

«УТВЕРЖДЕНО»  
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»  
от « 15 » августа 2008 года  
Протокол № 78 от 15 августа 2008 года

Изменения и дополнения внесены  
от « 29 » августа 2008 года  
Протокол № 80 от 29 августа 2008 года

Изменения и дополнения внесены  
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»  
Протокол № 184 от 19 октября 2010 года

Изменения и дополнения внесены  
Решением Совета Партнерства НП «СМАОс»  
Протокол № 187 от 16 ноября 2010 года

## **СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Некоммерческого партнерства  
«Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО»»**

**«ОЦЕНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ»**

### **1. ВВЕДЕНИЕ**

- 1.1. Настоящий документ применяется членами НП «СМАОс» (далее – Оценщики) при оценке машин и оборудования.
- 1.2. Настоящий документ разработан во исполнение статьи 20 Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон) и соответствуют федеральным стандартам оценки:
  - «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256;
  - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255;
  - «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254.
- 1.3. За нарушение требований настоящего документа, в отношении Оценщиков применяются меры дисциплинарного воздействия, установленные внутренними документами Партнерства.
- 1.4. Оценщики раскрывают достоверную информацию о количестве отчетов об оценке, выполненных по направлению – «оценка машин и оборудования» в соответствии с внутренними документами НП «СМАОс».
- 1.5. Объектами оценки являются машинные комплексы, машины и оборудование разных видов и классов, а также транспортные средства.

Положения настоящего документа распространяются также на оценку подлежащих государственной регистрации и относящихся в соответствии с

Гражданским кодексом Российской Федерации к недвижимости воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов.

- 1.6. Оценщик вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие законодательству, регулирующему оценочную деятельность, и стандартам оценки, при этом бремя обоснования их применения лежит на Оценщике.
- 1.7. Оценщик должен быть осведомлен и уведомлять заказчика оценки о применяемых в процессе оказания услуг по оценке федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности НП «СМАОс», а также иных нормативных документах, регулирующих оценочную деятельность.

## 2. УСЛОВИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

### 2.1. Профессиональные знания

- 2.1.1. Проведение оценки требует наличия у Оценщика специальных знаний и профессионального опыта, позволяющих ему компетентно осуществлять идентификацию, сбор и анализ необходимой для оценки информации, делать корректные допущения, выбирать и применять соответствующие подходы и методы оценки, а также согласовывать полученные результаты и давать заключение относительно итоговой величины стоимости объекта оценки.
- 2.1.2. Для того чтобы определить, может ли Оценщик провести оценку с требуемой профессиональной компетентностью и достаточным уровнем точности, он должен проанализировать, как минимум:
  - объект оценки;
  - наличие залога и иных обременений;
  - предположения и ограничительные условия, которым необходимо следовать в процессе оценки;
  - наличие методических рекомендаций по оценке данного вида машин и оборудования.

### 2.2. Независимость и объективность оценки

- 2.2.1. Принцип объективности налагает на Оценщика обязательства авторства суждений, беспристрастности, незаинтересованности в оцениваемом имуществе и неприемлемости злоупотребления профессиональным положением.
- 2.2.2. Принятие заказа на проведение оценки недопустимо, если Оценщик и/или юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обладают признаками зависимости от заказчика оценки в соответствии со статьей 16 федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- 2.2.3. Если услуги по оценке оказываются заказчику оценки, для которого Оценщик или юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор, осуществляет аудиторские или иные консультационные услуги, результаты которых по отдельности или в совокупности могут существенно повлиять на финансовую отчетность, признается наличие конфликта интересов. В случае возникновения конфликта интересов, Оценщик обязан отказаться от проведения оценки.
- 2.2.4. Оценщик не имеет права осуществлять функции управления или принимать управленческие решения для заказчика оценки.

### 2.3. Заключение с заказчиком оценки договора на проведение оценки

- 2.3.1. Оценщик или юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор, должно заключить с заказчиком оценки договор на проведение оценки, содержание которого должно отвечать требованиям, предъявляемым к нему статьей 10 Закона и пунктом 17 ФСО № 1.
- 2.3.2. Установление четких договоренностей с заказчиком оценки, а также в ряде случаев с пользователем оценки, снижает вероятность того, что Оценщик или заказчик (пользователь) оценки могут неверно истолковать требования или ожидания друг друга.
- 2.3.3. Задание на оценку машин и оборудования может содержать следующую, дополнительную к указанной в пункте 17 ФСО № 1, информацию:
- состав оцениваемых машин и оборудования с указанием информации, достаточной для идентификации каждого элемента;
  - характеристики оцениваемых машин и оборудования и их составных частей, существенно влияющие на их стоимость, в случае непредставления заказчиком оценки соответствующих документов, содержащих указанные характеристики;
  - состав прав на оцениваемые машины и оборудование, а также ограничения и обременения этих прав по каждой из составных частей;
  - перечень документов, представляемых заказчиком оценки и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки, за исключением документов, потребность в которых выявилась в ходе проведения оценки.
- 2.3.4. В задании на оценку могут быть указаны расчетные величины, которые дополнительно к стоимости Оценщик должен определить при проведении оценки машин и оборудования. К таким величинам, могут относиться, в том числе:
- затраты на воспроизводство или замещение объекта оценки;
  - рыночная арендная плата за пользование объектом оценки;
  - убытки и упущенная выгода при вынужденном отчуждении объекта оценки.
- 2.4. Документы, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- 2.4.1. Для проведения оценки Оценщику необходимо получить документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- Примерный перечень запрашиваемых документов приведен в Приложении 1.
- Документы, предоставленные заказчиком оценки или третьими лицами, должны быть подписаны уполномоченным на это лицом и заверены в установленном порядке (заказчиком оценки, лицом, выпустившим документ, или нотариально). В таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет основания считать иное.
- Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения стоимости объекта оценки.
- При необходимости Оценщик направляет новые запросы с целью получить дополнительные комментарии и пояснения относительно состава предоставленных документов и содержащейся в них информации об объекте оценки.
- 2.4.2. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц, ограничений в использовании и обременений в отношении объекта оценки,

