

Ограничительные условия, уточняющие цель оценки машин и оборудования*

Уже на стадии формирования задания на оценку возникает необходимость установить ряд ограничительных условий, чтобы конкретизировать цель оценки и выдержать соблюдение требований законодательных и нормативных документов. Расплывчатая формулировка цели оценки вызывает зачастую разногласия между оценщиком и заказчиком в понимании смысла результата оценки.

Раздел «Допущения и ограничительные условия» является обязательным в отчете об оценке. В этом разделе приводится традиционный набор оговорок в отношении того, как допустимо использовать результат оценки, какие факторы не учтены оценщиком и за какие последствия от применения результата оценки оценщик ответственности не несет. В данной работе мы говорим о тех специфических ограничениях, которые касаются непосредственно оцениваемой стоимости, отраженной в цели оценки.

Понятия «стоимость объекта» и «продажа объекта» неотделимы друг от друга. Вообще, стоимость не существует без предположения о продаже. Однако продажа оцениваемого объекта может быть выполнена разными способами, что и вызовет разную величину стоимости. Так, объект можно продать либо отдельно, либо в комплекте с другими смежными объектами; либо в подготовленном к продаже состоянии, либо без такой подготовки; либо для одного, либо для другого применения объекта и т.д.

Формулировка «цель оценки – определить рыночную стоимость» мало

о чем говорит. При оценке машин и оборудования необходимо пояснить данную формулировку, как минимум, тремя признаками: дата оценки, местоположение объекта, в состоянии какой целевой готовности должен быть оценен объект.

С учетом того, какую задачу ставит перед оценщиком заказчик, каково реальное состояние объекта оценки на момент проведения оценочных работ и какие существуют формальные требования в нормативных документах, оценщик должен четко сформулировать ограничительные условия по указанным трем признакам и согласовать их с заказчиком.

На практике часто возникают расхождения по отмеченным признакам между тем, что можно реально наблюдать и фиксировать в ходе оценки в отношении оцениваемого объекта, и тем, что заказывает заказчик. Оценка в «предположительном» состоянии объекта довольно распространена и в принципе допустима. Весь вопрос заключается в том, насколько допустимы отклонения между параметрами в «предположительном» и наблюдаемом, реальном состоянии.

Рассмотрим допустимые ограничительные условия и правила их фиксации по отмеченным трем признакам.

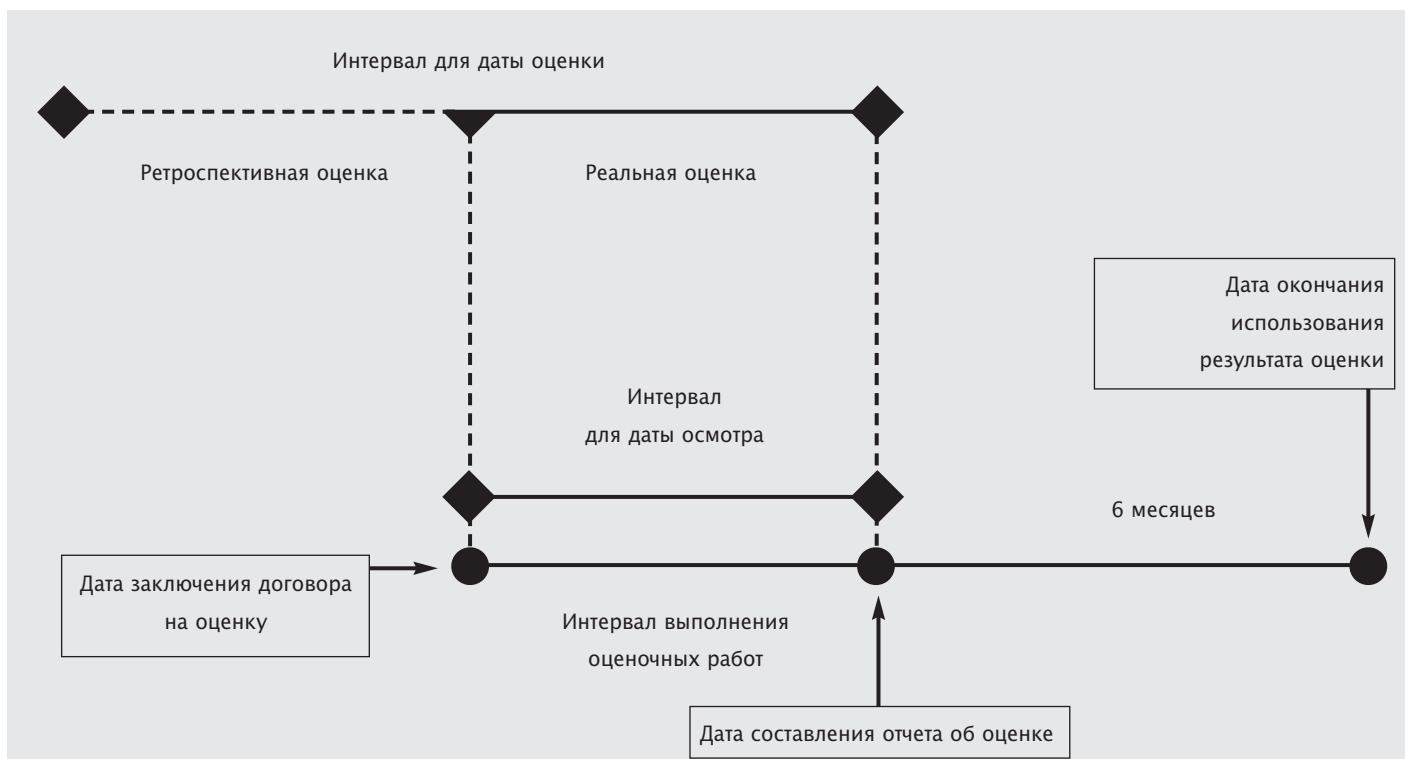
Дата оценки. Ограничения по дате оценки вызваны наличием связи между этой датой, с одной стороны, и датой заключения договора на оценку и датой составления отчета об оценке, с другой стороны. Указанные связи иллюстрирует рис. 1.

