

«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

Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Ассоциации СМАО
Протокол №2015/07/09 от 09 июля 2015 года

Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Ассоциации СМАО
Протокол №2016/04/21 от 21 апреля 2016 года

Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Ассоциации СМАО
Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года

Изменения и дополнения внесены
Решением Совета Ассоциации СМАО
Протокол №2023/02/02 от 02 февраля 2023 года

СТАНДАРТ ОЦЕНКИ АССОЦИАЦИИ СМАО «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ»

I. Общие положения

1. Настоящий Стандарт оценки применяется членами Ассоциации СМАО (далее – Оценщики) при оценке машин и оборудования.

2. Настоящий Стандарт оценки Ассоциации СМАО разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы

оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)». (далее соответственно – ФСО № 10, ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI), иных федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, определяет требования к проведению оценки стоимости машин и оборудования.

3. Если объектом оценки в задании на оценку не являются непосредственно машины и оборудование, но машины и оборудование являются частью объекта оценки, то действие настоящего Стандарта оценки СМАО распространяется на процедуру оценки таких машин и оборудования только тогда, когда в задании на оценку предусматривается использование настоящего Стандарта оценки с указанием перечня машин и оборудования, на который распространяются данные требования.

4. Положения настоящего Стандарта оценки не распространяются на оценку нематериальных активов, связанных с созданием и эксплуатацией машин и оборудования; машин и оборудования, имеющих художественную и (или) историческую ценность, а также работ и услуг по устранению повреждений, возникших в результате аварийных ситуаций (например, ущербов от аварий транспортных средств).

5. Если эксплуатация машин и оборудования невозможна без использования нематериальных активов (программных средств, специализированных баз данных, лицензий, технической документации и так далее), то в зависимости от задания на оценку стоимость нематериальных активов следует учитывать отдельно или в составе стоимости машин и оборудования.

II. Объекты оценки

6. Для целей настоящего Стандарта оценки к объектам оценки относятся:

- отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им,
- группы (множества, совокупности) машин и оборудования,

- части машин и оборудования вместе или по отдельности (далее - машины и оборудование).

Для целей настоящего Стандарта оценки объектами оценки могут выступать подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

III. Задание на оценку

7. Задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО IV информацию об объекте оценки:

- состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации;
- информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов);

8. Задание на оценку объекта оценки может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО IV информацию в части допущений, на которых должна основываться оценка:

допущение, связанное с ограничением объема работ по осмотру оцениваемых машин и единиц оборудования;

допущение, связанное с ограничением объема работ по анализу рынка;

допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии продолжения их использования в составе действующего имущественного комплекса;

допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса;

допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов;

в случае наличия интегрированности машин и оборудования с другими объектами, в частности, недвижимости, - допущение об оценке машин и оборудования в составе таких объектов или отдельно от них.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Примерный перечень допущений при оценке машин и оборудования приведен в Приложении 1.

9. Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру (полный, частичный с указанием критериев, без проведения осмотра) и период проведения осмотра. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения, связанные с непроведением осмотра.

10. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.

11. В задании на оценку могут быть указаны требования о расчете иных расчетных величин, в том числе:

- рыночная арендная плата для некоторых видов машин и оборудования (расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);
- затраты на создание (воспроизводство или замещение), доставку и установку объекта оценки в виде калькуляций;
- убытки (упущенная выгода) при вынужденном отчуждении объекта оценки.

Дополнительные расчетные величины не являются итоговым результатом оценки и не попадают под действие законодательства об оценке.

12. В задании на оценку может быть указан перечень документов, представляемых заказчиком оценки и/или иным уполномоченным лицом для про-

ведения оценки, за исключением документов, потребность в которых выявилась в ходе проведения оценки.

IV. Анализ рынка

13. Для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок в тех его сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.

Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют.

