**Новгородова Наталия**
**Лысухин Иван**

• **Точка зрения | tchk.pro**

# Экономическое обесценение объектов ЭСХ

Считаем самостоятельно, используя цены сделок и кадастровую стоимость

1. АССОЦИАЦИЯ
2. ЭКСПЕРТИЗА
3. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ
4. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
5. ПРЕСС-ЦЕНТР
   5.1. Новости
   5.2. Статьи
   5.3. Интервью
   5.4. СМИ о нас
   5.5. Лики оценки
   5.6. Фотогалерея
   5.7. Календарь событий
6. КОНТАКТЫ

Подпишитесь на рассылку, и Вы всегда будете в курсе последних новостей оценки

имя

электронная почта

подписаться



# Новости

## Методические разъяснения по определению экономического обесценения электросетевого имущества

20 декабря 2023

Методический совет Ассоциации подготовил Методические разъяснения по определению экономического обесценения электросетевого имущества. Методическая основа МРз может быть использована для определения экономического обесценения иного имущества (объектов оценки).

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

Документ в формате Word, PDF

**1.** Методические разъяснения (МРз) носят рекомендательный характер и предназначены для подготовки отчетов об оценке, заключений эксперта по результатам судебной оценочной экспертизы (экспертизы на установление стоимости)[1], заключений специалиста, а также рецензий на заключения.

**2.** Пунктом 33 ФСО V [2] установлено, что экономическое устаревание (внешний износ, устаревание) представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами,
в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса
на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

**3.** Электросетевое имущество[2], как правило, имеет явно выраженный признак экономического обесценения – тарифное регулирование, в рамках которого предельный размер тарифов за

# Экономическое обесценение

$$ЭО = 1 - С_Д/С_З \text{ или } ЭО = 1 - С_С/С_З$$

---

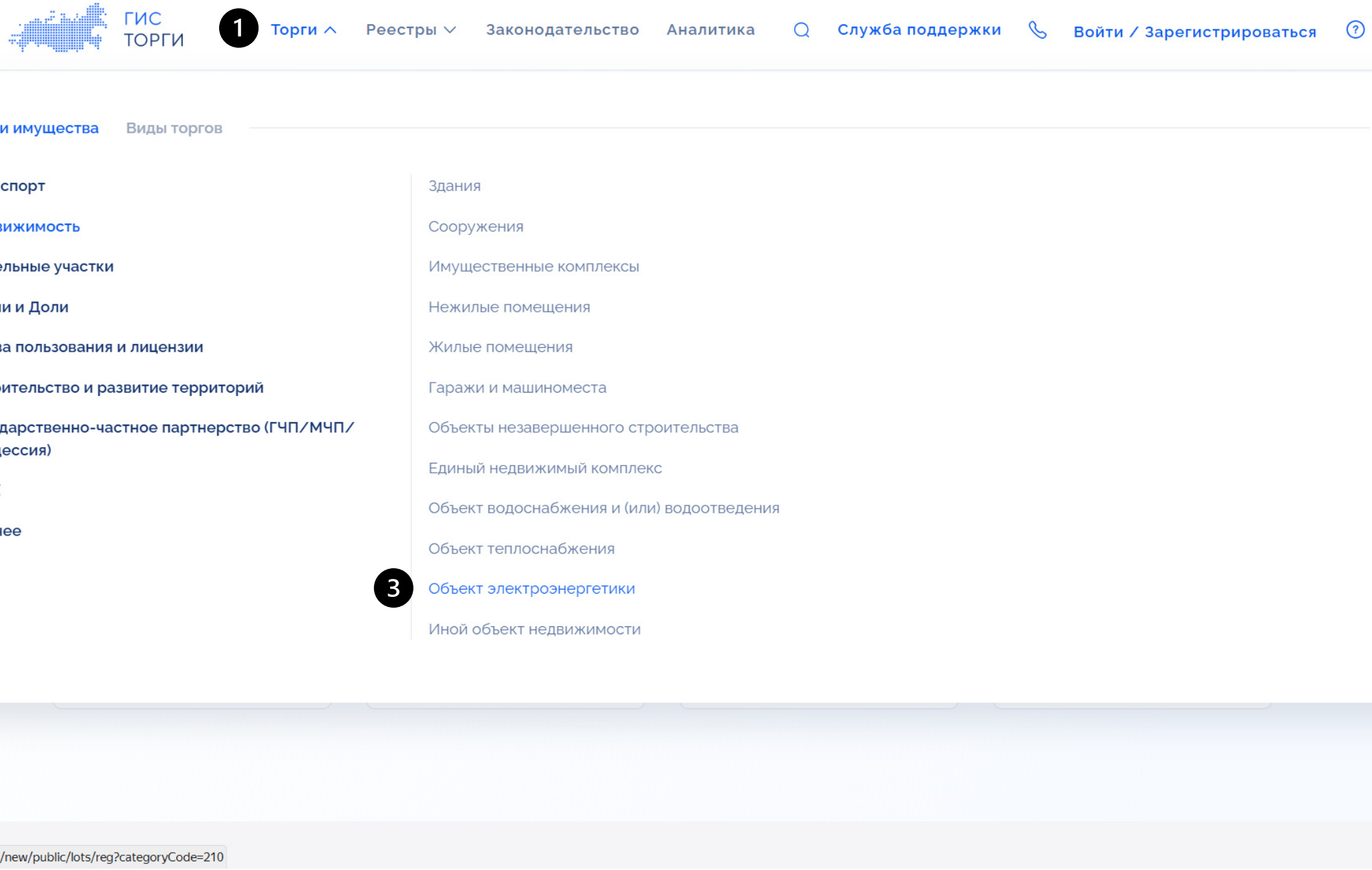
$С_Д$ — результат оценки доходным подходом