На временной оси для любой про-



**А.П. Ковалев,
д.э.н., проф.,
зав. кафедрой
МГТУ «Станкин»**

**По материалам лекции, прочитанной в ИПО на семинаре «Современные проблемы оценки машин и оборудования»*

Рисунок 1. Положение даты оценки в пределах допустимого интервала

цедуры оценки можно отметить три момента: дату заключения договора на оценку, дату составления отчета об оценке и дату окончания использования результата оценки. Между датой заключения договора и датой составления отчета лежит интервал выполнения оценочных работ. Дата окончания использования («срок годности») результата оценки отстоит от даты составления отчета на шесть месяцев (п. 26 ФСО-1).

Интервал выполнения оценочных работ задает интервал для даты осмотра. ФСО не требуют обязательного проведения осмотра, но они требуют подробного описания объекта оценки с приложением исходных документов на объект. Поэтому в широком смысле термин «осмотр» можно понимать как операцию получения исходной информации об оцениваемом объекте. Осмотр может быть начат с некоторым опережением по отношению к дате заключения договора на оценку, т.е. на стадии преддоговорных работ. Осмотр выполняется также на начальных этапах в интервале выполнения оценочных работ.

С интервалом для даты осмотра в определенной степени связано положение интервала для даты оценки. Если дата оценки увязана с датой осмотра (т.е. дата осмотра несколько предшествует дате оценки), то имеем реальную оценку. Если дата оценки задается и находится в прошлом времени, то имеем ретроспективную, чисто документарную оценку. Естественно, чем больше удалена в прошлое дата оценки, тем сложнее процедура оценки и тем менее надежен результат оценки.

При проведении обязательной оценки с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев (п. 8 ФСО-1).

Самым поздним ограничением для даты оценки служит дата составления отчета. Что, собственно, вытекает из того положения, что оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п. 19 ФСО-1).

Для целей хозяйственной практики может возникнуть потребность определить стоимость объекта в бу-

дущем (например, для залога, организации бизнеса и определения вклада в уставный капитал, инвестирования в предстоящие проекты и др.). Данная задача строго не относится к официальной оценке, а представляет собой разработку прогноза, включая прогноз по стоимости.

Местоположение объекта. Многие виды технологического и вспомогательного оборудования однозначно имеют стационарное местоположение в производственном помещении, на складе, в лаборатории и т. д. Транспортные средства хотя и перемещаются, однако и они имеют некую «приписку» и территориальную зону эксплуатации. В задании на оценку должно быть четко указано то местоположение объекта, в котором выполняется оценка рыночной стоимости. Не всегда местоположение объекта для целей оценки совпадает с фактическим местоположением объекта на момент проведения оценки. Например, такие несоответствия могут возникать при оценке машины или единицы оборудования для последующей продажи, сдачи в аренду, использования в новом бизнес-проекте.

Хотя машины и оборудование относятся к движимому имуществу, фактор места все же оказывает влияние на их стоимость. В разных регионах имеет место разная активность рынка, а следовательно, различаются цены на одни и те же машины и оборудование. Косвенно на стоимость машин и оборудования оказывает влияние стоимость занимаемого ими помещения, в том числе земельного участка, относимого к этому помещению.

Состояние целевой готовности объекта оценки. Оцениваемая машина или единица оборудования реально может находиться в состоянии готовности либо к функционированию, либо к продаже, либо к утилизации, либо к ремонту и т. д. Чаще всего она представляет собой объект имущества, который устано-

влен, подключен к коммуникациям и подготовлен к эксплуатации в определенном месте на предприятии. В то же время на предприятиях можно встретить объекты оборудования, не эксплуатируемые и находящиеся на хранении. Фактор состояния готовности оцениваемого объекта оказывает большое влияние на результаты оценки стоимости. Поэтому в задании на оценку должно быть четко указано, в каком состоянии целевой готовности должен быть оценен объект.

Вообще объект может быть продан в любом состоянии целевой готовности, и рассчитанная стоимость может иметь смысл как «стоимости в обмене», так и «стоимости в пользовании». Что определяется назначением результата оценки.

В то же время надо иметь в виду, что определение рыночной стоимости предполагает представление объекта оценки «на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки» (п. 6 ФСО-2). Для машин и оборудования типичная продажа – это продажа их в подготовленном, демонтированном состоянии в форме товара, который может быть перевезен с одного места на другое. Оценка объекта в подготовленном к продаже состоянии отвечает также принципу НЭИ (п. 10 ФСО-1), так как только при такой продаже может быть получена наибольшая цена.

Кроме отмеченных выше трех признаков ограничительных условий в задании на оценку, может возникнуть также потребность оговорить такие моменты, как необходимость учета износа или отсутствие такой необходимости (например, при переоценке основных фондов), определение конечной величины стоимости с НДС или без НДС.

Чем детальнее и обоснованнее отражены в отчете об оценке ограничительные условия в отношении определяемой стоимости, тем больше уверенности в достоверности получаемого результата оценки.