

Оценка стоимости объектов гражданских прав
**ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ,
ИНВЕНТАРЯ, МАТЕРИАЛОВ**

Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
**АЦЭНКА ВАРТАСЦІ МАШЫН, АБСТАЛЯВАННЯ,
ІНВЕНТАРУ, МАТЭРЫЯЛАЎ**

Издание официальное

БЗ 4-2012



Госстандарт
Минск

Ключевые слова: государственный стандарт Республики Беларусь, объект стандартизации, объект оценки, виды стоимости, методы оценки, оценка стоимости машин, оценка стоимости оборудования, оценка стоимости инвентаря, оценка стоимости материалов

Предисловие

Цели, основные принципы, положения по государственному регулированию и управлению в области технического нормирования и стандартизации установлены Законом Республики Беларусь «О техническом нормировании и стандартизации».

1 РАЗРАБОТАН научно-исследовательским республиканским унитарным предприятием по землеустройству, геодезии и картографии «БелНИЦзем»

ВНЕСЕН Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь

2 УТВЕРЖДЕН И ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ постановлением Госстандарта Республики Беларусь от 20 января 2011 г. № 2

3 ВЗАМЕН СТБ 52.4.01-2007

4 ПЕРЕИЗДАНИЕ (сентябрь 2012 г.) с ИЗМЕНЕНИЕМ № 1, утвержденным в апреле 2012 г. (ИУ ТНПА № 4-2012)

© Госстандарт, 2012

Настоящий стандарт не может быть воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Госстандарта Республики Беларусь

Издан на русском языке

Содержание

1 Область применения.....	1
2 Нормативные ссылки.....	1
3 Термины и определения	2
4 Общие положения	6
5 Классификация объектов оценки	6
6 Методы оценки и методы расчета стоимости.....	8
7 Виды стоимости	9
8 Затратный метод оценки.....	12
9 Сравнительный метод оценки (метод сравнительного анализа продаж).....	18
10 Доходный метод оценки.....	23
11 Независимая оценка.....	31
12 Внутренняя оценка	37
13 Экспертиза достоверности оценки.....	38
Библиография.....	40

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**Оценка стоимости объектов гражданских прав
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ МАШИН, ОБОРУДОВАНИЯ, ИНВЕНТАРЯ, МАТЕРИАЛОВ****Ацэнка вартасці аб'ектаў грамадзянскіх праў
АЦЭНКА ВАРТАСЦІ МАШЫН, АБСТАЛЯВАННЯ, ІНВЕНТАРУ, МАТЭРЫЯЛАЎ**

Valuation of objects of civil rights
Valuation of machines, equipment, inventory, materials

Дата введения 2011-03-01

1 Область применения

Настоящий стандарт оценки стоимости объектов гражданских прав устанавливает классификацию объектов оценки, виды стоимости, методы оценки и методы расчета стоимости, требования к исходной информации и ее источникам, проведению расчетов, определению результата независимой и внутренней оценки и документам оценки.

Настоящий стандарт применяется исполнителями оценки, оценщиками при оказании услуг по проведению независимой оценки (далее – проведение оценки), при проведении внутренней оценки, а также исполнителями экспертизы достоверности оценки (далее – исполнители экспертизы), экспертами по проведению экспертизы достоверности оценки (далее – эксперты) при оказании услуг по проведению экспертизы достоверности независимой оценки и (или) экспертизы достоверности внутренней оценки, в том числе при осуществлении судебно-экспертной деятельности.

2 Нормативные ссылки

В настоящем стандарте использованы ссылки на следующие технические нормативные правовые акты в области технического нормирования и стандартизации (далее – ТНПА):

ТКП 52.1.01-2011 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)

ТКП 52.4.01-2011 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов

ТКП 52.7.01-2011 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок проведения оценки стоимости имущества, находящегося в государственной собственности

СТБ 52.0.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения

СТБ 52.0.02-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Термины и определения

СТБ 52.1.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)

СТБ 52.3.01-2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством объектов, изолированных помещений как объектов недвижимого имущества

ГОСТ 2.101-68 Единая система конструкторской документации. Виды изделий

ГОСТ 3.1109-82 Единая система технологической документации. Термины и определения основных понятий

Примечание – При пользовании настоящим стандартом целесообразно проверить действие ТНПА по каталогу, составленному по состоянию на 1 января текущего года, и по соответствующим информационным указателям, опубликованным в текущем году.

Если ссылочные ТНПА заменены (изменены), то при пользовании настоящим стандартом следует руководствоваться замененными (измененными) ТНПА. Если ссылочные ТНПА отменены без замены, то приложение, в котором дана ссылка на них, применяется в части, не затрагивающей эту ссылку.

Раздел 2 (Измененная редакция, Изм. № 1)

3 Термины и определения

В настоящем стандарте используют термины и определения, приведенные в СТБ 52.0.01, СТБ 52.0.02, а также применяют следующие термины с соответствующими определениями:

3.1 объекты оценки: Движимое имущество либо его часть (за исключением денег, ценных бумаг, драгоценных металлов и камней и изделий из них, транспортных средств) и имущественные права на него.

3.1.1 движимое имущество: Имущество, не относящееся к недвижимому имуществу, включая деньги и ценные бумаги (СТБ 52.0.02).

Примечание – К движимому имуществу относятся: объекты основных средств, в том числе оборудование и машины, а также оборудование к установке и (или) в монтаже, производственные запасы, иное имущество.

3.1.2 объекты основных средств: Активы, имеющие материально-вещественную форму, используемые в течение срока службы продолжительностью более года, стоимость единицы которых при этом превышает величину, определяемую в соответствии с законодательством (за исключением объектов, относящихся в соответствии с законодательством к основным средствам вне зависимости от их стоимости) (СТБ 52.0.02).

Примечание – К основным средствам относятся введенные в эксплуатацию передаточные устройства, энергетическое оборудование (силовые машины и оборудование), рабочие машины и оборудование (технологическое оборудование), информационное оборудование (вычислительная техника, измерительные и регулирующие приборы и устройства), прочие основные средства (инструмент, инвентарь и др.).

3.1.2.1 передаточные устройства: Устройства, при помощи которых производится передача электрической, тепловой или механической энергии от машин-двигателей к рабочим машинам, а также передача жидких и газообразных веществ от одного инвентарного объекта к другому (СТБ 52.0.02).

3.1.2.2 энергетическое оборудование (силовые машины и оборудование): Генераторы, проводящие тепловую и электрическую энергию, и двигатели, превращающие энергию любого вида (энергию воды, ветра, тепловую, электрическую и т. д.) в механическую (СТБ 52.0.02).

3.1.2.3 рабочие машины и оборудование: Машины, аппараты, прочие виды оборудования, предназначенные для механического, термического и химического воздействия на обрабатываемый предмет, который может находиться в твердом, жидком или газообразном состоянии, с целью изменения его формы, свойств, состояния или положения (СТБ 52.0.02).

3.1.2.4 информационное оборудование: Оборудование, предназначенное для преобразования, передачи и хранения информации (СТБ 52.0.02).

3.1.2.5 вычислительная техника: Совокупность средств (машины, устройства, приборы и др.), предназначенных для ускорения и автоматизации процессов, связанных с решением математических (вычислительных, логических) задач по заданному алгоритму, т. е. совокупности предписаний, выполнение которых приводит к их решению (СТБ 52.0.02).

3.1.2.6 измерительные и регулирующие приборы и устройства: Приборы и устройства для всякого рода измерений (толщины, диаметра, площади, массы, времени, давления, скорости, числа оборотов, мощности, напряжения и силы тока и т. п.) и для регулирования производственных процессов как ручным, так и автоматическим способом (СТБ 52.0.02).

3.1.3 оборудование: Совокупность механизмов, машин, устройств, приборов, необходимых для работы, производства.

Примечание – Как объект оценки оборудование может подразделяться на серийное, стандартное, нестандартное, специальное, уникальное. Объектом оценки могут быть дополнительное оборудование и конструктивные элементы оборудования.

3.1.3.1 серийное оборудование: Оборудование, изготавливаемое по одной и той же технической документации и выпускаемое в виде последовательного ряда единиц (партий) по техническому нормативному правовому акту, утвержденному в установленном порядке.

3.1.3.2 стандартное оборудование: Оборудование серийного производства, производимое по утвержденной проектно-конструкторской документации в соответствии с утвержденными техническими нормативными правовыми актами (стандартами, техническими условиями и др.).

3.1.3.3 нестандартное оборудование: Оборудование, которое изготавливается предприятием для собственных нужд по собственным чертежам или проектам, а также изготавливаемое по разовым (единичным) заказам на других предприятиях по заказным спецификациям и чертежам проектно-конструкторских организаций.

3.1.3.4 специальное оборудование: Оборудование, многократно используемое в производстве средств труда, которое обеспечивает условия для выполнения специфических технологических операций.

Примечание – К специальному оборудованию относится специальное технологическое оборудование (химическое, металлообрабатывающее, кузнечно-прессовое, термическое, сварочное, другие виды специального технологического оборудования), применяемое для выполнения нестандартных операций; контрольно-испытательные аппаратура и оборудование (стенды, пульта, макеты готовых изделий, испытательные установки), предназначенные для регулировок, испытаний конкретных изделий и сдачи их заказчику оценки (покупателю); реакторное оборудование; дезавакционное оборудование; другие виды специального оборудования.

3.1.3.5 уникальное оборудование: Единственное в своем типе (модификации) оборудование, созданное для выполнения уникальных операций или работ, существующее в одном или представленное на рынке в единичных экземплярах.

3.1.3.6 дополнительное оборудование: Оборудование, устанавливаемое изготовителем на объектах оценки соответствующей марки, серии по индивидуальному заказу при его приобретении или в процессе эксплуатации сверх стандартной комплектации (СТБ 52.0.02).

3.1.3.7 конструктивные элементы: Агрегаты, узлы, механизмы оборудования, которые могут быть выделены и обособлены на основе технической документации на оборудование в объекте оценки или объекте-аналоге.

Примечание – Конструктивные элементы объекта оценки подразделяются на короткоживущие и долгоживущие элементы.

3.1.3.7.1 долгоживущие конструктивные элементы: Конструктивные элементы, нормативный срок службы которых совпадает с нормативным сроком службы объекта оценки в целом (СТБ 52.0.02).

3.1.3.7.2 короткоживущие конструктивные элементы: Конструктивные элементы, нормативный срок службы которых меньше нормативного срока службы объекта оценки в целом.

3.1.4 машина: Совокупность связанных между собой частей или устройств, из которых по крайней мере одно движется, а также элементы привода, управления и энергетические узлы, которые предназначены для определенного применения, в частности для обработки, производства, перемещения или упаковки материала

3.1.5 оборудование к установке: Оборудование на складе, подготавливаемое к вводу в эксплуатацию и предназначенное для установки.

3.1.6 оборудование в монтаже: Оборудование, находящееся в монтаже, отладке, проходящее пробную эксплуатацию, пусконаладочные работы.

3.1.7 производственные запасы: Часть оборотных средств предприятия, представляющая собой предметы труда, подготовленные для запуска в производственный процесс, но еще не включенные в процесс производства и не поступившие на рабочие места (СТБ 52.0.02).

Примечание – К производственным запасам относятся: материалы, готовая продукция, товары, незавершенное производство, полуфабрикаты и комплектующие изделия.

3.1.7.1 материалы: Разнообразные вещественные элементы производства, используемые главным образом в качестве предметов труда, – сырье, основные и вспомогательные материалы, топливо, энергия, покупные изделия и полуфабрикаты, комплектующие изделия, конструкции и детали, спецодежда, тара и тарные материалы, запасные части, прочие материалы, инвентарь, инструменты и хозяйственные принадлежности, специальная оснастка и одежда.

3.1.7.2 готовая продукция: Изготовленная продукция, признанная пригодной к поставкам и (или) использованию и находящаяся на складе изготовителя.

3.1.7.3 товары: Продукция производственно-технического назначения, товары народного потребления и иное имущество независимо от страны ее происхождения, предметы личного, семейного, домашнего потребления, предназначенные для продажи.

3.1.7.4 незавершенное производство: Совокупность частично готовой продукции, не прошедшей предусмотренный технологией полный цикл производства, необходимый для того, чтобы продукцию можно было отправить потребителю, поставить на рынок для продажи, отгрузить на склад готовой продукции.

3.1.7.5 полуфабрикаты: Предметы труда, подлежащие дальнейшей обработке потребителем (ГОСТ 3.1109).

3.1.7.6 комплектующие изделия: Изделия поставщика, применяемые как составная часть изделий, выпускаемых изготовителем (ГОСТ 3.1109).

СТБ 52.4.01-2011

3.1.8 иное имущество: Движимое имущество (за исключением перечисленного выше), используемое (расходуемое) при производстве (изготовлении) продукции, работ и услуг либо полученное в результате такого использования и не являющееся основным средством.

3.2 инвентарный объект: Законченное устройство со всеми приспособлениями и принадлежностями или отдельный конструктивно обособленный предмет, предназначенный для выполнения определенных самостоятельных функций, или обособленный комплекс конструктивно-сочлененных предметов, представляющих собой единое целое и совместно выполняющих определенную работу (СТБ 52.0.02).

3.3 идентичный объект: Объект, полностью совпадающий с объектом оценки по физическим, функциональным и прочим характеристикам.

Примечание – Идентичный объект может отличаться от объекта оценки накопленным износом.

3.4 базовый объект-аналог: Объект-аналог со сроком службы и в техническом состоянии, близком к объекту оценки.