его стоимость определяется Оценщиком, исходя из предположения об отсутствии таковых, если в задании на оценку не указано иное.

## 2.5. Допущения и ограничительные условия

- 2.5.1. Наличие допущений и ограничительных условий при проведении оценки является общепринятой практикой. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки являются обязательным разделом Отчета об оценке, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, являются обязательным разделом Задания на оценку. Целью включения является установление разумного и согласованного объема расчетов, выполняемых в рамках оценки, для того, чтобы Оценщик мог определить стоимость объекта эффективно и с достаточной точностью. Например, допущения и ограничительные условия при оценке машин и оборудования обычно содержат положение о том, что Оценщик принимает предоставляемую заказчиком оценки техническую информацию об объекте оценки как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.
- 2.5.2. Допущения и ограничительные условия не предназначены для того, чтобы ограничивать объем исследований или анализируемых данных. Подобные ограничения, если они способны повлиять на результат оценки, должны быть раскрыты в Отчете.
- 2.5.3. Примеры типовых допущений и ограничивающих условий для оценки бизнеса представлены в Приложении 2.

## 3. ПРИВЛЕЧЕНИЕ СТОРОННИХ СПЕЦИАЛИСТОВ

- 3.1. В ходе оказания услуг по оценке Оценщик имеет право пользоваться услугами сторонних специалистов – Оценщиков (например, Оценщика летательных аппаратов) и/или консультантов, не являющихся Оценщиками (например, инженера по соответствующему технологическому оборудованию).
- 3.2. Сторонние специалисты могут быть привлечены для участия в процессе оценки самим Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если договор на проведение оценки был заключен с данным юридическим лицом, или же третьей стороной, например, заказчиком оценки. Специалист может быть привлечен как путем заключения с ним трудового договора, так и путем заключения договора на оказание услуг с юридическим лицом, с которым у того заключен трудовой договор.
- 3.3. В случае если Оценщик пользуется услугами сторонних специалистов, он должен указать в Отчете квалификацию и степень участия в процессе оценки, а также обосновать необходимость привлечения к оценке каждого из них.
- 3.4. Если иной Оценщик или консультант привлечен самим Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, Оценщик должен убедиться в квалификации данного Оценщика или консультанта и прийти к выводу, что он владеет необходимыми знаниями и опытом в требуемой области. В процессе определения квалификации Оценщик должен обратить внимание на следующие моменты:
  - образование, а также наличие профессиональные сертификатов, лицензий или других документы, подтверждающих профессиональную компетентность привлекаемого специалиста;
  - репутация привлекаемого специалиста;

- наличие у консультанта специальных знаний, опыт и стаж работы привлекаемого специалиста.

Оценщик имеет право воспользоваться в процессе оценки услугами привлекаемого специалиста, только если его квалификация признается Оценщиком достаточной.

- 3.5. Оценщик, пользующийся услугами сторонних специалистов, несет имущественную ответственность за убытки, причиненные заказчику оценки, и имущественный вред, причиненный третьими лицами, вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в Отчете, в соответствии со статьей 24.6 Закона, в т.ч. если они причинены по вине стороннего специалиста.
- 3.6. Сторонний Оценщик подписывает Отчет и несет имущественную ответственность за убытки, причиненные заказчику оценки, и имущественный вред, причиненный третьими лицами, вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости, указанной в Отчете, в соответствии со статьей 24.6 Закона исключительно в случае, если данные убытки (вред) были причинены вследствие допущенных им ошибок.

#### 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

- 4.1. Согласно пункту 16 ФСО № 1, выполняя оценку машин и оборудования, Оценщик должен:
- а. заключить договор на проведение оценки, включающий задание на оценку;
  - б. осуществить сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
  - в. применить подходы к оценке, включая выбор конкретных методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
  - г. согласовать (обобщить) результаты применения подходов к оценке и определить итоговую величину стоимости.
  - д. составить Отчет.

Кроме того, Оценщик в ходе проведения оценки должен вести соответствующую документацию, подлежащую хранению в архиве Оценщика в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Приведенный выше перечень, и некоторые другие требования и рекомендации изложены как упорядоченная последовательность оценочных процедур. Однако оценка машин и оборудования представляет собой непрерывный процесс сбора, анализа и корректировки информации.

#### 4.2. Анализ объекта оценки

Анализ объекта оценки помогает Оценщику в выборе и применении различных подходов и методов оценки. Характер и объем данных, необходимых и доступных для осуществления анализа, зависит, как минимум, от следующих факторов:

- свойства оцениваемого объекта;
- предполагаемое использование результатов оценки;
- вид стоимости, подлежащий определению;
- допущения и ограничительные условия;
- наличие методических рекомендаций для оценки соответствующего вида машин и оборудования.