$С_С$ — результат оценки сравнительным подходом

$С_З$ — результат оценки затратным подходом

# Сложности доходного подхода

- Объекты сданы в аренду в составе комплекса имущества
- Изменчивость тарифа во времени и структуре
- Объекты не сдаются в аренду сейчас и не сдавались ранее
- Нет информации об установленном тарифе


ГИС ТОРГИ
1
Торги
Реестры
Законодательство
Аналитика
Служба поддержки
Войти / Зарегистрироваться
Категории имущества
Виды торгов
Транспорт
2
Недвижимость
Земельные участки
Акции и Доли
Права пользования и лицензии
Строительство и развитие территорий
Государственно-частное партнерство (ГЧП/МЧП/ Концессия)
ЖКХ
Прочее
Здания
Сооружения
Имущественные комплексы
Нежилые помещения
Жилые помещения
Гаражи и машиноместа
Объекты незавершенного строительства
Единый недвижимый комплекс
Объект водоснабжения и (или) водоотведения
Объект теплоснабжения
3
Объект электроэнергетики
Иной объект недвижимости
https://torgi.gov.ru/new/public/lots/reg?categoryCode=210

# Почему не расчёт затрат замещения?

До 99 объектов
в одном лоте

# Расчёт стоимости замещения

$$СЗ = КС \times К_{НДС} \times ИЦ \times \Delta И_{физ.} \times К_{обор.} / (1-ВУ)$$

КС — кадастровая стоимость

$К_{НДС}$ — коэффициент для учёта НДС

ИЦ — индекс цен в строительстве

$\Delta И_{физ.}$ — изменение физического износа

$К_{обор.}$ — коэффициент, учитывающий наличие оборудования

ВУ — внешнее устаревание

# Индекс цен в строительстве

Приводим кадастровую стоимость к уровню цен на дату торгов:

