

СТАНДАРТ
Ассоциации «Содружество Независимых Оценщиков»

**ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ
СТОИМОСТИ
МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ**

ПРЕДИСЛОВИЕ

1. Разработан Ассоциацией «СНО» г. Москва
2. Принят и введен в действие Ассоциацией «СНО» г. Москва

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Ассоциации «СНО»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ	4
2.	НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ	5
3.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	5
4.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
5.	ПРИМЕНЕНИЕ ПОНЯТИЙ «ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ» ИЛИ «ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ»	9
6.	ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	9
7.	ТРЕБОВАНИЯ К ОБЩЕЙ СТРУКТУРЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ	11
7.1.	СТРУКТУРНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	11
8.	ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ СТРУКТУРНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОТЧЕТА.....	12
8.1.	ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ	12
8.2.	ОГЛАВЛЕНИЕ.....	12
8.3.	ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ	12
8.4.	ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ.....	13
8.5.	ВВЕДЕНИЕ	13
8.5.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	13
8.5.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	14
8.5.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
8.5.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
8.5.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	16
8.6.	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	16
8.6.1.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	16
8.6.2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
8.6.2.1.	ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8.6.2.2.	ЗАПРОС НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ У ЗАКАЗЧИКА.....	20
8.6.2.3.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
8.6.3.	АНАЛИЗ РЫНКА	22
8.6.4.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	23
8.6.4.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	23
8.6.4.2.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ И ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ	29
8.6.4.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ	35
8.7.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	38
8.8.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	40
8.9.	ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	41

1. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

1.1. Настоящий стандарт разработан в развитие основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки и устанавливает требования к содержанию и составлению отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

1.2. Действие настоящего стандарта распространяется на Отчеты об оценке рыночной стоимости машин и оборудования, подготавливаемые членами Ассоциации «СНО».

1.3. Настоящий стандарт может быть частично или полностью не применим по отношению к:

- оценке уникальных, раритетных машин и оборудования;
- оценке машин и оборудования, не соответствующих определению, приведенному в настоящих Требованиях.

2. НОРМАТИВНЫЕ ССЫЛКИ

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие законодательные и нормативные документы:

Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. 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](#), от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 07.05.2009 N 91-ФЗ, от 17.07.2009 N 145-ФЗ, от 27.12.2009 N 343-ФЗ, от 27.12.2009 N 374-ФЗ, от 22.07.2010 [N 167-ФЗ](#), от 28.12.2010 [N 431-ФЗ](#), от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ)

Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298

Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299

Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328

ГОСТ 7.1-2003 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления

ГОСТ 7.12-93 Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Библиографическая запись. Сокращение слов на русском языке. Общие требования и правила

ГОСТ 6.30-2003 Унифицированные системы документации. Унифицированные системы организационно-распорядительной документации. Требования к оформлению документов

3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В настоящем стандарте применены следующие термины с соответствующими определениями:

3.1. **Оценщик** (субъект оценочной деятельности): Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

3.2. **Отчет об оценке:** Документ, составленный в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами Ассоциации «СНО», 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.

3.3. **Заказчик:** Юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

3.4. **Оценочная организация:** Юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

3.5. **Пользователь** Отчета об оценке: Любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

3.6. **Обременение:** Ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

3.7. **Цель оценки:** Установление рыночной или отличной от рыночной стоимости в соответствии с задачей (назначением) оценки.

3.8. **Задача** (назначение) оценки: Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

3.9. **Дата оценки** (дата проведения оценки, дата определения стоимости): Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

3.10. **Подход затратный:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

3.11. **Подход сравнительный:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

3.12. **Объект-аналог объекта для целей оценки:** Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

3.13. **Подход доходный:** Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

3.14. **Износ:** В оценочной деятельности относительная потеря стоимости машин и оборудования в процессе эксплуатации из-за физического и морального износа.

3.15. **Физический износ:** Относительная потеря стоимости машины или оборудования из-за изменения технического состояния в процессе эксплуатации, приводящего к ухудшению функциональных и эксплуатационных характеристик оборудования. Основными причинами физического износа машин и оборудования являются изнашивание, пластические деформации, усталостные разрушения, коррозия, изменение физико-химических свойств конструктивных материалов.

3.16. **Моральный износ:** Относительная потеря стоимости машин и оборудования из-за снижения их полезности для осведомленного покупателя под влиянием факторов, к которым относятся достижения научно - технического прогресса в машиностроении, ограничения, накладываемые государственным регулированием на производство, импорт, товарные рынки и эксплуатацию машин, оборудования, окончание производства машин и оборудования, прекращение производства запасных частей к ним и т.д.

3.17. **Функциональный износ:** Потеря стоимости машиной (объектом оценки) в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования.

КЛАССИФИКАЦИЯ МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

К машинам и оборудованию относятся объекты Общероссийского классификатора основных фондов ОК 013-94 (ОКОФ), утвержденного постановлением Госстандарта Российской Федерации от 26 декабря 1994 г. № 359.

3.18. **Энергетическое оборудование** (силовые машины и оборудование): Машины — генераторы, производящие тепловую и электрическую энергию, и машины — двигатели, превращающие энергию любого вида в механическую.

3.19. **Рабочие машины и оборудование:** Все виды технологического оборудования, включая автоматические машины и оборудование для производства промышленной

продукции, оборудование сельскохозяйственное, транспортное, строительное, торговое, складское, водоснабжения и канализации, санитарно-гигиеническое и другие виды машин и оборудования.

3.20. Информационное оборудование: Оборудование систем связи, средства измерения и управления, средства вычислительной техники и оргтехники, средства визуального и акустического отображения информации, средства хранения информации, театрально-сценическое оборудование.

3.21. Транспортные средства: Железнодорожный подвижной состав, подвижной состав водного, автомобильного, воздушного, космического, городского транспорта и средства напольного производственного транспорта.

3.22. Инвентарь производственный и хозяйственный: Емкости для хранения жидкостей, устройства и тара для сыпучих, штучных и тарно-штучных материалов, устройства и мебель, служащие для облегчения производственных операций, предметы конторского и хозяйственного обзаведения, спортивный инвентарь.

Прочие определения, используемые в настоящих Требованиях, должны трактоваться в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ», федеральными стандартами оценки, а также терминологии, общепринятой в российской оценочной практике.

4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами Ассоциации «СНО», 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.

4.2. Настоящий стандарт разработан во исполнение ст. 22.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», определяющей возможные функции саморегулируемых организаций оценщиков, в частности:

- защищать интересы оценщиков;
- содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;
- разрабатывать собственные стандарты оценки;
- разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

4.3. Введение настоящего стандарта преследует цель:

- повысить степень достоверности и доказательственности Отчетов об оценке, выполненных членами Ассоциации «СНО»;

- повысить степень защищенности оценщика, т.е. свести к минимуму возможность возникновения претензий со стороны пользователей в отношении отчетов об оценке, выполненных членами Ассоциации «СНО»;
- содействовать разработке четкой процедуры контроля качества оценочных услуг со стороны Ассоциации «СНО» и со стороны заказчика.