В процессе анализа объекта оценки Оценщик должен рассмотреть как финансовую, так и нефинансовую (техническую, экономическую и правовую)

информацию. Вид, значение и возможность получения такой информации варьируются в зависимости от объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности по критериям, сформулированным в федеральных стандартах оценки. Оценщик должен анализировать достоверность и достаточность используемой информации доступными ему средствами и методами.

- 4.2.1. Нефинансовая информация. В соответствии с заданием на оценку, Оценщику необходимо собрать информацию в объеме, достаточном для четкого понимания свойств объекта оценки. Для этого рассматриваются, в том числе:
- дата приобретения и история эксплуатации объекта оценки;
  - конструкция и принцип действия объекта оценки;
  - состав объекта оценки (если он представляет собой технологическую линию);
  - имущественные права на составные части объекта оценки и обременения этих прав;
  - технические и эксплуатационные характеристики, износ и устаревания оцениваемых машин и оборудования;
  - ограничения использования (например, экологические) оцениваемых машин и оборудования;
  - технические характеристики объекта оценки и его составных частей;
  - сведения о проведенных капитальных ремонтах и модернизации;
  - характеристики среды эксплуатации и технического обслуживания объекта;
  - выполняемые с помощью объекта оценки работы (операции), интенсивность эксплуатации, режим работы;
  - состояние и динамика сегментов рынка машин и оборудования, к которым относятся составные части объекта, включая состав факторов, влияющих на спрос и предложение, количественные и качественные характеристики данных факторов;
  - макроэкономическая среда, включая политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.

Оценщик должен получить достаточный объем данных относительно объекта оценки для того, чтобы:

- определить тип оцениваемых машин и оборудования;
- определить наиболее эффективное использование оцениваемых машин и оборудования;
- определить класс продукции, к которой относится объект оценки;
- определить хронологический возраст и прогнозный остающийся срок экономической жизни оцениваемых машин и оборудования;
- разобраться в других вопросах, существенных для определения стоимости оцениваемых машин и оборудования, включая договоры аренды, договоры доверительного управления и другие договорные обязательства в отношении оцениваемого объекта оценки.

При сборе информации об объекте оценки Оценщик (если это возможно и целесообразно) проводит его осмотр в период, возможно близкий к дате оценки, с документированием результатов осмотра. В случае непроведения осмотра объекта оценки Оценщик приводит в Отчете причины отказа от

осмотра и указывает на возможное в этой связи снижение достоверности итоговой величины стоимости.

4.2.2. Финансовая информация. Оценщику следует получить и проанализировать имеющуюся в наличии соответствующую финансовую (бухгалтерскую, управленческую) информацию по оцениваемому объекту, в том числе:

- ретроспективную информацию, включая основные показатели коммерческого использования объекта (годовые эксплуатационные расходы по статьям затрат, доходы от эксплуатации объекта по источникам доходов);
- прогнозируемую информацию, например, предполагаемые показатели коммерческого использования, эксплуатационных затрат и отчислений на замещение короткоживущих элементов;
- информацию по планируемому капитальному ремонту, модернизации и реконструкции (с соответствующими затратами), ремонту или изменению функций коммерческого использования оцениваемых машин и оборудования;
- информацию о наличии особых финансовых условий использования объекта по сравнению с типичными рыночными данными, например, по величине арендных ставок по заключенным договорам аренды (субаренды).

4.2.3. События после даты оценки

События, влияющие на итоговую величину стоимости объекта оценки, могут иметь место в период после даты оценки, но до даты составления Отчета. Согласно пункту 19 ФСО № 1 Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Однако данные события могут служить подтверждением фактов, раскрытых в отдельных разделах Отчета, а также с целью предостережения пользователей Отчета от введения в заблуждение. Подобное раскрытие должно четко указывать на то, что события, о которых идет речь, представлены исключительно для сведения и не влияют на определение стоимости.

4.3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения.

При оценке машин и оборудования анализ наиболее эффективного использования носит ограниченное применение. В рамках анализа наиболее эффективного использования при оценке машин и оборудования обычно рассматривается три альтернативных варианта:

- продолжение эксплуатации машин и оборудования в соответствии с его текущим использованием;
- демонтаж и предпродажная подготовка оцениваемых машин и оборудования и реализация их на вторичном рынке;
- утилизация машин и оборудования и реализация на рынке скрапа и вторичного сырья.

4.4. Подходы к оценке и методы оценки

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые Оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход;

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки.

Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете.

При определении рыночной стоимости машин и оборудования применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

#### 4.4.1. Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (или предложений) с объектами-аналогами, т.е. машинами и оборудованием со сходными с оцениваемыми назначением, конструкцией и имеющими близкие значения основных параметров. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализ информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке машин и оборудования, Оценщик должен руководствоваться пунктом 22 ФСО № 1.

При оценке машин и оборудования с использованием сравнительного подхода Оценщик должен выполнить следующую последовательность действий:

- провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и отбор заслуживающей доверия ценовой и другой информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определить подходящие единицы и элементы сравнения;
- определить содержание и порядок внесения коммерческих корректировок;
- определить цены для единиц параметров, по которым выполняются корректировки;
- наметить порядок внесения корректировок на различие параметров у объекта оценки и аналогов.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является их принадлежность к одному классу продуктов (единство кода ОКОВ или кода по отраслевому классификатору).