3.5 идентификация объекта оценки: Установление соответствия фактических данных, полученных при осмотре объекта оценки, сведениям, представленным заказчиком оценки.

3.6 идентификационная характеристика: Маркировочное обозначение, размеры, комплектация, фактические данные о назначении, технические, эксплуатационные и экономические характеристики (в том числе фактическая наработка, год изготовления и год ввода в эксплуатацию, эксплуатационные расходы), дополнительное оборудование, изготовитель, внешний вид, другие сведения, позволяющие идентифицировать и определить потребительские свойства объекта оценки.

3.7 классификация объектов оценки: Система группировки объектов оценки по определенным принципам путем их распределения по отличительным признакам и по применению единой процедуры оценки стоимости (СТБ 52.0.02).

3.8 укрупненный норматив затрат: Относительный или удельный показатель отдельной группы затрат в структуре прямых производственных затрат или полной себестоимости (СТБ 52.0.02).

3.9 коэффициент функционального износа: Коэффициент, определяющий снижение потребительских свойств и стоимости объекта оценки в результате появления на рынке нового современного оборудования или новых технологий его изготовления (СТБ 52.0.02).

3.10 коэффициент торможения (коэффициент Чилтона): Коэффициент, который показывает меру отставания изменений цен (стоимости) от изменений количественных характеристик объекта оценки (объекта-аналога) (далее – коэффициент торможения) (СТБ 52.0.02).

3.1 – 3.10 (Измененная редакция, Изм. № 1)

3.11 срок службы: Период времени, после которого объект оценки окончательно прекращает выполнение закрепленных за ним функций.

3.11.1 нормативный срок службы: Срок службы объекта оценки, установленный в соответствии с законодательством.

3.11.2 фактический срок службы оборудования: Период времени с даты приемки оборудования в эксплуатацию до даты оценки.

3.11.3 фактический срок службы конструктивных элементов: Период времени от даты ввода в эксплуатацию конструктивных элементов до даты оценки.

3.12 потребительские свойства: Свойства объектов оценки или объектов-аналогов, проявляющиеся при их эксплуатации в процессе удовлетворения потребностей.

3.13 исправимый физический износ: Физический износ, устранение которого технически возможно и затраты на его устранение меньше чем добавленная стоимость улучшений.

3.14 исправимый функциональный износ: Износ, вызванный функциональными недостатками, устранение которых технически возможно и затраты на его устранение меньше чем добавленная стоимость улучшений.

3.15 неисправимый физический износ: Физический износ, устранение которого технически невозможно и (или) затраты на его устранение равны или больше чем добавленная стоимость улучшений.

3.16 неисправимый функциональный износ: Износ, вызванный функциональными недостатками, устранение которых технически невозможно и (или) затраты на его устранение равны или больше чем добавленная стоимость улучшений.

3.17 ремонтный цикл: Период времени между двумя капитальными ремонтами объекта оценки.

Примечание – Первый ремонтный цикл начинается с даты ввода объекта оценки в эксплуатацию до его первого капитального ремонта.

3.18 серийное производство: Производство продукции, выпускаемой периодически отдельными партиями в значительном количестве, согласно технологии, установленной для данной продукции.

3.19 фактическая наработка: Продолжительность или объем работы объекта оценки при эксплуатации, выражаемые в единицах времени, натуральных или денежных единицах.

3.20 норматив затрат: Относительный или удельный показатель, характеризующий расход какого-либо ресурса на единицу измерения.

3.21 базовый год: Период времени, за который принимаются данные для составления первого года прогноза в реконструированном отчете о доходах (СТБ 52.0.02).

3.22 срок прогноза: Период времени, в течение которого планируется получение денежного потока от использования объекта оценки.

3.23 реконструированный отчет о доходах: Сводный расчет доходов и расходов от использования объекта оценки в базовом году или в любом другом году срока прогноза.

3.24 потенциальный валовой доход: Максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Примечание – Потенциальный валовой доход включает договорную арендную плату по сданным в аренду объектам оценки, рыночную арендную плату по несданным в аренду объектам оценки, скользящий доход и прочие доходы от объектов оценки. Потенциальный валовой доход может рассчитываться как в базовом году, так и прогнозироваться в течение срока прогноза по вариантам прогноза при составлении реконструированного отчета о доходах.

3.24.1 договорная арендная плата: Арендная плата за пользование и владение объектом оценки, размер, порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

3.24.1.1 полная аренда: Аренда, при которой по договору аренды все операционные расходы по содержанию объекта оценки оплачиваются арендодателем.

3.24.1.2 распределенная аренда: Аренда, при которой по договору аренды часть операционных расходов оплачивается арендодателем, а часть – арендатором.

3.24.1.3 чистая аренда: Аренда, при которой по договору аренды операционные расходы оплачиваются арендатором.

3.24.2 рыночная арендная плата: Арендная плата, за которую наиболее вероятно передача объекта оценки в аренду по договору аренды на дату оценки.

3.24.3 расчетная рыночная арендная плата: Арендная плата, полученная расчетным путем и используемая для определения потенциального валового дохода в базовом году, а также будущих доходов от объекта оценки в любом другом году срока прогноза.

Примечание – Расчетная рыночная арендная плата может определяться оценщиком на основе исходной информации по объекту оценки, по объектам-аналогам с использованием договорных, рыночных ставок аренды. Методы определения расчетной рыночной арендной платы определяет оценщик.

3.24.4 избыточная арендная плата: Сумма, на которую договорная арендная плата превышает рыночную арендную плату на дату оценки.

3.24.5 процентная арендная плата: Арендная плата, установленная договором аренды в виде доли от доходов, связанных с деятельностью арендатора и полученных в результате использования арендованного объекта оценки.

3.24.6 сверхарендная плата: Арендная плата, установленная в договоре аренды, выплачиваемая сверх процентной арендной платы при предоставлении арендатору льгот, связанных с арендой объекта оценки.

3.24.7 скользящий доход: Доход, который образуется за счет дополнительной оплаты арендаторами расходов, превышающих их значения, установленные договором аренды.

3.24.8 прочие доходы: Доходы, получаемые за счет предоставления дополнительных услуг, не предусмотренных договором аренды и (или) не связанных со сдачей в аренду объекта оценки.

3.25 потери арендной платы: Потери потенциального дохода в период поиска арендатора объекта оценки и (или) за счет неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами.

3.26 действительный (эффективный) валовой доход: Потенциальный валовой доход за минусом потерь арендной платы.

3.27 операционные расходы: Текущие (ежегодные, ежемесячные и др.) расходы для обеспечения нормального функционирования объекта оценки.

Примечание – Операционные расходы состоят из постоянных операционных расходов, переменных операционных расходов и расходов на замещение.

3.27.1 постоянные операционные расходы: Текущие (ежегодные, ежемесячные и др.) расходы по объекту оценки, которые расходуются на содержание объекта оценки независимо от интенсивности его эксплуатации или сдачи в аренду.

Примечание – Обычно это затраты на страхование.

3.27.2 переменные операционные расходы: Текущие (ежегодные, ежемесячные и др.) расходы по объекту оценки, которые зависят от интенсивности его эксплуатации или сдачи его в аренду.

3.27.3 расходы на замещение: Текущие (ежегодные, ежемесячные и др.) расходы, которые предусматривают периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов объекта оценки.

3.28 чистый операционный доход: Разница между действительным валовым доходом и операционными расходами по объекту оценки.

3.29 мультипликатор валового дохода: Коэффициент, характеризующий отношение цены (стоимости) объекта-аналога (объекта оценки) к валовому доходу, приносимому этим объектом.

3.30 имущественные интересы: Имущественные права на отдельные части или конструктивные элементы объекта оценки в объекте оценки.

3.31 финансовые интересы: Доля участия в финансировании объекта оценки юридических и (или) физических лиц.

4 Общие положения

4.1 Определение стоимости объектов оценки и подготовки документов оценки проводится в целях:

а) продажи без проведения аукциона либо конкурса, включая продажу имущества в процедуре экономической несостоятельности (банкротства);

б) внесения в виде неденежного вклада в уставный фонд юридического лица;

в) продажи на торгах (аукционе и по конкурсу), в том числе в процедуре банкротства;

г) передачи в залог;

д) безвозмездного отчуждения;

е) безвозмездной передачи;

ж) передачи в безвозмездное пользование, аренду;

и) передачи в доверительное управление;

к) мены;

л) наследования имущества;

м) разрешений имущественных споров;

н) возмещения ущерба;

п) реализации управленческих решений, за исключением перечисленного выше;

р) постановления на баланс излишков активов, выявленных в результате инвентаризации, и активов, полученных безвозмездно;

с) разделения (выделения) первоначальной стоимости инвентарного объекта;

т) иных, не противоречащих законодательству.

Для цели оценки, отраженной в 4.1, перечисление г), объекты оценки, перечисленные в 3.1, могут оцениваться как объекты, которые поступят в будущем.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

4.2 В зависимости от целей оценки выбирается вид стоимости.

5 Классификация объектов оценки

5.1 Классификация объектов оценки используется при описании объекта оценки, помогает точно идентифицировать объект оценки и определить его идентификационные характеристики, влияющие на поиск информации по объектам-аналогам, а также уточнить особенности оценки стоимости объекта оценки. В настоящем стандарте объекты оценки классифицируют по следующим признакам:

– имущественным правам;

– принадлежности к структурным подразделениям предприятия (организации);

– этапу жизненного цикла объектов оценки;

– способу приобретения и происхождения;

– степени универсальности;

– способу изготовления;

– функциональному назначению;

– виду основных средств;

– другим признакам.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

5.2 По имущественным правам объекты оценки могут подразделяться на:

– относящиеся к собственным средствам предприятия;

- безвозмездно полученные в постоянное пользование;
- безвозмездно полученные во временное пользование;
- арендуемые у другого собственника (владельца);
- собственные средства, сданные в аренду.

5.3 (Исключен, Изм. № 1)

5.4 По принадлежности к структурным подразделениям предприятия (организации) объекты оценки подразделяют на:

- производственные;
- непроизводственные.

5.5 По этапу жизненного цикла объекты оценки подразделяют на:

- объекты оценки к установке, в монтаже, находящиеся в эксплуатации, временно не эксплуатируемые и (или) находящиеся в капитальном ремонте, на реконструкции, модернизации, переоснащении;
- находящиеся на консервации и (или) в запасе, в том числе мобилизационном резерве; подготавливаемые к выбытию для продажи или передачи;
- выбывшие из эксплуатации, подлежащие переработке и утилизации.

5.6 По способу приобретения и происхождения объекты оценки подразделяют на:

- отечественные, приобретенные новыми;
- импортные, приобретенные новыми;
- отечественные, приобретенные как бывшие в эксплуатации;
- импортные, приобретенные как бывшие в эксплуатации;
- отечественные, изготовленные собственными силами.

5.7 По степени универсальности объекты оценки могут подразделяться на:

- универсальные;
- специализированные;
- специальные.

5.7а По способу изготовления объекты оценки (машины, оборудование) могут подразделяться на:

- стандартные и нестандартные;
- серийного и несерийного производства;
- уникальные;
- изготовленные хозяйственным способом.

(Введен дополнительно, Изм. № 1)

5.8 По функциональному назначению объекты оценки могут классифицироваться в разрезе групп и видов основных средств, отраслевой принадлежности, товарной номенклатуры внешнеэкономической деятельности.

5.9 По виду основных средств объекты оценки подразделяют на:

- передаточные устройства;
- энергетическое оборудование (силовые машины и оборудование);
- рабочие машины и оборудование (технологическое оборудование);
- информационное оборудование (измерительные и регулирующие приборы, вычислительная техника, копировальная техника, оборудование систем связи);
- прочее оборудование и другое имущество (прочие машины и оборудование, инструмент, инвентарь и принадлежности, взрослый рабочий и продуктивный скот (включая и мелкий), библиотечные фонды, музейные ценности, экспонаты животного мира и др.).

(Измененная редакция, Изм. № 1)

5.10 Для целей оценки могут быть использованы следующие способы классификации материалов по:

- группировке в бухгалтерском учете;
- назначению и роли в процессе производства;
- другие.

5.10.1 По группировке в бухгалтерском учете материалы подразделяются на:

- сырье и материалы;
- покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции и детали;
- топливо;
- тару и тарные материалы;
- запасные части;
- прочие материалы;
- материалы, переданные в переработку на сторону;
- строительные материалы;

СТБ 52.4.01-2011

- инвентарь и хозяйственные принадлежности;
- специальную оснастку и специальную одежду в эксплуатации.

5.10.2 По назначению и роли в процессе производства материалы подразделяются на следующие группы:

- основные (сырье, покупные материалы и изделия, полуфабрикаты);
- вспомогательные (лаки, краски, смазочные масла, эмульсии);
- отходы (стружка, опилки и др.);
- запасные части (детали машин и оборудования);
- топливо (для производства и потребления);
- хозяйственный инвентарь и спецодежда.

5.10.3 Для целей оценки производственные запасы подразделяются на следующие группы:

- сырье и материалы;
- животные на выращивании и откорме;
- незавершенное производство и полуфабрикаты;
- готовая продукция;
- товары;
- прочие запасы.

Пункт 5.10 (Введен дополнительно, Изм. № 1)

6 Методы оценки и методы расчета стоимости

6.1 Стоимость объектов оценки в Республике Беларусь может определяться с использованием:

- рыночных методов оценки: сравнительного метода оценки, доходного метода оценки, затратного метода оценки;
- индексного метода оценки.

