

СОДЕРЖАНИЕ

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

Изменения и Дополнения внесены
решением Совета Партнерства НП «СМАО»
от «29» августа 2008 года
Протокол № 80 от 29 августа 2008 года

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»
ОЦЕНКА МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Разработчики:
Ковалев А.П.
Кушель А.А.

Москва, 2008 год

| | |
|---|----|
| 1. ПРЕДИСЛОВИЕ | 3 |
| 2. ВВЕДЕНИЕ И ЗАДАЧИ | 4 |
| 3. ОБЩИЕ ПРЕДПОСЛОВКИ РАБОТЫ | 4 |
| 3.1. Профессиональные знания | 4 |
| 3.2. Объективность и конфликт интересов | 5 |
| 3.3. Независимость и оценка | 5 |
| 3.4. Достижение договоренности в работе с заказчиком | 5 |
| 3.5. Пояснения относительно информации, предоставляемой оценщику | 6 |
| 3.6. Допущения и ограничивающие условия | 6 |
| 4. ПЛАНИРОВАНИЕ УСЛОВИЙ РАБОТЫ | 6 |
| 4.1. Использование работы других специалистов в процессе оценки | 6 |
| 5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ | 7 |
| 5.1. Типы работ по оценке | 7 |
| 5.2. Пошаговые оценочные процедуры | 8 |
| 5.2.1. Анализ объекта оценки | 8 |
| 5.2.2. Подходы к оценке и методы оценки | 9 |
| 5.2.3. Определение износа при использовании разных подходов к оценке | 13 |
| 5.2.4. Формирование итогового значения стоимости | 14 |
| 5.2.5. События после даты оценки | 15 |
| 5.2.6. Документация | 15 |
| 5.3. Сокращенные оценочные процедуры | 16 |
| 6. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ | 16 |
| 6.1. Общие положения | 16 |
| 6.2. Отчет об оценке (полный отчет) | 17 |
| 6.2.1. Основные факты и выводы | 18 |
| 6.2.2. Задание на оценку | 18 |
| 6.2.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике | 19 |
| 6.2.4. Источники информации | 19 |
| 6.2.5. Описание объекта (объектов) оценки | 20 |
| 6.2.6. Анализ рынка | 20 |
| 6.2.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки | 21 |
| 6.2.8. Описание процесса оценки | 22 |
| 6.2.8.1. Обоснование используемых подходов и методов оценки | 22 |
| 6.2.8.2. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке | 22 |
| 6.2.9. Обобщение результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости | 22 |
| 6.2.10. Приложение/Документы | 23 |
| 6.3. Резюме отчета об оценке | 23 |
| 6.4. Краткий отчет (Заключение о стоимости объекта оценки) | 23 |
| 7. ПРИЛОЖЕНИЯ | 23 |
| 7.1. Запрос необходимой информации об объекте оценки | 23 |

1. ПРЕДИСЛОВИЕ

Настоящие Стандарты и Правила разработаны во исполнение требований Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ в редакции Федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ и Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №№ 254-256.

Оценка полных или частичных прав на машины и оборудование (машины технологические, вспомогательные, энергетические, информационные, приборы, транспортные средства и другие виды машин и оборудования) может осуществляться:

- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статьи 8 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ.
- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статей 34, 72, 75, 77, 83, 84 Федерального закона РФ «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года №208-ФЗ
- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статьи 15 Федерального закона РФ «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 8 февраля 1998 года №14-ФЗ.
- В случаях обязательной оценки по основаниям, предусмотренным требованиями статей 111, 129, 130, 131, 139, 179, 207, 222 Федерального закона РФ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 года №127-ФЗ.
- При налогообложении объектов движимого имущества.
- При использовании машин и оборудования в качестве обеспечения обязательств по кредитным договорам и договорам займа.
- При страховании объектов, относящихся к машинам и оборудованию.
- При исчислении государственной пошлины в процессе нотариального оформления сделок купли-продажи машин и оборудования.
- При исчислении таможенных платежей.
- Для целей бухгалтерского (в том числе ведущегося по правилам Международных стандартов финансовой отчетности) учета и управленческого учета.
- В иных случаях для информирования заказчиков и пользователей оценки о стоимости машин и оборудования для принятия управленческих решений.

Меры дисциплинарного воздействия в отношении членов саморегулируемой организации НП «СМАОС» за нарушение требований Стандартов и Правил предусмотрены Уставом НП «СМАОС», Положением о Дисциплинарном комитете НП «СМАОС» и иными внутренними документами НП «СМАОС». Требования в отношении информационной открытости затрагивающей права и законные интересы любых лиц деятельности членов НП «СМАОС» определены Положением о раскрытии информации НП «СМАОС».

Запрет на осуществление членами НП «СМАОС» деятельности в ущерб иным субъектам предпринимательской и профессиональной деятельности, требования, препятствующие недобросовестной конкуренции, совершению действий, причиняющих моральный вред или ущерб потребителям товаров (работ, услуг) и иным лицам, действующим, причиняющих ущерб деловой репутации члена НП «СМАОС» либо деловой репутации саморегулируемой организации - НП «СМАОС» установлен Правилами деловой и профессиональной этики НП «СМАОС».

