**Министерство сельского хозяйства
и продовольствия Российской Федерации.
Департамент строительства, социального развития
и охраны труда
НИПИагропром**

МЕТОДИКА

оценки основных фондов на предприятиях АПК

Данная методика согласована с Госкомстатом России, одобрена Российским Обществом Оценщиков (РОО), рекомендована научно-техническим Советом Минсельхозпрода России, экономической методической секцией МГАУ им. В.П. Горячкина

Москва – 1999 г.

gost.e-ecolog.ru

Министерство сельского хозяйства
и продовольствия Российской Федерации
Департамент строительства, социального развития
и охраны труда
НИПИагропром

Согласовано:

Заместитель Министра сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации

А.В. Колганов

п.п

Утверждаю:

Первый заместитель министра сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации

Л.В.Гордеев

п.п 12 января 1999 г.

МЕТОДИКА

оценки основных фондов
на предприятиях АПК

Москва – 1999 г.

Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК подготовлена творческим коллективом фирмы «Стандарты, инвестиции и научно-технический прогресс» (СИНТП) согласно договору с Минсельхозпродом РФ от 28 марта 1997 г. № 3а.

Методика предназначена для организаций, осуществляющих оценку рыночной стоимости недвижимости, а также предприятий и организаций АПК для объективного обоснования величины рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества.

Методика может быть использована также в учебном процессе высших учебных заведений (ВУЗов), курсов и семинаров в рамках подготовки, переподготовки и повышения квалификации специалистов и руководителей предприятий (организаций) агропромышленного комплекса, территориальных государственных органов статистики, в которых по программе подготовки (переподготовки) студентов (специалистов) предусмотрен курс «Экономика (оценка) недвижимости».

Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК согласована с Государственным Комитетом по статистике Российской Федерации 13.11.1998г. № МС-1-21/4318, одобрена Российским Обществом Оценщиков (РОО) 08.07.1998г. № 38/174, экономической методической секцией МГАУ им. В.П. Горячкина, рекомендована Научно-техническим советом Минсельхозпрода РФ 17.12. 1998г. и утверждена Минсельхозпродом РФ 12 января 1999г.

Авторский коллектив:

Пацкалев А.Ф. - д.э.н., профессор кафедры экономики и организации производства в сельскохозяйственных предприятиях МГАУ им. В.П. Горячкина, действительный член РОО, член-корр. РАИЭС (научный руководитель);

Конкин Ю.А. - академик РАСХН, зав. кафедрой экономики и организации производства в сельскохозяйственных предприятиях МГАУ им. В.П. Горячкина;

Кухаренко В.С. - академик РАИЭС, заслуженный строитель Российской Федерации;

Торопов Д.И. - руководитель Департамента строительства, социального развития и охраны труда Минсельхозпрода РФ;

Медведев В.В. - начальник Управления бухгалтерского учета и отчетности Минсельхозпрода РФ;

Платохин В.В. - член корр. РАИЭС, заслуженный строитель РФ, заместитель руководителя Департамента строительства, социального развития и охраны труда Минсельхозпрода РФ;

Гордонов М.Ю. - начальник отдела статистики национального богатства и основных фондов Госкомстата РФ;

Малахова И.А. - гл. бухгалтер фирмы «СИНТП»;

Алемаева Е.Н. - ст. экономист фирмы «СИНТП»

Абрамова Н.Н. - ст. экономист фирмы «СИНТП»

Тиражирование и ксерокопирование без согласования с научным руководителем не разрешается.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 7

1 . ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 10

1.1. Общие понятия и требования 10
1.2. Процедура оценки 20
1.4. Назначения и дата оценки 23
1.5. Сведения об объекте оценки 23
1.6. Используемое определение стоимости 25
1.7 Описание оцениваемых прав 26
1.8. Принципы оценки 26

2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 27

3. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 30

3.1. Затратный метод оценки 30
3.1.1. Оценка накопленного износа 34
3.1.2. Оценка стоимости земельного участка 37
3.2. Метод сравнения продаж 40
3.3. Метод капитализации дохода 42
3.3.1. Метод прямой капитализации 43
3.3.2. Метод капитализации по норме отдачи (метод анализа дисконтированного денежного потока) 50

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ 54

4.1. Выводы и заключения 54

5. ОЦЕНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ 54

5.1. Общие положения. 54
5.2. Износ машин и оборудования 57
5.3. Методы оценки машин и оборудования. 63

5.4. Выводы и заключение 67

6. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 67

7. ПРИЛОЖЕНИЯ 69

8. ЛИТЕРАТУРА 80

8.1. Об оценочной деятельностив Российской Федерации
(Федеральный закон РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ) 82

8.2. Об утверждении квалификационной характеристики по должности «Оценщик (эксперт по оценке имущества)»
(Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 27 ноября 1996 г. №11) 99

8.3. Индексы изменения стоимости основных фондов, оборудования, предназначенного к установке, и объектов, не завершенных строительством, для переоценки в восстановительную стоимость на 01.01.1998 г., проводимой в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/97 (утверждены Госкомстатом России 06.03.1998 г. №ОР-1-24/1028) 102

8.4 Индексы изменения стоимости основных фондов для проведения их переоценки в восстановительную стоимость на 1 января 1999г., осуществляемую в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/97 индексным методом
(Госкомстат России от 22.02 1999г. № МС-1-23/761). 104

ВВЕДЕНИЕ

В плановый период государственная собственность на средства производства делала не имеющим содержания понятие «недвижимость» и, тем более, ее оценку. Процессы перераспределения ресурсов, в том числе земли, зданий, сооружений, машин и оборудования регулировались в административном порядке и стоимостная оценка для этого была не нужна.

В рыночной экономике принципиально иной механизм распределения и перераспределения ресурсов - он предполагает изначально (в основе) товарную форму всех (либо значительной части) объектов, объединенных понятием «недвижимость» («имущество»). То, что не является товаром, выведено из экономического оборота, а, следовательно, не имеет рыночной, общественной оценки или ценности. Товарная форма недвижимости и движимых объектов и задает основные принципы их оценки.

В настоящее время в нашей стране протекают достаточно трудные, но совершенно необходимые для общества и государства процессы перераспределения прав собственности. Создаются основы формирования рынка недвижимости и иного имущества, являющегося материально-вещественным фундаментом рынка капитала, без которых невозможно формирование эффективной структуры и пропорций общественного производства.

И хотя эти процессы находятся еще в начальной стадии развития и в товарный оборот вовлечено относительно немного объектов недвижимости и иного имущества, но уже рынок с его механизмами определения ценности и формирования цены начинает суще-

ственно влиять на перераспределение прав собственности на недвижимость и движение ресурсов в сфере производства и потребления.

Важно отметить, что процесс становления рыночных отношений в АПК требует принятия решений относительно рыночной стоимости объектов недвижимости и движимого имущества.

Влияние рыночных механизмов еще далеко не определяюще, особенно в агропромышленном комплексе, но для стабилизации спада производства и постепенного выхода из кризиса, для понимания факторов роста или ухудшения состояния в экономике становится важным знание методов оценки недвижимости и движимых объектов.

Оценка рыночной стоимости недвижимости и движимых объектов необходима :

- при операциях купли-продажи или сдачи в аренду имущества;
- при акционировании предприятий и перераспределении имущественных паев и долей;
- при привлечении новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- при минимизации налогообложения и страховании имущества предприятий и организаций, других юридических и физических лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность и являющихся субъектами права на недвижимость (имущество);
- при определении целесообразности предоставления государственными и коммерческими банками, трастовыми компаниями, страховыми компаниями, инвесторами кредитов под залог недвижимости или же под право ареста других активов (в том числе не-

материальных) должника в случае неуплаты долга или просроченной задолженности ;

- для принятия обоснованных решений о партнерстве;

- при разработке технико-экономических обоснований;

- для принятия решений о санкциях или банкротстве предприятий;

- при преобразовании и ликвидации предприятий;

- при исполнении прав наследования, судебных имущественных спорах и других операциях , связанных с реализацией имущественных прав;

- при проведении аудиторских проверок балансов предприятий и подготовке заключений по ним.

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Общие понятия и требования

1.1. Любая сделка может быть осуществлена только при наличии правовой основы (юридического статуса), а также согласия о стоимости обеих сторон, юридически равных между собой.

1.2. Гражданско-правовые отношения между субъектами рынка возникают в условиях полной свободы, когда государство не диктует условия конкретной сделки, а лишь устанавливает общие правила для всех участников (субъектов) рынка.

1.3. Согласно ГК РФ ст.130 к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без не соразмеренного ущерба их назначению невозможно, в том числе: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

В соответствии с частью первой ГК РФ предприятие рассматривается не как субъект, а непосредственно как объект гражданских прав.

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом или его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Предприятие может быть также передано по наследству.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания , сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукты, права, требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

1.4. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимое имущество не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

1.5. Основные фонды характеризуют собой созданные общественным трудом потребительские стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике. Основные фонды организаций и населения составляют важнейшую часть национального имущества страны.

1.6. Основные фонды (основные средства) в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету

ПБУ 6/97 представляют собой часть имущества, используемого в качестве средств труда при производстве продукции, выполнении работ или оказания услуг, либо для управления организации в течение периода, превышающего 12 месяцев или обычный операционный цикл, если он превышает 12 месяцев.

1.7. Не относятся к основным средствам и учитываются организацией в составе средств в обороте предметы, используемые в течение периода менее 12 месяцев независимо от их стоимости, предметы стоимостью на дату приобретения не более 100-кратного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда за единицу независимо от срока их полезного использования и иные предметы, устанавливаемые организацией исходя из правил положений по бухгалтерскому учету.

1.8. Согласно Общероссийскому классификатору основных фондов (ОКОФ) ОК 013-94 (введен в действие с 01.01.1996г.) к основным фондам (средствам) относятся: здания, сооружения, рабочие и основные машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения и прочие основные средства.

К основным средствам также относятся капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы) и в арендованные объекты основных средств.

1.9. Капитальные вложения в многолетние насаждения, коренное улучшение земель включаются в состав основных средств ежегодно в сумме затрат, относящимся к принятым в эксплуатацию площадям, независимо от окончания всего комплекса работ.

В составе основных средств учитываются находящиеся в собственности организации земельные участки, объекты природопользования (вода, недра, природные ресурсы).

1.10. Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Инвентарным объектом основных средств является объект со всеми приспособлениями и принадлежностями, или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения отдельных самостоятельных функций, или же обособленный комплекс конструктивно-сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной работы.

Комплекс конструктивно-сочлененных предметов - это один или несколько предметов одного или разного назначения, имеющих общие приспособления и принадлежности, общее управление, смонтированные на одном фундаменте, в результате чего каждый входящий в комплекс предмет может выполнять свои функции только в составе комплекса, а не самостоятельно.

В случае наличия у одного объекта нескольких частей, имеющих разный срок полезного использования, каждая такая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект.

1.11. Собственность - юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Она может быть: государственная Российской Федерации, федеральная, муниципальная, общественных объединений, действующего предприятия, смешанная, субъектов федерации, частная, недвижимая.