5. ПРИМЕНЕНИЕ ПОНЯТИЙ «ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ СУЖДЕНИЕ» ИЛИ «ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ»

5.1. При решении ряда вопросов оценщик руководствуется своим профессиональным суждением (экспертным мнением).

5.2. Профессиональное суждение – точка зрения лица, сформированная по результатам анализа объективных факторов, которая служит основанием для принятия им решений в недостаточно формализованных ситуациях, т.е. в условиях неопределенности, когда отсутствуют очевидные аргументы для однозначного выбора.

5.3. Наличие неопределенности есть фундаментальное свойство рыночной экономики, а рыночная стоимость есть показатель, носящий вероятностный характер.

5.4. Применительно к оценке машин и оборудования неопределенность может быть связана с отсутствием возможности детально обследовать все узлы и агрегаты оцениваемого объекта и оценить их техническое состояние; с невозможностью получить исчерпывающую информацию об аналогах объекта оценки и т.д.

5.5. Профессиональное суждение выносится по результатам комплексного и объективного анализа всей доступной оценщику информации. Это означает, что любую экспертную оценку должны сопровождать:

- выявление и анализ факторов, влияющих на исследуемый показатель;
- оценка полноты информации, на основе которой вынесено профессиональное суждение по конкретному вопросу;
- описание подходов и допущений, примененных составителем профессионального суждения; указываются границы, в рамках которых суждение может быть признано достоверным.

5.6. Оценщик должен четко сформулировать аргументы, доказывающие достоверность или говорящие в пользу занимаемой им позиции. При этом искажение или утаивание информации, имеющей отношение к предмету профессионального суждения, недопустимо.

6. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

6.1. Отчет об оценке должен содержать обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества. При этом, согласно Закону «Об оценочной деятельности в РФ», при со-

ставлении Отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность Отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

6.2. Необходимым условием подготовки качественного Отчета об оценке является удовлетворение Отчета следующим критериям:

- соответствие Отчета об оценке формальным требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности;
- Отчет об оценке должен формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех существенных аспектах, которые влияют на ценность рассматриваемого имущества (подробное описание объекта оценки, позиционирование объекта оценки на рынке машин и оборудования и т.д.);
- Отчет об оценке должен быть представлен в таком виде, чтобы пользователь мог самостоятельно воспроизвести весь процесс определения стоимости объекта оценки (включая расчет отдельных показателей);
- в Отчете об оценке должен быть четко аргументирован выбор конкретных подходов к оценке, методов оценки и способов определения отдельных показателей;
- данные, используемые в Отчете об оценке, должны поддаваться верификации, т.е. должна существовать объективная возможность проверки достоверности всех указанных в Отчете фактов (в частности, цен и характеристик аналогов объекта оценки, набора прав, ассоциируемых с объектом оценки и т.п.);
- в Отчете об оценке должны найти отражение все обстоятельства, допущения, ограничения, которые принимались во внимание в процессе оценки.

6.3. При составлении отчета оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности);
- информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности);
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования (принцип однозначности);
- состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости);
- отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

6.4. В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

6.5. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

6.6. В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

6.7. Копия отчета об оценке должна храниться оценщиком с даты составления отчета в течение общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

6.8. Отчет об оценке должен быть пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика, осуществляющего оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

7. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЩЕЙ СТРУКТУРЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

7.1. СТРУКТУРНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

7.1.1. Отчет об оценке содержит следующие структурные элементы:

- титульный лист;
- оглавление;
- перечень сокращений, условных обозначений, символов, единиц и терминов;
- обобщающая часть;
- введение;
- основная часть;
- заключение;
- список использованных источников;

- приложения.

8. ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ СТРУКТУРНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОТЧЕТА

8.1. ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ

8.1.1. Титульный лист является первой страницей отчета об оценке и служит источником первичной информации, необходимой для обработки и поиска документа.

8.1.2. На титульном листе приводят следующие сведения:

- наименование оценочной организации;
- шифр отчета об оценке;
- наименование работы;
- дата составления отчета об оценке.

8.1.3. Если отчет об оценке состоит из двух и более книг, каждая книга должна иметь свой титульный лист, соответствующий титульному листу первой книги и содержащий сведения, относящиеся к данной книге. Номер книги проставляется на титульном листе.

8.2. ОГЛАВЛЕНИЕ

8.2.1. Оглавление включает наименование всех разделов, подразделов, пунктов (если они имеют наименование), приложения с указанием их обозначения и заголовков, а при необходимости и графические материалы с указанием номеров страниц, с которых начинаются эти элементы отчета об оценке.

8.2.2. При составлении отчета об оценке, состоящего из двух и более книг, в каждой из них должно быть свое оглавление. При этом в первой книге помещают оглавление всего отчета об оценке с указанием номеров книг, в последующих – только оглавление соответствующей книги. Допускается в первой книге вместо оглавления последующих книг указывать только их наименование.

8.2.3. В отчете об оценке объемом не более 10 страниц допускается по согласованию с Заказчиком оглавление не составлять.

8.3. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ, СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

8.3.1. Принятые в отчете об оценке малораспространенные сокращения, условные обозначения, символы, единицы, специфические (профессиональные) термины должны быть представлены в виде отдельного списка (перечня).

8.3.2. Если сокращения, условные обозначения, символы, единицы и термины повторяются в отчете об оценке менее трех раз, отдельный список не составляют, а расшифровку дают непосредственно в тексте при первом упоминании.

8.3.3. Остальные «стандартные» сокращения слов и словосочетаний на русском языке – по ГОСТ 7.12, о чем должна быть ссылка в отчете об оценке.

8.4. ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ

8.4.1. Обобщающая часть является неотъемлемой частью Отчета и содержит изложенное в произвольной форме сообщение Заказчику о результатах проведения оценки. В этой части указывается:

- основание проведения оценки;
- наименование и место нахождения объекта оценки;
- краткое изложение содержания проведенных работ;
- величина итоговой рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату определения стоимости;
- ссылка на стандарты, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке;
- указание на то, что обобщающая часть подготовлена на основании Отчета об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчета, т.е. с учетом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

8.4.2. Обобщающая часть может быть оформлена в виде сопроводительного письма, краткого экспертного заключения и т.п.

Как правило, обобщающая часть оформляется на фирменном бланке, подписывается уполномоченным лицом и заверяется печатью.

8.5. ВВЕДЕНИЕ

Введение должно содержать следующие разделы:

- основные факты и выводы;
- задание на оценку;
- сведения о заказчике оценки и об оценщике;
- допущения и ограничительные условия;
- применяемые стандарты оценочной деятельности.