2. ВВЕДЕНИЕ И ЗАДАЧИ

1. Настоящий документ представляет собой Стандарты и Правила для участников НП «СМАОС» (далее – участники), которые в силу возложенных на них обязательств определяют стоимость объектов движимого имущества, относящихся к машинам и оборудованию (далее именуемые как *объекты оценки*). Для целей настоящих Стандартов и Правил понятие "машины и оборудование" включает полные или частичные права на машинные комплексы, машины и оборудование различных видов и классов, образующие группу движимого имущества и относимых в бухгалтерском учете к материальным активам.
2. В соответствии с настоящими Стандартами и Правилами под понятием "услуги по оценке" понимается весь процесс оценки или любая его часть, которая подразумевает установление величин стоимости объектов та оценки. Итогом выполнения работ по оценке может являться итоговая оценка стоимости или предварительная оценка стоимости (см. далее подраздел 5.1). Участник, выполняющий работы в порядке оказания услуг по оценке, о которых идет речь в настоящих Стандартах и Правилах, именуется оценщиком.
3. В процессе определения стоимости оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, рассмотренные в данных Стандартах и Правилах, и использует свой профессиональный опыт. Использование профессионального суждения – существенный компонент установления стоимости, так как ценностная оценка по своей природе является субъективным суждением о стоимости. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие принципам оценки, при этом бремя обоснования их применения лежит на оценщике.
4. Профессиональное суждение оценщика - заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, международных и федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Оценщик должен быть осведомлен о законах, постановлениях Правительства и профессиональных стандартах (национальных и международных), применяемых в процессе осуществления работ по оценке в России и стране расположения объекта оценки. Выполнение требований настоящих Стандартов и Правил, равно как действующих законов, постановлений Правительства или профессиональных стандартов, применяемых в процессе оказания услуг по оценке, остается на усмотрение оценщика и под его ответственность.
6. Если какая-нибудь часть требований данных Стандартов и Правил отличается от требований обязательных к применению оценщиками нормативных документов, изданных государственными, судебными или иными уполномоченными органами, или подобный орган выпускает рекомендацию по осуществлению процесса оценки или составлению отчетов по оценке, то оценщик должен под свою ответственность следовать указанным действующим документам или утвержденным рекомендациям. Непротиворечащие таким документам части данных Стандартов и Правил действуют в полной силе и в полном объеме.
7. Глубокое исследование теории, принципов и методов оценки, а также случаев их применения не является целью настоящих Стандартов и Правил.

3. ОБЩИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ РАБОТЫ

3.1. Профессиональные знания

8. Выполнение работ по оценке требует наличия у оценщика специальных знаний и профессионального опыта, позволяющих ему компетентно осуществлять идентификацию, сбор и анализ необходимой информации, выбрать и применить соответствующие подходы и методы оценки, а также использовать свое профессиональное мнение и высказать суждение относительно стоимости объекта.

9. Для того чтобы определить, может ли оценщик осуществить оценочные работы с требуемой профессиональной компетентностью, он должен проанализировать, как минимум, следующие сведения:

а. Объект оценки.

б. Вид использования объекта и сегмент рынка, к которому он относится.

с. Дата (проведения) оценки.

д. Условия выполнения работ по оценке, включая:

- Цель оценки.
- Назначение (задачи) оценки
- Предположения и ограничивающие условия, которым необходимо следовать в процессе выполнения работ по оценке.
- Применяемый стандарт (вид) стоимости.
- Вид отчета об оценке, который будет выпущен (см. далее подраздел п. 6.1) и пользователь отчета об оценке.

е. Законы, постановления Правительства и профессиональные стандарты, применимые к объекту оценки и/или процессу выполнения работ по оценке.

ф. Методические требования к проведению оценки и степень ограничения процедур оценки со стороны заказчика, третьих лиц, или обстоятельств, не зависящих от заказчика или оценщика.

3.2. Объективность и конфликт интересов

10. Принцип объективности налагает на оценщика обязательства беспристрастности, интеллектуальной полноты, личной незаинтересованности в оцениваемом имуществе и неприемлемости злоупотребления служебным (профессиональным) положением. В случаях, когда может возникнуть потенциальный конфликт интересов, оценщик должен заявить об этом и получить разрешение на продолжение выполнения работ от заказчика и пользователем отчета, если они известны.

3.3. Независимость и оценка

11. Если услуги по оценке оказываются клиенту, для которого оценщик или компания, в которой работает оценщик, также периодически осуществляет аудит, консалтинг, анализ и сбор информации, оценщик должен руководствоваться следующими положениями:

- Принятие заказа на проведение оценки недопустимо, если оценщик обладает признаками зависимости от заказчика и/или экономического субъекта, указанными в законах, постановлениях Правительства, и национальных стандартах оценки.
- Независимость оценщика ставится под вопрос, если он или его компания одновременно оказывает услуги по оценке, аудиту, страхованию, налоговому консультированию и другие виды услуг корпоративному клиенту, где результаты подобной работы, по отделимости или в совокупности, могут существенно повлиять на финансовую отчетность клиента.

12. Оценщик не должен осуществлять функции управления или принимать управленческие решения для корпоративного клиента.

3.4. Доставка результатов в работе с заказчиком

13. Оценщик должен заключить договор с заказчиком на оказание услуг по оценке, включающий задание на оценку, содержание которого должно отвечать требованиям к договору, указанным в законах, постановлениях Правительства и федеральных стандартах оценки. Оценщик должен быть готов модифицировать договорную документацию в случае, если в процессе выполнения работ по оценке он сталкивается с обстоятельствами, которые требуют такой модификации.

14. Установление четких договоренностей с заказчиком оценки, а также в ряде случаев – с пользователем отчета об оценке, снижает вероятность того, что оценщик или заказчик (пользователь) могут неверно истолковать требования или ожидания друг друга. Договоренности между сторонами должны облекаться в письменную форму и охватывать, как минимум, объект оценки, цель и назначение оценочных работ, обяза-

5

тельства заказчика и оценщика, принимаемые допущения и ограничивающие условия, вид отчета, который будет выпущен, и применимый стандарт (вид) стоимости.

3.5. Понимания относительно информации, предоставляемой оценщику

15. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки в соответствии с требованиями статьи 18 ФСО № 1. Как правило, оценщику необходимо получить в письменном виде информацию, которая будет предоставляться для целей проведения работ по оценке. При мерный перечень запрашиваемой информации приведен в Приложении 1 «Запрос необходимой информации об объекте оценки».

16. Так как при проведении сделок с движимым имуществом права на него не подлежат государственной регистрации их возникновения (имеет место только государственная регистрация прав пользования на отдельные виды машин и оборудования), то при проведении оценки права собственности на оцениваемые объекты, как правило, не проверяются.

17. В тех случаях, когда сделки с объектом машин и оборудования (например, водные и морские суда, летательные аппараты и др.) проходят государственную регистрацию, то оценка стоимости прав пользования ими должна проводиться исходя из прав и обязанностей собственника, установленных действующим законодательством (Воздушным, Водным кодексами и др.).

18. Определение стоимости машин и оборудования для целей информирования заказчика об уровне рыночной стоимости или иных целей может проводиться в отсутствие документов государственной регистрации прав на оцениваемый объект. В этом случае действия оценщика должны квалифицироваться как консультационная услуга.