К элементам сравнения относят характеристики (параметры) объектов и ценовые факторы, от которых зависят уровни цен (динамика цен, условия продаж, гарантийные сроки и др.).

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- технические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;



- характер использования объекта;
- стоимость сопутствующих работ (монтаж-демонтаж, подготовка к продаже, доставка к месту эксплуатации).

Самыми распространенными методами оценки машин и оборудования в рамках сравнительного подхода являются:

- метод прямого сравнения с аналогичным объектом;
- метод направленных качественных корректировок;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Метод сравнения с аналогичным объектом включает два случая:

- сравнение с близким аналогом, не имеющим параметрических отличий от объекта оценки;
- сравнение с аналогом, имеющим параметрические и небольшие конструктивные отличия от объекта оценки.

При сравнении с близким аналогом в цену аналога вносят только коммерческие корректировки, которые подразделяются на три группы:

- корректировки по фактору времени (индексация);
- корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи;
- корректировки, связанные с учетом НДС.

Коммерческие корректировки чаще всего вносят с помощью соответствующих коэффициентов (индексов-дефляторов и др.). Последовательность их внесения практически не влияет на результат.

При сравнении с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия, в цену аналога вносят кроме коммерческих корректировок параметрические корректировки на отличия.

Параметрические корректировки по способу их внесения подразделяются на коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров. Предполагается, что связь между данным параметром и ценой носит нелинейный характер. Поправочные корректировки применяются обычно для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой носит линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

Корректировки при методе прямого сравнения вносят в следующей последовательности:

- вначале вносят коммерческие корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки;
- если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости этих дополнительных устройств;
- если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по влияющим на цену параметрам, то вначале выбирают вид корректировки для каждого параметра. Если намечаются и коэффициентные и поправочные корректировки, то определяют последовательность их введения,

руководствуясь следующими соображениями. Поскольку коэффициентные корректировки связаны с главными параметрами (производительностью, мощностью, точностью функционирования и т.д.), а поправочные – с линейными размерами, то вносимые после коэффициентных поправочные корректировки должны быть согласованы со значениями ранее учтенных главных параметров;

- если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости этих дополнительных устройств, приведенной к дате оценки.

Метод направленных качественных корректировок применяется в случае, когда при оценке нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а «цены» параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость (цену), подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость (цену). Данный метод позволяет учесть также корректировки, связанные с различием сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств.

Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а, следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа предполагает построение регрессионной модели, показывающей зависимость стоимости (цены) от одного или нескольких параметров, которые отражают факторы полезности: назначение, качество, производительность, конструктивные особенности и наличие дооснащения, у объектов одного класса. С учетом особенностей объекта оценки могут разрабатываться регрессионные модели: однофакторные и многофакторные, линейные и нелинейные.

#### 4.4.2. Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Применяя доходный подход к оценке, Оценщик должен руководствоваться пунктом 21 ФСО № 1.

При использовании доходного подхода стоимость объекта оценки определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

При оценке машин и оборудования с использованием доходного подхода Оценщик должен выполнить следующую последовательность действий:

- прогнозирование будущих чистых операционных доходов (ЧОД) от имущественного комплекса, соответствующих наиболее эффективному использованию имущества;
- определение части ЧОД, относимой к имущественному комплексу, вычитанием из общего ЧОД от системы части ЧОД, относимой к недвижимости;

- выбор метода оценки;
- конвертация ЧОД от имущественного комплекса в текущую стоимость имущественного комплекса с помощью выбранного метода;
- выделение из стоимости имущественного комплекса стоимости объекта оценки, входящего в данный имущественный комплекс.

Самыми распространенными методами оценки машин и оборудования в рамках доходного подхода являются:

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод прямой капитализации;
- метод равноэффективного функционального аналога.

Метод дисконтированных денежных потоков может предусматривать использование либо переменного ЧОД по годам срока полезного использования (динамический расчет), либо постоянного ЧОД, взятого на среднегодовом уровне. Модель динамического расчета построена на суммировании продисконтированных годовых ЧОД за срок полезного использования либо за остающийся срок жизни объекта (имущественного комплекса в целом). Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

Метод прямой капитализации использует формулу пересчета ЧОД от машинного комплекса в его текущую полную стоимость с помощью коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации не учитывается.

Метод равноэффективного функционального аналога предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но в то же время может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции (услуг) и другим показателям. Все эти различия в конечном счете выражаются в различии рассчитываемых результатов и затрат. Должна быть известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки. Термин «равноэффективный аналог» употребляется в том смысле, что издержки потребителя, связанные с приобретением и эксплуатацией объекта за жизненный цикл, для оцениваемого объекта и аналога при равном объеме выполняемой работы одинаковы. Если базисный и оцениваемый объекты привести к сопоставимому виду по производственной мощности и сроку службы, то разница в операционных затратах равна разнице в значении ЧОД. Стоимость объекта оценки равна стоимости базисного объекта плюс совокупный продисконтированный прирост ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

В методах доходного подхода используются данные о возможных доходах и затратах при нормальном полноценном функционировании объекта оценки в месте его расположения, поэтому результатом расчетов является полная стоимость пользования (ПСП) по месту расположения объекта в состоянии готовности к функционированию. Затем определяется степень износа, как правило, физического и за вычетом износа находят остаточную стоимость пользования (ОСП).