8.5.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В разделе в обязательном порядке указываются:

1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.
2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.
3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.
4. Основание для проведения оценки, например:
 - договор на оценку: номер и дата составления договора, полное наименование сторон;
 - определение суда: наименование суда, номер и дата документа, номер дела;
 - решение уполномоченного органа: наименование уполномоченного органа, наименование, номер и дата документа.

5. Дата составления отчета – как правило, соответствует календарной дате, на которую было сделано последнее изменение в Отчете об оценке и Отчет был оформлен в печатном виде.

8.5.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объект оценки;
- имущественные права на объект оценки;
- цель оценки;
- задача (назначение оценки);
- вид стоимости;
- дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости);
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

8.5.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике:

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Сведения об оценщике:

- об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;
- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о

членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

- информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

8.5.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

8.5.4.1. Раздел «Допущения и ограничивающие условия» выполняет в Отчете об оценке следующие функции:

- освобождение Оценщика от ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции;
- информирование Заказчика и иных пользователей Отчета об оценке о существенных обстоятельствах, которые повлияли (могли повлиять) на результаты оценки.

8.5.4.2. Ниже приводится типовой перечень допущений и ограничивающих условий:

- настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые

могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;

– ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Помимо общих допущений и ограничивающих условий, указываются все частные допущения и ограничения, которые принимались в процессе определения рыночной стоимости объекта оценки.

8.5.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности Ассоциации «СНО», других стандартах, используемых при проведении оценки объекта оценки;

8.6. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Основная часть должна содержать следующие разделы:

- этапы процесса оценки;
- описание объекта оценки;
- анализ рынка объекта оценки;
- анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- описание процесса оценки объекта оценки.

8.6.1. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

8.6.1.1. Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

8.6.1.2. Осуществляя оценку по вышеописанной схеме, оценщик конкретизирует свою работу в рамках каждого из этапов в соответствии с особенностями объекта оценки, задачей оценки и объемом доступной информации.

8.6.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Получению достоверной информации, необходимой для описания объекта оценки, должны предшествовать следующие действия:

8.6.2.1. ОСМОТР ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Цель осмотра имущества заключается в том, чтобы оценщик получил четкое представление о техническом состоянии объекта, его идентификации. Идентификация объектов оценки означает:

- во-первых, составление или уточнение списка оцениваемых единиц оборудования, машин по их реальному наличию, т.е. проведение как бы своеобразной инвентаризации;
- во-вторых, проверка и приведение в соответствие с реальным состоянием учетной и технической документации на оцениваемые объекты.

В Законе «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартах оценки нет прямого указания на то, что осмотр объекта оценки является обязательной процедурой при подготовке Отчета об оценке. Тем не менее, оценка машин и оборудования, как специфического объекта оценки, имеет особенности. Практика показывает, что отсутствие осмотра может быть признано судом достаточным основанием для признания результатов оценки недостоверными, поскольку Заказчик оценки как заинтересованное лицо далеко не всегда может быть рассмотрен как достоверный источник информации.

Таким образом, внешний осмотр с целью идентификации является обязательной процедурой особенно при по единичной оценке машин и оборудования. Причем скрупулезность осмотра зависит от цели оценки, напряженности обстоятельств и степени ответственности ее результатов. В первую очередь необходимо установить соответствие реального объекта записям в техническом паспорте или инвентарной карточке о его модели (модификации, исполнении) и основных характеристиках.

Далее нужно провести по агрегатную идентификацию, при этом может быть обнаружено отсутствие каких-то агрегатов, узлов, деталей, приборов, которые были сняты с машины в ходе эксплуатации за ненадобностью.

В связи с вышеизложенным, рекомендуется проводить осмотр согласно следующим требованиям:

- осмотр должен осуществлять Оценщик или сотрудник оценочной организации;
- фотографированием всего объекта, его отдельных частей, при этом, если у объекта есть эксплуатационные дефекты, повреждения - эти повреждения также должны быть зафиксированы фотографией. (Фотографии как приложение к акту осмотра носят рекомендательный характер и выполняются по желанию Заказчика. Ограничений по применению фототехники нет);

В ряде случаев в целях экономии времени внешний осмотр возможно совмещать с экспертизой физического состояния объекта. В результате такой экспертизы получают дополнительную информацию об объекте, необходимую для более точного расчета стоимости. Примером может быть организация экспертизы с целью определения степени физического износа объекта. К проведению экспертизы физического состояния привлекают технических экспертов, т.е. специалистов, которые хорошо знают данную технику в части ее устройства, технических и эксплуатационных характеристик, правил технического обслуживания и ремонта, а также владеют методикой технической диагностики.

В ходе технической экспертизы устанавливают:

- реальные значения основных параметров, развиваемых объектом, и их отличие от паспортных значений (производительности, скорости движения рабочих органов, уровня шума, уровня биений и вибраций и т.д.);
- общее физическое состояние объекта (состояние окраски, следы сварочных работ, состояние смазки, наличие масляных пятен и луж под объектом, состояние окружающей среды и рабочего места и т.д.);
- каким ремонтам и когда подвергался объект;
- какие агрегаты и узлы были заменены на новые при ремонтах и с какого времени они работают в составе объекта оценки;
- какая система технического обслуживания применяется (по вызову, профилактическая, инспекционная);
- насколько интенсивно эксплуатируется объект во времени и по мощности (работает в одну, две или три смены, эпизодически, сезонно; мощностные характеристики загружены полностью или частично, все ли функциональные возможности используются);
- поведение объекта в работе путем наблюдения за ним в течение некоторого времени, при этом выясняют, в частности, как часто он ломается, насколько безопасен,

сколько рабочих постоянно занято при работе оборудования, какова реальная производительность и др.

По результатам осмотра и экспертизы должен быть составлен Акт осмотра, который подписывается сотрудником оценочной организации, проводившим осмотр и Заказчиком (представителем заказчика).

Акт осмотра составляется в произвольной форме, при этом в нем указываются:

- Дата и время проведения осмотра.
- Ф.И.О. оценщика или сотрудника оценочной организации, который проводит осмотр.
- Ф.И.О. собственника, владельца (представителя Заказчика или собственника имущества).
- Сведения об иных привлеченных специалистах с указанием Ф.И.О, наименования организации, должности, квалификации и т.п..
- Основание проведения оценки.
- Марка, модель, тип, технические характеристики объекта оценки, страна производитель.
- Место нахождения объекта оценки.
- Сведения о проводимых действиях при осмотре (наружный осмотр, фотосъемка, видеосъемка, опрос участников осмотра, другие особенности проведения осмотра).
- Метод осмотра (органолептический или инструментальный).
- При необходимости проводится инструментальный контроль (диагностика).

ПРОВЕДЕНИЕ ИНСТРУМЕНТАЛЬНОГО КОНТРОЛЯ (ДИАГНОСТИКИ) ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА.

Инструментальный контроль целесообразно проводить у юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, специалистами привлекаемых в установленном порядке на конкурсной основе к участию в проверке технического состояния машин и оборудования с использованием средств технического диагностирования.