3.6. Допущения и ограничивающие условия

19. Наличие допущений и ограничивающих условий при выполнении работ по оценке является общепринятой практикой, данные условия должны быть включены в отчет об оценке (см. раздел 6). Целью включения данного раздела в отчет об оценке является установление разумного и согласованного объема работ, понимаемых в рамках заказа на оценку, для того, чтобы оценщик мог определить стоимость объекта качественно и эффективно. Например, допущения и ограничивающие условия обычно содержат положение о том, что оценщик принимает предоставляемую заказчиком техническую информацию об объекте как есть, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность.

20. Допущения и ограничивающие условия не предназначены для того, чтобы ограничивать или сокращать диапазон исследованных оценщиком или объем данных, необходимых для анализа. Ограничения или препятствия осуществлению оценочных работ или получения информации, доступной для анализа, могут присутствовать и быть известны оценщику в начале выполнения работ по оценке или же возникнуть в процессе оценки. Подобные ограничения или препятствия, если они могут повлиять на результаты оценки, должны быть раскрыты в отчете об оценке.

4. ПЛАНИРОВАНИЕ УСЛОВИЙ РАБОТЫ

4.1. Использование работ других специалистов в процессе оценки

21. В ходе выполнения работ по оценке оценщик может использовать работу другого специалиста (например, специалиста по технической диагностике, по правовым вопросам и др.) для участия в процессе оценки. Специалист может быть привлечен самим оценщиком или компанией, в которой оценщик работает, или же третьей стороной, например заказчиком. Когда оценщик использует работу другого специалиста, в том числе другого оценщика, он должен указать в отчете об оценке, в какой мере работа другого специалиста использовалась в данной оценке.

6

22. При привлечении оценщиком или компанией, в которой работает оценщик, другого специалиста, в том числе сотрудника данной компании, оценщик должен убедиться в квалификации данного специалиста с целью получения уверенности, что последний владеет необходимыми знаниями и опытом в требуемой области. В процессе определения квалификации специалиста оценщик должен обратить внимание на следующие:

- Уровень образования, а также профессиональные сертификаты, дипломы, лицензии или другие документы, подтверждающие компетентность специалиста в данной области.
- Репутация и положение специалиста в среде его конкурентов и других сотрудников, занятых в аналогичной сфере.
- Навыки специалиста и его понимание концепции оценки, требований, которым необходимо соответствовать при выполнении конкретной работы, знание сопутствующих законов, постановлений Правительства и стандартов.
- Опыт специалиста в данном виде работ по оценке.
- Уровень знаний и опыта специалиста на рынке, к которому относятся оцениваемые машины и оборудование.

В отчете об оценке должны быть поименованы привлекаемые специалисты с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения.

23. Если квалификация привлекаемого специалиста признается достаточной, оценщик может использовать его работу в процессе оценки. Оценщик не должен привлекать к работам специалиста, в квалификации которого он не уверен.

5. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. Типы работ по оценке

24. Существует два типа оценочных работ, которые может осуществлять оценщик: полные оценочные процедуры и сокращенные оценочные процедуры. В соответствии с договоренностью с заказчиком (см. подраздел 3.4), устанавливается объем работ по оценке и тип оценочных работ, которые будут выполнены:

а. Полные оценочные процедуры, которые выполняются:

1) во всех случаях проведения обязательной оценки, за исключением случаев, когда действующими нормативными актами или стандартами оценки предусмотрены специальные формы отчетов для оценки отдельных видов имущества;

2) когда задание по оценке требует определения итоговой стоимости объекта оценки, и оценщик определяет стоимость согласно процедуре, изложенной в подразделе 5.2, сам выбирает подходы и методы оценки, которые считает нужным применить в конкретной ситуации.

Оценщик отражает результаты выполнения полных оценочных процедур в виде итогового значения стоимости. Итоговое значение стоимости в денежном эквиваленте, как правило, представляется в виде единой суммы, однако, при указании на это в задании на оценку, может быть представлено в виде диапазона значений стоимости.

б. Сокращенные оценочные процедуры, которые выполняются:

при оказании консультационных услуг, когда оценщик и заказчик приходят к соглашению об определенных подходах или методах оценки, а также об объеме процедур оценки для определения стоимости объекта оценки, и оценщик определяет стоимость объекта оценки строго в соответствии с договоренностью с заказчиком.

Оценщик отражает результаты расчетов по сокращенным оценочным процедурам в виде предварительного значения стоимости. Предварительная стоимость в денежном эквиваленте обычно представляется в виде диапазона стоимости, но также может быть выражена и в виде единой суммы. Сокращенные оценочные процедуры не включают ряд оценочных работ, требуемых при составлении Отчета об оценке. Результатом работы, как правило, является Краткий отчет об оценке.

Для некоторых видов оценочных работ при оценке объектов, для которых законодательством или стандартами оценки предусмотрены специальные виды отчетов об оценке, результатом оценки по сокращенным

процедурам может быть итоговое значение рыночной или иной, оговоренной в задании на оценку, стоимости объекта.

5.2. Полные оценочные процедуры

25. Выполняя полные оценочные процедуры оценщик должен:

- проанализировать оцениваемый объект;
- выбрать и применить подходы к оценке и методы оценки, руководствуясь требованиями ФСО №1;
- подготовить отчет об оценке, руководствуясь требованиями ФСО №3;
- подготовить и вести соответствующую документацию (архив), руководствуясь требованиями ФСО №3.

Приведенный выше перечень, и некоторые другие требования и рекомендации настоящих Стандартов и Правил предполагают последовательный процесс оценки. Однако определение стоимости представляет собой непрерывный процесс сбора, корректировки и анализа информации, поэтому последовательность выполнения оценочных процедур может быть реализована оценщиком в любом порядке, в зависимости от конкретного задания на оценку.

5.2.1. Анализ объекта оценки

26. Анализ объекта оценки помогает оценщику в рассмотрении, определении и применении различных подходов и методов оценки. Характер и масштаб данных, необходимых и доступных для осуществления анализа, зависит, как минимум, от следующих факторов:

- свойства оцениваемого объекта;
- состав задания на оценку;
- назначение оценки;
- применяемый стандарт (вид) стоимости;
- принципы определения стоимости;
- допущения и ограничивающие условия;
- действующие законы, постановления Правительства и профессиональные стандарты.