1.12. Собственность недвижимая - означает совокупность прав собственности на недвижимое имущество. Это право включает право владения, пользования, распоряжения, присвоения дохода от владения, и дохода от использования недвижимого имущества.

1.13. Вещными правами лиц, не являющихся собственниками, являются (ст. 216 ГК РФ):

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265) ;
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268);
- сервитуты (ст. 274, 275, 277);
- право хозяйственного ведения имуществом (ст.294) и право оперативного управления имуществом (ст.296).

1.14. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

1.15. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

1.16. Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном ст.305 ГК РФ.

1.17. Согласно ст.131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Гражданским Кодексом и иными законами.

1.18. В соответствии с п.2 ст.8 ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

1.19. В отдельных случаях, а именно, если это предусмотрено законом или соглашением сторон, ГК РФ устанавливает также требование об обязательном нотариальном удостоверении сделок.

Так например, обязательному нотариальному удостоверению сделок подлежит договор об ипотеке в силу императивной нормы части второй п.2 ст 339 ГК РФ. Кроме того, в соответствии с п.3 указанной статьи договор об ипотеке долен быть также зарегистрирован в установленном порядке.

1.20. Несоблюдение нотариальной формы, а в случаях, установленных Законом - требования о государственной регистрации сделки, влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной (ст. 165 ГК РФ).

1.21. Корреспондирующая с п.1 ст.165 ГК РФ ст.168 ГК РФ устанавливает аналогичные правовые последствия сделки, если она не соответствует требованиям закона или иных правовых актов, если Закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

1.22. Следует также учитывать, что ст.168 ГК РФ в отличие от ст.165 ГК РФ признает ничтожными сделки (в данном случае с недвижимостью) также во всех других случаях нарушения законодательства и иных правовых актов, а не только в случае нарушения порядка регистрации таких сделок.

1.23. Ничтожная сделка, в отличие от оспоримой, изначально недействительна с момента ее совершения и не влечет за собой перехода прав на недвижимость.

1.24. По своей правовой природе ничтожная сделка является таковой независимо от того, есть или нет соответствующего решения суда (арбитражного суда или суда общей юрисдикции в зависимости от субъективного состава сторон в деле).

1.25. Вышеуказанное в отношении ничтожных сделок с недвижимостью с принятием части первой ГК РФ имеет большое значение для лиц, когда-то имевших интересы и права на недвижимость, но которая была незаконно отчуждена третьим лицам, например, в процессе приватизации. Поэтому ст.12 ГК РФ установлен такой способ защиты гражданских прав, как применение последствий недействительности ничтожной сделки.

1.26. В зависимости от цели оценки основные виды стоимости имущества могут быть следующие :

- рыночная стоимость;
- стоимость в пользовании;
- инвестиционная стоимость;
- страховая стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- стоимость для целей налогообложения;
- полная восстановительная стоимость;
- остаточная стоимость;
- стоимость действующего предприятия;
- залоговая стоимость;
- стоимость специализированного имущества;
- стоимость права аренды имущества.

1.27. Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена, за которую имущество может быть продано на открытом конкурентном рынке при всех условиях, удовлетворяющих справедливым торгам, когда продавец и покупатель действуют честно и осознано, а на предложенную цену не влияют побочные стимулы.

Это понятие подразумевает, что осуществление продажи на определенную дату и передача юридических прав от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- продавец и покупатель действуют в рамках закона;
- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов ;
- имущество выставлено на рынке достаточно длительное время;
- цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;
- оплата производится в денежной форме (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

1.28. Стоимость в пользовании (потребительская стоимость) - это то представление о стоимости, которое имеет место у определенного собственника имущества. Например, семейные реликвии могут быть для наследников бесценными по сравнению с другими потенциальными покупателями.

1.29. Инвестиционная стоимость - это стоимость капиталовложений для конкретного инвестора, имея ввиду ту наивысшую цену, которую может заплатить инвестор за реализацию проекта с учетом ожидаемой от него доходности.

1.30. Страховая стоимость имущества определяется восстановительной стоимостью его замещения

или воспроизводства в связи с его утратой или уничтожением.

1.31. Ликвидационная стоимость - представляет собой цену, с которой вынужден согласиться продавец при продаже имущества в срок, меньший чем нормально приемлемый для обычной рыночной продажи.

1.32. Стоимость для целей налогообложения – стоимость имущества для определения налогооблагающей базы, которая устанавливается исходя из полной восстановительной стоимости имущества на дату оценки за вычетом износа по данным бухгалтерского учета на ту же дату.

1.33. Полная восстановительная стоимость – это стоимость всех затрат на приобретение (строительство) объектов основных средств, включая затраты на транспортировку, монтажные и наладочные работы и т.д. по ценам и тарифам, действующим на дату оценки.

1.34. Остаточная стоимость – это стоимость имущества за вычетом износа.

1.35. Стоимость действующего предприятия – это стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.

1.36. Залоговая стоимость – стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

1.37. Стоимость специализированного имущества – это стоимость имущества, которое в силу своих специфических особенностей не может быть продано на рынке.

1.38. Стоимость права аренды имущества – это единовременная плата за право пользования и распоряжения имуществом.

1.39. Цена - это денежная сумма, заплаченная за имущество в конкретной сделке. Цена может отличаться от оценки его стоимости в связи с различными факторами объективного и субъективного характера. Поэтому при оценке стоимости имущества применяется выражение «наиболее вероятная цена».

Наиболее типичными случаями оценки является определение рыночной стоимости имущества. Поэтому в данной Методике рассматриваются методические подходы к определению рыночной стоимости имущества.

1.2. Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

- осмотр объекта (земельного участка, его окрестностей и находящихся на нем строений);
- интервью с руководителем и главными специалистами;
- исследование рынка по ценам продаж прав аренды на земельные участки, отдельных построек для конкретного региона (Москва, Московская область, другие регионы России);

- сбор первичной информации о составе, размере (площадь, объем), конструктивных элементах, эксплутационных характеристиках строений;

- определение наилучшего использования земельного участка (свободного и с улучшениями);

- оценка стоимости земельного участка ;

- оценка стоимости зданий и сооружений, входящих в состав объекта оценки с использованием общепринятых методов - сравнение продаж, затратного и доходного;

- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;

- составление экспертного заключения в виде развернутого письменного заключения.

1.3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие предположения и ограничивающие условия должны быть неотъемлемой частью заключения оценщика о рыночной стоимости:

1.3.1. Оценщики не несут ответственности за достоверность установленных юридических прав оцениваемой собственности, вывод о которых был сделан на основании документов, представленных Заказчиком:

- свидетельства о собственности (№...);
- договор купли-продажи здания (№.., дата...);
- договор аренды земли (№...., дата ....).

Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в заключении (отчете).

1.3.2. Оценщики не обязаны приводить обзорные материалы (чертежи и схемы, фотографии, планы) по объекту недвижимости, которые включены в заключение (отчет) с целью помочь пользователю получить наглядное представление о собственности.

1.3.3. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. На оценщиках не лежит ответственность за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

1.3.4. Сведения, использованные оценщиками, считаются достоверными. В то же время Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

1.3.5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

1.3.6. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом, кроме как по официальному вызову суда.

1.3.7. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет, кроме как это предусмотрено договором на оценку.

1.3.8. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственности за последующие изменения экономических, социальных, юридических и иных факторов, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

1.3.9. Заключение (отчет) об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что объект перейдет из рук в руки, по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Заключении (отчете).

1.4. Назначения и дата оценки

В данном подразделе следует указать, для каких целей проводится данная оценка (с целью налогообложения, получения кредита под залог имущества или для продажи и т.д.).

Необходимо также указать на какую дату проведена оценка, так как именно к указанной дате проводятся все расчеты и обоснования.

1.5. Сведения об объекте оценки

1.5.1.Здесь должны быть приведены следующие данные :

- местоположение объекта (его адрес);
- собственник (арендатор) - Ф.И.О. (наименование предприятия);
- право собственности :

а) земельный участок

б) улучшения

-документ (свидетельство), устанавливающий право собственности на оцениваемый объект;

-использование объекта на дату оценки (жилье, офис, терминал...).

1.5.2. Описание земельного участка содержит следующую информацию:

- Градостроительная зона и соответствие зонированию;
- Площадь участка, кв.м.;
- Фома участка ;
- Наличие подъездной дороги ;
- Рельеф почвы ;
- Затопляемость ;
- Опасности окружающей среды ;
- Текущая ставка земельного налога.

1.5.3. Описание улучшений включает следующие данные :

- Дата постройки ;
- Площадь застройки ;
- Полезная площадь ;
- Количество этажей ;
- Класс капитальности ;
- Строительные (конструктивные) характеристики ;
- Качество строительства ;
- Привлекательность (внешний вид) ;
- Фактический возраст здания ;
- Нормативный срок службы ;
- Остаточный срок эксплуатации ;

-Системы инженерного обеспечения (наличие, состояние, потребность в ремонте);

- Внешнее благоустройство.

1.6. Используемое определение стоимости

1.6.1. В данном подразделе должна быть указана цель Заключения (отчета), то есть какую стоимость следует определить (рыночную, инвестиционную, полную восстановительную, страховую, ликвидационную и т.д.).

1.6.2. В большинстве случаев определяют рыночную стоимость, под которой следует понимать* наиболее вероятную цену, по которой имущество может быть продано на открытом рынке в условиях конкуренции среди продавцов и покупателей, когда те и другие действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть:

- мотивы продавца и покупателя являются типичными;
- объект находится на открытом рынке достаточно продолжительное время;
- цена представляет собой разумное вознаграждение за объект, и каких-либо особых скидок или уступок с чьей-либо стороны не было;
- платеж осуществляется денежными средствами или их эквивалентом и не сопровождается дополнительными условиями.

---

* - в дополнение (развитие) ранее сказанному

1.7 Описание оцениваемых прав

1.7.1. В зависимости от поставленной Заказчиком цели оценки следует описать, какой набор имущественных прав переходит от продавца к покупателю. Именно эти права и будут выступать объектом оценки.

1.7.2. Если, например, рассматривается право собственности, то перед оценщиками стоит задача определения рыночной стоимости полного права собственности на оцениваемый объект.

В этой связи следует подчеркнуть, что право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ часть 1 (с.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

1.7.3. Следует указать, кому принадлежит право собственности на оцениваемый объект.

1.8. Принципы оценки

При определении стоимости имущества следует учитывать следующие принципы:

1.8.1. Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- полезности;
- замещения;

- ожидания;
- возможности передачи прав;

1.8.1.Принципы, связанные с объектами недвижимости:

- остаточной продуктивности (производительности земли);
- предельной продуктивности (принцип вклада);
- сбалансированности (пропорциональности);
- оптимальных величин;
- оптимального разделения имущественных прав;
- возрастающей и уменьшающейся доходности;
- ограниченности.