Проверка работоспособности основных агрегатов, систем и приборов, а также функциональных качеств машин и оборудования в процессе работы.

Регистрация результатов осмотра в акте проверки технического состояния машин и оборудования. Задание видов ремонтных воздействий по выявленным отказам, неисправностям и эксплуатационным дефектам. Виды ремонтных работ (операций) определяются экспертом по оценке при осмотре объекта в зависимости от характера и степени повреждения отдельных элементов с учетом необходимости проведения сопутствующих работ (подразборка, формирование ремонтных комплектов, регулировка, подгонка, окраска, антикоррозионная обработка и т.д.). Наименования ремонтных работ целе-

сообразно записывать так, как они указаны в нормативах трудоемкости на ремонт машин и оборудования. Наименование запасных частей целесообразно приводить в соответствии с каталогами деталей, номенклатурными тетрадами запасных частей и нормами расхода запасных частей по конкретным маркам машин и оборудования. Акт проверки технического состояния объекта прилагается к акту осмотра и отчету и является его неотъемлемой частью, содержащей исходную информацию для оценки машин и оборудования.

Акт осмотра подписывается Оценщиком (представителем Оценщика), Заказчиком (представителем Заказчика).

8.6.2.2. ЗАПРОС НЕОБХОДИМОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ У ЗАКАЗЧИКА

Для определения качественных и количественных характеристик объекта оценки Оценщик запрашивает у Заказчика бумажные копии следующих документов (Запрос о предоставлении документов для проведения оценки):

– Правоустанавливающие документы, подтверждающие существующие права на объект оценки, в том числе инвентарные карточки, технические паспорта, описания, инструкции по эксплуатации, номенклатурные справочники, бухгалтерский учет основных средств основе первичных документов по установленным формам:

- 1) акт (накладная) приемки-передачи основных средств (форма ОС-1);
- 2) акт приемки-сдачи отремонтированных и модернизированных объектов (форма ОС-4);
- 3) инвентарная карточка учета основных средств (форма ОС-6);
- 4) акт о приемке оборудования (форма ОС-14) и т.д.;
- 5) документы, содержащие сведения о наличии обременений (ограничений) прав на объект оценки, в том числе: договор залога, договор аренды (субаренды), договор доверительного управления, определение суда об аресте имущества, иные документы. Необходимость учета влияния обременений (ограничений) прав на рыночную стоимость оцениваемого объекта, и соответственно состав подтверждающих документов, определяется задачей оценки;
- 6) справка о балансовой стоимости (остаточной и первоначальной стоимости) объекта по состоянию на последнюю отчетную дату в отношении объектов, принадлежащих юридическому лицу;
- 7) любые другие документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов для проведения оценки обычно оформляется в виде Запроса и направляется Заказчику.

Передача копий документов Оценщику от Заказчика оформляется Актом приемки-передачи документов или указываются в заявлении Заказчика.

Копии документов для проведения оценки и копия Акта приемки-передачи документов прикладываются к Отчету об оценке.

Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик проводит анализ полученной информации на предмет ее полноты и достаточности для определения рыночной 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.

Во избежание возможных обвинений в неоднозначном толковании заключения о стоимости, все разъяснения по вопросам, которые способны оказать влияние на результаты оценки, а также на понимание сущности и особенностей объекта оценки пользователем Отчета об оценке, подтверждаются Заказчиком письменно за подписью ответственных лиц.

Если отказ Заказчика предоставить запрашиваемую информацию может существенным образом повлиять на точность и/или достоверность результатов оценки, то данное обстоятельство отмечается в Отчете об оценке.

В тексте Отчета об оценке указывается перечень документов, предоставленных Заказчиком оценки (с указанием вида, наименования, номера и даты выдачи документа).

8.6.2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки содержит информацию, необходимую для установления качественных и количественных характеристик объекта оценки, с приведением ссылок на документы, устанавливающие эти характеристики.

Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе:

- сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- информация о текущем использовании объекта оценки;
- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

В частности в отчете указывается:

- наименование, модель, тип, функциональное назначение и условия эксплуатации объекта оценки;
- код по классификатору ОКОФ;
- габаритные размеры в плане;
- масса конструкции, кг;
- основные технические характеристики;
- дополнительные устройства;
- мощность, кВт;
- нормативный срок службы, годы;
- ремонтная сложность механической, гидравлической и электротехнической частей, единицы ремонтной сложности;
- предприятие-изготовитель, год выпуска;
- балансовая стоимость имущества на последнюю отчетную дату и реквизиты собственника имущества юридического лица.

Описание объекта оценки должно формировать у пользователя объективное представление об объекте оценки во всех аспектах, которые влияют на ценность рассматриваемого имущества.

8.6.3. АНАЛИЗ РЫНКА

Стоимость имущества определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение. Поэтому в Отчете об оценке следует выявить и проанализировать все факторы рыночной ситуации, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости объекта оценки.

Основные направления анализа рыночной ситуации включают:

- **Обзор общеэкономической ситуации и социально-экономической ситуации в регионе.** В составе показателей, характеризующих социально-экономическую ситуацию в регионе, как правило, рассматриваются: объем валового регионального продукта, объекта промышленного производства, оборот розничной торговли, структура экономики региона, индекс потребительских цен, уровень доходов населения, наиболее значимые промышленные предприятия региона, другие показатели.
- **Обзор состояния рынка машин и оборудования региона** дает общее представление о фактическом состоянии и общей активности рынка. При этом, как правило, анализируются следующие показатели: объем и динамика предложения (спроса) отдельных типов машин и оборудование, степень открытости и емкость рынка, Кроме того, обзор состояния рынка машин и оборудования региона включает анализ рынка как новых, так и используемых в производстве.

– **Обзор сегмента рынка, к которому относится объект оценки,** должен отражать тенденции и ситуацию в сегменте рынка машин и оборудования, которые сложились на дату определения стоимости. Содержательная часть анализа, как правило, проводится в трех направлениях: анализ спроса, анализ предложения, анализ взаимодействия спроса и предложения. При этом рассматриваются все значимые факторы для данного конкретного типа имущества: класс объектов, функциональное назначение, технические характеристики и т.п. Дается характеристика сегмента рынка, динамика цен в сегменте. Помимо качественного анализа обзор должен содержать количественные данные, подкрепляющие сделанные аналитические выводы. В рамках обзора дается прогноз перспектив развития рассматриваемого сегмента рынка.

Результатом анализа рыночной ситуации является четкое позиционирование объекта оценки на рынке машин и оборудования. При этом оценщик указывает критерии, которыми он руководствовался при позиционировании.