Если задача оценки состоит в определении рыночной стоимости объекта по месту его использования, то на этом оценочные операции заканчиваются. Если же стоит задача определить стоимость «в обмене», то необходимо оценить работы по демонтажу и предпродажной подготовке. Эту стоимость вычитают из ранее полученной стоимости по месту использования и получают, в

конечном счете, рыночную стоимость объекта в состоянии готовности к продаже в том месте, где он находится.

#### 4.4.3. Затратный подход.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу объекта оценки, т.е. его себестоимость. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Применяя затратный подход к оценке машин и оборудования, Оценщик должен руководствоваться пунктом 23 ФСО № 1.

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любым машинам и оборудованию. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для Оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными. Для этих объектов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно заказываемые изготовителям, и поэтому сравнительный подход для их оценки не осуществим.

Методы затратного подхода подразделяются на три группы: 1) методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа; 2) методы, опирающиеся на расчет себестоимости; 3) методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости объекта оценки или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связан с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «очищают» от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость

оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления объекта оценки суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) объекта оценки.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

Определение износа при использовании разных подходов к оценке

Величина накопленного износа объекта в общем случае определяется как потеря полной рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

Для определения степени физического износа применяются следующие методы: хронологического возраста; эффективного возраста; средневзвешенного возраста частей машины; корреляционно-регрессионной модели; анализа циклов; ухудшения диагностического параметра; определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта.

Степень функционального устаревания может быть определена методом сравнения оцениваемого объекта с более совершенным аналогом, имеющим лучшее соотношение «цена - качество», либо методом, исходящим из среднегодовых темпов морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста объекта оценки.

Степень экономического устаревания определяется, исходя из фактического коэффициента использования производственной мощности объекта оценки. При этом отличие коэффициента использования от 1 должно быть вызвано следующими причинами: рассогласованием между производственными мощностями объекта оценки (единицы оборудования) и машинного комплекса в целом, в составе которого функционирует данный объект оценки; невозможностью в полной степени использовать оцениваемый объект из-за объективного ограничения с поставками сырья и материалов, ужесточения требований по экологии и по причине других объективных факторов.

Совокупный износ – общее обесценение объекта оценки, вызванное износом и устареванием разных видов, которым подвергся объект к моменту оценки.

Учет разных видов износа и устаревания в составе совокупного износа зависит от применяемого подхода к оценке. Физический износ определяется при применении всех трех подходов к оценке. Функциональное устаревание при сравнительном подходе самостоятельно не учитывается, если прямое сравнение ведется с более совершенным аналогом, косвенно это устаревание вносится при параметрических корректировках. Функциональное устаревание рассчитывается отдельно при затратном подходе, если оно обнаружено. Функциональное устаревание отдельно не рассчитывается при применении доходного подхода. Экономическое устаревание отдельно рассчитывается при сравнительном и затратном подходах к оценке, в случае его обнаружения. При доходном подходе экономическое устаревание, как правило, отдельно не рассчитывается.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод или методы оценки в рамках каждого из выбранных подходов. Тем не менее, когда Оценщик использует методы оценки, отличные от указанных в пунктах 4.4.1-4.4.3 настоящего документа, в Отчете должно быть сформулировано обоснование применения таких методов.

#### 4.5. Определение итоговой величины стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Выбор Оценщиком способа согласования (обобщения), а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы.

#### 4.6. Документация

Оценщику необходимо подготовить и вести документацию, форма и содержание которой должны удовлетворять условиям задания на оценку. Данная

документация – основной архив информации, полученной и проанализированной в ходе оказания услуг по оценке, данных относительно проведенных процедур, использованных подходов и методов оценки, а также выводов о стоимости объекта оценки.

Определение количества, вида и содержания документации относится к ответственности Оценщика.

Оценщик должен обеспечить сохранность документации (как и Отчета) в течение периода времени, достаточного для нужд его практики и для удовлетворения требований действующих стандартов оценочной деятельности и иных нормативно-правовых актов. Оценщик должен иметь возможность доступа в течение всего периода хранения к любому хранящемуся документу, имеющему отношение к проведенной оценке.

## **5. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. Общие положения**

5.1.1. Оценщик может указать в Отчете ограничения по использованию Отчета, которые могут включать ограничения круга пользователей Отчета или ограничения условий использования Отчета пользователями. При этом может быть указано, что Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

### **5.2. Отчет**

5.2.1. Отчет должен содержать подтвержденное на основе собранной информации и расчетов заключение Оценщика об итоговой величине стоимости объекта оценки.

5.2.2. Отчет об оценке машин и оборудования должен отвечать требованиям статьи 11 Закона и федеральных стандартов оценки, а также настоящим документом.

5.2.3. Отчет составляется таким образом, чтобы

- формировать у пользователя Отчета объективное представление об объекте оценки во всех существенных аспектах, влияющих на его стоимость, включая обременения и ограничения использования, позиционирование на рынке и т.п.;
- обеспечивать возможности проверки достоверности указанных в Отчете фактов, включая информацию о ценах и существенных характеристиках сопоставимых объектов;
- аргументировать отказ от применения подходов к оценке, которые не были применены, и выбор примененных методов оценки в рамках каждого подхода к оценке;
- обеспечивать свойство проверяемости расчетов, т.е. предоставлять пользователю Отчета возможность самостоятельно воспроизвести процесс определения стоимости объекта оценки, включая расчет промежуточных показателей и результатов;
- отражать все обстоятельства, допущения, ограничения, которые принимались Оценщиком во внимание в процессе оценки.