27. 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 и остаются в компетенции и на ответственности оценщика.

28. *Нефинансовая информация.* В соответствии с заданием на оценку, оценщику необходимо собрать нефинансовую информацию из внутренних и внешних источников в достаточном объеме для четкого понимания свойств объекта оценки, в том числе:

- приобретение и история эксплуатации объекта оценки;
- конструкция и принцип действия объекта оценки;
- состав прав и документов, подтверждающих данные права (при необходимости);
- обременения (в том числе, нахождение в залоге на момент оценки);
- ограничения использования (например, экологические) использования объекта оценки;
- 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 товарного рынка, на которых ведется продажа аналогичных объектов;
- макроэкономическая среда, влияющая на состояние рынка и отрасли-производителя.

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

- определить класс продаж, к которой относится объект оценки;
- определить условия наиболее эффективного использования объекта оценки;
- позиционировать объект оценки в его текущем использовании и в наиболее эффективном использовании;
- определить хронологический возраст и прогнозный оставшийся срок экономической жизни объекта.
- разобраться в других вопросах, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки, например: какими источниками снабжен объект, с какими смежными устройствами он функционирует, насколько согласована пропускная способность объекта оценки с другими смежными объектами и т.д.

29. *Финансовая информация.* Оценщику следует получить и проанализировать имеющуюся в наличии соответствующую финансовую информацию по оцениваемому объекту, в том числе:

- ретроспективную финансовую информацию, включая годовые эксплуатационные расходы по статьям затрат, основные показатели коммерческого использования объекта (выручка или валовой доход) за определенное количество лет;
- прогнозную финансовую информацию, например, предполагаемые показатели коммерческого использования (выручка или валовой доход), эксплуатационные затраты, планируемые отчисления на ремонт;
- информацию по планируемому капитальному ремонту, модернизации или реконструкции (с соответствующими затратами);
- информацию о наличии особых финансовых условий использования объекта по сравнению с типичными условиями (при передаче в лизинг или оперативную аренду, прокат и т.п.).

30. В случае необходимости использования прогнозной финансовой информации в процессе оценки оценщик должен тщательно с ней ознакомиться, чтобы убедиться в том, что она подходит для целей проведения оценочных процедур.

5.2.2. Подходы к оценке и методы оценки

31. Проведение оценочного анализа предполагает использование трех подходов к оценке, которые оценщик должен применить (или обосновать отказ от их использования):

- *сравнительный подход;*
- *доходный подход;*
- *затратный подход.*

32. Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов оценки должен осуществляться с учетом специфики объекта оценки, цели и назначения (задач) оценки. При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применить все три подхода. Невозможность или ограничение применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете об оценке.

Общее руководство по использованию указанных выше подходов приводится в п.п.33-35. Подробные указания по отдельным подходам к оценке и методам оценки, а также выбору соответствующего метода для конкретных целей находятся за рамками данных Стандартов и Правил.

33. Сравнительный подход.

Сравнительный подход основан на использовании рыночных цен сделок (или предложений) с объектами-аналогиями, т.е. сходными с оцениваемым объектом назначением, конструкцией и имеющими близкие значения основных параметров. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки с использованием методов сравнительного подхода оценщик должен руководствоваться положениями ст. 22 ФСО № 1 и провести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- 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 «цену» для единиц параметров, по которым выполняются корректировки;
- наметить порядок внесения корректировок на различие параметров у объекта оценки и аналога.

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

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

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 1) условия финансирования составляющей (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- 2) условия продажи (предложения);
- 3) время продажи (предложения);
- 4) месторасположение объекта;
- 5) технические характеристики объекта;
- 6) экономические характеристики объекта;
- 7) характер использования объекта;
- 8) стоимость сопутствующих работ (монтаж-демонтаж, подготовка к продаже, доставка к месту эксплуатации).

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- 1) прямого сравнения с аналогичным объектом;
- 2) направленных качественных корректировок;
- 3) расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Метод сравнения с аналогичными объектами включает два случая: сравнения с близким аналогом. Не имеющим параметрических отличий от объекта оценки, и сравнения 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:

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

«Коммерческие» корректировки чаще всего вносят с помощью соответствующих коэффициентов (индексов-дефляторов и др.). Последовательность их внесения практически не влияет а результаты.

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

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. Предлагается, 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 такой последовательности:

1. Вначале вносят «коммерческие» корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости.
2. Если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносятся корректировка вычитанием стоимости этих дополнительных устройств.
3. 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.
4. Если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносятся 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 различные параметры или характеристики, а «цены» параметров и коэффициенты торжества трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяются только направления 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 полезности типа предполагает построение модели регрессии, показывающей зависимость стоимости (цены) от одного или нескольких параметров, которые отражают факторы полезности: назначение, качество, производительность, конструктивные особенности и наличие оснащения, у объектов одного класса. С учетом особенностей объекта оценки могут разрабатываться регрессионные модели: парные и многофакторные, линейные и нелинейные.

34. 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.

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту техники. 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 индивидуально, методов затратного подхода являются единственно возможными. Для этих объек-

тов невозможно найти прямые аналоги, свободно обращающиеся на рынке или регулярно закупаемые изготовителями, 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 связано с затратами на производство 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 технологиям изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта «оччищают» 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: рассчитать 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.

35. Доходный подход.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен принести, а также связанные с объектом оценки расходы. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен руководствоваться положениями ст. 21 ФСО №1. При использовании доходного подхода стоимость объекта оценки определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект в процессе эксплуатации.

Определение рыночной стоимости методами доходного подхода выполняется в последовательности:

- прототипирование будущих чистых операционных доходов (ЧОД) от бизнес-системы, соответствующих натуральному и наиболее эффективному использованию имущества;
- определение части ЧОД, относимой к машинному комплексу, вычитаем из общего ЧОД от системы, части ЧОД, относимой к недвижимности;
- выбор метода оценки;
- конвертация ЧОД от машинного комплекса в текущую стоимость машинного комплекса с помощью выбранного метода;
- выделение из стоимости машинного комплекса стоимости объекта оценки, входящего в данный машинный комплекс.

Доходный подход реализуется в следующих методах: 1) чистых дисконтированных доходов, 2) прямой капитализации дохода и 3) равноэффективного функционального аналога.