8.6.4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Данный раздел должен содержать описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

8.6.4.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО № 1)

Объект-аналог объекта оценки для целей оценки – объект, сходный по основным экономическим, материальными, техническим и другим характеристиками определяющим его стоимость (ФСО № 1)

Сравнительный подход применяется, как правило, для оценки объектов массового серийного производства при наличии достаточного количества достоверной информации о фактах купли-продажи или ценах предложений.

В практике наиболее широко применяются следующие методы, основанные на сравнении рыночных продаж:

- метод прямого сравнения продаж;
- метод аналогового сравнения продаж;
- метод направленных корректировок;
- методы статистических (корреляционных) моделей;
- метод удельных экономико-технических показателей.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Изучение рынка и выбор аналогов, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки.
2. Корректировка цен каждого аналога в соответствии с имеющимися различиями между аналогом и объектом оценки.
3. Согласование скорректированных цен и определение рыночной стоимости объекта оценки.

При отборе и описании аналогов необходимо установить сходства показателей по трем направлениям: функциональное сходство, конструктивное сходство, параметрическое сходство.

Технические и экономические показатели, используемые для определения степени сходства машин и оборудования:

1. Показатели назначения (функциональные).
2. Показатели производительности.
3. Показатели надежности.
4. Показатели автоматичности функционирования.
5. Показатели точности и качества выполнения работ.
6. Показатели эргономические.
7. Показатели эстетические.
8. Показатели экономичности эксплуатации.

Степень сходства объекта оценки и аналога, определяется по элементам сравнения. В данном случае элементы сравнения - это не только характеристики объектов сравнения, но и характеристики сделок, которые вызывают изменения в стоимости.

Элементы сравнения объединяются в группы:

- 1) Характеристики объекта:
 - функциональные;
 - технические;
 - фирма-производитель;
 - степень точности;
 - качество.
- 2) Состояние объекта:
 - возраст;

- износ;
- комплектация.
- 3) Местоположение:
 - географическое нахождение места продажи;
 - физическое расположение объекта внутри предприятия.
- 4) Условия рынка:
 - спад или подъем;
 - соотношение спроса и предложения.
- 5) Условия продажи:
 - время продажи;
 - размер партии товара (для новых объектов);
 - мотивации продажи;
 - место продажи (разница в ценах на демонтаж и транспортировку);
 - предпосылки использования - перепродажа или длительное использование;
 - среднее время рыночной экспозиции.
- б) Характеристики цен объектов-аналогов:
 - наличие льготного кредитования;
 - наличие в цене транспортных и иных издержек продавца;
 - характер цены по источнику происхождения - цена сделки или цена предложения.

Для цены сделки сравниваются:

- а) вид и цель сделки: покупка потребителем для использования, покупка дилером для перепродажи;
- б) источник информации.

Для цены предложения сравниваются:

- а) вид цены: цена производителя, цена дилера, цена внешнеторговой фирмы;
- б) источник информации.

Для объектов-аналогов вторичного рынка необходимо указывать не только степень износа, но и реальные технические характеристики, в том числе степень точности оборудования.

Конкретный перечень рассматриваемых элементов сравнения в каждом случае должен быть связан с объектом оценки. Как правило, количество факторов, значения которых могут быть зафиксированы, зависит от степени активности и открытости рассматриваемого сегмента рынка.

При внесении корректировок в цены аналогов следует учитывать два вида корректировок:

1) Корректировки с целью исправить саму цену, т.е. чтобы цена аналога отвечала условиям оцениваемой стоимости:

- корректировка по фактору времени, то есть на учет различия между моментом действия цены и моментом оценки;

— корректировка по учету износа аналога, применяемая в том случае, когда известна цена не нового, а уже эксплуатировавшегося аналога.

2) Корректировки с целью учесть различия между оцениваемым объектом и аналогом по параметрам, конструкции и оснащённости различными дополнительными устройствами:

— корректировка на исключение из цены аналога стоимости дополнительных устройств, которые имеются у аналога и отсутствуют у оцениваемого объекта;

— корректировка на нестандартное значение какого-либо технического параметра у аналога (например, удлиненная или укороченная станина токарного станка; удлиненный или укороченный вылет шпинделя у сверлильного станка и т.д.). Корректировка сводится к внесению в цену абсолютной поправки, равной произведению «цены» единицы параметра на отклонение параметра от стандартных размеров;

— корректировка на различие главных параметров (обычно не более трёх) у сравниваемых объектов. Изменение главного параметра вызывает изменение почти всех характеристик объекта, и это комплексное влияние наилучшим образом моделируется с помощью коэффициентной корректировки, когда исходная цена умножается на корректирующий коэффициент (или индекс);

— корректировка на нестандартное значение какого-либо технического параметра у оцениваемого объекта;

— корректировка на включение стоимости дополнительных устройств, которые есть у оцениваемого объекта и которых нет у аналога.

Согласование скорректированных цен аналогов и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки производится с учетом количества и размера введенных корректировок, а также принимая во внимание значимость элементов сравнения, по которым вводились корректировки. Выбор способа согласования скорректированных цен аналогов должен быть обоснован.

1 Метод прямого сравнения продаж

Метод прямого сравнения продаж основывается на сравнении продаж объектов идентичных оцениваемому, по которым были заключены сделки в недавнем прошлом, или есть цены предложений идентичных объектов. Данный метод наиболее эффективен в условиях активного состояния рынка, обеспечивающего в большом объеме достоверные данные по совершаемым сделкам купли продажи. Применяется для универсального и серийного оборудования.

2 Метод аналогового сравнения продаж

Метод аналогового сравнения продаж предполагает определение стоимости объекта на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных (но не идентичных) объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения (функциональные, параметрические, условия и время продаж и т.д.).

3 Метод направленных корректировок

Предлагаемый метод применяется 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.

При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость, а все корректировки подразделяются на два вида:

- повышающие стоимость;
- понижающие стоимость.

Искомая стоимость оцениваемого объекта лежит в интервале между нижней и верхней ценой, а ее положение определяется количеством действующих повышающих корректировок нижнего аналога и количеством понижающих корректировок верхнего аналога.

4 Методы статистических (корреляционных) моделей

Когда прямая оценка машин и оборудования невозможна, расчет стоимости выполняется на основе стохастических (случайных) зависимостей стоимости от различных факторов (мощности, производительности, потребляемого количества электроэнергии, массы станка и т.д.). Оценка этих зависимостей проводится методами регрессионного и корреляционного анализа.

5 Метод удельных экономико-технических показателей

Данный метод удобно применять тогда, когда нужно оценить достаточно большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны. Поэтому задача сводится к тому, чтобы математически описать эту связь и далее применить полученную математическую модель для оценки всех объектов, входящих в множество объектов одного класса.