5.2.4. Отчет содержит следующие разделы:

- а. основные факты и выводы;
- б. задание на оценку;
- в. сведения о заказчике оценки и об Оценщике;

- г. допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки;
- д. применяемые стандарты и правила оценочной деятельности;
- е. описание объекта оценки;
- ж. анализ рынка объекта оценки;
- з. анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
- и. описание процесса оценки;
- к. согласование результатов оценки.

Кроме того Отчет содержит приложения, являющиеся неотъемлемой его частью.

#### 5.2.5. Основные факты и выводы

Данный раздел содержит краткое изложение результатов проведения оценки. Сведения, содержащиеся в данном разделе, для удобства восприятия рекомендуется представлять в табличной форме.

В данном разделе Отчета согласно пункту 8 ФСО № 3, в обязательном порядке, указываются:

- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки.

В данный раздел рекомендуется также включать следующую информацию:

- основание для проведения оценки;
- дата составления и порядковый номер Отчета;
- сведения о потенциальных пользователях Отчета;
- сведения о собственнике объекта оценки;
- сведения об имущественных правах и их обременениях, связанных с объектом оценки;
- дата осмотра объекта оценки;
- срок проведения оценки;
- дата оценки;
- вариант использования оцениваемых машин и оборудования, признанный наиболее эффективным;
- дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения заказчика оценки и иных пользователей Отчета.

#### 5.2.6. Задание на оценку

Данный раздел должен содержать задание на оценку, аутентичное содержащемуся в заключенном с заказчиком оценки договоре на проведение оценки. Рекомендуется приводить скан-копию задания на оценку, являющегося частью договора на проведение оценки, подписанного заказчиком оценки и Оценщиком или юридическим лицом, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если договор на проведение оценки был заключен данным юридическим лицом.

#### 5.2.7. Сведения о заказчике оценки и об Оценщике.

Состав информации о заказчике оценки и Оценщике регламентируется п. 8 б) ФСО № 3.

Кроме того в данном разделе рекомендуется раскрыть информацию:



- о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор, если договор на проведение оценки был заключен с данным юридическим лицом;
- о сторонних специалистах, привлеченных к процессу оценки.

#### 5.2.8. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.

Пример допущений и ограничивающих условий при оценке машин и оборудования приведен в Приложении 2.

#### 5.2.9. Описание объекта оценки

Настоящий раздел должен включать информацию, исчерпывающе и однозначно характеризующую качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также другие факторы, существенно влияющие на стоимость объекта оценки. Как правило, эта информация должна включать:

- полное наименование объекта оценки, обозначение модели (модификации); если объектом оценки является технологический комплекс или линия, то ее состав;
- реквизиты собственника объекта оценки;
- первоначальная и остаточная балансовая стоимость всех оцениваемых машин и оборудования, если они принадлежат юридическому лицу;
- юридическое описание объекта – права на объект оценки и на его части, обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц, необходимость регистрации в специальных органах надзора за эксплуатацией;
- назначение и текущее использование объекта оценки;
- описание каждого входящего в объект оценки элемента (основные технические характеристики, укомплектованность, конструктивные особенности и дополнительное оснащение и т.д.);
- характеристика среды применения в масштабе отрасли и региона, основные пользователи;
- общий вид и принцип работы объекта оценки;
- код ОКОФ и амортизационная группа;
- габаритные размеры и масса машин и оборудования;
- основные требования к условиям эксплуатации объекта и окружающей среде (требования к помещению, где может эксплуатироваться объект, к смежным техническим объектам, коммуникациям, фундаменту, ограждениям и т.д.);
- требования к организации технического обслуживания и периодических ремонтов и фактическое состояние данной сферы;
- качественная и количественная информация для определения степени износа (хронологический возраст на дату оценки, порядковый номер последнего капитального ремонта, техническое состояние по результатам осмотра и др.)
- информация об условиях хранения и сроках консервации, если объект оценки находится в консервации;
- описание местоположения объекта оценки (для машин и оборудования, смонтированных на технологической площадке).

Конкретный перечень рассматриваемых показателей зависит от типа оцениваемых машин и оборудования и может быть существенно дополнен или изменен Оценщиком, например, воздушных судов.

В данный раздел рекомендуется включать фотографии объектов оценки, принципиальную схему работы объекта, планировку участка, где расположен объект оценки.

#### 5.2.10. Анализ рынка объекта оценки

Стоимость машин и оборудование в значительной мере определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому в Отчете должен быть представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости объекта оценки.