14. Результат анализа рынка представляет собой комплекс информации, необходимой для проведения оценки:

характеристика экономического состояния сферы производства и сферы использования оцениваемых машин и оборудования на дату оценки;

характеристика товарного рынка в рассматриваемых сегментах, включая сведения о торгующих организациях, динамике спроса и предложения, колебаниях и разбросе цен, наиболее существенных рыночных факторах, информация о прямых контактах с производителями и дилерами;

наиболее надежные источники рыночной информации: сайты и порталы сети Интернет, специализированные базы данных и др.

V. Требования к проведению оценки

15. Оценка машин и оборудования проводится в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

16. Оценка машин и оборудования проводится по этапам, предусмотренным пунктом 1 ФСО III. Сбор и анализ необходимой информации об объекте оценки выполняются на основе документов, запрашиваемых оценщиком у заказчика оценки или доверенного лица. Оценщик по своему усмотрению может привлечь дополнительную информацию об объекте оценки или аналогичных объектах из других источников, признав их надежными.

17. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки и 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 сведения об объекте оценки считаются достоверными, если у оценщика отсутствуют 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.

Примерный перечень запрашиваемых документов приведен в Приложении 2.

18. Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки. Для целей настоящего Стандарта оценки под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем применения общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

19. К проведению оценочных работ оценщик или организация, с которой оценщик заключил трудовой договор на оценку, может привлечь сторонние организации и специалистов соответствующего профиля. Согласно требованию пп. 8 п. 7 ФСО VI в отчете об оценке должна содержаться информация обо всех привлеченных к оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта(ов) оценки.

VI. Подходы к оценке и методы оценки

20. Согласно пункту 1 ФСО I при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В рамках каждого из подходов оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов. При выборе метода оценщик учитывает специфику объекта оценки, определяемого вида стоимости и предполагаемого использования результатов оценки.

21. При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

Сравнительный подход

22. Согласно пункту 4 ФСО V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и до-

статочная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Чем больше объектов-аналогов с известными ценами и характеристиками удастся собрать оценщику для проведения оценки, тем достовернее результат оценки при прочих равных условиях. Минимально допустимое число объектов-аналогов, используемых при оценке сравнительным подходом, зависит от устойчивости рыночной ситуации и наблюдаемого разброса цен в собранной выборке объектов-аналогов. По разным оценкам для разных видов машин и оборудования минимально допустимый объем выборки из объектов-аналогов составляет от трех до пяти.

23. При оценке машин и оборудования объекты-аналоги отбираются из числа предлагаемых на рынке товаров при наличии сходства их с объектом оценки по следующим признакам:

- совпадение по названию и служебному назначению, принадлежность к одному классу (подклассу) технических устройств;
- сходство по конструкции и физическому принципу действия;
- близость значений главных ценообразующих технических параметров и характеристик;
- сходство по сфере применения (отрасли, виду экономической деятельности);
- близость по степени физического износа (допускается различие в хронологическом возрасте не более двух лет).

24. При подборе аналогов принимаются во внимание следующие сведения:

- место продажи объекта-аналога, удаленность его от местоположения объекта оценки;
- формула цены по системе франкирования;
- наличие в цене НДС и специальных надбавок и т.п.;

- качественная характеристика технического состояния объекта-аналога, даваемая продавцом и/или определяемая оценщиком на основе анализа информации об аналоге, год выпуска (начала эксплуатации) и информация о проведенных ремонтах и наработке (при наличии);

- возможные ценовые скидки и условия их применения по результатам общения с продавцом.

Значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов.

25. Согласно пункту 13 ФСО № 10 при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

26. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы:

- метод прямого сравнения с объектами-аналогами;
- метод корреляционно-регрессионного моделирования.

27. При применении метода прямого сравнения может возникнуть необходимость внесения корректировок в цены объектов аналогов. Если у объектов-аналогов обнаруживаются существенные отличия от объекта оценки по характеристикам цен, техническим параметрам, составу дополнительных функциональных частей (опций) и степени физического износа, то при необходимости цены объектов-аналогов подвергаются следующим корректировкам: коммерческим, параметрическим.