Этапы определения стоимости на основе сравнительного подхода

Независимо от того, какой метод подхода сравнения рыночных продаж применяется при оценке, стоимость машин, оборудования или транспортных средств определяется в следующем последовательности:

1. Анализируется соответствующий рынок и собирается доступная информация о недавних сделках купли – продажи с аналогичными объектами на данном рынке. Точность оценки в значительной мере зависит от количества и качества собранной информации. Когда информации достаточно, необходимо убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым объектом по функциям и параметрам.
2. Полученная информация тщательно проверяется. Необходимо убедиться в том, что цены не искажены какими-либо чрезвычайными обстоятельствами, сопутствовавшими состоявшимся сделкам, уточняются структуры цен (с учетом НДС или без учета НДС) и достоверность информации о дате сделки, физических и других характеристиках аналогов.
3. Сравнивают оцениваемый объект с каждым из аналогичных объектов и выявляют отличия по элементам сравнения (по дате продажи, потребительским характеристикам, местоположению, исполнению, наличию дополнительных элементов и т.д.). Все различия должны быть зафиксированы и учтены.
4. Рассчитывают стоимость данного объекта, анализируя цены аналогов и внося в эти цены соответствующие поправки с тем, чтобы определить, за сколько он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Методы подхода сравнения рыночных продаж позволяют определить рыночную стоимость вне места использования. Чтобы определить стоимость оборудования по месту использования (стоимость установленного оборудования), надо к рыночной стоимости добавить издержки на транспортировку, сооружение фундамента, монтаж и пуско-наладочные работ.

Для проведения оценки требуется информация как о ценах, так и о технических характеристиках выбранных объектов сравнения.

Наиболее распространенными источниками информации о ценах служат:

- прайс-листы предприятий-изготовителей и дилерских компаний;
- бюллетени коммерческой информации о товарах и ценах, например, такие, как «Промышленный оптовик», «Товары и цены», «Пульс цен», «Рынок» и др.;
- таблицы цен, публикуемые в специализированных журналах, таких, как «Оборудование: рынок, предложение, цены», «Основные средства», и др.;
- договоры о поставках и заключенных сделках, если они разрешены к раскрытию

участниками сделки;

– ценовая информация торгующих организаций и изготовителей на сайтах ИНТЕР-НЕТ.

Обязательное правило: Оценщик обязан в отчете об оценке указать то, из каких конкретно документов он извлек сведения о ценах на объекты сравнения.

Источниками технической информации служат:

- 1) ассортиментные каталоги, издаваемые предприятиями-изготовителями и дилерскими компаниями;
- 2) номенклатурные каталоги и справочники, издаваемые специализированными информационными и проектными организациями.

Наиболее удобным источником ценовой, технической и другой информации являются специализированные базы данных для выполнения оценочных работ например «СтОФ» (ПИК«СтОФ»).

8.6.4.2. Затратный подход к оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта

оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний (ФСО № 1).

Последовательность расчетов рыночной стоимости на основе затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение затрат на воспроизводство или замещение.
2. Определение потерь стоимости в результате физического износа.
3. Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания.
4. Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания.

1 Затраты на воспроизводство или замещение

При определении затрат на воспроизводство или замещение учитываются все затраты, включая затраты на транспортировку, такелажные работы, монтаж, запуск в эксплуатацию.

В состав затрат на воспроизводство (замещение) входят:

- 1) затраты на воспроизводство (замещение) объекта или отпускная цена завода-изготовителя, в том числе:

- прямые затраты (сырье, материалы, топливо и энергия, инструмент, заработная плата производственного персонала и т.п.);
 - целевые бытовые и управленческие расходы, косвенные затраты по оплате труда;
 - прибыль производства;
 - налоги, акцизы.
- 2) транспортные расходы по доставке оборудования к месту использования, включая погрузку и разгрузку;
- 3) стоимость такелажных работ;
- 4) стоимость монтажа и сборки, включая сооружение фундамента, подсоединение к коммуникациям;
- 5) косвенные расходы и гонорары, платежи и налоги.

Главным элементом при определении стоимости объекта методами затратного подхода является себестоимость его изготовления (затраты на воспроизводство или замещение).

В себестоимость включаются все виды текущих производственных затрат:

- 1) прямые затраты - затраты, отражающие расход и использование ресурсов в производственном процессе: материалоемкость, трудоемкость, энергоемкость и т.д.;
- 2) все остальные затраты (управленческие, хозяйственные, общезаводские, внепроизводственные).

Величина себестоимости отражается в калькуляции на изготовление продукции. Основной составляющей калькуляции являются прямые затраты, зависящие от конструкции изделия и технологии его изготовления. Остальные затраты рассчитываются в процентах от прямых затрат.

В зависимости от полноты учета производственных затрат различают себестоимость цеховую, заводскую и полную (коммерческую).

Затраты на воспроизводство или замещение отличается от себестоимости тем, что при ее расчете дополнительно учитываются:

- норма прибыли производственной организации;
- транспортные издержки по доставке оборудования к месту использования;
- затраты на монтаж оборудования, включая затраты на работы по подготовке промышленной площадки.

Очевидно, что наиболее сложным и важным шагом является определение себестоимости и, как следствие, отпускной цены изготовителя.

2 Физический износ

Физический износ представляет собой естественный процесс ухудшения характеристик оборудования во время его эксплуатации под воздействием многих факторов, таких как: трение, коррозия, старение материалов, вибрация, флуктуации температуры и влажности, качество обслуживания и др.

По причине, вызвавшей износ, физический износ бывает первого рода и второго рода.

Физическим износом первого рода называется износ, накопившийся в результате нормальной эксплуатации.

Физическим износом второго рода называется износ, возникающий вследствие стихийных бедствий, аварий, нарушений норм эксплуатации и т.д.

Устранимый износ - износ, устранение которого физически возможно и экономически оправдано, т.е. износ, допускающий ремонт и восстановление объекта с технической точки зрения и оправданный с точки зрения экономической.

Неустрашимый износ, это износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей машин и оборудования или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта.

Методы определения физического износа

1. Прямой метод.

2. Косвенные методы

а) экспертные:

- метод эффективного возраста;
- метод экспертизы состояния.

б) экономико-статистические:

- метод снижения доходности;
- метод стадии ремонтного цикла.

в) экспериментально-аналитические:

- метод снижения потребительских свойств;
- метод поэлементного расчета.

Методы определения функционального устаревания

Функциональное устаревание - уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин, оборудования. Такое уменьшение привлекательности, в свою очередь, вызывает обесценение.

Функциональное устаревание проявляется с появлением объектов-конкурентов, а не постепенно, как физический износ. По причинам, вызвавшим функциональное устаревание, выделяют моральный и технологический износ.

Моральный износ - это износ, причина которого - улучшение свойств изделий аналогичных оцениваемому (изменение технических параметров или конструктивных решений, появление новых возможностей, большей экологичности, эргономичности и т.д.) или удешевление их производства.

Моральный износ можно разделить на три группы, исходя из статей затрат изменениями в структуре которых связан износ:

- 1) устаревание, обусловленное избыточными капитальными затратами (повышенными инвестиционными издержками);
- 2) устаревание, обусловленное избыточными эксплуатационными расходами;
- 3) устаревание, обусловленное низкой экологичностью, эргономичностью и т.д.