Метод чистых дисконтированных доходов может предусматривать использование либо переменного ЧОД по годам срока полезного использования (динамический расчет), либо постоянного ЧОД, взятого на среднем годовом уровне. Модель динамического расчета построена на суммировании дисконтированных годовых ЧОД за срок полезного использования либо за оставшийся срок жизни объекта (машинного комплекса в целом). Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

Метод прямой капитализации дохода 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, количеству продукции (услуг) и другим показателям. Все эти различия в конечном счете выражаются в различных расценчиваемых результатах и затрат. Должна быть известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки. Термин «равноэффективный аналог» употребляется в том смысле, что издержки потребления, 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 приведены к сопоставимому виду по производственной мощности и сроку службы, то различия в операционных затратах равна различие в значении ЧОД. Стоимость оцениваемого объекта равна стоимости базисного объекта плюс совокупный дисконтированный приток ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

В моделях методов доходного подхода используются данные о возможных доходах и затратах при нормальном положении функционирования объекта оценки в месте его расположения, поэтому первоначальным путем 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 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 стоимость работ 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.

36. Если оценщик использует методы оценки, отличные от указанных в пп.33-35, в отчете об оценке должны быть сформулировано обоснование применения таких методов.

5.2.3. Определение износа при использовании разных подходов к оценке

37. 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; средневозвещенного возраста; частей машины; корреляционно-регрессионной мо-

дели; анализа циклов; ухудшения диагностического параметра; определения устаревшего 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 естественными причинами: несоответствием 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 объективных ограничений с поставками сырья и материалов, устаревания требований по экологии и по причине других объективных факторов.

38. 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.

5.2.4. Формирование итогового значения стоимости

39. Итоговое значение стоимости объекта оценки устанавливается в процессе обобщения промежуточных материалов путем согласования результатов, полученных в рамках использованных подходов.

В случае применения в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки оценщик должен учитывать вид стоимостных показателей в задании на оценку, а также проанализировать следующие характеристики показателей:

- надежность (достоверность) и полнота (достаточность) информации, используемой в расчетах;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (виду) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка.

Все обстоятельства, повлиявшие на мнение оценщика относительно значимости результатов оценки, полученных из подходов, должны получить отражение в Отчете об оценке.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться комментариями относительно возможных причин расхождения. В общем случае, если результаты одного из подходов резко отличаются от других (например, более чем вдове) и не найдены причины, вызвавшие такое расхождение, от использования результатов этого подхода корректнее отказаться, чем включать его в дальнейшие расчеты.

В случае применения для согласования стоимости объекта оценки процедуры взвешивания необходимо учитывать относительную важность или приемлемость результатов каждого оценочного подхода, приводя-

шего к итоговому значению итоговой стоимости. Для выведения итоговой значения стоимости из результатов, полученных различными подходами, обычно используется один из двух основных методов определения весовых коэффициентов: метод, основанный на анализе иерархий, и метод, основанный на обработке экспертных оценок весовых коэффициентов.

5.2.5. События после даты оценки

40. Дата (проведения) оценки – точная дата, на которую оценщик определяет стоимость оцениваемого объекта. В основном, оценщик должен принимать во внимание обстоятельства, существующие только по состоянию на дату оценки, и события, произошедшие до даты оценки.

Факты, которые могли бы оказать влияние на оценку, могут иметь место и после даты оценки, но до выпуска отчета об оценке. Подобные явления относятся к так называемым событиям после даты оценки. Оценщик должен принимать во внимание два типа событий после даты оценки:

- a. События, указывающие на обстоятельства, которые были известны участникам рынка по состоянию на дату оценки. В процессе оценки необходимо принимать во внимание такие события и обстоятельства.
- b. События, указывающие на обстоятельства, которые не были известны участникам рынка по состоянию на дату оценки, включая обстоятельства, возникшие после даты оценки. Выполненные работы по оценке могут не корректироваться в связи с такими событиями или обстоятельствами. Более того, обычно отчет об оценке может не содержать описание подобных событий или обстоятельств, так как оценка осуществляется по данным на конкретный момент времени – дату оценки, и события, произошедшие после этой даты, не имеют отношения к стоимости, рассчитываемой на эту дату.

Однако в ситуациях, при которых оценка проводится в связи с покупкой или продажей объекта оценки и его стоимость имеет большое значение для покупателя и после даты оценки, подобные события могут быть такого рода и значимости, чтобы служить подтверждением фактов, раскрытых в отдельных разделах отчета, с целью предостережения пользователей данного 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.

5.2.6. Документация

41. Оценщику необходимо подготовить и вести документацию, форма и содержание которой должны удовлетворять условиям конкретного задания на оценку. Данная документация – основной архив информации, полученной и проанализированной в ходе оценочных работ, данных относительно проведенных процедур, существующих и использованных подходов и методов оценки и выводов о стоимости объекта оценки.

42. Количество, вид и содержание документации относятся к вопросам профессионального суждения оценщика. Однако он должен документировать, как минимум, следующее:

- действия, предпринятые в соответствии с требованиями подраздела 4.1 относительно использования других специалистов;
- данные, собранные и проанализированные для обеспечения понимания вопросов, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки (см. подраздел 5.2.1);
- основания для допущений и ограничивающих условий, а также для любых ограничений или препятствий проведению работы оценщика или получению данных, необходимых для анализа (см. подраздел 3.6);
- основания для любых предположений, сделанных оценщиком в процессе анализа;
- основания для ограничения или отказа от применения методов одного из трех подходов (см. п. 32);
- обоснование использования оценочных методов, отличных от рассмотренных в пп.33-35 (см. п. 36);
- анализ оценщиком определенных обстоятельств, возникающих после даты оценки, но до выпуска отчета об оценке, если таковые произошли.

43. Оценщик должен предпринять меры для сохранения документации в течение периода времени, достаточного для нужд его практики и для удовлетворения любых действующих нормативных, правовых требований и требований других профессиональных стандартов по содержанию отчетов. Данные процедуры должны предоставлять оценщику возможность получить доступ в течение всего периода хранения к любому оставшемуся документу, имеющему отношение к заданию на оценку, в электронном или любом другом виде.