Основные направления анализа рыночной ситуации, как правило, включают:

- краткий обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе. В составе показателей, характеризующих социально-экономическую ситуацию в регионе, как правило, рассматриваются: объем валового регионального продукта, объемы производства основных отраслей хозяйства, оборот розничной торговли, структура экономики региона, индекс потребительских цен, уровень доходов населения, наиболее значимые предприятия региона, показатели инвестиционной привлекательности региона, другие показатели;
- обзор состояния рынка машин и оборудования дает общее представление о фактическом состоянии и общей активности рынка. При этом, как правило, анализируются следующие показатели: объем и динамика предложения (спроса) на отдельные модели машин того же класса, что и оцениваемый объект; степень открытости и емкость рынка, характеристика участников рынка купли-продажи, инвестиционная активность региона и другие показатели. Кроме того, в обзор состояния отраслевого и регионального рынка машин и оборудования включается анализ уровня цен на продукцию машиностроения;
- обзор сегмента (сегментов) рынка, к которому относится объект оценки, с отражением ситуации и тенденций в рассматриваемом сегменте рынка, сложившиеся на дату оценки. Содержательная часть анализа, как правило, содержит три направления анализа: спроса, предложения, взаимодействия спроса и предложения. При этом рассматриваются дифференциация сегмента по группам пользователей, инвестиционной активности бизнеса в регионе. Дается характеристика активности спроса, предложения и сделок, динамика цен в сегменте, уровня цен на машины и оборудование, на металлопрокат, производственные услуги, цен на топливно-энергетические ресурсы. Во всех случаях, когда это возможно, приводятся данные об уровне доходности инвестиций в машины и оборудование, дается прогноз перспектив развития рассматриваемого сегмента рынка. Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, на которых базируются сделанные аналитические выводы
- отраслевой обзор включается в Отчет в том случае, если оцениваются такие машины и оборудование, которые предназначены для конкретного отраслевого сегмента товарного рынка (например, при оценке строительного оборудования дается обзор о состоянии и тенденциях в капитальном строительстве, при оценке сельскохозяйственной техники – состояние сельского хозяйства и агропромышленного комплекса). Отраслевой обзор включает анализ объема производства и структуры отрасли, основных участников рынка, перспектив развития отрасли-потребителя. В отраслевом обзоре дается информация о предприятиях-изготовителях, производящих аналогичные объекты, об экономическом

состоянии и тенденциях развития соответствующей подотрасли машиностроения как в России, так и за рубежом.

Конкретный перечень рассматриваемых показателей в каждом случае должен соответствовать основным задачам выполняемой оценки, а также должен быть связан с типом оцениваемых машин и оборудования.

#### 5.2.11. Описание процесса оценки.

В данном разделе Оценщик должен кратко определить основные особенности, преимущества и недостатки общепризнанных подходов к оценке применительно к оценке рассматриваемых машин и оборудования, указать на применение в расчетах методов всех трех подходов к оценке объекта и, в случае отказа от применения, привести убедительное обоснование этого отказа.

Для отобранных к применению подходов к оценке приводится краткое описание методов оценки, применяемых в рамках каждого из подходов, и обосновывается их выбор. Для каждого из методов в Отчете должна быть описана последовательность расчета стоимости, позволяющая пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного метода объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки.

Указанная информация, по выбору Оценщика, может быть представлена в Отчете как единым блоком, так сгруппирована по разделам расчетов в рамках соответствующих подходов к оценке.

#### 5.2.12. Согласование результатов оценки

Этот раздел должен содержать заключение Оценщика относительно итоговой величины стоимости объекта оценки.

Раздела должен отражать обоснование выбора примененного Оценщиком метода обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке, в итоговую величину стоимости.

Наиболее распространенным способом согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, является расчет итоговой величины стоимости как средневзвешенного значения полученных результатов.

При расчете весовых коэффициентов, в разделе должны быть представлены обоснования использованных для этих процедур исходных данных, а также алгоритмов их обработки.

При экспертном определении весовых коэффициентов, должна быть представлена информация о профессиональном уровне и опыте привлеченных экспертов и их контактная информация. Кроме того, в Отчете должны быть отражены форма и результаты анкетирования экспертов, а также алгоритм обработки экспертной информации.

В Отчете явным образом должно быть указано, включает ли итоговая величина стоимости налог на добавленную стоимость.

#### 5.2.13. Источники информации

Оценщик должен раскрывать соответствующие источники информации, исследуемые или используемые в процессе оценки. В Отчете должны быть представлены полный поименный перечень использованных документов с указанием их источника, включая перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Примерный перечень информации, необходимой для оценки, приведен в Приложении 1.

Кроме того, в Отчете должен быть представлен перечень нормативных актов и методической литературы, используемых при проведении оценки.

В тексте Отчета должны присутствовать ссылки на источники используемой информации, позволяющие судить об авторстве и дате подготовки соответствующей информации, либо приложены копии материалов и распечаток, в том числе, содержащих данную информацию страниц сети Интернет.

Если Оценщиком были использованы документы, подготовленные сторонними лицами, и сам Оценщик не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности представленной информации, Оценщик должен указать на это, как и на тот факт, что он не несет ответственности за предоставленную ему информацию.

Если финансовая или иная информация, использованная в процессе оценки, была получена из документов, подготовленных собственником, арендатором или управляющим оцениваемых машин и оборудования, Оценщик должен:

- идентифицировать такие документы;
- указать, что в процессе оценки он не проводил аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности данной информации и ответственности за ее достоверность не несет.

Если в качестве информации, существенно влияющей на величину определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в Отчете должен быть проведен анализ данной информации на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе «Анализ рынка объекта оценки» Отчета.