6.1.1 Сравнительный метод оценки (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, предложения или спроса в зависимости от используемой информации.

При реализации сравнительного метода оценки используют методы расчета стоимости, которые можно объединить в две группы:

- методы количественного анализа;
- методы качественного анализа.

К группе методов количественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости: статистического анализа (в том числе метод графического анализа и метод анализа тенденций, метод прямого сравнения), компенсационных корректировок и др.

К группе методов качественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ (ранжирование) и др.

В сравнительном методе оценки может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

6.1.2 Доходный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на дисконтировании прогнозируемых будущих денежных потоков или капитализации годового денежного потока. При реализации доходного метода оценки используют следующие методы расчета стоимости:

- прямой капитализации;
- капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков);
- капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей;
- валовой ренты (валового мультипликатора);
- остатка;
- другие.

В доходном методе оценки может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

6.1.3 Затратный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на определении стоимости восстановления или замещения объекта оценки, добавления дополнительных улучшений за минусом накопленного износа, в том числе затрат на разделение и

(или) утилизацию, а при необходимости с учетом внешнего удорожания объекта оценки или восстановительной (переоцененной) стоимости за минусом накопленной амортизации.

При реализации затратного метода оценки используют следующие методы расчета стоимости:

- сравнительной единицы;
- построения;
- другие.

В затратном методе оценки может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

6.2 При оценке стоимости рыночными методами оценки и индексным методом оценки используется информация по объектам оценки и объектам-аналогам.

6.3 Методы расчета показателей (далее – методы) используются для расчета показателей, необходимых для определения стоимости в методах расчета стоимости в затратном, доходном и сравнительном методах оценки.

(Введен дополнительно, Изм. № 1)

7 Виды стоимости

7.1 При использовании рыночных методов оценки для определения стоимости объектов оценки, перечисленных в настоящем стандарте, в зависимости от целей оценки используются следующие виды стоимости:

- рыночная стоимость;
- рыночная стоимость в текущем использовании;
- первоначальная стоимость объекта оценки (объекта-аналога);
- стоимость восстановления или стоимость замещения;
- остаточная стоимость объекта оценки;
- остаточная стоимость объекта-аналога;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- утилизационная стоимость;
- скраповая стоимость;
- специальная стоимость;
- балансовая стоимость.

7.1.1 Рыночная стоимость объектов оценки может определяться затратным, доходным, сравнительными методами оценки для целей, указанных в 4.1.

7.1, 7.1.1 (Измененная редакция, Изм. № 1)

7.1.2 Рыночная стоимость в текущем использовании определяется как рыночная стоимость объекта оценки, учитывающая сложившиеся условия его эксплуатации, хранения и использования (далее – рыночная стоимость).

7.1.3 При определении стоимости объектов оценки, приведенных в настоящем стандарте, рыночная стоимость в текущем использовании, как правило, соответствует рыночной стоимости.

7.1.4 Рыночная стоимость объекта оценки может определяться:

- в продолжающемся использовании;
- как установленного;
- в монтаже;
- к установке;
- при перемещении.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

7.1.4.1 Рыночная стоимость в продолжающемся использовании определяется как рыночная стоимость объекта оценки с учетом затрат на его доставку, монтаж, установку и (или) пусконаладочные работы.

7.1.4.2 Рыночная стоимость как установленного объекта оценки определяется как рыночная стоимость объекта оценки с учетом затрат на установку (монтаж) и затрат на его доставку.

7.1.4.3 Рыночная стоимость в монтаже определяется как рыночная стоимость объекта оценки с учетом затрат на транспортировку до места назначения и затрат на монтаж, выполненных на дату оценки.

7.1.4.4 Рыночная стоимость к установке определяется как рыночная стоимость с учетом затрат на транспортировку до места назначения.

7.1.4.5 Рыночная стоимость при перемещении определяется как рыночная стоимость объекта оценки за минусом или без учета затрат на его перемещение в другое место.

Примечание – Если за основу определения рыночной стоимости при перемещении принимается первоначальная (восстановительная (переоцененная)) стоимость по данным бухгалтерского учета, то затраты на монтаж, установку и пусконаладочные работы (при их включении в первоначальную (восстановительную (переоцененную)) стоимость) относятся на накопленный износ.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

7.1.5 Затратным и сравнительным методом оценки по объектам оценки, приведенным в настоящем стандарте, определяются следующие виды стоимостей:

- первоначальная стоимость объекта оценки;
- стоимость восстановления или стоимость замещения;
- остаточная стоимость объекта оценки.

7.1.5.1 Первоначальная стоимость объекта оценки и (или) его конструктивных элементов, стоимость восстановления или стоимость замещения может рассчитываться для цели постановки излишков на баланс, для целей принятия управленческих решений и других, если это не противоречит законодательству.

7.1.5.2 Остаточная стоимость объекта оценки и его конструктивных элементов может рассчитываться для цели постановки излишков на баланс, для целей принятия управленческих решений и др., если это не противоречит законодательству.

7.1.5, 7.1.5.1, 7.1.5.2 (Измененная редакция, Изм. № 1)

7.1.6 Инвестиционная стоимость объекта оценки может рассчитываться для целей, указанных в 4.1, перечисления а) – в) (за исключением продажи на аукционе), п), т).

Методы расчета инвестиционной стоимости выбираются оценщиком в зависимости от преимуществ и экономических выгод, получаемых инвестором от приобретения объектов оценки, и инвестиций, необходимых для осуществления инвестиционных целей.

При расчете инвестиционной стоимости учитываются дополнительные условия, срок экспозиции объекта оценки при вынужденном отчуждении.

7.1.7 Ликвидационная стоимость объекта оценки может рассчитываться для целей продажи на торгах (аукционе и по конкурсу) имущества должника, находящегося в процедуре экономической несостоятельности (банкротства), а также при распродаже имущества за долги и оценке имущества ликвидируемого предприятия.

Методы расчета ликвидационной стоимости выбираются оценщиком в зависимости от предполагаемого срока экспозиции объекта оценки, спроса и предложения по объектам-аналогам, состояния объекта оценки и других факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

7.1.8 Утилизационная стоимость объекта оценки может рассчитываться для целей, указанных в 4.1, перечисления а) – в), к) – м) п), т). Методы расчета утилизационной стоимости определяются оценщиком.

7.1.9 Скраповая стоимость (стоимость лома) объекта оценки может рассчитываться для целей, указанных в 4.1, перечисления а) – в), и) – п), т). Методы расчета скраповой стоимости определяются оценщиком.

Примечание – Скраповая стоимость определяется в рамках рыночных методов оценки.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

7.1.10 Специальная стоимость объекта оценки может рассчитываться для целей, указанных в 4.1, перечисления а) – в), п), т). Методы расчета специальной стоимости выбираются оценщиком в зависимости от особенностей объекта оценки, преимуществ и экономических выгод, которые получает покупатель с приобретением имущественных прав на объект оценки.

7.1.11 Балансовая стоимость объектов оценки может рассчитываться для целей, указанных в 4.1, перечисления а) – и), п), т), и может использоваться юридическими лицами негосударственной формы собственности и индивидуальными предпринимателями при проведении внутренней оценки, а также оценщиками при оценке стоимости объектов оценки, выполняемой в соответствии с СТБ 52.1.01 и ТКП 52.1.01.

Расчет балансовой стоимости производится затратным методом оценки в соответствии с законодательством о бухгалтерском учете.

(Введен дополнительно, Изм. № 1)

7.2 При определении стоимости индексным методом оценки по объектам оценки, приведенным в настоящем стандарте, рассчитывается оценочная стоимость.

7.2.1 Оценочная стоимость определяется как произведение стоимости, выбранной в качестве базы, на соответствующий коэффициент (индекс).

7.2.2 Базой определения оценочной стоимости объектов оценки являются для:

- юридических лиц – балансовая стоимость (остаточная восстановительная (переоцененная) стоимость), рассчитанная по данным бухгалтерского учета и отчетности на дату оценки с учетом переоценок, проводимых в установленном порядке (далее – переоценка);

- индивидуальных предпринимателей – остаточная восстановительная (переоцененная) стоимость, отраженная в книге учета, с учетом переоценок;

- физических лиц – остаточная стоимость объекта оценки, установленная на основании исходной информации, используемой оценщиком, цена приобретения объекта оценки или цена объекта-аналога в текущем уровне цен;

- всех субъектов при отсутствии документов, позволяющих определить перечисленные выше показатели, недостоверности данных или необходимости уточнения первичной информации, предоставленной заказчиком оценки, – остаточная стоимость объекта оценки. В этом случае остаточная стоимость объектов оценки определяется как разность между стоимостью восстановления или стоимостью замещения и физическим износом. При этом физический износ определяется методом нормативного износа, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

7.2.2a Базой определения оценочной стоимости производственных запасов является для:

- юридических лиц – балансовая стоимость;

- индивидуальных предпринимателей – стоимость, отраженная в книге учета;

- физических лиц – остаточная стоимость объекта оценки, установленная на основании исходной информации, используемой оценщиком, цена приобретения объекта оценки или цена объекта-аналога в текущем уровне цен;

- всех субъектов при отсутствии документов, позволяющих определить перечисленные выше показатели, недостоверности данных или необходимости уточнения первичной информации, предоставленной заказчиком оценки, – рыночная стоимость производственных запасов.

(Введен дополнительно, Изм. № 1)

7.2.3 Коэффициенты (индексы) определяются в порядке, установленном законодательством.

7.3 Первоначальная стоимость инвентарного объекта для целей разделения (выделения) рассчитывается в том случае, если в бухгалтерском учете юридического лица в первоначальную стоимость инвентарного объекта включено несколько вспомогательных или самостоятельных объектов улучшений и их конструктивных элементов.

Первоначальная стоимость инвентарного объекта для цели разделения (выделения) определяется в следующей последовательности:

- определяется стоимость восстановления или стоимость замещения на дату оценки для каждого улучшения и конструктивного элемента, входящих в состав первоначальной стоимости инвентарного объекта;

- рассчитывается суммарная стоимость восстановления или стоимость замещения на дату оценки всех улучшений и их конструктивных элементов, входящих в инвентарный объект;

- определяется удельный вес каждого улучшения и конструктивного элемента в суммарной стоимости восстановления или стоимости замещения;

- рассчитывается первоначальная стоимость каждого улучшения и конструктивного элемента как произведение первоначальной стоимости инвентарного объекта на удельный вес каждого улучшения и конструктивного элемента, входящих в инвентарный объект, в суммарной стоимости восстановления или стоимости замещения на дату оценки.

В качестве базы для определения стоимости восстановления или стоимости замещения может выступать рыночная стоимость новых объектов-аналогов в текущем уровне цен или первоначальная стоимость объектов-аналогов.

Разделение (выделение) первоначальной стоимости инвентарного объекта на первоначальную стоимость вспомогательных или самостоятельных объектов оценки, входящих в его состав, может производиться пропорционально удельному весу каждого объекта в суммарной первоначальной стоимости инвентарного объекта в базисном уровне цен или ином уровне цен, если первоначальная стоимость каждого инвентарного объекта определялась по одному и тому же источнику в едином уровне цен.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

7.4 (Исключен, Изм. № 1)

8 Затратный метод оценки

8.1 Затратный метод оценки представляет собой совокупность методов расчета стоимости объектов оценки, основанных на определении стоимости восстановления или стоимости замещения объекта оценки, с учетом добавления дополнительного оборудования и (или) конструктивных элементов оборудования за минусом накопленного износа с учетом внешнего удорожания или восстановительной (переоцененной) стоимости за минусом накопленной амортизации.

Примечание – При наличии затрат на разделение и (или) утилизацию они включаются в накопленный износ.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

8.2 Затратный метод оценки применяется в случаях:

- технико-экономического анализа производства новых и модернизации существующих объектов;
- оценки стоимости нестандартного оборудования;
- оценки стоимости уникального оборудования;
- невозможности использования других методов оценки;
- иных случаях, не противоречащих законодательству.

8.3 При реализации затратного метода оценки используют следующие методы расчета стоимости:

- сравнительной единицы;
- построения.

8.4 Метод сравнительной единицы основан на определении стоимости объекта оценки путем умножения выбранной единицы сравнения объекта-аналога на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объекта оценки, использованный в расчете единицы сравнения объекта-аналога (мощность, производительность, масса, объем и др.).

При использовании метода сравнительной единицы для оценки выбирается объект-аналог, по которому известна цена сделки или цена предложения. Предполагается, что технология изготовления, факторы, влияющие на стоимость (марка, модель, серия, техническое состояние) объекта оценки и объекта-аналога, одинаковы или сопоставимы.

8.4.1 Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительной единицы может производиться по формуле

$$V = V_{\text{ед}} \times П, \quad (1)$$

где V – стоимость объекта оценки на дату оценки, денежные единицы (далее – д. е.);

$V_{\text{ед}}$ – единица сравнения объекта-аналога на дату оценки, д. е.;

$П$ – количественная характеристика элемента сравнения объекта оценки, выбранная для расчета единицы сравнения объекта-аналога (один объект, производительность, масса, объем и др.).

8.4.2 Единица сравнения объекта-аналога может определяться по формуле

$$V_{\text{ед}} = \frac{V^a}{П_a}, \quad (2)$$

где V^a – стоимость объекта-аналога на дату оценки, д. е.;

$П$ – количественная характеристика элемента сравнения, выбранная для расчета единицы сравнения объекта-аналога (один объект, мощность, производительность, масса, объем и др.).

При использовании формулы (1) предполагается, что количественная характеристика объекта оценки и объекта-аналога отличается, как правило, не более чем на 20 %.