1.8.2.Принципы, связанные с рыночной средой:

- зависимости (внешнего воздействия);
- соответствия;
- спроса и предложения;
- конкуренции;
- изменения.

1.8.3. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

2.1. Оцениваемые объекты могут быть использованы различными способами. Так как каждому способу использования объекта соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением

оценки, исходя из анализа состояния рынка, выбирается один наилучший способ использования.

2.2. Наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

2.3. Понятие «наилучшего и наиболее эффективного использования» подразумевает наряду с выгодами для собственника, любую общественную пользу.

2.4. Имеется также ввиду, что определение «наилучшего и наиболее эффективного использования»является результатом суждений оценщика на основе его аналитических выводов, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

2.5. Чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также принять решение о целесообразности дальнейшего существования на участке улучшений, обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования следует проводить в два этапа :

- для участка как свободного;
- для участка с имеющимися улучшениями.

2.6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки со-

ответствия рассматриваемых вариантов следующим критериям :

- законодательная разрешенность;
- физическая возможность ;
- финансовая целесообразность ;
-максимальная эффективность (продуктивность).

2.6.1. Законодательная разрешенность - предполагает такой характер использования, который не противоречит законодательству, ограничению действия собственника, положениям о зонообразовании, исторических зонах и экологии.

2.6.2. Физическая возможность - это рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

2.6.3. Финансовая осуществимость - это рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход собственнику участка. То есть, критерием финансовой осуществимости является максимальный чистый доход (максимальная текущая стоимость), который должен быть равен или больше расходов на компенсацию затрат на содержание объекта, финансовых обязательств и возврата самого капитала.

В значительной степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и месторасположения.

3. МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три традиционных метода :

- затратный метод ;
- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод капитализации дохода.

3.1. Затратный метод оценки

Стоимость строительства можно оценить методом прямого пересчета, в основе которого лежат два подхода: по стоимости восстановления или по стоимости замещения.

3.1.0.1. Стоимость восстановления - определяется как стоимость строительства (создания) точной копии оцениваемого объекта (сооружения) с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

3.1.0.2. Стоимость замещения - определяется как стоимость строительства на этом же участке современного объекта (сооружения) эквивалентной полезности с использованием текущих стандартов, материалов, дизайна и текущих цен.

3.1.0.3 Процедура оценки включает следующие последовательные шаги :

1. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов или эквивалентной полезности, получение полной восстановительной стоимости .
2. Определение величины фактического физического износа.
3. Определение величины функционального (морального) устаревания.
4. Определение величины экономического устаревания.
5. Определение косвенных затрат, не включенных в смету на строительство объекта.
6. Определение прибыли и финансовых обязательств собственника.
7. Определение рыночной стоимости объекта на основе затратного метода оценки с учетом фактического физического износа, функционального (морального) устаревания, косвенных затрат и финансовых обязательств собственника.
8. Определение рыночной стоимости земли.
9. Определение стоимости недвижимости.

3.1.0.4. При определении полной восстановительной стоимости объекта методом прямого пересчета (замещения) могут быть использованы подходы с помощью удельных показателей (УПВС) в уровне сметных цен 1969,1984 и 1991 годов в расчете на единицу объема строительства, а также расчетных индек-

сов (выводимых экспертами) для пересчета этих показателей в уровень цен на дату оценки.

Основная формула для расчета :

$$ПВС = О \times И_{б} \times Ир \quad (1)$$

1969
1984
1991

где:

ПВС - полная восстановительная стоимость

О - строительный объем в куб. м;

$И_{б}$ - стоимость строительства 1 куб.м. в базисных ценах (1969, 1984, 1991 гг.);

Ир - индекс пересчета стоимости строительства из цен базисных в цены на дату оценки.

3.1.0.5. Показатели стоимости 1 куб.м. зданий не учитывают стоимость передаточных устройств и оборудования в зданиях. Расчеты их стоимости проводятся отдельно.

3.1.0.6. Стоимость 1 куб.м. зданий принимается по соответствующим сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений (УПВС), имеющихся в организациях и учреждениях для переоценки основных фондов .

3.1.0.7. Расчетный (общий) индекс для перехода от базисных цен к ценам на дату оценки определяется

оценщиками как средневзвешенная величина расчетных индексов для каждого конструктивного элемента и их удельного веса в единичной стоимости строительства (в %).

В этой связи по каждому объекту составляется характеристика конструктивных элементов согласно приложению 1, которая является основой для выведения общего расчетного индекса.

3.1.0.8. Полная восстановительная стоимость здания определяется как произведение стоимости 1 куб.м. на строительный объем с учетом коэффициента перехода от базисных цен 1969г. к ценам на 01.01.1984г. (1,18), от цен 1984г. к ценам 1991г. (1,6) и расчетного общего индекса к ценам на дату оценки.

3.1.0.9. При оценке затратным методом недвижимости и незавершенного строительства могут быть использованы показатели стоимости и индексы цен по видам работ, публикуемые в сборниках Ко-инвест «Индексы цен в строительстве».

3.1.0.10. В ряде случаев полная восстановительная стоимость зданий может быть определена упрощенным методом - с использованием первоначальной стоимости объекта и расчетных индексов, отражающих изменение сметной стоимости строительно-монтажных работ (или капиталовложений) по отношению к базовому периоду.

3.1.0.11. Рыночная стоимость определяется путем вычитания из полной восстановительной стоимости (замещения) физического, функционального и внешнего износа.

Для определения размеров физического износа здания составляется следующая таблица :

(цифры условные)

Конструктивные элементы	Удельный вес констр. элементов %	Износ %	Удельный вес констр. элементов с учетом износа %
фундамент	7	6	0,42
стены и перегородки	23	10	2,30
покрытие и перекрытие	7	20	1,40
кровля	4	25	1,00
полы	12	9	1,00
проемы	8	12	0,96
отделочные работы	19	15	2,85
внутр. сантехника	13	17	2,21
прочие	7	10	0,70
ИТОГО :	100		12,84

3.1.0.12. В практике оценки в большинстве случаев применяется накопленный износ.

3.1.1. Оценка накопленного износа

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или его морального устаревания.

В теории оценки выделяют три вида износа, в совокупности дающих накопленный износ: физический, моральный и внешний.

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Такой тип износа может быть как устраним, так и не устранимым. Устранимый физический износ включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустранимый физический износ характеризуется состоянием объекта, исправление которого практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного здания обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, созданным для таких же целей.

Функциональный износ может быть также устранимым и неустранимым.

Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов (конструктивных элементов) выгодна или по крайней мере не превышает величину прибавляемой полезности (или стоимости). В противном случае износ считается неустранимым.

Физический и моральный износ присущи самой собственности.

Внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Влияние внешнего износа, как правило, уже учтено в случаях применения затратного метода при определении восстановительной стоимости здания и, в частности, при определении общего (расчетного) ко-

эффициента для перехода от базисных цен (1984г.) к ценам на дату оценки.

При использовании метода рыночного (сравнения продаж), то внешние факторы учитываются в рыночной цене.

В принципе все виды износа аккумулируются в накопленном износе.

Накопленный износ - это уменьшение восстановительной стоимости улучшений, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих факторов.

Накопленный износ ($И_Н$) определяется по формуле :

$$И_Н = \frac{Эв\ (EA)}{T\ (NL)}, \qquad (2)$$

где $И_Н$ - износ в %;

Эв(EA) - эффективный возраст (фактический срок службы);

T (NL) - экономическая жизнь (нормативный срок службы).;

3.1.18. Рыночная стоимость с учетом накопленного износа должна быть увеличена на сумму косвенных затрат, финансовых обязательств и прибыли собственника. В результате получим обоснованную рыночную стоимость объекта, определенную затратным методом.

Схема расчета стоимости объекта
затратным методом имеет следующий вид:

1. Определяем полную восстановительную стоимость строительства нового аналогичного объекта на дату оценки (методом замещения).
2. Устанавливаем общую экономическую жизнь (нормативный срок службы), Т.
3. Выявляем эффективный возраст (фактический срок службы), Эв.
4. Определяем накопленный износ.
5. Определяем рыночную стоимость объекта на дату оценки (с учетом накопленного износа, косвенных затрат, финансовых обязательств и прибыли собственника).
6. К полученной величине стоимости (в п.5) добавляем стоимость земельного участка.

3.1.2. Оценка стоимости земельного участка*

Для оценки рыночной стоимости земли существует несколько методов: метод сравнения продаж, техника остатка для земли, метод распределения, метод выделения, метод разбивки на участки, капитализация земельной ренты.

а) При наличии достаточной информации наиболее предпочтительным является метод сравнения продаж. В обоснование этого метода может служить достаточное количество совершившихся сделок, имея при этом ввиду и тот факт, что субъекты рынка действуют,

---

* - применительно к земельным участкам, занятым зданиями (сооружениями).

ориентируясь на информацию об аналогичных сделках.

Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель не заплатит за выставленный на продажу земельный участок сумму больше той , за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности участок.

Стоимость определяется с учетом корректировки оцениваемого и сравниваемых участков по основным параметрам, таких как:

- площадь ;
- цена за единицу площади ;
- право собственности ;
- условия рынка (время продажи, коньюктура рынка и др.) ;
- месторасположение ;
- физические характеристики (условия зонирования, подъезд и др.);
- наилучшее и наиболее эффективное использование ;
- цена продажи (предложения) ;
- средневзвешенная цена ;

стоимость оцениваемого участка земли.

б) В тех случаях, когда при оценке объектов вклад улучшений невелик и достаточно легко определяется, может быть использован метод выделения. Сущность этого метода заключается в том, что стоимость земли выделяется из стоимости собственника вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа.

в) Метод распределения базируется на принципе баланса, согласно которому для каждого типа недвижимости существует определенное соотношение меж-

ду стоимостью земли и стоимостью построек. Особенно такое соотношение имеет место для новых улучшений, которые наиболее реально отражают оптимальное использование земли.

г) Метод разбивки на участки можно применять в тех случаях, когда разбивка общего земельного массива является наиболее целесообразной и отражает наиболее эффективное использование земли.

Цену продаж отдельных участков можно определять методом сравнения продаж.

Стоимость земельного массива определяется чистой выручкой от продаж отдельных участков с учетом издержек на улучшения и устройство участков.

Поскольку освоение земельного массива не может быть одновременным, то его стоимость должна определяться дисконтированием потока чистой выручки от продаж с учетом времени поступлений и предполагаемой нормы отдачи.

д) Метод техники остатка для земли применяется при отсутствии данных о продажах свободных участков земли.

Для определения стоимости земли необходимо иметь следующие данные :

- стоимость здания;
- чистый операционный доход всей собственности;
- коэффициенты капитализации для здания и для земли.

Стоимость земли определяется методом техники остатка в следующей последовательности :

1. Определяются улучшения, представляющие наилучшее и наиболее эффективное использование.
2. Устанавливаются операционные расходы и чистый операционный доход для всей собственности (на основе арендной платы).
3. Определяется часть операционного дохода, относящаяся к зданию.
4. Определяется стоимость земли путем капитализации части дохода, относящейся к земле.