28. Коммерческие корректировки компенсируют в цене объекта-аналога различия с определяемой стоимостью (вероятной ценой) объекта оценки по ценообразовательным факторам, к ним могут быть отнесены:

- корректировка по фактору времени (индексация цены для приведения к дате оценки);

- корректировка, связанная с учетом или неучетом НДС в цене;
- корректировка, связанная со специфическими условиями ценообразования (вынужденная продажа, региональные факторы, наличие надбавок за доставку, обслуживание и другие услуги и т.д.).

Параметрические корректировки компенсируют в цене объектов-аналогов различия в значениях главных технических параметров, составе вспомогательных комплектующих частей (опций), в хронологическом возрасте и техническом состоянии и т.п.

При внесении корректировок в цены объектов-аналогов используются два вида математических моделей: либо умножением на корректирующий коэффициент, либо прибавлением/вычитанием абсолютной поправки.

26. Если объект оценки оценивается как неотъемлемая часть, связанная с имущественным комплексом и требующая специальных монтажных и прочих работ при установке, что отражено как допущение в задании на оценку, то рассчитанная цене объектов-аналогов корректируется на стоимость монтажных и прочих работ. Стоимость монтажных и прочих работ может рассчитываться по действующим на дату оценки строительным нормам и тарифам, может определяться как доля к стоимости оборудования или иным образом.

27. Процесс оценки методом корреляционно-регрессионного моделирования может включать следующие этапы:

- 1) комплектование выборки объектов-аналогов, относящихся к тому же классу, что и объект оценки, для которых известны основные параметры и цены;
- 2) цены объектов-аналогов приводятся к единым рыночным условиям с помощью коммерческих корректировок;
- 3) с помощью метода корреляционно-регрессионного анализа разрабатывают регрессионную модель зависимости цены от одного или нескольких параметров;

- 4) подставив в регрессионную модель значения параметров объекта оценки, рассчитывают стоимость (вероятную цену) объекта оценки.

Затратный подход

29. Согласно пункту 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Применительно к машинам и оборудованию затратный подход применяется на основе определения затрат на приобретение или на создание схожих объектов, для которых известны цены в их первоначальном техническом состоянии. Объекты сравнения в зависимости от степени их сходства с объектом оценки подразделяются на два вида: точная копия объекта оценки и объект, имеющий аналогичные полезные свойства.

30. Согласно пункту 14 ФСО № 10 при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия и конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка.

31. Оценка машин и оборудования с помощью затратного подхода проводится в три этапа. На первом этапе с помощью одного из методов затратного подхода определяется полная стоимость объекта оценки в состоянии «как новый». На втором этапе определяются показатели совокупного накопленного износа, который может быть рассчитан сразу в целом, или определяются на базе физического износа, функционального и экономического устареваний. На третьем этапе исходя из полной стоимости и совокупного износа рассчитывают стоимость объекта оценки.

32. В рамках затратного подхода могут применяться методы:

- метод прямого сравнения с новыми идентичными объектами (точными копиями объекта оценки);
- метод прямого сравнения с новыми объектами, имеющими аналогичные полезные свойства;
- метод расчета по удельным затратным показателям;

- метод корреляционно-регрессионного моделирования затрат.
- метод индексации балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости;

При применении метода прямого сравнения с новыми идентичными объектами по данным первичного рынка собираются сведения о новых машинах или единицах оборудования, которые по своим характеристикам могут быть признаны точными копиями объекта оценки, и для которых известны цены. Цены могут быть подвергнуты коммерческим корректировкам при необходимости.

При применении метода прямого сравнения с новыми объектами, имеющими аналогичные полезные свойства, по данным первичного рынка собираются сведения о новых машинах или единицах оборудования, которые по функциональному назначению, принципу действия и конструктивной схеме обладают сходством с объектом оценки, и для которых известны цены. Цены могут быть подвергнуты коммерческим, параметрическим корректировкам при необходимости.

Метод расчета по удельным затратным показателям базируется на предположении о наличии прямой пропорциональной связи между полной стоимостью и затратным показателем у рассматриваемого вида машин и оборудования. К затратным могут относиться такие показатели, как масса конструкции, различные объемы, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Полная стоимость объекта оценки определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимости на 1 кг массы) на величину данного показателя (например, на массу конструкции) у объекта оценки.