8.4.3 Если объект оценки и объект-аналог отличаются другими показателями, влияющими на стоимость, техническим состоянием, комплектацией, необходимо провести корректировку стоимости объекта-аналога по этим показателям.

8.4.2, 8.4.3 (Измененная редакция, Изм. № 1)

8.5 Метод построения представляет собой метод расчета стоимости объекта оценки, основанный на расчете стоимости восстановления или стоимости замещения плюс стоимость дополнительного оборудования за минусом накопленного износа, в том числе затрат на разделение и (или) утилизацию, а при необходимости определения внешнего удорожания.

Расчет стоимости объекта оценки методом построения заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- определение стоимости восстановления или стоимости замещения;
- определение стоимости дополнительного оборудования;
- определение транспортных расходов;

- определение затрат на монтаж (установку);
- определение затрат на пусконаладочные работы;
- определение накопленного износа объекта оценки;
- определение внешнего удорожания;
- расчет стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки методом построения может изменяться в зависимости от вида определяемой стоимости, используемой информации и особенностей объекта оценки, целей оценки.

Примечание – Методом построения определяется остаточная (балансовая) стоимость как разница между восстановительной (переоцененной) стоимостью и накопленной амортизацией.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

8.6 Определение стоимости восстановления или стоимости замещения

При определении стоимости восстановления или стоимости замещения могут использоваться следующие методы расчета стоимости:

- сравнительной единицы;
- поэтапного расчета;
- анализа и индексации затрат;
- по укрупненным нормативам.

При определении стоимости восстановления или стоимости замещения может использоваться комбинация из вышеперечисленных методов расчета стоимости.

8.6.1 Метод сравнительной единицы основан на определении стоимости замещения путем умножения выбранной единицы сравнения нового объекта-аналога на аналогичный количественный показатель элемента сравнения объекта оценки, использованный в расчете единицы сравнения объекта-аналога (мощность, производительность, масса, объем и др.).

При использовании метода сравнительной единицы для оценки стоимости объекта оценки подбирается объект-аналог, по которому известна цена сделки или цена предложения. Предполагается, что технология изготовления, факторы, влияющие на стоимость (марка, модель, серия, страна производитель или технические и потребительские характеристики) объекта оценки и объекта-аналога, одинаковы или сопоставимы.

Если объект оценки и объект-аналог отличаются элементами сравнения, влияющими на стоимость замещения, необходимо провести корректировку стоимости объекта-аналога по этим элементам сравнения, если эти элементы сравнения не мультиколлинеарны. В случае, если элементы сравнения мультиколлинеарны, то корректировка осуществляется по элементу сравнения, имеющему большее влияние на стоимость.

8.6.2 Метод поэтапного расчета основан на суммировании стоимости отдельных конструктивных элементов объекта оценки, цены по которым известны на рынке.

Расчет стоимости замещения методом поэтапного расчета производится в следующей последовательности:

- определяется перечень конструктивных элементов объекта оценки;
- осуществляется сбор ценовой информации по конструктивным элементам, из которых состоит объект оценки;
- суммируется стоимость конструктивных элементов объекта оценки;
- определяются затраты на их сборку;
- определяется полная себестоимость изготовления;
- определяется прибыль изготовителя;
- определяется стоимость замещения.

Стоимость замещения методом поэтапного расчета рассчитывается путем суммирования стоимости конструктивных элементов по объекту оценки без учета налога на добавленную стоимость (далее – НДС).

Применение данного метода возможно, как правило, при наличии развитого рынка конструктивных элементов по видам объектов оценки.

Перечень затрат, включаемых в стоимость замещения, определяется оценщиком в зависимости от вида стоимости, исходной информации, использованной для оценки, особенностей объекта оценки.

8.6.3 Метод анализа и индексации затрат заключается в приведении цены объекта оценки к современному уровню цен с помощью коэффициентов или индексов. Индексации может подвергаться как стоимость (цена) объекта в целом, так и затраты, из которых складывается его себестоимость или стоимость. При этом могут использоваться коэффициенты изменения стоимости основных средств,

индексы потребительских цен и другие коэффициенты или индексы, в том числе полученные на основании анализа рынка и рассчитанные оценщиком.

Стоимость восстановления или стоимость замещения может рассчитываться путем приведения первоначальной стоимости объекта оценки к текущему уровню цен на дату оценки с применением соответствующих индексов (коэффициентов).

8.6.4 Метод расчета стоимости по укрупненным нормативам предусматривает определение стоимости объекта оценки или себестоимости его изготовления по укрупненным нормативам или на основании технической документации, информации изготовителя о нормативах затрат на производство объектов-аналогов.

Метод расчета стоимости по укрупненным нормативам применяется при расчете стоимости новой продукции, в том числе на стадии разработки и проектирования, а также при наличии технических данных и калькуляций по объектам-аналогам, на основе которых можно рассчитать укрупненные нормативы для определения стоимости объекта оценки.

Метод расчета стоимости по укрупненным нормативам позволяет определить полную себестоимость изготовления объекта оценки как сумму основных элементов затрат, входящих в ее состав. При этом основные элементы затрат, входящие в полную себестоимость изготовления, определяются по укрупненным нормативам для рассматриваемого вида оборудования.

8.6.1 – 8.6.4 (Измененная редакция, Изм. № 1)

8.7 Затраты на транспортировку могут определяться по укрупненным показателям или путем составления калькуляции транспортных расходов.

Примечание – Решение об учете транспортных расходов принимает оценщик в зависимости от вида определяемой стоимости, целей оценки и особенностей оценки объекта оценки.

8.8 Затраты на монтаж (установку) могут определяться по укрупненным показателям, нормативам, информации изготовителей и дилеров, ценникам на монтаж оборудования, калькуляциям или сметам и другой информации.

Примечание – Решение об учете затрат на монтаж принимает оценщик в зависимости от вида определяемой стоимости, целей оценки и особенностей оценки объекта оценки.

8.9 Затраты на пусконаладочные работы могут определяться по укрупненным показателям, нормативам, ценникам и сметам на пусконаладочные работы и другой информации.

Примечание – Решение об учете затрат на пусконаладочные работы принимает оценщик в зависимости от вида определяемой стоимости, целей оценки и особенностей оценки объекта оценки.

8.10 Определение накопленного износа объекта оценки

Накопленный износ объекта оценки на дату оценки определяется по результатам осмотра объекта оценки исходя из условий его эксплуатации, соответствия объекта оценки современным требованиям рынка, отрицательного влияния внешних факторов на его стоимость.

Накопленный износ может определяться в процентах или долях (относительная величина) и (или) в денежном выражении (абсолютная величина) как произведение относительной величины накопленного износа и стоимости восстановления или стоимости замещения. Округление относительной величины накопленного износа производится для:

- конструктивного элемента – до 5 %;
- объекта оценки в целом – до 1 %.

Накопленный износ объекта оценки представляет собой совокупность физического, функционального и внешнего износов.

Накопленный износ не может быть более 100 %.

В зависимости от имеющейся информации накопленный износ объекта оценки может определяться следующими методами:

- рыночной выборки;
- экономической жизни;
- разбивки;
- модифицированный метод экономической жизни;
- другими методами.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

8.10.1 Метод рыночной выборки основан на расчете накопленного износа объекта оценки в целом на основании данных о продажах объектов-аналогов.

8.10.2 Метод экономической жизни основан на расчете накопленного износа отношением эффективного возраста объекта оценки к сроку экономической жизни объекта оценки.

8.10.3 Метод разбивки основан на расчете накопленного износа путем разбивки его на физический, функциональный, внешний. При этом физический и функциональный износ определяются с выделением износа по отдельным конструктивным элементам объекта оценки и/или в целом по объекту оценки.

8.10.4 Модифицированный метод экономической жизни основан на определении накопленного износа с выделением исправимого, неисправимого физического, функционального, неисправимого и внешнего износов или определении износа одного вида с использованием метода экономической жизни.

8.10.5 Физический износ объекта оценки определяется следующими методами:

- нормативного износа;
- экономической жизни;
- экспертизы состояния;
- средневзвешенного износа;
- разбивки (поэлементного расчета);
- прямого расчета;
- снижения доходности;
- стадии ремонтного цикла;
- снижения потребительских свойств;
- другими методами.

Физический износ не может быть больше 100 %. Округление относительной величины физическо-го износа производится для:

- конструктивного элемента – до 5 %;
- объекта оценки в целом – до 1 %.

8.10.4, 8.10.5 (Измененная редакция, Изм. № 1)

8.10.5.1 Метод нормативного износа заключается в расчете физического износа как отношения фактического срока службы объекта оценки или объекта-аналога к нормативному.

8.10.5.2 Метод экономической жизни основан на расчете физического износа отношением эффективного возраста объекта оценки к сроку экономической жизни.

Примечание – Метод экономической жизни используется для расчета физического износа, если функциональный и внешний износ отсутствуют.

8.10.5.3 Метод экспертизы состояния предусматривает определение физического износа объекта оценки в соответствии со шкалой экспертных оценок.

8.10.5.4 Метод средневзвешенного износа основан на расчете физического износа, при котором износ определяется по фактическому состоянию отдельных конструктивных элементов объекта оценки с учетом их удельного веса в стоимости объекта оценки в целом.

8.10.5.5 Метод разбивки основан на расчете физического износа путем разбивки его на исправимый и неисправимый физический износ, их последовательном расчете и суммировании. При этом исправимый и неисправимый физический износ определяются по отдельным конструктивным элементам объекта оценки и объекту оценки в целом.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

8.10.5.6 Метод прямого расчета определяет физический износ как сумму затрат на восстановление или затрат на замещение объекта оценки до состояния нового.

8.10.5.7 Метод снижения доходности основан на определении физического износа как частного от деления снижения дохода за срок эксплуатации объекта оценки к доходу, получаемому при введении в эксплуатацию нового объекта оценки.

8.10.5.8 Метод стадии ремонтного цикла предусматривает расчет физического износа путем определения снижения потребительских свойств за ремонтный цикл и определения фактической наработки после ближайшего ремонта с учетом количества ремонтных циклов с начала эксплуатации.

8.10.5.9 Метод снижения потребительских свойств предусматривает расчет относительной величины физического износа путем суммирования относительной средневзвешенной величины снижения потребительских свойств объекта оценки на дату оценки по сравнению с их нормативными значениями, установленными производителем.

8.10.5.10 Особенности оценки физического износа перечисленными методами по видам объектов оценки отражаются в технических кодексах установившейся практики и пособиях к ним, а также методических рекомендациях, методических руководствах соответствующих видов объектов оценки.

8.10.6 Функциональный износ может рассчитываться по объекту оценки в целом и по конструктивным элементам.

СТБ 52.4.01-2011

При расчете функционального износа по отдельным конструктивным элементам объекта оценки их функциональный износ рассчитывается от стоимости восстановления или стоимости замещения за минусом физического износа отдельных конструктивных элементов. Функциональный износ может рассчитываться как в относительной величине, так и денежном выражении (абсолютная величина).

Функциональный износ не может быть больше 100 %. Округление относительной величины функционального износа производится для:

- конструктивного элемента – до 5 %;
- объекта оценки в целом – до 1 %.

8.10.6.1 Функциональный износ может рассчитываться следующими методами:

- сравнительным;
- доходным;
- разделения.

8.10.6.2 Сравнительным методом определяются функциональный износ как сумма затрат на устранение функциональных недостатков объекта оценки по сравнению с современными объектами-аналогами.

8.10.6.3 Доходным методом определяются функциональный износ как разница между капитализированным доходом от эксплуатации объекта оценки и капитализированным доходом от эксплуатации современного объекта-аналога. Функциональный износ может определяться как настоящая стоимость потерь, вызванных избыточными эксплуатационными расходами.

8.10.6.4 Методом разделения определяется функциональный износ путем суммирования исправимого и неисправимого функциональных износов.

8.10.6.5 Выбор способа расчета исправимого и (или) неисправимого функционального износа зависит от причин его возникновения.

8.10.6.5.1 Исправимый функциональный износ подразделяется на недостатки, требующие:

- добавления (установки) отдельных частей, которые являются обязательными для серийно выпускаемых современных объектов-аналогов;
- замены и (или) модернизации отдельных частей, не отвечающих современным стандартам;
- устранения сверхлучшений.

8.10.6.5.2 Причинами неисправимого функционального износа могут быть недостатки, вызванные:

- позициями, не включенными в стоимость, но которые должны быть в соответствии с требованиями современных стандартов (далее – недостатки, требующие добавления);
- позициями, включенными в стоимость, но которых в соответствии с требованиями современных стандартов быть не должно (далее – недостатки, требующие исключения из стоимости);
- наличием сверхлучшений.

8.10.6.5.3 Исправимый и неисправимый функциональный износ может рассчитываться в соответствии с ТКП 52.4.01. Оценщик может использовать иные формулы для расчета исправимого или неисправимого функционального износа, если это соответствует полученной информации по объекту оценки и (или) по рынку объектов-аналогов, а также если он может обосновать методику расчета и функционального износа.

Пункт 8.10.6 (Измененная редакция, Изм. № 1)

8.10.7 Внешний износ может рассчитываться следующими методами:

- доходным;
- сравнительным;
- другими.

Внешний износ округляется до целых процентов и не может быть больше 100 %.

8.10.7.1 Определение внешнего износа доходным методом основано на капитализации потери дохода от двух объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ. Капитализация потери чистого операционного дохода может рассчитываться по причинам, сложившимся на дату оценки более низкого уровня рыночной арендной платы.