Технологический износ - это износ, причина которого - различия в дизайне и составе конструкционных материалов, используемых в объектах-аналогах, по сравнению с оцениваемым объектом, а также изменение технологического цикла производства, в который включен оцениваемый объект. Технологический износ в отличие от морального делает рассматриваемое оборудование ненужным в принципе в рамках новой технологии.

Следует также отметить, что в отличие от морального технологический износ может быть определен лишь экспертно и, следовательно, приближенно.

Функциональное устаревание, обусловленное избыточными эксплуатационными расходами, сводится к расчету потерь, вызванных продолжением эксплуатации устаревшего оборудования. Оно определяется как текущая стоимость будущих избыточных операционных расходов в следующей последовательности:

- 1) определяются эксплуатационные расходы по оцениваемому объекту;
- 2) определяются аналогичные расходы по аналогичному современному оборудованию;
- 3) определяется разница в эксплуатационных расходах (сумма избыточных ежегодных операционных расходов);
- 4) учитывается влияние налогов (подходного или налога на прибыль);
- 5) определяется остающийся срок экономической жизни, в течение которого существовать эти избыточные расходы;
- 6) капитализируются (переводятся в текущую стоимость) избыточные операционные расходы по соответствующей ставке дохода на весь остающийся срок экономической жизни.

В зависимости от характеристик оцениваемого объекта и объема исходной информации о нем применяют различные методы определения затрат на его воспроизводство (замещение), то есть различные методы затратного подхода.

Экономическое устаревание (внешний износ) - это потеря стоимости, обусловленная внешними факторами, такими как: законодательные изменения, ограничивающие или ухудшающие права собственности, потеря рынка и т.д.

Так как экономическое устаревание - результат внешнего влияния, которое воздействует на предприятие в целом, а не на каждый объект в отдельности или их группу, поэтому экономическое устаревание чаще оценивается с применением доходного подхода.

Среди причин экономического устаревания можно выделить следующие:

- 1) сокращение спроса;
- 2) возросшая конкуренция;
- 3) изменения в структуре запасов сырья;
- 4) рост расценок на сырье, рабочую силу или коммунальные услуги без соответствующего увеличения цены выпускаемой продукции;
- 5) инфляция;
- 6) высокие процентные ставки;
- 7) законодательные ограничения;
- 8) изменения в структуре рынка товаров,
- 9) факторы окружающей среды.

Для расчета величины экономического устаревания используют принцип замещения, т.е. учитывают полезность объекта. В силу экономических причин часть оборудования (инвестиций, мощностей и т.д.) оказывается не задействованной и не приносит никакой пользы. А поскольку полезность объекта в связи с недоиспользованием меньше, чем у объекта, работающего с полной производительностью, то и стоимость его уменьшается.

Методы затратного подхода делятся на 2 группы:

1 Методы, основанные на способах прямого определения затрат, применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:

- 1) *метод поэлементного расчета затрат*, который заключается в суммировании стоимостей отдельных элементов объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
- 2) *метод анализа и индексации имеющихся калькуляций*, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию,

по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

3) *метод укрупненного расчета себестоимости*, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

2 Методы, основанные на способах косвенного определения затрат, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:

1) *метод замещения или аналого-параметрический метод*, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;

2) *индексный метод (по трендам изменения цен)*;

3) *метод удельных ценовых показателей* заключается в расчете стоимости на основе удельных ценовых показателей, т.е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

Этапы определения стоимости на основе затратного подхода

Независимо от того, какой метод затратного подхода применяется при оценке, стоимость объектов определяется в следующей последовательности:

1) сбор информации об объекте оценки (сведения о затратах на приобретение транспортировку, сборку и др.) и об аналогичных оцениваемому или идентичных объектах (сведения об их ценах, основных характеристиках и параметрах);

2) анализ объекта оценки (анализ калькуляции). Выделение, при необходимости, из целого объекта его составных частей (например, отдельные станки и оборудование из технологического комплекса или цеха, составные части персонального компьютера и т.д.);

3) изучение зависимости между ценами на объекты-аналоги и их параметра;

4) подбор для каждого оцениваемого объекта наиболее подходящего метода оценки и проведение необходимых расчетов для определения стоимости;

5) определение для каждого объекта оценки потерь стоимости в результате всех видов износа (физического износа, функционального и экономического устаревания);

б) определение рыночной или иной стоимости с учетом износа. Методы затратного подхода обладают универсальностью, ведь любой объект является продуктом производства и характеризуется некими производственными затратами.

Для специального и специализированного оборудования, которое изготовлено по индивидуальным заказам методы затратного подхода являются единстве возможными методами оценки, т.к. для таких объектов невозможно найти аналог поэтому сравнительный подход для их оценки не используется.

Детализированный порядок расчета по отдельным единицам машин и оборудования дает возможность точнее оценить совокупный износ, получить оценочные величины стоимости имущества, удобные при его разделе.

8.6.4.3. Доходный подход к оценке

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (ФСО № 1).

Доходный подход реализуется в методах:

- 1) дисконтированных чистых доходов;
- 2) прямой капитализации дохода;
- 3) равноэффективного функционального аналога.

Выбор конкретного метода оценки в рамках доходного подхода должен обосновываться в Отчете об оценке.

Метод дисконтированных чистых доходов

Метод осуществляется в приведенной ниже последовательности этапов.

Этап 1. Выделяют машинный комплекс производственно- коммерческой системы (предприятия, цеха, участка), на базе которого производится определенная конечная продукция (или выполняются конечные услуги) и который в целом необходимо оценить. Задаются сроком службы комплекса в годах и рассчитывают по годам чистый доход от функционирования этой производственно-коммерческой системы.

Этап 2. Определяют текущую стоимость производственно- коммерческой системы.

Этап 3. Определяют стоимость машинного комплекса вычитанием из стоимости всей производственно-коммерческой системы стоимости недвижимого имущества (зданий и сооружений)

Этап 4. Если необходимо, то с помощью долевого коэффициента, определяют стоимость отдельной единицы оборудования в составе машинного комплекса,

Выбор длительности прогнозного периода при использовании метода дисконтирования денежного потока должен обосновываться в Отчете об оценке.

Метод прямой капитализации.

Последовательность проведения метода включает следующие этапы.

Этап 1. Выделяют машинный комплекс производственно-коммерческой системы (предприятия, цеха, участка), на базе которого производится определенная конечная продукция (или выполняются конечные услуги) и который в целом необходимо оценить.

Этап 2. Определяют часть чистого дохода, относимую к недвижимости (зданиям и сооружениям)

Этап 3. Методом остатка рассчитывают часть чистого дохода, относимую к машинному комплексу:

Этап 4. Методом прямой капитализации определяют стоимость машинного комплекса

Этап 5. При необходимости определяют стоимость отдельной единицы оборудования в составе машинного комплекса, с помощью долевого коэффициента.