5.3. Сокращенные оценочные процедуры

44. При проведении сокращенных оценочных процедур оценщику следует принимать во внимание, как минимум следующее:

- сведения об объекте оценки;
- сроки выполнения работ по оценке;
- сведения о заказчике;
- цель и назначение оценки;
- потенциальные пользователи отчета об оценке и ограничения по его использованию;
- дата оценки;
- применяемый стандарт стоимости;
- источники информации, используемой в процессе оценки;
- подходы к оценке и методы оценки, согласованные с заказчиком;
- события после даты оценки.

Помимо указанного, оценщик должен соблюдать требования документации, изложенные в пп. 41 и 43. Количество, вид и содержание документации относятся к вопросам профессионального суждения и ответственности оценщика.

6. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

6.1. Общие положения

45. Отчет об оценке – представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, ФСО № 3, стандартами и правилами СМАОс, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

46. Могут быть рекомендованы три типа отчетов, представляемых оценщиком в письменном виде для передачи результатов оценочных работ:

- a. *Отчет об оценке (Полный отчет) - выполнен с учетом всех требований законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки; данный вид отчета рекомендуется использоваться для отражения результатов полных оценочных процедур – итогового значения стоимости объекта (см. подраздел 6.2). Разработка полного отчета рекомендуется практически для всех случаев обязательной оценки. Его не следует использовать для представления результатов сокращенных оценочных процедур.*
- b. *Резюме отчета об оценке: составляется только для краткого отражения результатов полных оценочных процедур (итогового значения стоимости). Его не рекомендуется использовать для представления результатов сокращенных процедур.*
- c. *Краткий отчет об оценке (Взвешенные о стоимости объекта оценки): Данный вид отчета не является Отчетом об оценке в трактовке законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Как правило, составляется в рамках договора об оказании консультационных услуг по определению стоимости объекта оценки. Его следует использовать для отражения результатов сокращенных оце-*

очных процедур, в случаях, когда с учетом целей и задач оценки вид стоимости может отличаться от видов стоимости, определенных ФСО № 2 (инвентаризация стоимости, восстановительная стоимость, стоимость объекта для целей страхования, для целей кредитования под залог объекта оценки и т.п.). За исключением о стоимости, когда специфической вид стоимости объекта оценки определяется исходя из стоимости объекта подчиненной в полном отчете, может выполняться как дополнение (приложение) к полному отчету. Его не следует использовать для представления результатов полных оценочных процедур (итогового значения стоимости), за исключением случаев установления нормативными актами органов, уполномоченных регулировать оценочную деятельность, специальных форм отчетов по оценке отдельных видов объектов оценки.

47. Оценка должна указывать в отчете ограничения по использованию данного 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 данных отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

6.2. Отчет об оценке (полный отчет)

48. Отчет об оценке (полный отчет) должен содержать подтверждение на основе собранной информации и расчетов суждение оценщика о стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Отчет должен отвечать требованиям национальных (федеральных) стандартов оценки к существованию, обоснованности и достоверности используемой информации, а также однозначности содержания и своевременности расчетов.

Полный отчет составляется таким образом,

- форматовать у пользователя представление об объекте оценки во всех существующих аспектах, которые влияют на его стоимость, включая оборудование и ограничения использования, позиционирование на рынке машин и оборудования и т.п.;
- обеспечивать свойство транспарентности («прозрачность») оценочных процедур, т.е. предоставлять пользователю возможность самостоятельного воспроизведения процесса определения стоимости объекта, включая расчет отдельных показателей;
- отражать четкую аргументацию выбора оценщиком конкретных подходов, методов и методик оценки;
- обеспечивать верификацию использованных данных, т.е. объективную возможность проверки достоверности указанных в отчете фактов, включая информацию о ценах и существующих характеристиках сопоставимых объектов;
- отражать все обстоятельства, допущения, ограничения, которые принимаются оценщиком во внимание в процессе оценки.

49. Отчет об оценке (полный отчет) составляется в соответствии с требованиями законодательства РФ, регулирующего оценочную деятельность, и федеральных стандартов оценки и содержит следующие разделы:

- Основные факты и выводы;
- Задание на оценку;
- Сведения о заказе оценки и об оценщике;
- Допущения и организационные условия, использованные при проведении оценки;
- Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности;
- Описание объекта оценки и возможные варианты позиционирования объекта оценки на рынке недвижимости;
- Анализ рынка объекта оценки;
- Описание процесса оценки;
- Согласование результатов оценки;
- Приложение/Документы.

Оценщик группирует информацию в отчете в соответствии с логикой проведенной оценки и изложения результатов анализа и расчетов.

6.2.1. Основные факты и выводы

50. Раздел содержит краткое изложение результатов проведения оценки. По содержанию, в целом, соответствовать *раздел отчета об оценке*. Сведения, содержащиеся в данном разделе, для удобства восприятия рекомендуется представлять в табличной форме.

В этой части отчета, как правило, указывается:

- основание для проведения оценки;
- сведения о заказчике оценки;
- сведения об оценщике и юридическом лице, выступающем исполнителем по оказанию услуг по оценке;
- цель и назначение (предполагаемое использование результатов) оценки;
- сведения о потенциальных пользователях отчета;
- наименование, место нахождения, основные характеристики объекта оценки, сведения о собственности;
- оцениваемые права;
- обременения и ограничения использования объекта;
- определение оцениваемой стоимости;
- указание на стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке;
- дата (проведения) оценки;
- дата осмотра объекта;
- период проведения оценочных работ;
- дата составления отчета;
- ФИО оценщика (ов), выполнявших оценку, и привлекаемых к работам специалистов;
- сведения о профессиональном образовании оценщиков и привлекаемых специалистов;
- сведения о членстве оценщика (ов) в саморегулируемых организациях и страховании ответственности;
- признанный оценщиком вариант наилучшего использования объекта;
- итоговая величина стоимости объекта оценки;
- дополнительная информация, которую оценщик считает необходимыми довести до сведения пользователя отчета для полного понимания выполненных работ по оценке.

6.2.2. Задание на оценку

51. Данный раздел должен представлять более описание задания на оценку и ссылке на приложение к отчету, в котором оно представлено. Информация раздела должна быть достаточной, чтобы позволить пользователю отчета понять, что представляет собой объект оценки, суть и объем задания на оценку и особенности выполняемых работ.

Как вариант, раздел может включать копию задания на оценку, когда это удобно с точки зрения восприятия материалов отчета.

