

**Зміни до Методики оцінки активів суб'єктів природних монополій, суб'єктів господарювання на суміжних ринках у сфері комбінованого виробництва електричної та теплової енергії**

1. Доповнити новим розділом VI такого змісту:

«VI. Особливості оцінки активів підприємств, що провадять діяльність у сфері транспортування теплової енергії»

6.1. Для цілей оцінки активів підприємства, що здійснює діяльність у сфері транспортування теплової енергії магістральними і місцевими (розподільчими) тепловими мережами, ця Методика передбачає попереднє групування об'єктів оцінки за такими функціональними групами:

6.1.1. Будівлі котелень, теплових пунктів, бойлерних, насосних станцій, інші будівлі.

6.1.2. Споруди теплових пунктів, бойлерних, насосних станцій інші.

6.1.3. Теплові мережі, у тому числі:

магістральні;

розподільчі;

теплові вводи споживачів (з елеваторними вузлами);

теплові камери.

6.1.4. Інші передавальні пристрої, за винятком передавальних пристроїв, що належать до теплових мереж.

6.1.5. Машини та обладнання теплових мереж, у тому числі:

водопідігрівачі теплових пунктів;

вузли вводу теплових пунктів;

вузли обліку електроенергії та водопостачання теплових пунктів;

елеваторні вузли (обладнання регулювання відпуску теплової енергії);

електродвигуни та редукторні електроприводи (приводи засувки, клапанів, регуляторів, пальника, насосів, тощо);  
компресори, насоси, вентилятори;  
обладнання бойлерних, насосних, теплових пунктів;  
електрощити теплових пунктів;  
запірно-регулювальна арматура теплових пунктів (засувки, клапани регулюючі);  
контрольно-вимірювальні прилади і автоматика (контролери з клемною панеллю і картою керування);  
пристрої та пульти керування тепловими пунктами.

6.1.6. Інші робочі машини та обладнання, що не зазначені в підпунктах 6.1.4 - 6.1.5 цього розділу, в тому числі металорізальне обладнання, верстати, зварювальне обладнання тощо.

6.1.7. Транспортні засоби, у тому числі:

колісні транспортні засоби;  
інші транспортні засоби.

6.1.8. Інші основні засоби, у тому числі переносні пульти керування для АВР, витратоміри, водоміри, радіостанції портативні, рації, бойлери (водонагрівачі), обчислювальна та офісна техніка, комп'ютери, меблі та інші інструменти, прилади, інвентар.

6.1.9. Нематеріальні активи, крім речових прав, пов'язаних із земельною ділянкою.

6.1.10. Капітальні інвестиції.

6.2. Оцінка основних засобів підприємств, що здійснюють діяльність у сфері транспортування теплової енергії магістральними і місцевими (розподільчими) тепловими мережами, проводиться з дотриманням таких особливостей:

6.2.1. Оцінка будівель, споруд та передавальних пристроїв виконується із застосуванням витратного методичного підходу відповідно до вимог підпункту 4.2.3 розділу IV цієї Методики.

Вартість теплових мереж оцінюється на підставі дослідження таких базових ціноутворюючих характеристик:

довжина,  
діаметр труб,  
матеріал виготовлення,  
спосіб прокладки,  
спосіб теплоізоляції,  
умови проходження мережі.

Визначення фізичного зносу будівель, споруд та передавальних пристроїв проводиться відповідно до вимог пунктів 6.5 та 6.7 цього розділу Методики.

6.2.2. Оцінка машин і обладнання (далі – обладнання) проводиться із застосуванням переважно порівняльного методичного підходу.

Проводиться ідентифікація всього обладнання з описом їх основних характеристик.

З метою формування сукупності об'єктів порівняння аналізуються ціни на ідентичне та/або подібне майно з таких джерел інформації:

додатки до цієї Методики;

прейскуранти виробників та дилерів на ідентичне або подібне обладнання;

ціни на ідентичне або подібне обладнання, яке було у використанні і представлено до продажу на вторинному ринку;

ціни на нове обладнання, що були запропоновані продавцями, у тому числі виробником, у відповідь на запити суб'єкта оціночної діяльності.