Метод индексации балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости предполагает пересчет с помощью индексов-дефляторов известной балансовой стоимости объекта оценки по состоянию на дату приобретения или постановки на учет (для первоначальной стоимости) или на дату последней переоценки (для восстановительной стоимости) в стоимость на дату

оценки. Если в период индексации в объект оценки были внесены какие-либо конструктивные изменения (например, элементы модернизации), то необходимо внести соответствующие корректировки. Если объект оценки был приобретен в поношенном техническом состоянии, то при индексации необходимо учесть данный фактор.

33. При применении любого из перечисленных выше методов затратного подхода выполняется расчет совокупного износа объекта оценки, с учетом которого полная стоимость пересчитывается в определяемую стоимость объекта оценки. Совокупный накопленный износ объекта оценки, который может быть рассчитан сразу в целом или определяться на основе физического износа, функционального и экономического устареваний.

Для определения физического износа машин и оборудования могут применяться следующие наиболее распространенные методы:

- метод экспоненциальной кривой развития износа;
- метод логистической кривой развития износа;
- метод экспертно-аналитический с учетом хронологического возраста, прогнозируемого срока службы и технического состояния;
- Метод экспертизы состояния и прочие.

В методах определения физического износа развитие физического износа на протяжении срока службы объекта оценки может моделироваться с помощью экспоненциальной или логистической функции, учитываются влияющие на износ факторы: хронологический возраст на дату оценки, прогнозируемый срок службы для рассматриваемого вида машин и оборудования, техническое состояние на дату оценки (работоспособное – неработоспособное состояние, наличие потребности в ремонтах, частота отказов и т.д.).

Функциональное устаревание может быть определено методом сравнения объекта оценки с более совершенным аналогом, имеющим лучшее соотношение «цена - качество», методом, исходящим из среднегодовых темпов

морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста объекта оценки или иным методом.

Экономическое устаревание может определяться, исходя из фактического коэффициента использования полезного потенциала объекта оценки и уровня спроса на рынке.

Совокупный износ может рассчитываться на основе физического износа, функционального и экономического устареваний с помощью мультипликативной или аддитивной модели.

Доходный подход

34. Согласно пункту 15 ФСО № 10 при применении доходного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующее положение.

Доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от использования объекта оценки могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

35. Если оцениваемые машины и оборудование функционирует и приносит выгоды в составе более широкого машинного комплекса бизнес-системы, то при их оценке с использованием доходного подхода оценщик может выбрать следующую последовательность действий:

- прогнозируются будущие чистые операционные доходы (ЧОД) от машинного комплекса бизнес-системы при соблюдении нормативных условий эксплуатации и полноценной загрузки производственной мощности;
- определение части ЧОД, относимой к недвижимости (зданию, помещению, коммуникациям), где эксплуатируются оцениваемые машины и оборудование, например, через оценку возможного дохода от сдачи этой недвижимости в аренду;

- определение ЧОД, приходящегося на прочие активы (как материальные, так и нематериальные)

- ЧОД, относимый к оцениваемым машинам и оборудованию, рассчитывают вычитанием из общего ЧОД, генерируемого машинным комплексом бизнес-системы, части ЧОД, относимой к недвижимости и прочим активам;

выбирается метод доходного подхода, с помощью которого ЧОД, относимый к оцениваемым машинам и оборудованию, конвертируется в стоимость данных машин и оборудования.³⁴ Наиболее распространенными методами оценки машин и оборудования в рамках доходного подхода являются:

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

В методе дисконтированных денежных потоков может использоваться либо переменный по годам срок службы ЧОД (динамический расчет), либо постоянный ЧОД, взятый на среднегодовом уровне. Модель динамического расчета построена на суммировании продисконтированных годовых ЧОД либо за весь срок службы либо за остаточный срок службы объекта оценки. Модель статического расчета использует формулу суммарной стоимости годового аннуитета.