- коэффициент-дефлятор «Инвестиции в основной капитал (капитальные вложения)»

  economy.gov.ru/material/file/0f57c0224f38c20041e0040c87cb47ff/35132_pk_d03i.pdf

- индексы цен КО-ИНВЕСТ

# Корректировка на физический износ

$$\Delta И_{физ.} = (1-И_{дт}) / (1-И_{дкс})$$

$И_{дт}$ — износ на дату проведения торгов

$И_{дкс}$ — износ на дату расчёта кадастровой стоимости

# Расчёт физического износа

$$И_{физ.} = \frac{ФВ}{ТФЖ}$$

ФВ — фактический возраст на дату торгов

ТФЖ — типичный срок физической жизни

Типичный срок физической жизни —
по методическим указаниям о государственной
кадастровой оценке (приложение 9)
docs.cntd.ru/document/726730589

# Возможные проблемы в расчёте $И_{физ.}$

- **Нет информации о фактическом возрасте (годе постройки)**
- **Фактический возраст превышает типичный срок физической жизни: ФВ > ТФЖ $\rightarrow$ $И_{физ.} > 1$**

Используем описание лота в аукционной документации

и определяем износ по шкале технического состояния.

# Определение стоимости доходным подходом

В случае, если в качестве предмета аукциона выступал годовой арендный платеж, то для расчета экономического обесценения использована стоимость объектов ЭСХ, определенная в рамках доходного подхода по формуле:

$С_Д$ = ЧОД / СК

Ставка капитализации была посчитана двумя способами:

- метод кумулятивного построения
- модифицированный метод рыночной экстракции

# ЧОД ≈ годовой арендный платеж

В качестве ЧОД принимается годовой арендный платеж, потому что типовой договор аренды электросетевого имущества, принадлежащего МО, возлагает на арендатора:

- работы по обслуживанию,
- сезонную подготовку,
- подготовку и выдачу третьим лицам технические условия на подключение к объектам арендуемого имущества,
- страхование объекта.

# Кумулятивное построение ставки капитализации

| Показатель | Возможное значение |
|---|---|
| Безрисковая ставка | Доходность государственных облигаций с учётом оставшегося срока эксплуатации. |
| Надбавки | |
| за риск вложений в объект | Фактические страховые отчисления в отрасли возможно определить по результатам аукционов на страхование объектов ЭСХ. |
| за низкую ликвидность | В размере поправки на длительную экспозицию при продаже объекта, по формуле: rl = Rf * срок экспозиции. Средний срок экспозиции объектов ЭСХ можно рассчитать самостоятельно на основании длительности выставления объектов на аукционе или использовать справочное значение. |
| за риск инвестиционного менеджмента | Методика определяется самостоятельно или использовать опубликованные методы, например: cfin.ru/finanalysis/math/discount_rate.shtml |
| Коэффициент рекапитализации | Рассчитываем методом Ринга, Хоскольда или Инвуда на основании оставшегося срока жизни. |

# Расчёт ставки капитализации

$$СК = Me_{АП/КС} \Big/ Me_{Ц/КС}$$

$Me_{АП/КС}$ — медиана отношения годовой арендной платы к кадастровой стоимости

$Me_{Ц/КС}$ — медиана отношения цены к кадастровой стоимости

# Данные для ставки капитализации

**Отношение годовой арендной платы к кадастровой стоимости**

3 значения:

0,158 | 0,174 | 0,264

**Медиана 0,174**

**Отношение цены к кадастровой стоимости**

19 значений:

0,157 | 0,222 | 0,381 | 0,453 | 0,620 | 0,630 | 0,687 | 0,689 | 0,821 | 0,848 | 0,968 | 0,980 | 0,989 | 0,989 | 1,016 | 1,025 | 1,274 | 1,313 | 3,921