Вартість зазначених активів визначається на підставі ринкових цін на подібне обладнання або його окремі складові частини (блоки, вузли, агрегати). Подібним обладнанням вважається обладнання, подібне за функціональним призначенням, яке за своїми технічними характеристиками відповідає відповідним технічним характеристикам об'єкта оцінки або має незначні відмінності від них. У разі визначення вартості на підставі аналізу цін на подібні за функціональним призначенням об'єкти визначення ринкової вартості об'єктів оцінки проводиться з урахуванням відмінностей між технічними характеристиками об'єкта оцінки і відповідними характеристиками подібних об'єктів. Для оцінки обладнання, фактичний строк експлуатації якого перевищує його нормативний строк експлуатації, обираються подібні за віком та фізичним станом об'єкти.

У разі оцінки активів, введення в експлуатацію яких потребувало проведення робіт з їх монтажу та налагодження, ринкова вартість таких активів збільшується на витрати, пов'язані з доставкою, монтажем та пусконаладжувальними роботами. Джерелами інформації про витрати на монтаж та пусконаладжувальні роботи є дані постачальників, статистичні дані, дані підприємства щодо таких витрат.

У разі урахування інформації про ціни на імпортне обладнання залежно від умов постачання під час оцінки враховуються митні платежі згідно з вимогами законодавства України з питань державної митної справи, чинними на дату оцінки.

Визначення фізичного зносу машин й обладнання проводиться відповідно до вимог пункту 6.5. цього розділу Методики.

6.2.3. Визначення ринкової вартості колісних транспортних засобів проводиться відповідно до пункту 3.9 розділу III цієї Методики.

Оцінка інших транспортних засобів проводиться шляхом застосування порівняльного підходу на підставі інформації про ціни на ідентичне або подібне майно, включаючи інформацію виробника.

6.2.4. Оцінка інших основних засобів, що не зазначені в підпунктах 6.2.2 - 6.2.3 цього пункту, проводиться відповідно до пункту 3.10 розділу III цієї Методики.

6.3. Визначення вартості об'єктів капітальних інвестицій, які підлягають оцінці, проводиться відповідно до пункту 3.12 розділу III цієї Методики.

6.4. Оцінка нематеріальних активів проводиться відповідно до пункту 3.13 розділу III цієї Методики.

6.5. Оцінка фізичного зносу активів підприємств, які здійснюють діяльність у сфері транспортування теплової енергії магістральними і місцевими (розподільчими) тепловими мережами, здійснюється відповідно до пункту 4.6 розділу IV цієї Методики.

У разі коли за подібний об'єкт береться об'єкт, що був в експлуатації, до ціни подібного об'єкта застосовується поправка, визначена відповідно до пункту 4.6 розділу IV цієї Методики.

6.5.1. З метою врахування незвичайних (нетипових) умов експлуатації об'єкта в минулому, пошкодження об'єкта внаслідок аварії або його неповної укомплектованості в переліках активів, що складаються підприємством, робиться відмітка про це і додатково складаються документи (акт технічного (фізичного) стану, акт обстеження об'єкта тощо), в яких зазначається відомості про причини складання відповідного документа та інформація про фізичний стан, відсутність (наявність) складових такого об'єкта та інше. У такому разі фізичний знос активу визначається з урахуванням зазначеної в документах інформації.

6.5.2. Розрахунок фізичного зносу активів, які були реконструйовані, за винятком теплових мереж, виконується відповідно до пункту 4.8 розділу IV цієї Методики.

Розрахунок фізичного зносу теплових мереж, які були реконструйовані, виконується за такою формулою:

$$Z_{\text{физ}} = \frac{\sum(L_{\text{рі}} \times (0,2 + \frac{\text{Срек і}}{\text{Сн}})) + L_0 \times (\frac{\text{Сф}}{\text{Сн}})}{L_{\text{заг}}} \times 100,$$

де:  $L_{\text{рі}}$  - довжина реконструйованих ділянок теплової мережі, кілометри, метри;  
 $\text{Срек і}$  - час, що минув з дати проведення реконструкції певної ділянки теплової мережі, до дати оцінки, місяці або роки;

Lo - довжина ділянок теплової мережі, що не були реконструйовані, кілометри, метри;

Lзаг - загальна довжина теплової мережі, кілометри, метри.

6.5.3. З метою розрахунку фізичного зносу активів підприємств, що здійснюють діяльність у сфері транспортування теплової енергії магістральними і місцевими (розподільчими) тепловими мережами, відповідно до вимог цього розділу нормативні строки експлуатації активів обираються, виходячи з даних, наведених у додатку 10 до цієї Методики.