6.2.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

52. Состав информации о заказчике и оценщике регламентируется ФСО № 3.

6.2.4. Источники информации

53. Данный раздел должен раскрывать соответствующие источники информации, исследуемые или используемые любым другим образом в процессе работ по оценке. В отчете должны быть представлены перечень использованных данных с указанием их источника и 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.

54. Выбор состава применимой при оценке информации, ее объема, источников должен осуществляться оценщиком исходя из необходимости обеспечения обоснованности и надежности получаемого результата - расчетного значения рыночной или иной стоимости объекта оценки.

Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок их предпочтения могут быть регламентированы правилами, устанавливаемыми потенциальными пользователями отчета, а также условиями договора на оценку.

При оценке могут применяться следующие источники информации (по степени убывания предпочтения, если иное не предусмотрено договором):

- нормативно-правовые и иные акты государственных и иных уполномоченных органов;
- предусмотренные законодательством правоустанавливающие и правоудостоверяющие (выписки, свидетельства и др.) документы;
- предусмотренная законодательством документация уполномоченных государственных организаций, а также выписки из этой документации, выданные указанными организациями;
- официальные издания уполномоченных государственных организаций;
- неофициальные издания специализированных организаций;
- справки (в письменной форме) компетентных государственных организаций;
- справки (в письменной форме) компетентных негосударственных организаций;
- публикации в средствах научно-исследовательских, маркетинговых и иных организаций;
- письменные экспертные заключения;
- конфиденциальные сведения по заключенным сделкам, полученные от субъектов рынка машин и оборудования;
- иные источники, указанные в договоре;
- экспертное мнение оценщика.

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

55. Если финансовая и иная информация содержит отчеты, подготовленные сторонними компаниями, и сам оценщик или компания, в которой он работает, не проводит аудит, анализ, компиляцию или поиск доказательств достоверности представленной информации, то оценщик должен указать на это, как и на тот факт, что он не несет ответственности за предоставленную ему финансовую информацию.

56. Если финансовая или иная информация, использованная в процессе оценки, была получена из документов, подготовленных собственником, арендатором или управляющим оцениваемого объекта, 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.

6.2.5. Описание объекта (объектов) оценки

57. Настоящий раздел должен включать информацию, исчерпывающе и однозначно характеризующую качественные и количественные характеристики объекта оценки и окружающей его среды, существенно влияющие на величину оцениваемого показателя. Как правило, эта информация должна включать:

- полное наименование объекта оценки, обозначение модели (модификации); если объектом оценки является технологический комплекс или линия, то ее состав;
- назначение и текущее использование объекта оценки;
- характеристика среды применения в масштабе отрасли и региона, основные пользователи;
- общий вид и принцип работы объекта оценки;
- техническая характеристика объекта оценки с указанием значенний основных параметров, конструктивных особенностей и дополнительного оснащения;
- код ОКОФ и амортизационная группа;
- габаритные размеры и масса конструкции;
- 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.);
- балансовая (первоначальная или восстановительная) стоимость объекта оценки (при наличии данной информации);
- правовые аспекты использования объекта (наличие обременений, ограничения с позиций безопасности, включая необходимость регистрации в специальных органах надзора за эксплуатацией);
- описание местоположения объекта оценки на предприятии (в организации);
- требования к организации технического обслуживания и периодических ремонтов и фактическое состояние данной сферы;
- качественная и количественная информация для определения степени износа (хронологической стоимости по результатам осмотра и др.)

Если объект оценки находится в консервации, то дается информация об условиях его хранения и сроках консервации.

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

6.2.6. Анализ рынка

58. Стоимость объекта оценки определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому в отчете об оценке должен быть представлен анализ всех тех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рассчитываемой стоимости.

Основные направления анализа рыночной ситуации, как правило, включают:

- краткий обзор общеэкономической ситуации в мире, стране и отраслях-потребителях, а также 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 и 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 (спрос) на отдельные модели машин того же класса, что и оцениваемый объект; степень открытости и емкость рынка; характеристика участников рынка (крупные, средние, мелкие предприятия); региональная и отраслевая активность. Кроме того, в обзор состояния отрасли включаются и региональные рынки 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, сложившейся на дату оценки. Содержательная часть анализа, как правило, содержит три направления анализа: спрос, предложение, взаимодействие спроса и предложения. При этом рассматриваются дифференциации сегмента по группам потребителей, инвестиционной активности бизнеса в регионе. Дается характеристика активной части спроса, предложения и сделок, динамика цен в сегменте, уровни цен на машины и оборудование, на металлопродукт, производственные услуги, цен на топливно-энергетические ресурсы. Во всех случаях, когда это возможно, приводятся данные об уровне доходности инвестиций в машины и оборудование, даются 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 по рынку, отраслям-потребителям и отраслям-производителям в каждом случае должен соответствовать основным задачам выполняемой оценки, а также должен быть связан с типом оцениваемых машин и оборудования.

59. Результатом анализа рыночной ситуации является позиционирование объекта оценки на товарном рынке с выводом о типичном поведении, среднерыночном периоде экспозиции объектов данного класса на открытом рынке, вероятном характере использования объекта.

6.2.7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

60. Принципы наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемой машины или единицы оборудования должны строго соблюдаться особенно при оценке методами доходного подхода.

Наиболее эффективное использование понимается как наиболее вероятное использование объекта оценки, являющееся технически возможным, экономически оправданным, юридически допустимым, осуществленным с финансовой точки зрения и в результате которого будет получена наиболее высокая и справедливая величина рыночной стоимости, независимо от качества реального использования объекта на данном предприятии.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает рассмотрение и обзор вариантов альтернативного использования. Список вариантов формулируется в том случае, если объект оценки многофункционален и может иметь несколько применений в разных сферах бизнеса.

61. Применительно к специализированным машинам и единицам оборудования принцип НЭИ означает также, что их оценка выполняется применительно к условиям нормальной и регламентированной эксплуатации с учетом предоставления соответствующей технической документации (режим работы, периодические сроки работы, задания интенсивности работы, управление со стороны обученного персонала и т.д.), а также при выполнении всех предписанных операций технического обслуживания и периодических ремонтов.