8.10.7.2 Определение внешнего износа сравнительным методом основано на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет внешний износ.

8.10.7, 8.10.7.1, 8.10.7.2 (Измененная редакция, Изм. № 1)

8.10.7.3 Внешний износ может рассчитываться иными методами в зависимости от имеющейся информации (макрэкономический анализ, анализ операционной загрузки и др.).

8.11 Внешнее удорожание определяется как увеличение стоимости объекта оценки, вызванное положительным влиянием на него внешних факторов (рыночной ситуацией, изменениями законодательства и других факторов). В случае отсутствия таких факторов внешнее удорожание равно нулю.

8.11.1 Внешнее удорожание может рассчитываться следующими методами:

- доходным;
- сравнительным;
- другими.

8.11.1.1 Определение внешнего удорожания доходным методом основано на капитализации прироста дохода от двух объектов-аналогов, один из которых имеет внешнее удорожание. Капитализация прироста дохода может рассчитываться по причинам, сложившимся на дату оценки более высокого уровня арендной платы на объекте оценки по сравнению с объектами-аналогами.

8.11.1.2 Определение внешнего удорожания сравнительным методом основано на сравнении цен продаж или рыночной стоимости объектов-аналогов, один из которых имеет внешнее удорожание.

8.11.1, 8.11.1.1, 8.11.1.2 (Измененная редакция, Изм. № 1)

8.12 Расчет стоимости объекта оценки методом построения зависит от вида определяемой стоимости и вида объекта оценки.

8.12.1 Рыночная стоимость объекта оценки в продолжающемся использовании может определяться по формуле

$$V_p = (C_{в(3)} + C_{до} + T_p + Z_m + Z_{пнр}) - I_{нак} + B_y, \quad (3)$$

- где V_p – рыночная стоимость в продолжающемся использовании, д. е.;
- $C_{в(3)}$ – стоимость восстановления или стоимость замещения объекта оценки, д. е.;
- $C_{до}$ – дополнительное оборудование, д. е.;
- T_p – затраты на транспортировку, д. е.;
- Z_m – затраты на монтаж (установку), д. е.;
- $Z_{пнр}$ – затраты на пусконаладочные работы, д. е.;
- $I_{нак}$ – накопленный износ объекта оценки (объекта-аналога), д. е.;
- B_y – внешнее удорожание, д. е.

Примечание – Рыночная стоимость, определенная методом построения, может изменяться в зависимости от особенностей объекта оценки и наличия или отсутствия соответствующих затрат.

8.12.2 Рыночная стоимость объекта оценки как установленного может определяться по формуле

$$V_p = (C_{в(3)} + C_{до} + T_p + Z_m) - I_{нак} + B_y, \quad (4)$$

где V_p – рыночная стоимость объекта оценки как установленного, д. е.

8.12.3 Рыночная стоимость объекта оценки в монтаже определяется по формуле

$$V_p = (C_{в(3)} + T_p + Z_{м1}) - I_{нак} + B_y, \quad (5)$$

где V_p – рыночная стоимость объекта оценки в монтаже, д. е.;

$Z_{м1}$ – затраты на монтаж, выполненные на дату оценки, д. е.

8.12.4 Рыночная стоимость объекта оценки к установке определяется по формуле

$$V_p = (C_{в(3)} + T_p) - I_{нак} + B_y, \quad (6)$$

где V_p – рыночная стоимость объекта оценки к установке, д. е.

8.12.5 Рыночная стоимость объекта оценки в перемещении может определяться по формуле

$$V_p = C_{в(3)} - I_{нак} + B_y, \quad (7)$$

где V_p – рыночная стоимость объекта оценки в перемещении, д. е.

Если за основу определения рыночной стоимости при перемещении принимается первоначальная (переоцененная) стоимость основных средств по данным бухгалтерского учета, затраты на монтаж, установку и пусконаладочные работы (при их включении в первоначальную (переоцененную) стоимость) относятся на накопленный износ.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

8.12.6 В качестве стоимости восстановления или стоимости замещения может приниматься рыночная стоимость нового объекта-аналога.

8.12.7 (Исключен, Изм. № 1)

8.12.7.1 Если на материалы, готовую продукцию, товары, незавершенное производство имеются достоверные документы об их стоимости, то их стоимость на дату оценки может определяться по установленным документам путем ее пересчета на дату оценки с применением индексов изменения стоимости (коэффициентов) за минусом накопленного износа.

СТБ 52.4.01-2011

8.12.7.2 Если документы на материалы, готовую продукцию, товары, незавершенное производство недостоверны либо отсутствуют, то их стоимость может определяться по ценам на рынке с учетом их фактического состояния на дату оценки.

8.13 Стоимость дополнительного оборудования добавляется к рыночной стоимости по формулам (5) – (7), если таковое имеется в объекте оценки.

8.14 Остаточная стоимость объектов оценки определяется по формуле

$$O_{\text{ост}}^{\circ} = C_{\text{в(з)}} - I_{\text{нак}}, \quad (8)$$

где $C_{\text{в(з)}}$ – стоимость восстановления или стоимость замещения на дату оценки, д. е.;

$I_{\text{нак}}$ – накопленный износ объекта оценки на дату оценки в текущем уровне цен, д. е.

8.15 Остаточная (балансовая) стоимость рассчитывается по формуле

$$C_{\text{ост}} = ПС(ВС) - A_{\text{нак}}, \quad (9)$$

где $ПС(ВС)$ – первоначальная (восстановительная (переоцененная)) стоимость объектов оценки по данным бухгалтерского учета юридического лица или книги учета индивидуального предпринимателя в ценах на дату последней переоценки, д. е.;

$A_{\text{нак}}$ – накопленная амортизация объекта оценки по данным бухгалтерского учета юридического лица или отраженная в книге учета индивидуального предпринимателя на дату оценки в ценах на дату последней переоценки, д. е.

Остаточная (балансовая) стоимость объектов оценки, накопленная амортизация которых по данным бухгалтерского учета на дату оценки составляет более 90 % от первоначальной (восстановительной (переоцененной)) стоимости, определяется в размере 10 % от первоначальной (восстановительной (переоцененной)) стоимости.

8.16 Стоимость производственных запасов, в том числе материалов, готовой продукции, товаров, незавершенного производства, может определяться методом сравнительной единицы на дату оценки по информации изготовителя.

8.17 Если на производственные запасы, в том числе на материалы, полуфабрикаты, готовую продукцию, товары, незавершенное производство, имеются достоверные документы об их стоимости, то их рыночная стоимость на дату оценки может определяться по установленным документам путем пересчета на дату оценки с применением индексов изменения стоимости (коэффициентов) за минувшим накопленным износом.

8.18 Если документы на производственные запасы, в том числе на материалы, готовую продукцию, товары, незавершенное производство, недостоверны либо отсутствуют, то их рыночная стоимость может определяться по ценам на рынке с учетом их фактического состояния на дату оценки.

8.19 При оценке стоимости по СТБ 52.1.01 и ТКП 52.1.01 целесообразность определения рыночной стоимости производственных запасов определяется оценщиком.

8.13 – 8.19 (Введены дополнительно, Изм. № 1)

9 Сравнительный метод оценки (метод сравнительного анализа продаж)

9.1 Сравнительный метод оценки (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости объекта оценки, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей их корректировкой по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса в зависимости от имеющейся информации.

При применении сравнительного метода оценки учитываются условия продажи объектов-аналогов.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

9.2 Расчет стоимости сравнительным методом оценки (методом сравнительного анализа продаж) производится в следующей последовательности:

- исследование рынка;
- анализ и отбор информации по объектам-аналогам;
- определение единиц сравнения;
- сравнение объекта оценки с объектами-аналогами;
- выбор элементов сравнения;
- выбор методов расчета стоимости;
- выбор методов расчета корректировок;
- расчет корректировок по элементам сравнения;

- корректировка цен (стоимостей) объектов-аналогов;
- определение итоговой стоимости объекта оценки.

9.3 Исследование рынка

Осуществляется поиск исходных данных на рынке с целью получения информации о сделках, предложении, спросе на идентичные объекты или объекты, сходные с объектом оценки.

9.4 Анализ и отбор информации по объектам-аналогам

Проводится анализ и отбор информации, собранной при исследовании рынка, с целью определения возможности ее использования для оценки стоимости и выбора предполагаемых объектов-аналогов из общего числа объектов сходного функционального назначения.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

9.5 Определение единиц сравнения

Выбираются единицы сравнения, по которым будут сравниваться объекты-аналоги и определяться стоимость объекта оценки. Единицами сравнения могут быть цена на единицу производительности, цена на 1 м³, цена на 1 т и др.

9.6 Сравнение объекта оценки с объектами-аналогами

Объект оценки сравнивается с предполагаемыми объектами-аналогами по технико-экономическим показателям (конструктивным, технологическим и техническим характеристикам, состоянию, условиям проведения сделок и др.), влияющим на стоимость. В результате проведенного сравнения предполагаемые объекты-аналоги включаются или исключаются из списка объектов-аналогов.

Подразделы 9.5, 9.6 (Измененная редакция, Изм. № 1)

9.7 Выбор элементов сравнения

При проведении оценки объектов оценки выделяются следующие основные элементы сравнения:

- имущественные права;
- условия финансирования;
- состояние рынка (время продажи);
- условия продажи;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- вид использования;
- иные элементы сравнения.

9.7.1 Имущественные права

Анализируются имущественные права, передаваемые при продаже объекта оценки и объектов-аналогов.

9.7.2 Условия финансирования

Анализируются условия оплаты, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки или объекта-аналога (рассрочка, кредит, лизинг и пр.).

9.7.3 Состояние рынка (время продажи)

Проводится анализ и учет изменения цен на объекты-аналоги.

9.7.4 Условия продажи

Выявляются нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем.

9.7.5 Физические характеристики

Проводится анализ и учет физических характеристик объекта оценки и объектов-аналогов. Анализируются отличия в размерах, конструктивных элементах, качестве материалов, износе, внешнем виде и пр.

9.7.6 Экономические характеристики

Определяются доходы и расходы, анализируются экономические характеристики, влияющие на их величину, качество управления объектом оценки, условия и сроки аренды и т. д. Этот элемент сравнения применяется к объектам-аналогам, по которым имеется информация по доходам и расходам.

Подразделы 9.7.5, 9.7.6 (Измененная редакция, Изм. № 1)

9.7.7 Условия использования

Выявляются отличия в использовании объекта оценки и объектов-аналогов, влияние этих отличий на цену объектов-аналогов.

9.8 Выбор методов расчета стоимости

При реализации сравнительного метода используют методы расчета стоимости, которые можно объединить в две группы:

- методы количественного анализа;
- методы качественного анализа.

9.8.1 Методы количественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на сопоставлении количественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов и определении стоимости объекта оценки путем внесения корректировок.

9.8.2 Методы качественного анализа представляют собой совокупность методов расчета стоимости на сопоставлении качественных характеристик объекта оценки и объектов-аналогов, основанных на определении стоимости объекта оценки как среднего значения цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения.

- 9.8.3** К группе методов количественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости:
- статистического анализа (в том числе метод графического анализа и метод анализа тенденций);
 - компенсационных корректировок;
 - иные.

9.8.4 Методы статистического анализа позволяют определить стоимость объекта оценки путем выявления зависимости цен объектов-аналогов от элементов сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа. К методам статистического анализа относится метод графического анализа, метод анализа тенденций и др.

9.8.4.1 Метод графического анализа позволяет определить стоимость объекта оценки путем выражения результатов статистического анализа в графической форме, определения кривой распределения и формулы расчета стоимости объекта оценки.

9.8.4.2 Метод анализа тенденций позволяет рассчитать стоимость объекта оценки путем статистической обработки большого количества информации, выявления зависимости цен объектов-аналогов от известных элементов сравнения.

9.8.4.3 Метод прямого сравнения основан на расчете стоимости объекта оценки как среднего значения стоимости объектов-аналогов в статистической выборке или путем непосредственного сравнения объекта-аналога с объектом оценки.

9.8.5 Метод компенсационных корректировок основан на определении стоимости объекта оценки с помощью корректировок цен объектов-аналогов по элементам сравнения.

Метод компенсационных корректировок реализуется через метод последовательного внесения корректировок и метод внесения относительных корректировок.

9.8.5.1 Метод последовательного внесения корректировок реализуется путем последовательного внесения корректировок в цены объектов-аналогов по элементам сравнения в следующей последовательности:

- определяются корректировки первой группы, выполняемые в строгой последовательности друг за другом: корректировка на имущественные права, условия финансирования, состояние рынка и условия продажи;
- определяются корректировки второй группы, которые выполняются после корректировок первой группы в логической последовательности: корректировка на физические характеристики, экономические характеристики и др.

Если в качестве исходной информации использованы цены предложения, то проводится корректировка на торг, которая может выполняться как до проведения корректировок первой группы, так и после проведения всех корректировок.

9.8.5.2 Метод внесения относительных корректировок реализуется путем определения относительной величины корректировок по элементам сравнения от цены объекта-аналога в следующей последовательности:

- определяются относительные корректировки первой группы, выполняемые в строгой последовательности друг за другом: корректировка на имущественные права, условия финансирования, состояние рынка и условия продажи;
- рассчитывается скорректированная цена объектов-аналогов после корректировок первой группы;

– рассчитываются относительные корректировки второй группы, проводимые после корректировок первой группы в логической последовательности.