Следует отметить, что метод прямой капитализации применим для оценки объектов, используемых наиболее эффективным способом и не требующих на дату оценки больших капиталовложений в ремонт или реконструкцию. Этот метод следует применять, когда доход является достаточно стабильным, темпы роста дохода умеренны.

Метод равноэффективного функционального аналога

В отличие от остальных вышеприведенных методов доходного подхода данный метод позволяет оценить стоимость объекта, не прибегая к расчету чистого дохода. Таким образом, становится возможной оценка тогда, когда с помощью объекта выполняются промежуточные работы (операции), цены на которые отсутствуют. Данный метод предполагает подбор функционального аналога (базисного объекта), который может выполнять одинаковые с оцениваемым объектом функции (операции, работы), но может отличаться от него по конструкции, производительности, сроку службы, качеству продукции и другим показателям. Все эти различия в конечном счете выражаются потом в различии результатов и затрат. Известна также стоимость (цена) базисного аналога на дату оценки.

Расчет ставки капитализации (дисконтирования)

Из всех существующих методов определения коэффициента (ставки) капитализации при определении стоимости машин и оборудования применяются следующие:

1. Метод рыночной экстракции (выжимки) - коэффициент капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о чистом доходе и стоимости объектов по имевшим место продажам.
2. Метод кумулятивного построения - коэффициент капитализации определяется как сумма ставки дохода (процентной ставки) и ставки возмещения (возврата) капитала:

Ставка дохода (процентная ставка) складывается из 2-х частей:

- безрисковая ставка определяется исходя из курса ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам банков высшей категории надежности;
- сумма компенсаций за риск:

Все риски можно условно подразделить на общие (политические решения, региональные особенности, криминогенные факторы), управленческие риски (инвестиции, финансовое планирование, маркетинг, управленческий учет) и риск низкой ликвидности.

Конкретный перечень поправок на риск, размер и способ определения каждой поправки должны обосновываться в Отчете об оценке.

3. Вторая составляющая коэффициента капитализации - коэффициент возмещения (возврата) капитала.
4. В зависимости от источников финансирования выделяют методы капитализации доходов от собственного капитала, заемного капитала и смешанного капитала. Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение.

Метод суммирования может обеспечить более высокую точность по сравнению с методом рыночной выжимки. Однако любой метод определения ставок капитализации требует сбора, обобщения и проведения аналитических исследований и оценок финансовой, экономической и политической информации, а также информации по соответствующей отрасли.

Описанные выше методы доходного подхода применяются в следующих случаях:

- 1) когда можно рассчитать чистый доход от рассматриваемой производственной системы и большая часть этого дохода относится к машинам и оборудованию;
- 2) когда можно уверенно прогнозировать на длительную перспективу такие показатели как денежные потоки, затраты, процентные ставки дохода.

Для реализации методов доходного подхода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого объекта. При оценке машин и оборудования напрямую решить эту задачу невозможно, так как доход создается всем производственно-имущественным комплексом. При использовании доходного подхода предлагается поэтапное решение этой задачи:

- 1) Рассчитывается операционный доход от функционирования производственной системы (либо всего предприятия, либо цеха, участка, технологической линии).
- 2) Методом остатка определяется та часть дохода, которая может быть отнесена к машинному парку производственной системы.
- 3) С помощью метода дисконтирования денежных потоков или метода капитализации определяется стоимость всего машинного парка.
- 4) Рассчитывается долевого коэффициент для оцениваемой единицы оборудования или машины, который определяется как доля балансовой стоимости данной единицы в балансовой стоимости машинного комплекса.

Стоимость единицы оборудования рассчитывается из долевого коэффициента данной единицы и стоимости всего машинного парка.

8.7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заключение должно содержать следующие разделы:

- согласование (обобщение) результатов;
- заявление о качестве.

8.7.1. Согласование (обобщение результатов)

В разделе должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Согласование (обобщение) результатов оценки, полученных с использованием сравнительного, доходного и затратного подходов, выполняется у учетом следующих факторов:

1. соответствие типу и характеру использования объекта оценки;
2. соответствие целям оценки и используемому определению (стандарту) стоимости;
3. надежность и достаточность информации, используемой в расчетах.

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

Значительное расхождение результатов¹, полученных каждым из подходов к оценке, должно сопровождаться комментариями относительно возможных причин расхождения. Обоснование итоговой стоимости обычно проводится путём взвешивания относительной важности или приемлемости каждого оценочного метода, приводящего к тому или иному значению искомой оценки. Существует два основных подхода, которые могут быть использованы при взвешивании разных оценок полученных в конкретном исследовании для выведения общего окончательного показателя искомой оценки: подход, основанный на математическом взвешивании (математический подход), и подход, основанный на субъективном взвешивании (субъективный подход).

Корректировка стоимости на техническое состояние машин и оборудования производится:

- методом составления калькуляции затрат на устранение эксплуатационных дефектов (ремонт (восстановление) машин и оборудования), установленных при осмотре и отраженных в Акте осмотра;
- экспертным методом.

Из Отчета об оценке должно быть ясно, включает ли итоговый показатель рыночной стоимости НДС.

8.7.2. Заявление о качестве

Заявление о качестве есть официальное объявление Оценщика о соответствии Отчета об оценке требованиям действующего законодательства и используемым стандартам оценки.

¹ В качестве ориентира степени существенности расхождения рекомендуется принимать 15-20%-ое отклонение показателя рыночной стоимости, полученного в рамках каждого из подходов, от средней арифметической величины между показателями рыночной стоимости каждого из подходов.

Ниже приведен примерный перечень положений, являющихся частью заявления о качестве Отчета об оценке:

- Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самим оценщикам и действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничивающих условий.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

8.8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Раздел должен содержать Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ссылки на используемую в Отчете об оценке литературу и источники информации должны присутствовать в тексте Отчета, а перечень с указанием полного наименования этих источников приводится в отдельном разделе Отчета в соответствии с ГОСТ 7.1 .

К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

8.9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Приложение к Отчету об оценке содержит:

- Данные, используемые в процессе оценки: включают, помимо копий документов, предоставленных Заказчиком, копии Запроса о предоставлении документов для оценки, копии Акта приемки-передачи документов, копии акта осмотра объекта оценки (если составлялся), фотоматериалов, иную информацию, которая необходима для подтверждения достоверности используемых в Отчете данных и обоснованности заключения о стоимости, в частности: печатный вариант Интернет-страниц, содержащих информацию об аналогах объекта оценки, копии запросов, направляемых сторонним организациям, копии ответов на такие запросы, иные данные.

– Копии документов Оценщика, копия полиса страхования профессиональной ответственности Оценщика, иные сведения.

В Отчете об оценке должен содержаться полный перечень документов приложения.