е) Капитализация земельной ренты (арендной платы) - характеризуется суммой средств, получаемых за право пользования земельным участком. Земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли.

Исходные данные для капитализации можно получить из сравнения продаж арендованной земли и размеров арендной платы.

3.2. Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж базируется на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы. Сущность данного метода заключается в определении такой рыночной цены, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж широко применяется для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи.

Если такая недвижимость отсутствует на рынке продаж, то метод сравнения продаж не применим.

Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Как правило, выделяется девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Права собственности на недвижимость;
2. Условия финансирования ;
3. Условия продажи ;
4. Состояние рынка ;
5. Месторасположение ;
6. Физические характеристики ;
7. Экономические характеристики ;
8. Использование ;
9. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Последовательность применения метода сравнимых продаж может быть следующей :

1. Исследование рынка с целью получения информации о всех факторах, имеющих отношение к сравнимым объектам.

2. Выбор соответствующих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа.

3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами-представителями с целью корректировки по указанным выше элементам сравнения.

4. Обоснование рыночной стоимости оцениваемого объекта.

К анализу следует принимать объекты конкурентоспособные с позиции типично информированного покупателя. Имеется в виду, что сделка продажи была честной, обе стороны имели необходимую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными.

Следует также иметь в виду, что при корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки должны выполняться от объекта сравнения к объекту оценки.

3.3. Метод капитализации дохода

Доходный метод представляет собой оценку стоимости исходя из предпосылки, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые можно получить от данной недвижимости.

То есть, инвестор приобретает недвижимость сегодня в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (сдача в аренду) или от продажи.

Процедура оценки предусматривает следующие основные этапы:

1. Оценка потенциального валового дохода (ПВД) на основе текущих ставок аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполного использования мощности (загрузки) объекта на основе анализа рынка.

3. Определение действительного валового дохода (ДВД) путем вычитания из потенциального валового дохода потерь от недоиспользования.
4. Определение эксплутационных издержек оцениваемой недвижимости на основе анализа фактических издержек по ее содержанию и типичных издержек сравнимых объектов.
5. Определение величины чистого операционного дохода (ЧОД) путем вычитания из действительного валового дохода (ДВД) эксплутационных издержек.
6. Определение текущей стоимости оцениваемого объекта.

Текущая стоимость оцениваемого объекта может быть определена двумя методами :

- прямой капитализации ;
- капитализации по норме отдачи (анализа дисконтированного денежного потока).

3.3.1. Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации предполагает перевод величины годового дохода в показатель стоимости собственности путем деления дохода на коэффициент капитализации , либо путем умножения годового дохода на коэффициент дохода (валовой рентный множитель).

При прямой капитализации могут быть использованы :

- потенциальный валовой доход (ПВД)
- чистый операционный доход (ЧОД)
- доход на собственный капитал
- доход на заемные средства
- доход от земли
- доход от зданий.

Соответственно этим доходам используют и коэффициенты капитализации.

Для определения стоимости собственности применяется формула:

$$V = \frac{I}{R} \qquad (3),$$

где :
V – стоимость;
I - доход;
R - коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации может быть определен, используя следующие подходы:

- анализа сравнительных продаж ;
- анализа коэффициента валового дохода (метод валовой ренты);
- техники остатка ;
- анализа коэффициента покрытия долга.

3.3.1.1. **Метод анализа сравнительных продаж** находит наибольшее применение при условии, что имеется полная и достоверная информация об объектах сравнимых продаж.

При этом способы оценки дохода и выбора объектов сравнения должны совпадать.

Как правило, для оценки коэффициента капитализации составляется следующая вспомогательная таблица :

Объекты сравнения	Цена продажи долл. США	Чистый операционный доход долл. США	Коэффициент капитализации	Валовой коэффициент
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1				
2				
и т.д.				
средневзвешенное значение				

3.3.1.2. **Метод валовой ренты** (анализа коэффициента валового дохода) предусматривает оценку стоимости недвижимости на основе текущего ежегодного валового дохода (потенциального валового дохода и действительного валового дохода) от ее эксплуатации и коэффициента валовой ренты (валовой рентный множитель - ВРМ).

Следует отметить, что превращение потока дохода в стоимость путем умножения на коэффициент валового дохода (валовой ренты, ВРМ) есть не что иное, как капитализация этого дохода.

Поэтому, как и в методе сравнения продаж, анализируемые (сравниваемые) объекты должны быть сопоставимы по своим характеристикам, особенно по доходам и расходам.

Важно также иметь в виду, что под валовым доходом здесь понимается доход не только от аренды, но и от других источников.

В практике, как правило, используется годовой валовой рентный множитель, а если используется месячный, то это должно специально оговариваться.

Для определения коэффициента валового дохода (коэффициента валовой ренты, валового рентного множителя) составляется следующая таблица:

Объект сравнения	Цена продажи долл. США	Потенциальный валовой доход долл. США	Коэффициент потенциал. валового дохода долл. США	Действительный валовой доход долл. США	Коэфф-т действительного валового дохода долл. США.
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1					
2 и т.д.					
Выбранное значение					
Оцениваемый объект					
Стоимость объекта					

Недостатком метода валового дохода (валовой ренты, ВРМ) является то, что он не учитывает операционные расходы, возможные потери в сборе арендных платежей, а также различие в рисках вложения капитала по сравнимым объектам.

В то же время, метод валового дохода имеет преимущество в том, что его значение уже включает в себя различия в сопоставимых объектах, поэтому его не следует корректировать в зависимости от различия оцениваемого и сопоставимых объектов.

Использование валового рентного множителя позволяет оценщику быстро дать приблизительную оценку стоимости объекта недвижимости, а также спрогнозировать доходность того или иного вида недвижимости.

3.3.1.3. Метод техники остатка.

Сущность метода техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих , в то время, как стоимость других составляющих известна.

Для этого выполняется следующая последовательность действий :

- определить часть годового дохода, приходящегося на компоненту (долю) с известной стоимостью путем умножения этой стоимости на соответствующий коэффициент капитализации;

- определить сумму годового дохода, приходящегося на компоненту (долю) с неизвестной стоимостью путем вычитания из общей величины годового дохода суммы, приходящейся на известную компоненту (долю);

- определить стоимость неизвестной компоненты (доли) собственности путем деления приходящегося на нее дохода на соответствующий коэффициент капитализации;

- определить стоимость собственности путем сложения стоимости известной и полученной стоимости неизвестной компоненты (доли).

Этот метод применяется в первую очередь для физических компонентов (земля и здания), а также и для финансовых компонентов (собственный и заемный капитал).

3.3.1.4. Метод техники остатка для зданий и сооружений. Применение метода техники остатка для зданий исходит из предпосылки, что стоимость участка земли известна (или можно оценить достаточно точно). Должны быть известны также чистый операционный доход и коэффициенты капитализации для зданий и земли.

Для определения стоимости собственности методом техники остатка для зданий составляется следующая таблица:

Элементы	Значение
1	2
1. Стоимость земли	
2. Чистый операционный доход (ЧОД)	
3. Часть дохода, приходящаяся на землю (п.1 + R зм)	
4. Остаточный доход, приходящийся на землю (п.2 - п.3).	
5. Стоимость здания (п.4 : R зд)	
6. Стоимость недвижимости (п.1 + п.5)	

где :

R зм ; R зд - коэффициенты капитализации соответственно для земли и для зданий.

Применение метода техники остатка для земли аналогична методу техники остатка для зданий, но с разницей предпосылок, имея ввиду, что должна быть известна стоимость здания, а также чистый операционный доходи коэффициенты капитализации для зданий и земли.

3.3.1.5. Метод анализа коэффициента покрытия долга. Для определения общего коэффициента капитализации можно использовать коэффициент покрытия долга (R д) . который определяется по формуле :

$$R_д = \frac{ЧОД}{ДS} \quad , \qquad (4)$$

где :

ЧОД - чистый операционный доход

ДS - годовой платеж по обслуживанию долга, который обеспечивает выплату процентов по кредиту и возврат остающейся суммы основного кредита.

Полученный коэффициент покрытия долга (R д) учитывается при определении общего коэффициента капитализации (Ro) по формуле:

$$R_o = R_д \times R_м \times M \qquad (5)$$

где : M - доля заемного капитала

Rм - ипотечная постоянная (коэффициент капитализации для заемного капитала).

3.3.2. Метод капитализации по норме отдачи (метод анализа дисконтированного денежного потока)

Метод капитализации по норме отдачи предполагает перевод будущих выгод в настоящую стоимость путем дисконтирования каждого денежного потока соответствующей нормой отдачи.

Перевод будущих выгод в настоящую стоимость может быть осуществлен также путем капитализации дохода коэффициентом капитализации.

Процесс дисконтирования называют также анализом дисконтированного денежного потока.

Важным моментом дисконтирования является выбор нормы дисконта, который проводится на основе изучения рынков капитала и анализа сравнительных продаж, а также ожиданий и желаний инвесторов.

Как отмечалось, при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнимых продаж.

При капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации определяется на базе приемлемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Расчетная формула (Эллвуда) для капитализации по норме отдачи (без учета заемного финансирования), имеет следующий вид:

$$Ro = Vo - \Delta * \frac{1}{Sn} \quad : \quad (6)$$

где . Δ - относительное изменение стоимости за n - периодов

Ro - общая норма капитализации;

Vo - общая норма отдачи;

$\frac{1}{Sn}$ - коэффициент фонда возмещения.

Капитализация по методу Инвуда предполагает, что доход поступает в виде простого постоянного аннуитета (поступления дохода) и дисконтируется одной нормой дисконта.

Важной предпосылкой является то, что величина аннуитета соответствует полному возврату начальных инвестиций и получению дохода на капитал в течение времени поступления аннуитета.

То *есть коэффициент капитализации (Ro) включает:*

- норму процента для получения дохода на капитал;
- коэффициент фонда возмещения.

Формула для определения коэффициента капитализации по методу Инвуда следующая :

$$\mathbf{Ro = Vo + \Delta * \frac{1}{S_n}} \quad ; \quad \mathbf{(7)}$$

Особенностью метода Инвуда является то, что формирование фонда возмещения производится по норме, равной норме прибыли для инвестиций.

Метод Хоскольда отличается от метода Инвуда формированием фонда возмещения, который проис-

ходит не по норме прибыли на инвестиции, а по безрисковой ставке.

Основным обоснованием здесь является то, что реинвестирование может быть не таким прибыльным, как начальные инвестиции и поэтому повторному вложению денег присущ большой риск.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации по норме отдачи следующие:

1. Расчет периода владения для оцениваемой недвижимости.
2. Прогнозирование периодических денежных потоков до конца периода владения.
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта на конец периода владения (стоимость реверсии).
4. Определение соответствующих норм дисконтирования для периодических потоков дохода и реверсии.
5. Расчет текущей стоимости периодических потоков и реверсии путем дисконтирования их с применением соответствующих норм дисконта.
6. Расчет окончательной стоимости путем суммирования всех текущих стоимостей доходов.