Метод прямой капитализации использует формулу пересчета ЧОД, отнесенного к оцениваемым машинам и оборудованию, в их текущую полную стоимость с помощью коэффициента капитализации, при этом доход от утилизации (реверсии) считается несущественным и обычно 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 резуль-

татов и затрат. Цена функционального аналога на дату оценки должна быть известна. 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 прирост совокупного продисконтированного ЧОД (или минус при снижении ЧОД).

36. В методах доходного подхода используются данные о возможных доходах и затратах при нормальном полноценном функционировании объекта оценки в месте его расположения и в составе определенного бизнеса, поэтому результатом расчетов является стоимость по месту расположения объекта оценки в состоянии готовности к функционированию. Если ЧОД рассчитывается за срок службы нового объекта оценки, то затем определяется физический износ, и с учетом износа находят искомую стоимость. Если ЧОД рассчитывается за остаточный срок службы, то в получаемой стоимости физический износ будет учтен.

37. Согласно пункту 2 ФСО V в процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

VII. Согласование результатов оценки

38. Согласование результатов оценки машин и оборудования, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение

его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями пункта 3 ФСО V.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

39. Согласно пункту 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

40. По итогам проведения оценки Объекта оценки составляется отчет об оценке, отвечающий требованиям к содержанию и оформлению, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

VIII. Приложения

Приложение 1. Возможные допущения при оценке машин и оборудования.

1. Машины и единицы оборудования из оцениваемой группы, в отношении которых допускается только проверка на наличие и указание основных данных без проведения обстоятельного осмотра и детальной идентификации.

2. Машины и единицы оборудования из оцениваемой группы, в отношении которых не исследуются их сегменты продаж при анализе рынка.

3. Объекты оценки, отчуждаемые как неотъемлемые части в составе действующего имущественного комплекса без изменения их текущего местоположения.

4. Объекты оценки, отчуждаемые как отдельные части имущественного комплекса в неподготовленном к оферте техническом состоянии при изменении их текущего местоположения.

5. Объекты оценки, отчуждаемые в подготовленном к оферте техническом состоянии при изменении их текущего местоположения.

6. Финансовые отчеты и другая документация, предоставленная заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, принятые оценщиком без какой-либо проверки на достоверность информации о количественных и качественных характеристиках объекта(ов) оценки.

7. Общедоступная отраслевая и статистическая информация, полученная из открытых источников, которую оценщик признает достоверной.

8. Сделанное оценщиком заключение об итоговой величине стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления эксплуатацией оцениваемых машин и единиц оборудования будет сохраняться в дальнейшем и что характер использования машин и оборудования существенно не изменится после отчуждения.

9. Ни отчет об оценке целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия оценщика.

Приложение 2. Примерный перечень запрашиваемых документов об оцениваемых машинах и оборудовании

1. Справка о государственной регистрации на право пользования в специальных органах надзора за эксплуатацией (при необходимости).

2. Документы, содержащие сведения о наличии обременений (ограничений) прав на объект(ы) оценки, в том числе: договор залога, договор(ы) арен-

ды, договор доверительного управления, определение суда об аресте имущества и иные правовые документы.

3. Технические паспорта на оцениваемые машины и оборудование, инструкции по эксплуатации, монтажу и др.

4. Справка службы технической эксплуатации о готовности объекта к работе (либо о нахождении в консервации, ремонте, модернизации);

5. Справка службы технической эксплуатации о последних текущих и капитальных ремонтах или модернизации.

6. Описание подлежащих оценке машин и 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, срока полезного использования и годовой нормы амортизационных отчислений.

7. Справка об эксплуатационных расходах, связанных с объектом(ами) оценки (за последний год, полугодие или квартал) как в общей сумме, так и в разрезе статей затрат.

8. Справка о здании или помещении, занимаемом оцениваемыми машинами и оборудованием (общая и производственная площадь, балансовая стоимость, характер и тип здания и др.).

9. Другие документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемых машин и оборудования, 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.).