6.5.4. Фізичний знос об'єкта, що складається з декількох активів, розраховується окремо щодо кожного активу, що входить до складу такого об'єкта.

6.5.5. У разі коли результатом розрахунку фізичного зносу всіх активів, що входять до складу будівель, споруд або теплових мереж, що наведені в пунктах 6.1.1 – 6.1.3 цього розділу Методики, є величина, більша за 80 відсотків, фізичний знос вважається таким, що дорівнює 80 відсоткам. У разі коли результатом розрахунку фізичного зносу інших активів, що наведені в підпунктах 6.1.4 – 6.1.8 цього розділу Методики, за формулами, що наведені в пункті 6.5. та підпункті 6.5.2. цього розділу, є величина, більша за 90 відсотків, фізичний знос вважається таким, що дорівнює 90 відсоткам.

6.6. Залишковий строк експлуатації активу визначається відповідно до пункту 4.11 розділу IV цієї Методики.»

2. Доповнити новим розділом VII такого змісту:

**«VII. Особливості оцінки активів підприємств, що провадять діяльність у сфері централізованого водопостачання та водовідведення**

7.1. Для цілей оцінки активів підприємства, що здійснює діяльність у сфері централізованого водопостачання та водовідведення, ця Методика передбачає попереднє групування об'єктів оцінки за такими функціональними групами:

7.1.1. Будівлі та споруди водопостачання та водовідведення, у тому числі:

7.1.1.1. Водозабірні споруди та будівлі:

насосні станції першого підняття;

самоплинні водоводи;

канали підвідні;

оголовки водоприймачів;

рибозахисні пристрої;

водоприймальні і сифонні лінії;

водоприймальні колодязі;

берегові колодязі та їх елементи, арматура, а також берегоукріплювальні споруди;

гідротехнічні споруди  
свердловини артезіанські ;  
інфільтраційні басейни;  
експлуатаційні свердловини;  
споруди попереднього очищення води.

7.1.1.2. Споруди та будівлі виробництва питної води та очисні споруди систем водопостачання:

очисні споруди систем водопостачання:  
резервуари чистої води;  
камери, відстійники, освітлювачі, реагентні баки, фільтри;  
змішувачі та камери флокуляції;  
відстійники;  
освітлювачі;  
швидкі фільтри і контактні освітлювачі;  
споруди попереднього освітлення води:  
сітчасті барабанні фільтри;  
змішувачі;  
камери флокуляції;  
відстійники і освітлювачі;  
фільтри та контактні освітлювачі:  
фільтри;  
контактні освітлювачі;  
контактні фільтри;  
споруди і установки для знезараження води:  
хлорні цехи;  
електролізні установки;  
бактерицидні установки  
споруди знезалізнення води;  
споруди повторного використання промивних вод і обробки осадів;

7.1.1.3. Насосні станції.

7.1.1.4. Резервуари і водонапірні башти.

7.1.1.5. Очисні споруди каналізації:

споруди механічної очистки стічних вод:  
решітки і проціджувачі;  
пісковловлювачі;  
первинні відстійники;  
двох'ярусні відстійники;  
преаератори та біокоагулятори;  
споруди біологічної очистки стічних вод:  
біологічні фільтри і аерофільтри;  
аеротенки;  
вторинні відстійники;

поля зрошення і фільтрації;  
окислювальні канали;  
компактні установки заводського виготовлення;  
споруди доочищення стічних вод;  
споруди для обробки осадів стічних вод:  
мулові площадки;  
метантенки;  
мулоущільнювачі;  
аеробні стабілізатори;  
вакуум-фільтри;  
центрифуги;  
споруди термообробки осадів;  
сушарки осадів.

7.1.2. Інші будівлі та споруди.

7.1.3. Мережі водопостачання та водовідведення, в тому числі:

7.1.3.1. Системи подачі і розподілу води:

мережі, трубопроводи;  
колодязі і камери;  
пожежні гідранти;  
дюкери;  
вуличні водо розбори.

7.1.3.2. Каналізаційні мережі:

оглядові колодязі і аварійні випуски;  
колодязі (камери), естакади і переходи;  
колектори і канали;  
дюкери.

7.1.4. Інші передавальні пристрої, за винятком передавальних пристроїв, що належать до мереж водопостачання та водовідведення.