Информация для расчетов и результаты оцениваемых вариантов могут быть представлены в виде следующей таблицы :

Элементы	Варианты			
	1	2	3	и т.д.
1	2	3	4	5
1. Тип использования объекта				
2. Период владения, лет				
Аренда				
3. Количество платежей за год				
4. Платеж в конце (начале) периода				
5. Норма дисконтирования, %				
6. Текущая стоимость периодических потоков, долл. США				
Возврат капитала				
7. Доход от продажи, долл. США				
8. Расходы по продаже, %				
9.Чистый доход от продажи, долл. США				
10. Норма дисконта для реверсии, %				
11. Текущая стоимость реверсии, долл. США				
12. Стоимость объекта недвижимости, долл. США. (п.6 + п.11)				

4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ

4.1. Выводы и заключения

Результаты по традиционным методам, использованным для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости представляются в виде следующей таблицы:

Методы	Результаты
1. Затратный метод	
2. Метод сравнительного анализа продаж	
3. Метод капитализации дохода	
3.1. Метод прямой капитализации	
3.2. Метод капитализации по норме отдачи (метод анализа дисконтированного денежного потока)	

В результате анализа полученных результатов по трем традиционным методам, их достоинств и недостатков, оценщики делают заключение (вывод) об окончательной рыночной стоимости объекта недвижимости.

5. ОЦЕНКА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ, МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

5.1. Общие положения.

5.1.1. Транспорт, машины и оборудование (в дальнейшем машины и оборудование) становятся объ-

ектом оценки в связи с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

Транспорт, машины и оборудование относятся к основным средствам предприятия, их учет и отчетность о наличии и движении ведется в соответствии с действующей классификацией, установленной Госкомстатом РФ.

5.1.2. В практике оценки машин и оборудования наиболее распространены те же виды стоимости, что и для недвижимого имущества.

Выбор вида оцениваемой стоимости зависит от назначения оценки.

5.1.3. Предметом оценки машин и оборудования могут быть :

- функционально самостоятельные машины, агрегаты и установки;
- технологические комплексы, объединяющие несколько взаимосвязанных между собой технологических машин и вспомогательных устройств.

5.1.4. Основными этапами жизненного цикла, на котором могут находиться машины и оборудование, являются :

- подготовка к эксплуатации ;
- период нормальной эксплуатации,
- период пребывания объектов в капитальном ремонте, реконструкции и т.д.;
- на консервации или запасе ;
- выбытие из эксплуатации.

5.1.5. Машины и оборудование могут быть приобретены :

- новыми;
- подержанными;
- изготовленными собственными силами.

5.1.6. По направлению использования машины и оборудование подразделяются на:

- универсальные;
- специализированные, выпускаемые на базе универсальных;
- специальные, изготавливаемые только по индивидуальным заказам.

5.1.7. Функциональная и отраслевая классификация машин и оборудования принимаются по специальным классификаторам, в том числе: по Общероссийскому классификатору основных фондов ОК013 - 94, утвержденному Госкомстатом РФ и Госстандартом РФ.

5.1.8. На каждый объект оценки проводится идентификация - установление тождественности между тем, что записано в документе и тем, что реально имеется. То есть проводится проверка и приведение в соответствие с действительным состоянием основной исходной информации об объектах, представленных для оценки.

5.2. Износ машин и оборудования.

5.2.1. В оценке машин и оборудования существует три вида износа - физический, функциональный и внешний.

Физический износ связан со снижением работоспособности машин и оборудования в результате как естественного физического старения (в результате изнашивания в ходе эксплуатации), так и влияния внешних неблагоприятных факторов (воздействия физических процессов).

Функциональный (моральный) износ возникает из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу. Он обуславливается изменениями в дизайне, материалах или производственном процессе, приводящим к несоответствию мощности, избыточным эксплутационным затратам или недостатку полезности.

Внешний износ (экономическое устаревание) машин и оборудования сопровождается изменениями внешней экономической ситуации (возросшая конкуренция, изменение управленческих концепций, потеря рынков или рабочей силы, возросшие экологические требования, и т.д.

5.2.2. Физический и функциональный износ подразделяются на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это та часть общего износа, которая может быть устранена в результате ремонта или модернизации объекта. Через ремонт частично устраняется физический износ, а через модернизацию

- частично и физический, и моральный (функциональный) износ.

Неустранимый износ - это та часть общего износа машин и оборудования, которая не поддается устранению в силу технической невозможности или экономической нецелесообразности.

5.2.3. Так как рыночная стоимость определяется с учетом износа очень важно обосновать методы его исчисления.

Коэффициенты физического износа машин и оборудования могут быть определены следующими методами:

- анализа прибыльности (доходности);
- анализа производительности (мощности);
- анализа физического состояния;
- анализа эффективного возраста;
- анализа методов исчисления износа по данным бухучета.

5.2.4. Сущность метода исчисления коэффициента физического износа машин и оборудования на основе анализа прибыльности заключается в снижении чистой прибыли по годам эксплуатации объекта по сравнению с прибылью, получаемой от использования новой техники

$$\text{Фи} = \Delta Д = \frac{Дн - Дi}{Дн} \quad ; \quad (8)$$

где : Фи - коэффициент физического износа ;

$\Delta Д$ - изменение доходности ;

Дн; Дi - чистая прибыль, получаемая соответственно от новой и старой техники.

5.2.5. Метод анализа динамики производительности предполагает расчет коэффициента износа машин и оборудования (Фи) на основе индекса изменения их производительности к моменту оценки, по сравнению с максимальной производительностью, которую имели машины и оборудование на дату их сдачи в эксплуатацию.

$$\Phi и = [\, 1 - (\frac{B}{B_{max}})^{*} \,] \times 100\% \quad , \quad (9)$$

где: B; Bmax - производительность машин на момент оценки и на момент их сдачи в эксплуатацию;

* - экспонента, отражающая силу влияния производительности на стоимость объекта.

Для многих видов машин и оборудования показатель силы (степени) влияния находится в интервале 0,6 - 0,7.

5.2.6. Метод анализа физического состояния предполагает определение коэффициента износа на основе технической диагностики отдельных агрегатов, узлов и деталей машин и оборудования. Определив в каком виде ремонта они нуждаются, можно обосновать и степень износа. Для этих целей могут использоваться также имеющиеся шкалы экспертных оценок физического состояния машин и оборудования. (табл. 1)

Примерная шкала экспертных оценок физического состояния машин и оборудования.

Таблица

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Коэффициент (степень) износа, %
1. Новое	Установленное, но не эксплуатирующееся оборудование	0 - 3
2. Очень хорошее	Оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта	4 - 15
3.Удовлетворительное	Оборудование, требующее ремонта отдельных узлов и деталей	40
4. Плохое	Оборудование, требующее капитального ремонта или замены базовых агрегатов	80 - 95
5. Непригодное к эксплуатации (состояние металлолома)	Оборудование использованное на 100% их полезной жизни, ценность которого в стоимости металлолома или снятых деталей	96 - 100

5.2.7. Метод анализа эффективного возраста (возраст/срок службы) базируется на соотношении эффективного возраста и нормативного срока службы машин и оборудования.

$$\Phi и = \frac{EA}{EA + RL} * 100 \quad : (10):$$

где : EA - эффективный (хронологический, фактический срок службы) возраст, лет;
RL - срок полезной (экономической, остающейся) жизни.

Эффективный возраст (EA) определяется как разница между продолжительностью экономической жизни (нормативным сроком службы) машин и оборудования (NL) и сроком полезной (экономической, остающейся) жизни (RL):

$$EA = NL - RL . \quad (11):$$

Следует отметить, что метод анализа «возраст/срок службы» аккумулирует в себе все виды износа : физический, функционального устаревания и экономического устаревания объектов и иногда этот метод называется «накопленным износом».

5.2.8. Метод определения износа объекта по данным бухгалтерского учета базируется на данных начисления амортизации за эффективный (фактический) возраст и ее отношения к полной восстановительной стоимости машин и оборудования на дату оценки.

Амортизация представляет собой экономический механизм компенсации процесса износа машин и оборудования, восполняя утерю их стоимости и накапливая средства для воспроизводства основных фондов.

Этот метод не дает представления о реальной степени износа машин и оборудования, но он обладает таким достоинством как простота расчета и документальное подтверждение результатов.

5.2.9. Функциональное устаревание машин и оборудования определяется различиями, присущими самой конструкции, такими как : изменение производительности и других характеристик мощности, прогресс в развитии технологии, дизайн и др. Эти различия обычно выражаются в виде избыточных капитальных затрат и повышенных эксплутационных расходов, которые должны быть учтены на замещающем производстве.

При этом избыточные эксплутационные расходы должны дисконтироваться на период, либо равны остающемуся сроку экономической жизни объекта, либо равны прогнозируемому периоду, в течение которого недостатки не будут устранены.

5.2.10. Экономическое устаревание машин и оборудования характеризуется изменением внешних факторов, таких как: изменение в оптимальном использовании, законодательных нововведений, которые ограничивают или ухудшают права собственности на объект.

Эти факторы могут снижать желательность или полезность жизни машин и оборудования, поэтому должны учитываться при их оценке.

5.3. Методы оценки машин и оборудования.

При оценке машин и оборудования применяются традиционные три метода :

- затратный ;
- прямого сравнения (рыночный) ;
- доходный.

5.3.1. **Затратный метод** основывается на принципе полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения.

Полная стоимость воспроизводства характеризует собой текущую стоимость создания идентичной новой единицы машины или оборудования. На практике машины и оборудование редко воспроизводятся в виде точной копии. Даже самые современные машины и оборудование подвергаются усовершенствованиям в процессе производства. Но для целей оценки, если современные машины и оборудование находятся в производстве с таким же обозначением модели, можно допустить, что ее современная себестоимость является полной стоимостью воспроизводства.

Полная стоимость замещения представляет собой текущую стоимость сходной новой единицы машин и оборудования, которая максимально функционально эквивалентна оцениваемой машине или оборудованию.

Принцип замещения предполагает, что «осведомленный покупатель не заплатит за объект больше,

чем стоимость приобретения одинаково желаемого «заместителя» на открытом рынке».*

Затратный подход характеризует собой нынешнюю стоимость за вычетом физического износа и всех видов устаревания.

Стоимость замещения определяется на основе данных о количестве материалов и трудозатрат, качественно и количественно соответствующих современному уровню развития технического прогресса, для замещения полезности оцениваемого объекта.

Затратный метод в оценке машин и оборудования практически может быть реализован в 3-х подходах:

- анализ и актуализация имеющихся калькуляций;
- расчет себестоимости по укрупненным нормативам на материалы, комплектующие изделия и заработную плату основных рабочих.
- по документально подтвержденным рыночным ценам (или сборникам цен).

После определения полной текущей стоимости воспроизводства (или замещения) объекта, следует вычесть физический износ, функциональное устаревание и экономическое устаревание.

Указанные износ и виды устаревания машин и оборудования определяются по вышеприведенным подходам.