Относительные корректировки первой группы могут выполняться как от исходной цены объекта-аналога, так и от скорректированной цены после предыдущей корректировки. Относительные корректировки второй группы рассчитываются от скорректированной стоимости после корректировок первой группы.

Корректировка на торг может выполняться аналогично методу внесения последовательных корректировок.

9.8.5.3 Методы последовательного внесения корректировок и внесения относительных корректировок могут использоваться в комбинации.

9.8.6 К группе методов качественного анализа относятся следующие методы расчета стоимости:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ (ранжирование);
- иные методы.

9.8.6.1 Метод относительного сравнительного анализа позволяет рассчитать стоимость объекта оценки как среднее значение цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения, на основе сопоставления цен объектов-аналогов через качественное описание элементов сравнения объектов-аналогов и объекта оценки (хуже, лучше, аналогично) и определения места объекта оценки в ряду цен объектов-аналогов.

Относительный сравнительный анализ является разновидностью анализа парного набора данных, за исключением того, что корректировки не выражаются в виде количественных корректировок (в процентах или денежных суммах).

9.8.6.2 Метод распределительного анализа (ранжирование) позволяет рассчитать стоимость объекта оценки как среднее значение цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения, на основе ранжирования цен продаж объектов-аналогов в порядке убывания или возрастания с целью определения относительной позиции объекта оценки в ряду объектов-аналогов.

Распределительный анализ является вариантом относительного сравнительного анализа.

9.8.7 В сравнительном методе оценки может использоваться как комбинация методов расчета стоимости в каждой группе (методы количественного или методы качественного анализа), так и комбинация методов расчета стоимости из двух различных групп.

9.9 Выбор методов расчета корректировок

Выбор методов расчета корректировок по элементам сравнения проводится при расчете стоимости объекта оценки методом компенсационных корректировок.

К методам расчета корректировок по элементам сравнения относятся следующие методы:

- анализа парного набора данных;
- статистического анализа (в том числе графического анализа, анализа тенденций, прямого сравнения);
- анализа затрат;
- анализа доходов;
- экспертных оценок (в том числе индивидуальных опросов);
- иные методы.

9.9.1 Метод анализа парного набора данных основан на расчете корректировок по элементам сравнения путем сопоставления двух (или более) объектов-аналогов, различающихся между собой одним элементом сравнения.

9.9.2 Методы статистического анализа основаны на расчете корректировок по элементам сравнения с использованием математического аппарата статистики и корреляционно-регрессионного анализа. К методам статистического анализа относятся метод графического анализа и метод анализа тенденций и др.

9.9.2.1 Метод графического анализа основан на расчете корректировок путем выражения результатов статистического анализа в графической форме. Величина корректировки на выбранный элемент сравнения рассчитывается с помощью формулы расчета скорректированной цены по выбранному элементу сравнения, определенной по кривой распределения.

9.9.2.2 Метод анализа тенденций основан на расчете корректировок из статистической обработки большого количества информации, определения элементов сравнения, влияющих на цену продажи.

9.9.2.3 Метод прямого сравнения основан на расчете корректировки по элементу сравнения как среднего значения стоимости объектов-аналогов в обрабатываемой статистической выборке или путем непосредственного сравнения объекта-аналога с объектом оценки.

9.9.3 Метод анализа затрат предполагает расчет корректировок на основе определения затрат по устранению отличий в элементах сравнения между объектом оценки и объектами-аналогами, в том числе разницы в ценах из-за места продажи объекта-аналога (затраты на транспортировку), состава включенных затрат (затраты на монтаж, пусконаладочные работы, затраты на демонтаж и др.). Корректировка стоимости объектов-аналогов на затраты по транспортировке, монтаж (установку), пусконаладочные работы может определяться по укрупненным показателям, нормативам, информации производителей и дилеров, ценникам на монтаж оборудования, калькуляциям или сметам и другой информации, полученной при анализе рынка или представленной заказчиком оценки.

9.9.2.3, 9.9.3 (Измененная редакция, Изм. № 1)

9.9.4 Метод анализа доходов основан на расчете корректировок путем капитализации изменения доходов или потерь по объекту оценки по сравнению с объектами-аналогами.

9.9.5 Метод экспертных оценок предполагает определение корректировок на основе изучения мнения квалифицированных участников рынка (инвесторов, оценщиков и др.) (далее – экспертов) о влиянии на стоимость объекта оценки элементов сравнения. Разновидностью метода экспертных оценок является метод индивидуальных опросов.

Метод индивидуальных опросов основан на расчете корректировок при обработке информации, полученной в результате опроса экспертов или из баз данных исполнителей оценки.

9.9.6 Методы расчета корректировок могут использоваться в комбинации (например, метод парного набора данных и методы статистического анализа).

9.10 Расчет корректировок по элементам сравнения выбранными методами расчета корректировок проводится в последовательности, указанной в 9.8.5.1 и 9.8.5.2. Методика определения корректировок по элементам сравнения отражается в ТКП 52.4.01.

9.9.6, 9.10 (Измененная редакция, Изм. № 1)

9.11 Корректировка цен (стоимостей) объектов-аналогов

Корректировка цен (стоимостей) объектов-аналогов по элементам сравнения проводится исходя из следующих правил:

– корректировка цен (стоимостей) объектов-аналогов по элементам сравнения выполняется относительно объекта оценки;

– если объект оценки по элементу сравнения имеет лучшие показатели по сравнению с объектом-аналогом, то цена объекта-аналога увеличивается на величину корректировки;

– если объект оценки по элементу сравнения имеет показатели по сравнению с объектом-аналогом хуже, то цена объекта-аналога уменьшается на величину корректировки.

9.11.1 При использовании метода компенсационных корректировок правило корректировок реализуется путем проведения корректировок цен объектов-аналогов по элементам сравнения.

9.11.2 При использовании методов статистического анализа, в том числе графического анализа и анализа тенденций корректировки, вносятся через элемент (элементы) сравнения, влияющий на цену (стоимость) и входящий в функцию, по которой определяется стоимость объекта оценки.

9.11.3 При использовании метода относительного сравнительного анализа и метода распределительного анализа (ранжирования) правило корректировок реализуется через элементы сравнения, по которым выбираются два объекта-аналога, наиболее близких по стоимости к объекту оценки.

9.12 Определение итоговой стоимости объекта оценки

В зависимости от выбранного метода расчета стоимости в одной из групп методов количественного и качественного анализа установлены правила определения итоговой стоимости объекта оценки.

9.12.1 Если расчет стоимости проводился методами статистического анализа, то итоговая стоимость объекта оценки определяется с использованием полученных математических зависимостей.

9.12.2 Если расчет стоимости проводился методом относительного анализа или методом распределительного анализа (ранжирования), то итоговая стоимость объекта оценки определяется как среднее значение цен двух объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки по элементам сравнения.

9.12.3 Если расчет стоимости проводился методом компенсационных корректировок, то итоговая стоимость объекта оценки определяется после проведения всех корректировок по элементам сравнения и расчета скорректированных цен по каждому объекту-аналогу с последующим приведением

скорректированных цен объектов-аналогов к одной итоговой стоимости или диапазону стоимостей объекта оценки.

Для этого определяется общая сумма проведенных корректировок по каждому объекту-аналогу в абсолютной величине и процентах от исходной цены объекта-аналога. Затем производится приведение скорректированных цен объектов-аналогов к одной итоговой стоимости или диапазону стоимостей объекта оценки.

9.12.4 В результате внесения корректировок скорректированные цены объектов-аналогов, как правило, должны быть сопоставимы. При этом значение коэффициента вариации численно не должно превышать значение 0,3. Коэффициент вариации рассчитывается путем деления стандартного (среднеквадратичного) отклонения скорректированных цен объектов-аналогов на их среднеарифметическое значение.

Подраздел 9.12 (Измененная редакция, Изм. № 1)

9.13 Стоимость производственных запасов, в том числе материалов (включая материалы, применяемые повторно), полуфабрикатов, товаров, незавершенного производства, может определяться по рыночным ценам с учетом их фактического состояния на дату оценки.

(Введен дополнительно, Изм. № 1)

10 Доходный метод оценки

10.1 Доходный метод оценки основан на расчете доходов, ожидаемых от использования объекта оценки в будущем, и преобразовании их в стоимость объекта оценки. Порядок реализации доходного метода оценки предусматривает следующие этапы:

- а) сбор и анализ информации;
- б) выбор метода расчета стоимости;
- в) расчет потенциального (действительного) валового дохода или расчет годового чистого операционного дохода;
- г) составление моделей прогноза;
- д) определение общего коэффициента капитализации или нормы дисконтирования или мультипликатора валового дохода;
- е) определение стоимости объекта оценки.

Если выбранный метод расчета стоимости не предусматривает составление моделей прогноза, перечисление г) исключается из порядка расчета.

Если выбранный метод расчета стоимости предусматривает расчет дополнительных показателей, уточняющих перечисленные этапы, то они включаются в порядок расчета в соответствии с методикой их определения в выбранном методе расчета стоимости.

10.2 Сбор и анализ информации включает поиск, анализ и выбор рыночных арендных ставок по объектам-аналогам, договорной арендной платы по объекту оценки или объектам-аналогам, изучение условий договоров аренды, состава и величины операционных расходов и других данных. При отсутствии или недостаточности информации о рыночных арендных ставках по объектам-аналогам может рассчитываться расчетная рыночная арендная плата, а также могут использоваться договорные арендные ставки. Выбор арендных ставок для расчета потенциального валового дохода в базовом году и (или) прогнозируемого потенциального валового дохода по годам срока прогноза осуществляет оценщик.

10.3 Выбор метода расчета стоимости зависит от типа и состава объекта оценки, результатов сбора и анализа информации по объектам-аналогам и объекту оценки. Оценка стоимости объекта оценки доходным методом оценки производится следующими методами расчета стоимости:

- прямой капитализации;
- капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков);
- капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей;
- валовой ренты (валового мультипликатора);
- остатка;
- другими.

Целесообразность применения того или иного метода расчета стоимости в доходном методе оценки определяется оценщиком.

10.4 Расчет потенциального (действительного) валового дохода или чистого операционного дохода выполняется в соответствии с выбранным методом расчета стоимости.

СТБ 52.4.01-2011

10.4.1 Если оценка стоимости объекта оценки проводится методом валовой ренты (методом валового мультипликатора), то определяется потенциальный или действительный валовой доход по объекту оценки и объектам-аналогам.

10.4.2 Если оценка стоимости объекта оценки выполняется с использованием метода капитализации по норме отдачи, метода капитализации с применением расчетных моделей, метода остатка, то определяется чистый операционный доход по объекту оценки.

10.4.3 Расчет годового чистого операционного дохода производится в виде реконструированного отчета о доходах, в котором должны быть представлены показатели, служащие основой для его определения.

Реконструированный отчет о доходах может составляться только на базовый год или на весь срок прогноза.

10.4.4 В качестве показателей базового года могут приниматься показатели:

- года, предшествующего дате оценки;
- средние за три предыдущих года (ретроспективные показатели);
- текущего года с учетом их прогнозирования за календарный год;
- расчетные рыночные показатели;
- прогнозируемые на основании информации по объектам-аналогам;
- другие.

10.4.5 При составлении реконструированного отчета о доходах на весь срок прогноза оценщик может прогнозировать потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход, потери арендной платы, операционные расходы. Исходную информацию (договорные арендные ставки, рыночные арендные ставки, расчетную рыночную арендную плату, их изменение за срок прогноза, варианты сдачи в аренду объекта оценки и другие данные), необходимую для составления реконструированного отчета о доходах, выбирает оценщик.

Содержание реконструированного отчета о доходах определяется составом доходов и затрат, включаемых в арендную плату, имущественными правами, финансовыми интересами в объекте оценки.

По составу затрат, включаемых в арендную плату, различают следующие виды аренды: полная, чистая, распределенная.

Реконструированный отчет о доходах может составляться на основе выручки от основной деятельности, получаемой с использованием производственных линий и машинных комплексов.

10.4.6 Расчет годового чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

- определяется годовой потенциальный валовой доход;
- определяются потери арендной платы;
- рассчитывается годовой действительный валовой доход;
- определяются годовые операционные расходы;
- определяется годовой чистый операционный доход.

Если оценка оборудования производится по доходу от основной деятельности (доход от бизнеса), то основой для составления реконструированного отчета о доходах служит информация о доходах и затратах по основной деятельности.

10.4.6.1 Годовой потенциальный валовой доход определяется на основании информации по объекту оценки о фактических (предполагаемых) доходах объекта оценки за год.

10.4.6.2 Если объекты оценки сданы в аренду, то показатели базового года принимаются по данным по договорам аренды. Если объекты оценки не сданы в аренду, то в расчет принимается рыночная арендная плата по объектам-аналогам. Если на рынке нет информации по рыночной арендной плате объектов-аналогов, то для определения рыночной расчетной арендной платы и потенциального валового дохода оценщик может использовать договорные ставки аренды по объектам-аналогам.

10.4.6.3 Потери арендной платы определяются расчетным путем или экспертно по результатам анализа отчетов об оценке, баз данных исполнителей оценки, других организаций, ведущих такие базы, и другой информации.

10.4.6.4 Годовой действительный (эффективный) валовой доход рассчитывается по формуле

$$EGI = PGI - V\&L, \quad (10)$$

где EGI – годовой действительный (эффективный) валовой доход, д. е.;

PGI – потенциальный валовой доход по объекту оценки, д. е.;

$V\&L$ – потери арендной платы, д. е.

10.4.6.5 Годовые операционные расходы рассчитываются как сумма постоянных, переменных расходов и расходов на замещение. Состав операционных расходов определяется в соответствии с ТКП 52.4.01.