#### 5.2.14. Приложения.

Согласно пункту 9 ФСО № 3 в приложении к Отчету в обязательном порядке приводятся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Кроме того в приложение к Отчету обычно включаются:

- вспомогательные расчетные материалы, не включенные в текст Отчета из соображений удобства его восприятия Отчета;
- расчет величин, которые определялись Оценщиком дополнительно к стоимости при проведении оценки машин и оборудования (если таковой производился согласно заданию на оценку).

#### 5.3. Резолютивная часть Отчета.

5.3.1. Резолютивная часть Отчета составляется в дополнение к Отчету в случае, если это предусмотрено договором на проведение оценки.

5.3.2. Резолютивная часть Отчета призвана обеспечить краткое изложение основной информации, представленной в Отчете.

5.3.3. Резолютивная часть Отчета об оценке включает в себя следующие разделы Отчета:

- а. основные факты и выводы;

- б. задание на оценку;
  - в. сведения о заказчике оценки и оценщике;
  - г. допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки;
  - д. применяемые стандарты оценочной деятельности.
- 5.3.4. Резолютивная часть Отчета должна быть подписана Оценщиком, составившим соответствующий Отчет, и скреплена печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на оказание услуг по оценке.
- 5.4. Резолютивная часть Отчета.
- 5.4.1. Резолютивная часть Отчета составляется в дополнение к Отчету в случае, если это предусмотрено договором на проведение оценки.
- 5.4.2. Резолютивная часть Отчета призвана обеспечить краткое изложение основной информации, представленной в Отчете.
- 5.4.3. Резолютивная часть Отчета об оценке включает в себя следующие разделы Отчета:
- а. основные факты и выводы;
  - б. задание на оценку;
  - в. сведения о заказчике оценки и оценщике;
  - г. допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки;
  - д. применяемые стандарты оценочной деятельности.
- 5.4.4. Резолютивная часть Отчета должна быть пронумерована постранично, прошита, подписана Оценщиком или Оценщиками, которые провели оценку, а также скреплена печатью оценщика или печатью юридического лица, с которым Оценщик или Оценщики заключил трудовой договор.

## **6. ПРИЛОЖЕНИЯ**

### **6.1. Приложение 1. Примерный перечень запрашиваемых документов о машинах и оборудовании**

- сведения о государственной регистрации на право пользования в специальных органах надзора за эксплуатацией (при необходимости);
- документы, содержащие сведения о наличии обременении (ограничений) прав на объект оценки, в том числе:
  - договор залога,
  - договор (договоры) аренды (субаренды),
  - договор доверительного управления,
  - определение суда об аресте имущества, иные документы.
- технические паспорта на оцениваемые машины и оборудование, инструкции по эксплуатации, монтажу и др.;
- справка службы технической эксплуатации о готовности объекта к работе (либо о нахождении в консервации, в ремонте, в модернизации);
- справка службы главного механика о последнем капитальном ремонте;
- планировка цеха или участка с указанием расположения оцениваемых машин и оборудования;
- описание подлежащего оценке оборудования согласно инвентарной ведомости с указанием наименования, модели, инвентарного номера, основного параметра, года ввода в эксплуатацию, года последней переоценки, балансовой (первоначальной

- или восстановительной) стоимости, кода ОКОФ, годовой нормы амортизационных отчислений;
- справка о величине эксплуатационных расходов, связанных с объектом (объектами) оценки (за последний год, полугодие или квартал) как в общей сумме, так и в разрезе следующих статей:
    - расходы на техническое обслуживание и текущие ремонты (заработная плата обслуживающего персонала, смазочные и другие материалы, запасные части, амортизация контрольного и другого оборудования и приборов и др.);
    - расходы, связанные с эксплуатацией помещения, в котором расположены оцениваемые машины и оборудование (амортизация, арендная плата, отопление и освещение, налог на имущество, содержание и обслуживание здания и др.);
    - расходы на капитальный ремонт;
    - затраты на электроэнергию;
    - затраты на топливо, пар и другие энергоносители, используемые для работы машин и оборудования;
    - амортизация машин и оборудования;
    - расходы на универсальную и организационную оснастку;
    - налог на имущество;
    - страховые платежи;
    - прочие расходы.
  - справка о здании или помещении, занимаемом оцениваемыми машинами и оборудованием (общая и производственная площадь, балансовая стоимость, характер и тип здания и др.);
  - другие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемые машины и оборудование, в том числе содержащие следующие сведения:
    - энергооборудование и энергосети, питающие оцениваемое оборудование;
    - параметры фундаментов под оцениваемым оборудованием;
    - характеристики гаражных помещений и гаражного оборудования для автотранспортных средств;
    - характеристики оборудования, тесно связанного с работой оцениваемого оборудования (краны, электро- и автокары, конвейеры, контрольные приборы и др.);
    - сведения производственной службы о производственной мощности, фактическом использовании (загрузке) машин и оборудования;
    - дополнительные сведения, находящиеся в распоряжении у заказчика оценки (по оцениваемому имуществу), которые могут повлиять на результаты оценки (в том числе контракты по приобретению импортного оборудования и др.);

## **Приложение 2. Примерный список допущений и ограничивающих условий при оценке машин и оборудования**

1. Содержащееся в настоящем Отчете итоговое значение стоимости действительно только по состоянию на дату оценки.
2. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
3. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными.

4. Сделанное Оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления машинами и оборудованием будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае его продажи.
5. Ни Отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.
6. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
7. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.