В результате получим обоснованную рыночную стоимость машин и оборудования затратным методом.

Последовательность определения рыночной стоимости машин и оборудования затратным методом приведена в таблице 2.

---

* - Оценивая машины и оборудование. Под редакцией Дж. Алис. - М., РОО, 1995.

Рыночная стоимость
оцениваемых объектов затратным методом

Таблица 2

№	Элементы	Объекты оценки		
		1	2	и т.д.
1	2	3	4	5
1.	Стоимость замещения, тыс. руб.			
2.	Физический износ: - % - тыс. руб.			
3.	Стоимость замещения за вычетом физического износа, тыс. руб.			
4.	Функциональное устаревание : - % - тыс. руб.			
5.	Стоимость замещения за вычетом функционального устаревания, тыс. руб.			
6.	Экономическое устаревание : - % - тыс. руб.			
7.	Стоимость замещения за вычетом экономического устаревания, тыс. руб.			
8.	Обоснованная рыночная стоимость, тыс. руб.			

5.3.2. Метод прямого сравнения.

Для определения рыночной стоимости отдельных единиц машин и оборудования прямого сравнения используются следующие подходы :

- прямое сравнение ;

- аналоговое сравнение;
- соотношения.

Прямое сравнение предполагает установление стоимости на основе прямого подбора идентичны объектов. Необходимые данные для сравнения принимаются с помощью каталогов на различные виды машин и оборудования. Необходимые корректировки, как правило, вводятся лишь на возраст и физическое состояние.

Аналоговое сравнение ориентирует определение стоимости на основе анализа подобных (но не идентичных) объектов с использованием основных параметров измерения полезности (производительность, мощность, расход топлива или электроэнергии) в качестве базы для сравнения.

Подход соотношения базируется на определении соотношения продажной цены и полной восстановительной стоимости аналогичных объектов на дату продажи. Если такое процентное соотношение в результате анализа установлено, то его вполне можно применить и к полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта.

5.3.3. Доходный метод.

Доходный метод состоит в определении текущей стоимости будущих выгод (доходов) от владения машинами и оборудованием.

Этот метод, как правило, не применяется к отдельным единицам оборудования ввиду сложности или невозможности идентифицировать соответствую-

щие отдельные потоки доходов. Доходный метод используется в большинстве случаев для оценки всего предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные объекты теряют свою индивидуальность.

Каждый из методов имеет свои слабые и сильные стороны, и его применимость зависят от конкретных обстоятельств выполняемого задания по оценке.

Важно при этом обеспечить сопоставимость важнейших элементов сравнения, как: возраст объекта, техническое состояние, местоположение, комплектация, рыночные факторы, качество, количество, время продажи. Все эти элементы в той или иной степени оказывают влияние на результаты оценки объекта.

5.4. Выводы и заключение

Получив результат оценки машин и оборудования по каждому из методов или по некоторым из них, независимый оценщик делает окончательное заключение об обоснованной рыночной стоимости оцениваемых объектов.

6. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

6.1. У лиц, подписавших отчет об оценке рыночной стоимости (оцениваемых) объектов не было личной заинтересованности или какой-либо предвзятости в подходе к оценке объектов или в отношении стороны, имеющей к нему отношение. Мы выступаем в качестве независимых оценщиков.

6.2. С учетом наилучшего использования наших знаний, мы удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

6.3. Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

6.4. Настоящая оценка произведена в соответствии и на условиях, определенных Кодексом Этики и Стандартов профессиональной практики оценщиков РОО, стандартов ГОСТ Р 51195.0.01-98 «Единая система оценки имущества. Основные положения»; ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества. Термины и определения», утвержденные постановлениями Госстандарта России от 18.08.98г. №327 и №328.

6.5. Оцениваемые объекты были непосредственно осмотрены экспертами.

6.6. Гонорар за это исследование никоим образом не связан с величиной стоимости объектов, оцениваемых в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, как выполнение работы по настоящей оценке.

6.7. Обоснованная рыночная стоимость объекта признается действительной на дату оценки.

7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

3. Описание основных фондов

3.1. Техническая характеристика основных фондов.

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуа-тацию	Норма аморти-за-ции, %	Площадь, кв.м.	Объем строи-тельный, куб.м.	Характери-стика объек-та
1	2	3	4	5	6	7
1.						фундамент - стены - перекрытия - кровля - полы - проемы - спец.работы -
2.	и т.д.					

Приложение 2

4.1. Расчет полной восстановительной стоимости основных фондов

Таблица 2

Наименование объектов, инв.№	Дата ввода в эксплуатацию	Объем, куб.м.	Обоснование (№ сборника и таблицы)	Стоимость единицы объема, руб.	Стоимость объема (1984г.) руб.	Общий индекс
2	3	4	5	6	7	8

продолжение таблицы 2

Конструктивные элементы									
фундамент ж.б. блоки. п. 3.4. **ин – 7346**		**стены** панели - п. 9.2. **ин - 7803**		**перекрытие** ж.б. плиты -п. 7.1. **ин – 9912**		**кровля** рулон - п.12.5. **ин - 12264**		**полы** бетон, линолеум п.15 **ин – 9102**	
доля	значение	доля	значение	доля	значение	доля	значение	доля	значение
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1.									
2.									

продолжение таблицы 2

№ п/п	Конструктивные элементы						Полная восстановительная стоимость на 01.01.1997г. тыс. руб. (эксперт)	Стоимость на дату приобретения тыс. руб.
	проемы		**спец.работы**		**прочие**			
	дерево - п.10.2 **ин - 8370**		п. 18.- 19 **ин – 11000**		п.17.1 - 17.5 **ин - 8500**			
	доля	значение	доля	значение	доля	значение		
1	**19**	**20**	**21**	**22**	**23**	**24**	**25**	**26**
1.								
2.								

Приложение 3

Таблица корректировок по сопоставимым элементам продаж

Таблица №3

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		оценив.	1	2	…
1	2	3	3	4	5
Цена продажи	$				
Общая площадь	кв.м				
Полезная площадь	кв.м				
Объем здания или сооружения	куб.м				
Единицы сравнения					
Цена продажи	$				
Цена 1 кв.м. общей площади	$/кв.м				
Цена 1 кв.м. полезной площади	$/кв.м				
Цена 1 куб.м. здания или сооружения	$/куб.м				
Номер выбранной единицы	2				
Корректировки					
Цена 1 кв.м. общей площади	$/кв.м				
Право собственности					
Корректировка	%				
Скорректированная цена	$/кв.м				
Условия финансирования					
Корректировка	%				

продолжение таблицы №3

1	2	3	3	4	5
Скорректированная цена	$/кв.м				
Условия продажи Корректировка Скорректированная цена	% $/кв.м				
Условия рынка (время продажи) Корректировка Скорректированная цена	% $/кв.м				
Местоположение Корректировка Скорректированная цена	% $/кв.м				
Физические характеристики :					
Корректировка Скорректированная цена	% $/кв.м				
Экономические характеристики Корректировка Скорректированная цена	% $/кв.м				
Использование Корректировка Скорректированная цена	% $/кв.м				
Компоненты стоимости не связанные с недвижимостью					

продолжение таблицы № 3

1	2	3	3	4	5
Корректировка	%				
Скорректированная цена	$/кв.м				
Для выводов:					
Общая чистая коррекция	$/кв.м				
в % от цены продажи	%				
Общая валовая коррекция	$/кв.м				
в % от цены продажи	%				
Весовой коэффициент					
Стоимость объекта оценки	$				

Приложение 4

Таблица корректировок арендных ставок.

Таблица №4

Элемент сравнения	Ед. измер.	Объекты сравнения			
		оценив.	1	2	....
1	2	3	4	5	6
Ставка арендной платы	$/кв.м год				
Условия аренды	%				
Корректировка	$/кв.м год				
Скорректированная ставка					
Условия рынка (дата аренды)	%				
Корректировка	$/кв.м год				
Скорректированная ставка					
Местоположение	%				
Корректировка	$/кв.м				
Скорректированная цена	год				
Общая площадь	кв.м.				
Корректировка	%				
Скорректированная ставка	$/кв.м. год				
Корректировка	%				
Скорректированная ставка	$/кв.м. год				
Корректировка	%				
Скорректированная ставка	$/кв.м. год				
Корректировка	%				
Скорректированная ставка	$/кв.м. год				
Корректировка	%				
Скорректированная ставка	$/кв.м. год				

продолжение таблицы № 4

1	2	3	4	5	6
Корректировка **Скорректированная ставка**	% S/кв.м. год				
Для выводов :					
Общая чистая коррекция	S/кв.м.				
в % от арендной ставки	%				
Общая валовая коррекция	S/кв.м. год				
в % от арендной ставки	%				
Весовой коэффициент					
Арендная ставка	S/кв.м. год				

Приложение 5

Таблица расчетов стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков

Таблица №5

Вид платежа	1-й год	2-й год	3-й год	4-й год	5-й год	Расчет стоимости объекта на конец периода.
1	2	3	4	5	6	7
Доход от существующих договоров аренды						
Доход от будущих арендных договоров						
Ставка арендной платы , S/кв.м. год						
Арендуемая площадь, кв.м.						
Потенциальный валовой доход						
Коэффициент загрузки и недобора арендной платы						
Валовой доход						
Налоги с валового дохода						
Налог на имущество						
Арендная плата за землю						
Коммунальный платежи						
текущий ремонт						
Управление						
Прочие расходы						

Продолжение табл. №5

1	2	3	4	5	6	7
Резерв на капитальный ремонт						
Итого эксплутационные расходы						
Чистый эксплутационный доход						
Ставка капитализации						
Стоимость имущества в конце периода						
Денежный поток						
Коэффициент дисконтирования						
Чистая текущая стоимость						

8. ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный Закон РФ №135 «Об оценочной деятельности». Принят Госдумой 16.07.98г., одобрен Советом Федерации 17.07.98г., подписан президентом РФ 29.07.98г.
2. «Порядок проведения персоценки основных фондов по состоянию на 01 января 1997 года». Госкомстат РФ, Минэкономики РФ, Минфин РФ от 18.02.1997г. - №ВД - 1 -24 /336.
3. «О мерах по совершенствованию порядка и методов определения амортизационных отчислений». Постановление правительства РФ № 1672 от 31.12.1997г.
4. «Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/97. Утверждено приказом Минфина РФ №65 м от 03.09.1997г.
5. «Об уточнении порядка расчета амортизационных отчислений и персоценке основных фондов «. Постановление Правительства РФ №627 от 24.06.1998г.
6. «О порядке применения нормативных документов по амортизационной политике и переоценке основных фондов в 1998 году». Госкомстат РФ, письмо от 22.09.1998г. № ВГ-1-23/3747.
7. Индексы изменения стоимости основных фондов оборудования, предназначенного к установке, и объектов, не завершенных строительством, для переоценки в восстановительную стоимость на 01 января 1998 года. Утверждены Госкомстатом РФ 06.03.1998 года № 0Р - 1-24/1028.