10.4.6.6 Годовой чистый операционный доход определяется как разница между годовым действительным валовым доходом и годовыми операционными расходами по объекту оценки или производением действительного валового дохода и коэффициента (мультипликатора) чистого операционного дохода объекта-аналога.

10.5 Составление моделей прогноза может выполняться путем прогнозирования показателей денежного потока, таких как будущий годовой чистый операционный доход, возврат капитала от продажи объекта оценки, норма дисконтирования, срок прогноза. Модели прогноза составляются оценщиками при расчете стоимости объекта оценки методом капитализации по норме отдачи или метода капитализации по норме отдачи с использованием расчетных моделей. Прогноз составляется по трем альтернативным вариантам (оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному). Количество вариантов прогноза может быть увеличено.

Прогнозирование может выполняться при составлении реконструированного отчета о доходах по всем показателям и всем годам срока прогноза или путем прогнозирования комбинацией показателей, входящих в реконструированный отчет о доходах.

При составлении прогноза необходимо учитывать изменения дохода и стоимости объекта оценки за срок прогноза, включая возврат капитала от продажи объекта.

Прогнозирование изменения дохода и стоимости объекта оценки в методе капитализации по норме отдачи с использованием расчетных моделей учитывается через расчет коэффициента капитализации в соответствии с выбранной расчетной моделью.

10.6 Общий коэффициент капитализации используется для расчета стоимости методом прямой капитализации, методом остатка, методом капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей. Норма дисконтирования используется для расчета стоимости методом капитализации по норме отдачи (дисконтированием денежных потоков). Валовый мультипликатор определяется для расчета стоимости методом валового мультипликатора.

10.6.1 Определение общего коэффициента капитализации в методе прямой капитализации может осуществляться методами:

- сравнительным;
- мультипликатора дохода;
- инвестиционной группы;
- коэффициента покрытия долга.

10.6.1.1 Общий коэффициент капитализации сравнительным методом рассчитывается как отношение чистого операционного дохода по объекту-аналогу к его стоимости. Метод основан на величине данных о ценах продаж и арендном доходе по объектам-аналогам. При этом общий коэффициент капитализации по объекту оценки может рассчитываться по формуле

$$R_o = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{NOI_i^a}{V_i^a}}{n}, \quad (11)$$

где R_o – общий коэффициент капитализации по объекту оценки;

NOI_i^a – годовой чистый операционный доход i -го объекта-аналога, д. е.;

V_i^a – цена i -го объекта-аналога, д. е.;

n – количество объектов-аналогов.

10.6.1.2 Общий коэффициент капитализации методом мультипликатора дохода рассчитывается делением мультипликатора (коэффициента) чистого операционного дохода на мультипликатор действительного валового дохода и может определяться по формуле

$$R_o = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{M_{NOI_i}^a}{M_{EGI_i}^a}}{n}, \quad (12)$$

где $M_{NOI_i}^a$ – мультипликатор (коэффициент) чистого операционного дохода i -го объекта-аналога;

$M_{EGI_i}^a$ – мультипликатор действительного валового дохода i -го объекта-аналога.

10.6.1.3 Общий коэффициент капитализации методом инвестиционной группы рассчитывается как средневзвешенная величина, учитывающая соотношение финансовых или имущественных интересов в общей стоимости объекта оценки. В этом случае общий коэффициент капитализации рассчитывается по формуле

$$R_o = R_i \times I + R_j \times (1 - I), \quad (13)$$

где R_o – общий коэффициент капитализации;

R_i – коэффициент капитализации для i -го финансового или имущественного интереса;

R_j – коэффициент капитализации для j -го финансового или имущественного интереса;

I – доля i -го финансового или имущественного интереса в стоимости объекта оценки.

10.6.1.4 Общий коэффициент капитализации методом коэффициента покрытия долга рассчитывается как произведение коэффициента капитализации заемного капитала, коэффициента покрытия долга и доли заемного капитала в стоимости объекта оценки и может определяться по формуле

$$R_o = R_M \times DCR \times M, \quad (14)$$

где R_M – коэффициент капитализации для заемного капитала;

DCR – коэффициент покрытия долга;

M – доля заемного капитала.

10.6.1.5 Коэффициент покрытия долга может определяться как отношение годового чистого операционного дохода от объекта оценки к годовой сумме по обслуживанию долга, включающей возврат основной суммы долга и проценты по кредиту. Коэффициент покрытия долга DCR может определяться по формуле

$$DCR = \frac{NOI}{DS}, \quad (15)$$

где NOI – годовой чистый операционный доход, д. е.;

DS – годовая сумма по обслуживанию долга, д. е.

10.6.2 Определение нормы дисконтирования может производиться следующими методами:

- кумулятивного построения;
- сравнения альтернативных инвестиций;
- выделения;
- мониторинга;
- другими методами.

10.6.2.1 Метод кумулятивного построения основан на предпосылке о том, что норма дисконтирования является функцией риска и определяется как сумма безрисковой ставки и премии за риск.

Премия за риск может учитывать следующие виды риска при инвестициях в объекты оценки:

- риск рынка;
- риск низкой ликвидности;
- риск управления объектом оценки;
- финансовый риск.

Оценщик может использовать для расчета нормы дисконтирования другие премии за риски, которые он должен обосновать в отчете об оценке.

Премии за риски определяются экспертно, и величина их зависит от типа (функционального использования), физических и других характеристик объекта оценки.

Безрисковая норма определяется по норме процента наиболее надежного банка страны либо по методу портфельных инвестиций как средневзвешенное значение уровней рисков нормы процента наиболее известных финансовых учреждений страны. В качестве безрисковой нормы рекомендуется использовать норму, равную средней процентной ставке, установленной Национальным банком Республики Беларусь по вновь привлеченным депозитам на срок свыше одного года в той валюте, в которой производится расчет стоимости.

В качестве безрисковой нормы возможно применение иных норм процента при обосновании их выбора.

10.6.2.2 Метод сравнения альтернативных инвестиций представляет собой метод, при котором норма дисконтирования определяется в результате анализа инвестиций в одинаковые по риску проекты. Основой данного метода является положение о том, что проекты с одинаковым риском должны иметь одинаковые нормы отдачи.

10.6.2.3 Метод выделения (метод экстракции) представляет собой метод, при котором норма дисконтирования рассчитывается путем статистической обработки внутренних норм отдачи по объектам оценки. Метод основан на моделировании сценариев получения доходов от аренды и будущей перепродажи объектов оценки заданного функционального назначения, по которым известны цены состоявшихся сделок.

10.6.2.4 Метод мониторинга представляет собой метод, при котором норма дисконтирования определяется путем статистической обработки данных об основных экономических показателях и инвестициях в объект оценки по данным о сделках на рынке оценки.

10.6.3 Средний валовой мультипликатор по потенциальному или действительному валовому доходу объектов-аналогов $M_{PGI(EGI)}$ может определяться отношением цены продажи (стоимости) объекта-аналога к годовому потенциальному валовому доходу или годовому действительному валовому доходу объекта-аналога по формуле

$$M_{PGI(EGI)} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{V_i^a}{PGI_i^a(EGI_i^a)}}{n}, \quad (16)$$

где V_i^a – цена (рыночная стоимость) i -го объекта-аналога, д. е.;

$PGI_i^a(EGI_i^a)$ – потенциальный или действительный валовой доход по i -му объекту-аналогу, д. е.;

n – количество объектов-аналогов.

10.6.4 Если оценщик использует метод остатка для определения стоимости объекта оценки, то в зависимости от известного имущественного или финансового интереса могут определяться следующие коэффициенты капитализации для:

- земли;
- недвижимых улучшений;
- улучшений (производственных линий и машинных комплексов, отдельных единиц оборудования);
- заемного капитала;
- собственного капитала.

10.6.4.1 Коэффициент капитализации для земли определяется в соответствии с СТБ 52.2.01 (пункт 6.7.9).

10.6.4.2 Коэффициент капитализации для недвижимых улучшений может определяться методом Инвуда, Хоскольда, Ринга в соответствии с ТКП 52.3.01 при условии, что вместо общей нормы отдачи используется норма отдачи на недвижимые улучшения, а возврат инвестиций происходит по фактору фонда возмещения или линейным методом в соответствии с выбранным методом расчета. Коэффициент капитализации улучшений (производственных линий и машинных комплексов, отдельных единиц оборудования), коэффициент капитализации для заемного и собственного капитала рассчитывается в соответствии с ТКП 52.4.01.

10.7 Определение стоимости объекта оценки методом прямой капитализации производится по формуле (17), методом нормы отдачи (дисконтирования денежных потоков) – по формуле (18), методом капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей – по формуле (17), методом валового мультипликатора – по формуле (26), методом остатка – в соответствии с 10.7.5. Расчет стоимости методом прямой капитализации, методом капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей производится в соответствии с построенными денежными потоками по каждому из альтернативных вариантов расчета. Вероятность развития событий определяется экспертным путем как средневзвешенная величина методом иерархии, дерева целей и другими статистическими методами. Каждой стоимости, рассчитанной по альтернативным вариантам, присваивается весовой коэффициент (доля). Сумма весовых коэффициентов должна составлять единицу.

10.7.1 Метод прямой капитализации представляет собой метод расчета стоимости, который базируется на определении ожидаемого годового чистого операционного дохода от эксплуатации объекта оценки, деленного на коэффициент капитализации. Метод прямой капитализации предполагает, что доход и стоимость объекта оценки остаются постоянными. Расчет стоимости объектов оценки методом прямой капитализации производится по формуле

$$V = \frac{NOI}{R}, \quad (17)$$

где V – стоимость объекта оценки, д. е.;

NOI – годовой чистый операционный доход по объекту оценки, д. е.;

R – общий коэффициент капитализации.

10.7.2 Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков) представляет собой метод расчета стоимости, который базируется на предположениях относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости объекта оценки в течение срока прогноза. Метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков) пересчитывает будущие доходы (платежи) в настоящую стоимость объекта оценки путем дисконтирования каждого будущего дохода (платежа) соответствующей нормой дисконтирования либо путем капитализации с применением расчетных моделей. При этом расчетные модели являются частными случаями дисконтирования денежных потоков для некоторых регулярно изменяющихся потоков доходов.

10.7.2.1 Расчет стоимости объекта оценки методом капитализации по норме отдачи (методом дисконтирования денежных потоков) производится по формуле

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+r_t)^t} + \frac{REV_n}{(1+r_n)^n}, \quad (18)$$

где V – стоимость объекта оценки, д. е.;

NOI_t – годовой чистый операционный доход объекта оценки в году t , д. е.;

r_t – норма дисконтирования в году t ;

r_n – норма дисконтирования в году n ;

REV_n – реверсия в году n , д. е.;

t – расчетный период от 1 до n ;

n – срок прогноза.

10.7.2.2 Определение реверсии может осуществляться:

- по капитализации по норме отдачи с использованием расчетных моделей;
- методом сравнения продаж;
- другими методами.

10.7.2.2.1 Метод капитализации дохода по норме отдачи с использованием расчетных моделей предполагает определение реверсии путем капитализации чистого операционного дохода за последний год прогноза или первый год остаточного периода на коэффициент капитализации в остаточный период. При этом расчет коэффициента капитализации в остаточный период зависит от выбранной расчетной модели и способа возврата капитала. Норма отдачи принимается равной норме дисконтирования в последующий год прогноза.

Расчет реверсии методом капитализации по норме отдачи с использованием расчетных моделей производится по формуле

$$REV_n = \frac{NOI_n}{R_n}, \quad (19)$$

где R_n – общий коэффициент капитализации в остаточный период.

При этом общий коэффициент капитализации в остаточный период определяется с использованием моделей дохода, моделей собственности, ипотечно-инвестиционных моделей.

10.7.2.2.2 Метод сравнения продаж предполагает определение реверсии путем определения стоимости объектов-аналогов на рынке с учетом коэффициента изменения стоимости за срок прогноза.

10.7.3 Метод капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей предполагает определение стоимости в соответствии с 10.7.1. При этом расчет общего коэффициента капитализации зависит от выбранной расчетной модели и способа возврата капитала. К расчетным моделям капитализации дохода по норме отдачи относятся:

- модели дохода;
- модели собственности;
- ипотечно-инвестиционные модели.

10.7.3.1 Модели дохода применяются только к потоку дохода и используются в том случае, если предполагается, что стоимость объекта оценки остается постоянной, а доход изменяется равномерно или остается постоянным.

В случае, если поступление потока дохода равномерное, в зависимости от предположений о способе возврата капитала могут применяться следующие методы расчета общего коэффициента капитализации:

- бесконечного денежного потока;
- Инвуда;
- Хоскольда.

10.7.3.1.1 В модели бесконечного потока общий коэффициент капитализации равен норме дисконтирования, так как начальные инвестиции полностью возвращаются по окончании проекта.

10.7.3.1.2 Общий коэффициент капитализации R_o методом Инвуда и Хоскольда определяется по формуле

$$R_o = Y_o + SFF, \quad (20)$$

где Y_o – общая норма отдачи;

SFF – коэффициент фонда возмещения.

Коэффициент фонда возмещения по методу Инвуда определяется с использованием нормы отдачи собственного капитала, по методу Хоскольда – с использованием безрисковой нормы.

10.7.3.2 Модели собственности позволяют определить настоящую стоимость потока доходов и реверсии одним действием. Модели собственности применяют для определения настоящей стоимости в случаях, когда доход и стоимость объекта оценки изменяются равномерно.