7.1.5. Машини та обладнання водопостачання та водовідведення, в тому числі:

запорна арматура;  
насосне обладнання;  
холодільно-компресорне обладнання;  
обладнання кондиціонування та вентиляції;  
електричні машини та апарати;  
силові перетворювачі та апарати;  
силові трансформатори;  
конденсаторні пристрої;  
засоби телемеханіки та автоматики  
обладнання контрольно-вимірвальне

промислові печі та нагрівальні пристрої

7.1.6. Інші робочі машини та обладнання, що не ввійшли в 6.1.5, в тому числі вантажопідіймальні крани та механізми, металорізальне обладнання, верстати, зварювальне обладнання тощо.

7.1.7. Транспортні засоби, у тому числі:

колісні транспортні засоби;  
інші транспортні засоби.

7.1.8. Інші основні засоби, у тому числі обчислювальна та офісна техніка, комп'ютери, меблі та інші інструменти, прилади, інвентар.

7.1.9. Нематеріальні активи, крім речових прав, пов'язаних із земельною ділянкою.

7.1.10. Капітальні інвестиції.

7.2. Оцінка основних засобів підприємств, що здійснюють діяльність у сфері централізованого водопостачання та водовідведення, проводиться з дотриманням таких особливостей:

7.2.1. Оцінка споруд, будівель та передавальних пристроїв виконується із застосуванням витратного методичного підходу відповідно до вимог підпункту 4.2.3 розділу IV цієї Методики.

Будівлі, споруди та передавальні пристрої підприємств, що здійснюють діяльність у сфері централізованого водопостачання та водовідведення, що відносяться до розподілення електроенергії та газу, оцінюються відповідно до розділів IV та V цієї Методики з використанням відповідних додатків до Методики.

Вартість мереж водопостачання та водовідведення оцінюється на підставі дослідження таких базових ціноутворюючих характеристик:

довжина,  
діаметр труб,  
робочий тиск,  
матеріал виготовлення,  
спосіб прокладки,  
глибина закладання та вогкість ґрунтів,  
умови проходження мережі.

Визначення фізичного зносу будівель, споруд та передавальних пристроїв проводиться відповідно до вимог пунктів 6.5. та 6.7. цього розділу Методики.



7.2.2. Оцінка машин й обладнання проводиться з застосуванням переважно порівняльного методичного підходу.

Проводиться ідентифікація всіх основних засобів з описом їх основних характеристик.

З метою формування сукупності об'єктів порівняння аналізуються ціни на ідентичне або подібне майно з таких джерел інформації:

додатки до цієї Методики;

прейскуранти виробників та дилерів на ідентичне або подібне обладнання;

ціни на ідентичне або подібне обладнання, яке було у використанні і представлено до продажу на вторинному ринку;

ціни на нове обладнання, що були запропоновані продавцями, у тому числі виробником, у відповідь на запити суб'єкта оціночної діяльності.

Вартість зазначених активів визначається на підставі ринкових цін на подібне обладнання або його окремі складові частини (блоки, вузли, агрегати). Подібним обладнанням вважається обладнання, подібне за функціональним призначенням, яке за своїми технічними характеристиками відповідає відповідним технічним характеристикам об'єкта оцінки або має незначні відмінності від них. У разі визначення вартості на підставі аналізу цін на подібні за функціональним призначенням об'єкти визначення ринкової вартості проводиться з урахуванням відмінностей між технічними характеристиками об'єкта оцінки і відповідними характеристиками подібних об'єктів. Для оцінки обладнання, фактичний строк експлуатації якого перевищує його нормативний строк експлуатації, обираються подібні за віком та фізичним станом об'єкти.

У разі оцінки активів, введення в експлуатацію яких потребувало проведення робіт з їх монтажу та налагодження, ринкова вартість таких активів збільшується на витрати, пов'язані з доставкою, монтажем та пусконаладжувальними роботами. Джерелами інформації про витрати на монтаж та пусконаладжувальні роботи є дані постачальників, статистичні дані, дані підприємства щодо таких витрат.

У разі урахування інформації про ціни на імпортне обладнання залежно від умов постачання під час оцінки враховуються митні платежі згідно з вимогами законодавства України з питань державної митної справи, чинними на дату оцінки.

Визначення фізичного зносу машин й обладнання проводиться відповідно до вимог пункту 6.5. цього розділу Методики.

7.2.3. Визначення ринкової вартості колісних транспортних засобів проводиться відповідно до пункту 3.9 розділу III цієї Методики.

Оцінка інших транспортних засобів проводиться шляхом застосування порівняльного підходу на підставі інформації про ціни на ідентичне або подібне майно, включаючи інформацію виробника.