**Медиана 0,848**

# Средняя ставка капитализации для объектов ЭСХ

**Метод кумулятивного построения**

$$СК = 12\%+7\%+12\%/4+0+(12\%/1{,}12^{11}-1) = 27{,}1\%$$

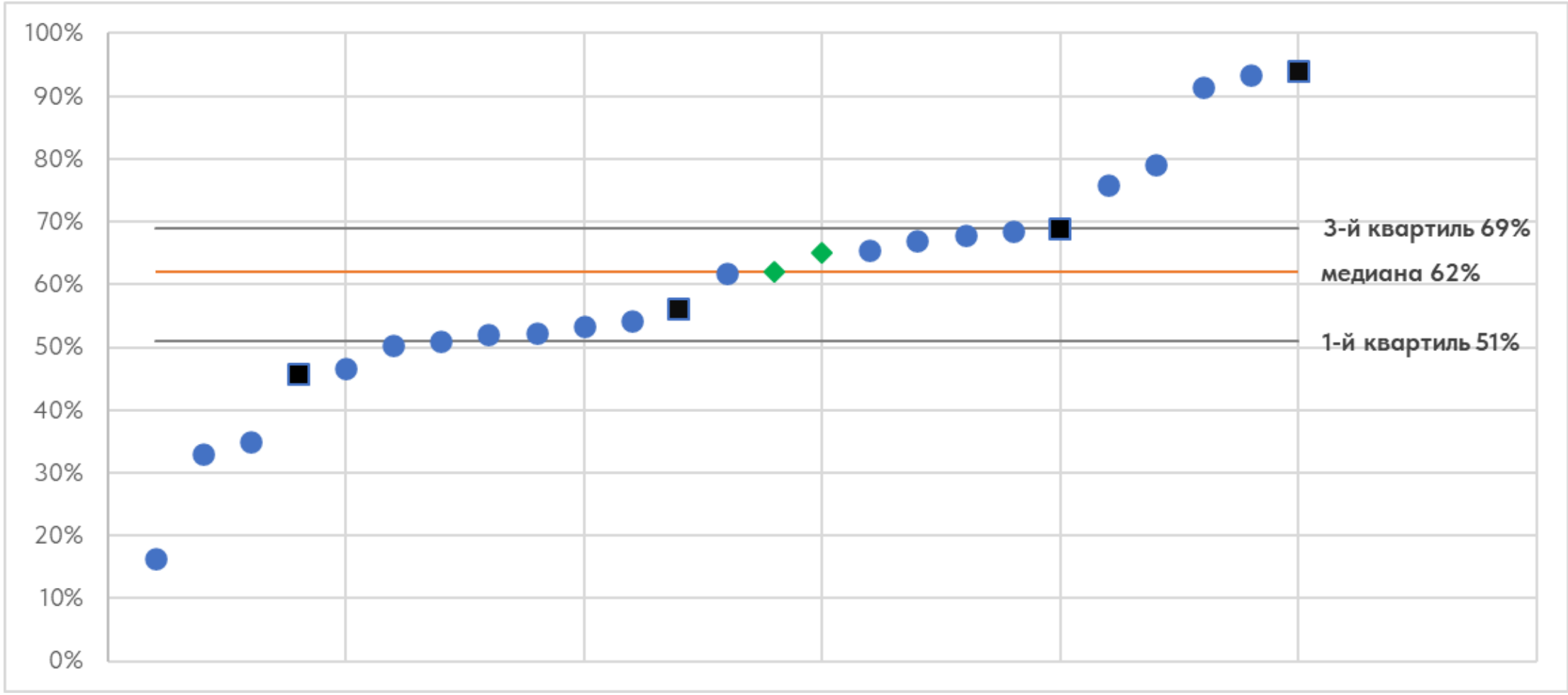
**Модифицированный метод рыночной экстракции**