21

Принцип НЭИ также означает, что оцениваемый объект эксплуатируется с оптимальными коэффициентами использования его производственной мощности и паспортных значений технических параметров. В отчете об оценке должны быть указаны все факторы нормального и эффективного использования объекта оценки.

6.2.8. Описание процесса оценки.

6.2.8.1. Обоснование используемых подходов и методов оценки

62. В данном разделе оценщик должен кратко определить основные особенности, преимущества и недостатки общепринятых подходов к оценке применительно к оценке рассматриваемого объекта, указать на применение в расчетах рыночной стоимости объекта методами всех трех подходов и, в случае отказа от применения какого-либо подхода, привести убедительное обоснование этого отказа.

63. Для используемых подходов к оценке необходимо кратко описать методы оценки, применяемые в рамках каждого из них и кратко обосновать выбор. Для каждого из подходов (методов) в отчете должна быть описана последовательность расчета заданного вида стоимости.

Данная информация, по выбору оценщика, может быть представлена в отчете, как единым блоком, так и сгруппирована по разделам расчетов в рамках соответствующих подходов к оценке.

6.2.8.2. Расчеты стоимости в рамках выбранных подходов к оценке

64. В этом разделе последовательно излагаются расчетные процедуры в рамках выбранных подходов и методов оценки (см. п.п.3.3-3.6). Изложение материала раздела должно быть доступным для того, чтобы познакомиться отчету мог при необходимости провести проверку исходных данных для расчетов и воспроизвести (направую или с помощью средств, указанных в ссылках оценщика) последовательность расчета рассматриваемого вида стоимости, включая промежуточные результаты расчета.

65. Расчет промежуточных значений стоимости в рамках каждого из используемых подходов должен завершаться формированием единого результата оценки (в виде итоговой суммы или диапазона значений). При использовании нескольких методов оценки в рамках одного подхода должна быть описана и обоснована процедура формирования единого результата оценки.

6.2.9. Обобщение результатов расчетов и формирование итогового значения стоимости

66. Содержание раздела должно отражать обоснование выбора примененного оценщиком метода обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках использованных подходов к оценке, в итоговое значение оцениваемого вида стоимости.

При использовании методов обобщения результатов, связанных с расчетом весовых коэффициентов, в разделе должны быть представлены обоснования использованных для этих процедур исходных данных, а также алгоритмов их обработки.

При привлечении экспертов для обоснования весовых коэффициентов, должна быть представлена информация о профессиональном уровне и опыте этих экспертов и их контактная информация. Кроме того, в отчете должны быть отражены форма и результаты анкетирования экспертов, а также алгоритм обработки экспертной информации.

67. Раздел должен содержать итоговое значение полученной стоимости заданного вида в валюте Российской Федерации, а также в иной валюте, оговоренной заданием на оценку.

68. Из Отчета должна образом должно быть ясно, включает ли итоговое значение оцениваемого показателя надол на добавленную стоимость.

22

6.2.10. Приложения/Документы

69. Приложения к Отчету обычно содержат:

- задание на оценку, содержащее, в том числе, особые условия проведения оценки, утвержденное заказчиком и согласованное, при необходимости, потенциальным пользователем отчета;
- вспомогательные расчетные материалы, не включенные в текст Отчета из соображений удобства его восприятия пользователем;
- документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовую статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики;
- результаты фотофиксации объекта оценки;
- документы оценщика, подлежащие включению в отчет в составе согласно требованиям действующего законодательства, национальных стандартов и правил (стандартов) саморегулируемой организации.

6.3. Резюме отчета об оценке

70. Резюме отчета об оценке призвано обеспечить краткое изложение основной информации, представленной в полном отчете.
Резюме должно быть подписано оценщиком, подписывающим Отчет об оценке, и скреплено печатью юридического лица (либо предпринимателя без образования юридического лица), выступающего исполнителем по договору на оказание услуг по оценке.

6.4. Краткий отчет (Заключение о стоимости объекта оценки)

71. Краткий отчет (Заключение о стоимости объекта оценки) – единственный отчет, который рекомендуется использовать для отражения результатов сокращенных оценочных процедур. Данный вид отчета должен включать информацию об использованных процедурах оценки (или о не включении тех или иных шагах полных оценочных процедур) и указание на то, какое значение и вид стоимости определяются в отчете – предварительное или, в случае специальной формы отчета для отдельных видов имущества, – итоговое значение стоимости.

72. Краткий отчет может содержать в краткой форме информацию, соответствующую содержанию аннотации Отчета об оценке, а также развернутое изложение использованных оценочных процедур, отвечающее таким же требованиям по обоснованности, верификации (проверяемости), и транспарентности (повторяемости расчетов), что и предъявляемым к Отчету об оценке.

73. Приложение к краткому отчету должно содержать задание на оценку, документы, относящиеся к объекту оценки, и документы оценщика, а также может содержать информацию, дополняющую Отчет.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

7.1. Запрос необходимой информации об объекте оценки

Для проведения работ по оценке стоимости машин и оборудования Заказчик запрашивает у Заказчика на бумажных носителях копии следующих документов, в зависимости от особенностей оцениваемого объекта:

- при необходимости сведения о государственной регистрации на право пользования в специальных органах надзора за эксплуатацией;
- 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.

- технический паспорт на объект, 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;
- опись подлежащего оценке оборудования согласно инвентарной ведомости с указанием наименования, модели, инвентарного номера, основного параметра, года ввода в эксплуатацию, года последней переосенки, балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости, кода ОКФС, 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 на капитальный ремонт;
- затраты на силовую 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 расходах, связанных с эксплуатацией помещений, в котором расположены оцениваемые машины и оборудование (амортизация, арендная плата, отопление и освещение, налог на имущество, содержание и обслуживание здания и др.);
- 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 объекта (объектов) оценки, 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 автокраны, конвейеры, контрольные приборы и др.);
 - сведения производственной службы о производственной мощности, фактическом использовании (грузке) машин и оборудования;
 - дополнительные сведения, находящиеся в распоряжении у Заказчика (по оцениваемому имуществу), которые могут повлиять на результаты оценочных работ (в том числе контракты по приобретению импортного оборудования и др.);

Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения стоимости объекта оценки.

При необходимости Оценщик направляет новые запросы Заказчику с целью получить дополнительные комментарии и пояснения относительно состава предоставленных документов и содержащейся в них информации об объекте (объектах) оценки.