8. ГОСТ Р 51195.0.01 - 98 «Единая система оценки имущества. Основные положения»
ГОСТ Р 51195.0.02 - 98 «Единая система оценки имущества. Термины и определения».
Утверждены постановлениями Госстандарта России от 18.08.98г. №327 и № 328.
9. ФЗ-102 «Об Ипотеке (залоге недвижимости)». Принят Госдумой 24.06.97г. , одобрен Советом Федерации 09.09.98г., подписан Президентом РФ 16.07.98г.
10. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.
Дж. Фридман, М. 1995.
11. Оценка недвижимости. С. Харрисон, М.1994.
12. Оценка земельной собственности. К. Эккерт, Красногорск 1993.
13. Оценка земли в Москве. В. А. Прорвич М., Экономика, 1996.
14. Расчетные индексы пересчета стоимости строительно-монтажных работ для Московской области на январь 1999 года к ценам 1984 года. в. 01/99. Администрация Московской области. Лицензионно-экспертное управление.
15. Ковалев А.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. М.: Академия оценки, 1996

8.1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации

(Федеральный закон РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ)

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЯСНЕНИЯ

Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации состоит из настоящего Федерального закона, принимаемых в соответствии с ним федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также из международных договоров Российской Федерации.

Субъекты Российской Федерации регулируют оценочную деятельность в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем те которые предусмотрены законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, применяются правила международного договора Российской Федерации.

Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом

Настоящий Федеральный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отноше-

нии объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

Статья 3. Понятие оценочной деятельности

Для целей настоящего Федерального закона под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Для целей настоящего федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается, наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждсн на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не была;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Статья 4 . Субъекты оценочной деятельности

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых

регулируется настоящим Федеральным законом (оценщики), а с другой - потребители их услуг (заказчики).

Статья 5. Объекты оценки

К объектам оценки относятся:

отдельные материальные объекты (вещи);

совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

права требования обязательства (долги);

работы, услуги, информация;

иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты прове-

дения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.
Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объема оценки

В случае, если в нормативном правовом акте содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.

Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям в качестве предмета залога;

при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

при передаче объектов оценки принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

при национализации имущества;

при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд;

при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями имуществом, закрепленным за ними на праве

хозяйственного ведения или оперативного управления, за исключением случаев, когда распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества.

ГЛАВА II. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И УСЛОВИЯ ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

Статья 9. Основания для проведения оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки объекта оценки является договор между оценщиком и заказчиком.

Договором между оценщиком и заказчиком может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки конкретного объекта оценки, ряда объектов оценки либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 10. Обязательные требования к договору

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

основания заключения договора;

вид объекта оценки;

вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;

денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;

сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке как единичного объекта оценки, так и ряда объектов оценки должен содержать точное указание на этот объект оценки (объекты оценки), а также его (их) описание.

В отношении оценки объектов оценки принадлежащих Российской Федерации субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки

Надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, являются своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет).

Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также приводятся

иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть указаны:

дата составления и порядковый номер отчета;

основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;

юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;

точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;

стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;

последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

дата определения стоимости объекта оценки;

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

Отчет может также содержать иные сведения являющиеся по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

Для проведения оценки отдельных видов объектов оценки законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе

рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 14. Права оценщика

Оценщик имеет право:

применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;

требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;

получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;

запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;

привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;

отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы.

Статья 15. Обязанности оценщика

Оценщик обязан:

соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, а также

принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации;

сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта оценки;

обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки объекта оценки, предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, об уставе и о кодексе этики соответствующей саморегулируемой организации (профессионального общественного объединения оценщиков или некоммерческой организации оценщиков), на членство в которой ссылается оценщик в своем отчете;

предоставлять по требованию заказчика документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации;

хранить копии составленных отчетов в течение трех лет;

в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию.

Статья 16. Независимость оценщика

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

оценщик является учредителем, собственником, акционером кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Статья 17. Страхование гражданской ответственности оценщиков

Страхование гражданской ответственности оценщиков является условием, обеспечивающим защиту прав потребителей услуг оценщиков, и осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Страховым случаем является причинение убытков третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, установленное вступившим в законную силу решением суда, арбитражного суда или третейского суда.

Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения договора страхования.

Наличие страхового полиса является обязательным условием для заключения договора об оценке объекта оценки.

Страхование гражданской ответственности оценщиков может осуществляться в форме заключения договора страхования по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) либо по конкретному договору об оценке объекта оценки.

ГЛАВА III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 18. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации

Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляют органы, уполномоченные Правительством Российской Федерации и субъектами Российской Федерации (далее - уполномоченные органы), в рамках своей компетенции, установленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 19. Функции уполномоченных органов

Функциями уполномоченных органов являются:

контроль за осуществлением оценочной деятельности,

регулирование оценочной деятельности;

взаимодействие с органами государственной власти по вопросам оценочной деятельности и координация их деятельности;

согласование проектов стандартов оценки;

согласование перечня требований, предъявляемых к образовательным учреждениям, осуществляющим профес-

сиональную подготовку оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Стандарты оценки

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываются и утверждаются Правительством Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 21. Профессиональное обучение оценщиков

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется высшими государственными или частными учебными заведениями, специально создаваемыми для этой цели, или на базе факультетов (отделений, кафедр) высших государственных или частных учебных заведений, имеющих право осуществлять такое обучение в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 22. Саморегулируемые организации

Дополнительно к государственному регулированию саморегулирование оценочной деятельности осуществляется саморегулируемыми организациями оценщиков и распространяется на членов таких саморегулируемых организаций.

В целях саморегулирования оценочной деятельности оценщики вправе объединяться в ассоциации, союзы, иные некоммерческие организации.

Саморегулируемые организации оценщиков могут выполнять следующие функции:

защищать интересы оценщиков;

содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков;

содействовать разработке образовательных программ по профессиональному обучению оценщиков;

разрабатывать собственные стандарты оценки;

разрабатывать и поддерживать собственные системы контроля качества осуществления оценочной деятельности.

Статья 23. Лицензирование оценочной деятельности

Лицензирование оценочной деятельности осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок лицензирования оценочной деятельности утверждается Правительством Российской Федерации.

Орган, выдающий лицензию на осуществление оценочной деятельности, осуществляет контроль за соблюдением требований к осуществлению этой деятельности оценщиками в соответствии с настоящим Федеральным законом и законодательством Российской Федерации о лицензировании.

Статья 24. Требования к лицензированию оценочной деятельности

Требования к лицензированию оценочной деятельности для физических лиц:

государственная регистрация в качестве индивидуального предпринимателя;

наличие документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным органом образовательными программами;

уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Требования к лицензированию оценочной деятельности для юридических лиц:

государственная регистрация в качестве юридического лица, наличие в штате юридического лица не менее одного работника, имеющего документ об образовании, подтвер-

ждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности.

Отзыв лицензии на осуществление оценочной деятельности осуществляется на основании:

признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке недействительным факта государственной регистрации индивидуального предпринимателя или юридического лица;

признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке индивидуального предпринимателя или юридического лица банкротом;

признания в установленном законодательством Российской Федерации порядке недействительным имеющегося у оценщика, являющегося индивидуальным предпринимателем, документа об образовании, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности; если оценщиком является юридическое лицо -- признания недействительным документа об образовании работника этого юридического лица при условии, что он один имеет документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;

выхода данным оценщиком в своей деятельности за пределы прав предоставленных ему лицензией на осуществление оценочной деятельности;

несоблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации;

решения суда, арбитражного суда, третейского суда.

Ходатайство об отзыве лицензии на осуществление оценочной деятельности может быть представлено уполномоченным органом, саморегулируемыми организациями, а также иными заинтересованными лицами.

Указанный в настоящей статье перечень оснований отзыва лицензии на осуществление оценочной деятельности является исчерпывающим и не может быть изменен иначе как путем внесения изменений и дополнений в настоящий Федеральный закон.

ГЛАВА IV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 25. Вступление в силу настоящего Федерального закона

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности выданные до вступления в силу настоящего Федерального закона подлежат приведению в соответствие с нормами настоящего Федерального закона не позднее 1 июня 2000 года.

Статья 26. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

Предложить Президенту Российской Федерации и поручить правительству Российской Федерации привести свои нормативные правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

8.2. Об утверждении квалификационной характеристики по должности «Оценщик (эксперт по оценке имущества)»

(Постановление Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 27 ноября 1996 г. №11)

Министерство труда и социального развития Российской Федерации **постановляет:**

Утвердить квалификационную характеристику по должности «Оценщик (Эксперт по оценке имущества)» согласно приложению.

Приложение к постановлению
Министерства труда и
социального развития РФ
от 27.11. 1996 г. №11

Должностные обязанности

Проводит оценочную деятельность по установлению рыночной или иной стоимости (инвестиционной, ликвидной и другой) объектов гражданских прав (недвижимого и движимого имущества, в том числе имущественных прав; работ и услуг; информации; результатов интеллектуальной деятельности и прав на них; нематериальных благ). Выявляет потребности в услугах по оценке объектов гражданских прав. Устанавливает деловые контакты и проводит переговоры с заказчиками с целью проведения работ по оценке объектов гражданских прав. Заключает и оформляет договор по установленной форме. Составляет в пись-

менной форме отчет о выполненной работе и своевременно передает его заказчику. Отражает в отчете исходные данные и содержание использованных методов для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта. Обеспечивает сохранность составленного им отчета об оценке в течение трех лет. Предоставляет по требованию правоохранительных органов информацию из своего отчета об оценке. Консультирует заказчика о существующем законодательстве Российской Федерации об оценочной деятельности и других, применяемых при оценке объектов гражданских прав, нормативных и правовых документах. Собирает и систематизирует данные для создания информационной базы, необходимой для оценочной деятельности. Использует все известные методы оценки имущественных комплексов.

Должен знать. Конституцию Российской Федерации; законы Российской Федерации; постановления и решения Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности; постановления, распоряжения приказы, другие нормативные акты по вопросам, входящим в сферу профессиональных интересов оценщиков объектов гражданских прав; стандарты; методические и инструктивные документы; нормы и нормативы материальных и финансовых затрат; цены, изменение и соотношение цен; ставки арендной платы, налоги, лизинговых платежей и другую информацию, необходимую для выполнения оценочной деятельности, методические приемы определения величины стоимости объектов гражданских прав, в т. ч. таких основных методов оценки, как затратный, доходный, анализ сравнительных продаж; передовой отечественный и зарубежный опыт работы оценщиков; основы организации и технологии строительства, производства промышленной, сельскохозяйственной и другой продукции, услуг; приемы анализа хозяйственной деятельности, финансовых показа-

телей предприятий; законодательство и нормативные документы по налогообложению, таможенной деятельности в Российской Федерации; систему бухгалтерского учета, методы и порядок составления отчетности; правила использования вычислительной техники; законодательство о труде и охране труда Российской Федерации; правила и нормы охраны труда, техники безопасности, производственной санитарии и противопожарной защиты.