$$СК = 0{,}174 / 0{,}848 = 0{,}205 = 20{,}5\%$$

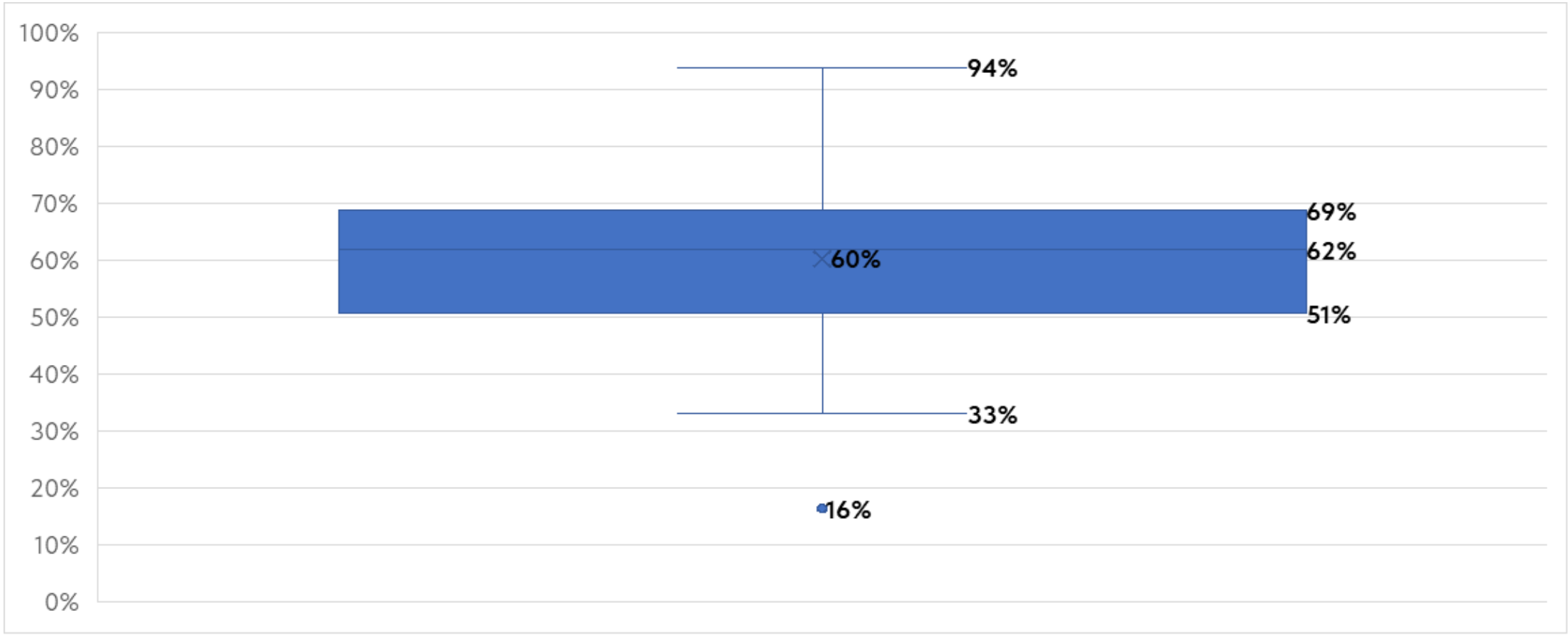
**Среднее значение**

$$СК=(27{,}1+20{,}5)\% = 23{,}8\%$$

# Расчётные значения обесценения



# Квартильный анализ



# Выводы

| **Экономическое обесценение объектов ЭСХ** | |
|---|---|
| Среднее арифметическое | 60% |
| Медиана | 62% |
| Доверительный интервал | 51... 69% |
| Размах (мин./макс.) | 16... 94% |

# Источники

- **Отчёты об оценке кадастровой стоимости**

  Национальная система пространственных данных

  nspd.gov.ru/cadastral-price/reports

- **Результаты торгов**

  ГИС Торги

  torgi.gov.ru

**Новгородова Наталия**
**Лысухин Иван**

- **Точка зрения | tchk.pro**

**+79292606075**

Ссылка на результаты исследования