7.2.4. Оцінка інших основних засобів, що не зазначені в підпунктах 7.2.2-7.2.3 цього пункту, проводиться відповідно до пункту 3.10 розділу III цієї Методики.

7.3. Визначення вартості об'єктів капітальних інвестицій, які підлягають оцінці, проводиться відповідно до пункту 3.12 розділу III цієї Методики.

7.4. Оцінка нематеріальних активів проводиться відповідно до пункту 3.13 розділу III цієї Методики.

7.5. Оцінка фізичного зносу активів підприємств, які здійснюють діяльність у сфері централізованого водопостачання та водовідведення, здійснюється відповідно до пункту 4.6 розділу IV цієї Методики.

У разі коли за подібний об'єкт береться об'єкт, що був в експлуатації, до ціни подібного об'єкта застосовується поправка, визначена відповідно до пункту 4.6 розділу IV цієї Методики.

7.6. З метою врахування незвичайних (нетипових) умов експлуатації об'єкта в минулому, пошкодження об'єкта внаслідок аварії або його неповної укомплектованості в переліках активів, що складаються підприємством, робиться відмітка про це і додатково складаються документи (акт технічного (фізичного) стану, акт обстеження об'єкта тощо), в яких зазначається відомості про причини складання відповідного документа та інформація про фізичний стан, відсутність (наявність) складових такого об'єкта та інше. У такому разі фізичний знос активу визначається з урахуванням зазначеної в документах інформації.

7.7. З метою врахування факту наявності покращення експлуатаційних характеристик активу за рахунок проведених реконструкцій застосовується таке коригування розрахунку фізичного зносу: фактичний строк експлуатації активу береться таким, що дорівнює проміжку часу, що минув з дати проведення останньої реконструкції активу до дати оцінки. При цьому фізичний знос активу станом на дату завершення реконструкції береться розміром 20 відсотків.

7.8. Розрахунок фізичного зносу активів, які були реконструйовані, за винятком мереж водопостачання та водовідведення, виконується відповідно до пункту 4.8 розділу IV цієї Методики.

Розрахунок фізичного зносу мереж водопостачання та водовідведення, які були реконструйовані, виконується за такою формулою:

$$Z_{\text{физ}} = \frac{\sum(L_{\text{рі}} \times (0,2 + \frac{C_{\text{рек і}}}{C_{\text{н}}})) + L_0 \times (\frac{C_{\text{ф}}}{C_{\text{н}}})}{L_{\text{заг}}} \times 100,$$

де  $L_{\text{рі}}$  - довжина реконструйованих ділянок мережі водопостачання або водовідведення, кілометри, метри;

$C_{\text{рек і}}$  - час, що минув з дати проведення реконструкції певної ділянки мережі до дати оцінки, місяці або роки;

$L_0$  - довжина ділянок мережі водопостачання або водовідведення, що не були реконструйовані, кілометри, метри;

$L_{\text{заг}}$  - загальна довжина мережі водопостачання або водовідведення, кілометри, метри.

З метою розрахунку фізичного зносу активів підприємств, що здійснюють діяльність у сфері централізованого водопостачання та водовідведення, відповідно до вимог цього розділу нормативні строки експлуатації активів обираються, виходячи з даних, наведених у додатку 10 до цієї Методики.

7.9. Фізичний знос об'єкта, що складається з декількох активів, розраховується окремо щодо кожного активу, що входить до складу такого об'єкта.

7.10. У разі коли результатом розрахунку фізичного зносу всіх активів, що входять до складу будівель, споруд або мереж водопостачання та водовідведення, що наведені в пунктах 6.1.1 – 6.1.3 цього розділу Методики є величина, більша за 80 відсотків, фізичний знос вважається таким, що дорівнює 80 відсоткам. У разі коли результатом розрахунку фізичного зносу інших активів, що наведені в пунктах 6.1.4 – 6.1.8 цього розділу Методики за формулами, що наведені в пункті 6.5. та пункті 6.7. цього розділу, є величина, більша за 90 відсотків, фізичний знос вважається таким, що дорівнює 90 відсоткам.

7.11. Залишковий строк експлуатації активу визначається відповідно до пункту 4.11 розділу IV цієї Методики.»

**Директор Департаменту  
координації розробки та  
виконання програмних  
документів, оцінки та  
розпорядження об'єктами  
державної власності**

**М. Горяйнов**