Требования к квалификации.

Высшее профессиональное, дополнительное образование и стаж работы по профилю не менее одного года.

Примечание. К дополнительному образованию можно отнести второе высшее или среднее профессиональное образование, различные курсы, стажировки и т. п.

8.3. Индексы изменения стоимости основных фондов, оборудования, предназначенного к установке, и объектов, не завершенных строительством, для переоценки в восстановительную стоимость на 01.01.1998 г., проводимой в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/97

(утверждены Госкомстатом России 06.03.1998 г. №ОР-1-24/1028)

	Индексы изменения стоимости объектов по периодам их приобретения				
	до 1997 г.	1997 г.			
		I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
Машины и оборудование, транспортные средства	1,08	1,06	1,03	1,02	1
Здания, сооружения и другие виды основных фондов	1,04-1,08	1,03-1,06	1,02-1,03	1,01-1,02	1
Оборудование, предназначенное к установке	1,06-1,08	1,06	1,03	1,02	1
Объекты, не завершенные строительством	1,03-1,07	1,03-1,06	1,02-1,03	1,01-1,02	1

Примечания

1. Индексы предназначены для пересчета восстановительной стоимости объектов в ценах на 01.01.1997 г., определенной по итогам переоценки 1997 г., а также балансовой стоимости объектов, приобретенных в 1997 г., в восстановительную стоимость в ценах 01.01.1998 г.

2. Здания, сооружения, а также объекты, не завершенные строительством, переоцениваются исходя из периодов затрат на их сооружение и приобретение.

3. По машинам, оборудованию и транспортным средствам, процент износа которых по итогам переоценки 1997 г. составил к 01.01.1998 г. по данным бухгалтерского учета от 75% до 85%, может применяться дополнительный понижающий коэффициент 0,95 к приведенной выше исходной величине индекса, более 85% и до 95% - коэффициент 0,85; по зданиям, сооружениям и другим видам основных фондов с износом от 50% до 60% - коэффициент - 0,95, более 60% до 70% - коэффициент 0,9 и более 70% - коэффициент 0,85.

8.4 Индексы изменения стоимости основных фондов для проведения их переоценки в восстановительную стоимость на 1 января 1999г., осуществляемую в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/97 индексным методом

(Госкомстат России от 22.02.1999г. № МС-1-23/761)

Виды основных фондов	Индексы изменения стоимости объектов по периодам их приобретения					
	до 1991г.	1991-1997гг.	1998г.			
			I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
1	2	3	4	5	6	7
Машины, оборудова-ние и транспортные средства, по группам:						
М-1	0.85	0.9	0.93	1.01	1.05	1.00
М-2	0.90	0.95	0.97	1.03	1.07	1.00
М-3	0.95	1.00	1.02	1.05	1.08	1.01
М-4	1.00	1.05	1.06	1.08	1.10	1.01
М-5	1.05	1.10	1.11	1.12	1.14	1.02
М-6	1.10	1.15	1.15	1.16	1.17	1.03
М-7	1.15	1.20	1.19	1.19	1.19	1.04
М-8	1.20	1.25	1.23	1.22	1.21	1.04
М-9	1.25	1.30	1.27	1.25	1.24	0.05
М-10	1.30	1.40	1.36	1.31	1.29	1.11
М-11	1.40	1.50	1.45	1.38	1.34	1.17
М-12	1.50	1.60	1.54	1.43	1.36	1.18
М-13	1.60	1.70	1.60	1.48	1.39	1.19
М-14	1.80	1.90	1.75	1.58	1.44	1.21
М-15	2.00	2.50	2.20	1.88	1.59	1.26

1	2	3	4	5	6	7
Здания, сооружения и другие виды основ-ных фондов, по груп-пам регио-нов:						
Р-1	0.96	1.00	1.00	1.01	1.03	1.01
Р-2	1.02	1.05	1.03	1.02	1.04	1.01
Р-3	1.08	1.10	1.09	1.08	1.07	1.02
Р-4	1.13	1.15	1.13	1.11	1.10	1.02
1	2	3	4	5	6	7
Р-5	1.18	1.20	1.19	1.16	1.14	1.05
Р-6	1.23	1.25	1.23	1.19	1.17	1.05

Примечания.

1. Организация имеет право переоценить основные фонды на начало отчетного года по восстановительной стоимости путем индексации или прямого пересчета в соответствии с ПБУ 6.97. Вышеприведенные индексы предназначены для пересчета балансовой стоимости основных фондов, учтенных в цена на 1.01.1998г., а также балансовой стоимости основных фондов, приобретенных в 1998г., учитываемых в ценах приобретения, в восстановительную стоимость в ценах 1.01.1999г.

2. Основные фонды, учитываемые в соответствии с действующими нормативными актами в ценах 1.01.1997г., 1.01.1998г. и 1.01.1995г., могут быть пересчитаны в цены 1.01.1999г. путем использования вышеприведенных индексов и соответствующих индексов предшествующих переоценок.

3. Здания и сооружения переоцениваются, исходя из периодов осуществления затрат на их сооружение, приобретение.

4. По машинам оборудованию, транспортным средствам, степень износа которых составила по данным бухгалтер-

ского учета к 1.01.1999г. от 75% и до 85% : более 85% и до 95%; свыше 95%, могут при использовании индексного метода переоценки применятся дополнительные понижающие коэффициенты, равные соответственно 0.95; 0.9 и 0.85 к приведенной выше исходной величине индекса. По зданиям, сооружениям, другим видам основных фондов с бухгалтерским износом от 60% до 70%, более 70% и до 80%; свыше 80%, могут применятся дополнительные понижающие коэффициенты соответственно 0.85; 0.7 и 0.5.

14. Состав группы машин, оборудования и транспортных средств приведен в приложении 1, состав группы регионов - в приложении 2.

Приложение 1.
Состав групп машин, оборудования и транспортных средств.

Группы	Состав групп	Коды по ОКОФ
1	2	3
М-1	Вагоны грузовые магистральные	153520268-153520262
М-2	Средства пожаротушения	142944020-142944216
М-3	Электровозы магистральные	153520100-153520130
	Котлы паровые и отопительные, установки и оборудование к ним	142813000-142813226, 14287030-142897372

1	2	3
	Линии автоматические для литья, средства комплексной механизации литейного производства, машины непрерывного литья, агрегаты и станы литейно-прокатные	142923750-142923790. 14293030-142923447
М-4	Тепловозы магистральные	153520201
	Краны (кроме кранов общего назначения на автомобильном ходу кранов погрузочных на железнодорожном ходу) и оборудование подъемно-транспортное подвижное (кроме автопогрузчиков)	142915010-142915249, кроме 142915242 и 142915158
	Вагоны пассажирские магистральные	153520370-153520373
М-5	Турбины газовые, установки газотурбинные и парогазовые	142911130-142911137
	Конвейеры	142915040-142915359
	Подъемники и конвейеры для шахт, горнопроходческие машины и оборудование	142924010-142924313
М-6	Станки	142922008-142922810

1	2	3
	Машины и оборудование для коммунального хозяйства. машины пожарные и для уборки городов, машины специальные для коммунального хозяйства	142944010-142944178, 143410040-143410439
	Автомобили грузовые	153410020-153410226
	Машины и оборудование для металлургии (кроме литейных)	142923010-142923318, 142923050-142923743
М-7	Оборудование буровое нефтепромысловое и геологоразведочное	142928000-142928706
	Краны погрузочные на железнодорожном ходу	142915181
	Двигатели внутреннего сгорания, кроме двигателей для транспортных средств	142911010-142911110
М-9	Инструмент металлообрабатывающий режущий	142894010-142894720
	Автомобили легковые	153410010-153410170
	Погрузчики сельскохозяйственные	142921730-142921763
	Приборы и средства измерения (кроме медицинских приборов), оборудование для контроля технологических процессов	143312000-143330435
	Вагоны метрополитен	153520390

1	2	3
М-10	Электродвигатели, генераторы, трансформаторы силовые и электрооборудование	143110000-190290
	Троллейбусы	153410032-153410312
	Турбины паровые	142911120-142911124
	Тракторы пропашные	142918130-142918145
	Инкубаторы	142921641
	Катки дорожные	142924440-142924446
М-11	Компрессоры	142912130-142912140
	Краны общего назначения на автомобильном ходу	142915242
	Электронно-вычислительная техника	143020000-143020545
	Оборудование технологичекое для торговли и общественного питания	142945000-142945142
	Бульдозеры	142924340-142924352
	Бороны	142921173-142921176
М-12	Машины швейные, кроме книгопрошивных машин	142926070-142926804
М-13	Оборудование полиграфическое	142929020-142929468

1	2	3
М-14	Оборудование для трикотажной промышленности	142926430-142926453
	Автоцистерны-автоцементовозы	153410371
М-15	Вагоны-самосвалы (думпкары)	153520340-153520350
М-8	Все виды машин, оборудования и транспортных средств, не перечисленные выше	

Приложение 2. Состав групп регионов для пересчета стоимости зданий, сооружений и других видов основных фондов (кроме машин, оборудования и транспортных средств)

Группа Р-1	Группа Р-3	Группа Р-5
Камчатская область Чукотский автономный округ Чеченская республика Еврейская автономная область Брянская область Хабаровский край Краснодарский край Пензенская область Республика Ингушетия Республика Дагестан Новосибирская область Республика Калмыкия Челябинская область Республика Адыгея Астраханская область	Магаданская область Мурманская область Томская область Алтайский край Ивановская область Вологодская область Курганская область Пермская область Республика Марий Эл Карачаево-Черкесская Республика Нижегородская область Приморский край Иркутская область Оренбургская область Курская область Кабардино-Балкарская Республика	Новгородская область Калужская область Республика Карелия Ульяновская область Республика Мордовия Владимирская область Воронежская область Республика Коми Орловская область Тамбовская область
Группа Р-2	**Группа Р-4**	**Группа Р-6**
Кемеровская область Костромская область Республика Саха (Якутия) Тверская область Республика Северная Осетия Республика Бурятия г, Москва Красноярский край Тульская область Волгоградская область Ростовская область Омская область	Ставропольский край Московская область Кировская область Архангельская область Липецкая область Амурская область Белгородская область Республика Татарстан Республика Хакасия Свердловская область Рязанская область Ярославская область Ленинградская область Читинская область Чувашская область Республика Алтай	Смоленская область Республика Башкортостан Сахалинская область Псковская область Самарская область Саратовская область Калининградская Удмуртская Республика Республика Тыва г. Санкт-Петербург

Методика оценки основных фондов на предприятиях АПК

Отдел нормативных методических разработок

Ответственный за выпуск д.э.н. А.Ф. Пацкалев

Подписано в печать
Формат 60x90 1/16
Тираж 200 экз. Заказ 17/99 Объем 3,1 уч.-изд.л.

Отпечатано на ротапринте института "НИПИагропром"
123007, Москва, 2-й Хорошевский пр., 9, корп. 1

gost.e-ecolog.ru