В зависимости от предположения о способе изменения денежного потока (дохода и стоимости) и возврата капитала могут применяться следующие методы расчета общего коэффициента капитализации:

- бесконечного денежного потока;
- Элвуда с использованием возврата капитала по методу Инвуда или Хоскольда;
- прямолинейно изменяющегося денежного потока;
- Ринга;
- экспоненциально изменяющегося денежного потока;
- другими методами.

10.7.3.2.1 Если доход и стоимость объекта оценки к концу срока прогноза увеличиваются или уменьшаются равномерно, общий коэффициент капитализации R_o определяется по формуле Элвуда

$$R_o = Y_o \pm \Delta \times SFF, \quad (21)$$

где Δ – относительное изменение стоимости объекта оценки (плюс – стоимость объекта оценки уменьшается; минус – увеличивается).

При этом коэффициент фонда возмещения определяется в зависимости от рассматриваемой ситуации методом Инвуда или методом Хоскольда или др.

10.7.3.2.2 Если возврат капитала при формировании фонда возмещения в течение срока экономической жизни носит прямолинейный характер, общий коэффициент капитализации R_o рассчитывается по формуле

$$R_o = Y_o \pm \Delta \times \frac{1}{n}, \quad (22)$$

где n – срок амортизации актива (остаточный срок службы объекта оценки или срок предполагаемого возврата инвестиций), лет.

10.7.3.2.3 Общий коэффициент капитализации методом Ринга определяется по формуле в соответствии с 10.7.3.2.2 при условии относительного уменьшения стоимости объекта оценки.

10.7.3.2.4 Если и доход, и стоимость объекта оценки изменяются экспоненциально (на постоянный коэффициент), то общий коэффициент капитализации R_o определяется по формуле

$$R_o = Y_o \pm CR, \quad (23)$$

где CR – периодическая норма изменения дохода и стоимости.

10.7.3.3 Ипотечно-инвестиционные модели определяют стоимость объекта оценки с учетом настоящей стоимости потока доходов, реверсии и условий финансирования. При этом общий коэффициент капитализации R_o может рассчитываться по методу Элвуда как сумма базового коэффициента капитализации и произведения коэффициента фонда возмещения на изменения стоимости объекта оценки (плюс – уменьшение, минус – увеличение) по формуле

$$R_o = R' \pm \Delta_o \times SFF, \quad (24)$$

где R' – базовый коэффициент капитализации;

Δ_o – изменение стоимости объекта оценки (плюс – уменьшение, минус – увеличение).

Базовый коэффициент капитализации R' определяется по формуле

$$R' = Y_E - M \cdot (Y_E + M_{PRN} \cdot SFF' - R_M), \quad (25)$$

где SFF' – коэффициент фонда возмещения, который определяется с использованием нормы отдачи собственного капитала;

Y_E – норма отдачи собственного капитала;

СТБ 52.4.01-2011

M_{PRN} – доля настоящей стоимости основной суммы кредита;

R_M – коэффициент капитализации заемного капитала.

10.7.4 Метод валовой ренты (валового мультипликатора) представляет собой метод расчета стоимости объекта оценки, который базируется на ценах продаж объектов-аналогов и их потенциальном или действительном валовом доходе и потенциальном или действительном доходе объекта оценки. Стоимость определяется по формуле

$$V = PGI(EGI) \cdot M_{PGI(EGI)}, \quad (26)$$

где V – стоимость объекта оценки, д. е.;

PGI – потенциальный валовой доход, д. е.;

EGI – действительный валовой доход, д. е.;

$M_{PGI(EGI)}$ – средний валовой мультипликатор по потенциальному (действительному) валовому доходу объектов-аналогов.

10.7.5 Метод остатка представляет собой метод расчета стоимости, который позволяет определить стоимость объекта оценки или частей объекта оценки, приходящуюся на неизвестный имущественный или финансовый интерес (далее – неизвестный интерес), с помощью годового чистого операционного дохода от объекта оценки и стоимости частей объекта оценки, приходящейся на известный финансовый или имущественный интерес (далее – известный интерес).

10.7.5.1 Метод остатка позволяет определить стоимость как отдельных производственных линий и машинных комплексов, так и отдельных единиц оборудования, а также определить стоимость объектов оценки, приходящуюся на неизвестный имущественный или финансовый интерес, с помощью годового чистого операционного дохода и стоимости объекта оценки, приходящейся на известный финансовый или имущественный интерес.

10.7.5.2 Различают следующие виды метода остатка при определении стоимости производственных линий и машинных комплексов, отдельных единиц оборудования для:

- улучшений (производственных линий и машинных комплексов, отдельных единиц оборудования);
- собственного капитала;
- заемного капитала.

10.7.5.3 Расчет стоимости объекта оценки методом остатка осуществляется в следующей последовательности:

- определяется стоимость части объекта оценки, приходящаяся на известный интерес V_j ;
- рассчитывается годовой чистый операционный доход от объекта оценки NOI ;
- рассчитывается коэффициент капитализации для известного интереса R_j ;
- определяется часть годового чистого операционного дохода, приходящаяся на интерес части объекта оценки с известной стоимостью NOI_j , по формуле

$$NOI_j = V_j \times R_j, \quad (27)$$

где NOI_j – часть годового чистого операционного дохода, приходящаяся на интерес части объекта оценки с известной стоимостью, д. е.;

V_j – стоимость части объекта оценки, приходящаяся на известный интерес, д. е.;

R_j – коэффициент капитализации для известного интереса;

– определяется коэффициент капитализации, приходящийся на часть объекта оценки с неизвестным интересом R_i ;

– рассчитывается годовой чистый операционный доход, приходящийся на часть объекта оценки с неизвестным интересом NOI_i , по формуле

$$NOI_i = NOI - NOI_j, \quad (28)$$

где NOI_i – годовой чистый операционный доход, приходящийся на часть объекта оценки с неизвестным интересом, д. е.;

NOI – годовой чистый операционный доход от объекта оценки, д. е.;

NOI_j – годовой чистый операционный доход, приходящийся на часть объекта оценки с известным интересом, д. е.;

– определяется стоимость части объекта оценки, приходящаяся на неизвестный интерес V_i , по формуле

$$V_i = \frac{NOI_i}{R_i}, \quad (29)$$

где V_i – стоимость части объекта оценки, приходящаяся на неизвестный интерес, д. е.;

NOI_i – годовой чистый операционный доход, приходящийся на часть объекта оценки с неизвестным интересом, д. е.;

R_i – коэффициент капитализации для неизвестного интереса;

– определяется стоимость объекта оценки V как сумма стоимости частей объекта оценки с известным интересом V_j и неизвестным интересом V_i .

10.7.5.4 Определение стоимости объектов оценки методом остатка для улучшений (производственных линий и машинных комплексов, отдельных единиц оборудования), собственного и заемного капитала производится в соответствии с ТКП 52.4.01.

10.8 Доходный метод оценки не применяется при определении стоимости производственных запасов, в том числе материалов.

10.9 Ограничением применения доходного метода оценки является полное или частичное отсутствие информации о доходах и расходах по объекту оценки.

Раздел 10 (Измененная редакция, Изм. № 1)

11 Независимая оценка

11.1 Порядок проведения независимой оценки

11.1.1 Порядок проведения независимой оценки включает следующие этапы:

- заключение договора и составление задания на оценку;
- сбор и анализ информации;
- осмотр объекта оценки;
- определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводится независимая оценка;
- анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
- описание объекта оценки имущественных прав на него и ограничений (обременений) прав в отношении него при их наличии;
- выбор методов оценки и методов расчета стоимости;
- определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;
- обоснование результата независимой оценки объекта оценки;
- составление и оформление отчета об оценке;
- составление и оформление заключения об оценке.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

11.1.1.1 Заключение договора и составление задания на оценку

До начала проведения независимой оценки между исполнителем оценки и заказчиком оценки заключается договор, в котором отражаются сведения в соответствии с СТБ 52.0.01 (пункт 8.5.4). При заключении договора исполнитель оценки или оценщик совместно с заказчиком оценки составляет задание на оценку, которое является неотъемлемым приложением к договору и копия которого включается в отчет об оценке.

Если независимая оценка проводится на основании постановления (определения) суда, или органа уголовного преследования, или органа, ведущего административный процесс (далее – постановление (определение)), то в нем должны быть отражены основные сведения по объекту оценки в соответствии с СТБ 52.0.01 (пункт 8.5.5).

При необходимости проведения технической инвентаризации, диагностики, экспертизы технического состояния отдельных конструкций и объекта оценки в целом заказчик оценки предоставляет исполнителю оценки заключение экспертизы технического состояния объекта оценки или по согласованию с заказчиком оценки исполнитель оценки может привлекать на договорной основе в соответствии с законодательством специалистов и организации для выполнения данного вида работ.

Дата оценки не может устанавливаться ранее первого дня даты осмотра объекта оценки, и (или) даты заключения договора, или даты, на которую вынесено постановление (определение), за исключением индексного метода оценки.

СТБ 52.4.01-2011

При определении стоимости объектов оценки рыночными методами оценки цены оценки, как правило, принимаются на дату оценки. Цены оценки могут приниматься на дату, отличную от даты оценки, в соответствии с СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.9).

11.1.1.2 Сбор и анализ информации

Сбор информации включает поиск информации по объектам-аналогам и получение данных от заказчика оценки. Выбор состава, объема, источников информации, применяемой при оценке стоимости, осуществляется исходя из требований к исходной информации, исходя из условия обеспечения обоснованности результата независимой оценки.

Требования к исходной информации можно разделить на две группы:

- требования к информации, предоставляемой заказчиком оценки;
- требования к информации, используемой при проведении оценки стоимости.

Подпункты 11.1.1.1, 11.1.1.2 (Измененная редакция, Изм. № 1)

11.1.1.2.1 Требования к информации, предоставляемой заказчиком оценки, определяются составом необходимых документов и правилами их оформления.

Для оценки стоимости по требованию оценщика заказчик оценки предоставляет следующие документы:

- идентификационные характеристики (название, модель, марка, серийный номер, инвентарный номер и пр.);
- назначение;
- выполняемые функции;
- происхождение, название и адрес изготовителя;
- технические характеристики (скорость, мощность, производительность, точность и др.), позволяющие определить потребительские свойства объекта оценки;
- эксплуатационные характеристики (расход энергии, занимаемая площадь, количество обслуживающего персонала, ремонтпригодность, показатели ремонтного цикла и др.), позволяющие определить затраты на эксплуатацию объекта;
- хронологические данные (год изготовления и ввода в эксплуатацию, фактическая наработка);
- тип и характеристика системы управления (для автоматизированного оборудования);
- комплектация (приспособления, инструменты, управляющие программы, принадлежности и др.);
- экономические данные (цена приобретения, затраты на установку, пуск и ввод в эксплуатацию, фактическая и номинальная производственная мощность, эксплуатационные расходы, амортизация);
- акты осмотра.

Состав и объем необходимой информации определяет оценщик.

Для проведения независимой оценки заказчик оценки или собственник, другие заинтересованные лица, в том числе указанные в определении (постановлении) по требованию исполнителя оценки или оценщика предоставляют копии документов, которые должны быть заверены в установленном законодательством порядке. Документы (сведения, справки, расчеты, таблицы и др.) должны быть подписаны заказчиком оценки, скреплены печатью, если заказчиком оценки является юридическое лицо. В случае предоставления информации собственником или третьими лицами документы должны быть подписаны указанными лицами и скреплены их печатью. Ответственность за достоверность сведений, содержащихся в предоставленных документах, несет заказчик оценки. Ответственность за информацию, предоставленную заказчику оценки и исполнителю оценки или оценщику третьими лицами, несут третьи лица.

11.1.1.2.2 Требования к информации, используемой при проведении оценки стоимости, определяются приведенными в настоящем пункте правилами ее анализа, отбора и представления в отчете об оценке.

При проведении оценки стоимости могут использоваться следующие источники информации:

- сведения об объекте оценки, представленные заказчиком оценки (техническая, проектная документация);
- данные бухгалтерского учета и другие необходимые документы соответствующих служб предприятия;
- прайс-листы;
- проспекты;
- каталоги и производственные программы изготовителей;
- классификаторы основных средств и промышленной продукции;
- отраслевые перспективные типажи;
- номенклатурные каталоги и справочники;

- типовые системы технического обслуживания и ремонта;
- информация, размещенная на Интернет-сайтах;
- отраслевые прейскуранты и справочники цен;
- информация поставщиков, дилеров, официальных дистрибьюторов;
- литературные источники;
- средства массовой информации;
- иная информация.

11.1.1.2.3 Полученная исходная информация и документы анализируются; изучается состав и объем их представления; исследуется уровень стоимости, отраженный в документах, на соответствие уровню цен (стоимости) объектов-аналогов. Объем расчетов стоимости и их детализация зависят от исходной информации и документов, используемых для проведения оценки стоимости.

11.1.1.2.4 При анализе предоставленных документов и информации учитываются результаты осмотра объекта оценки на месте его расположения. В случае выявления в документах несоответствий либо противоречий или возникновения сомнений в их достоверности оценщик вправе уточнять исходные данные и применять их в дальнейших расчетах либо использовать для оценки другую обоснованную информацию.

11.1.1.2.1 – 11.1.1.2.4 (Измененная редакция, Изм. № 1)

11.1.1.2.5 (Исключен, Изм. № 1)

11.1.1.2.6 Ссылки на источники информации, используемой при проведении анализа и расчетов, должны быть отражены в отчете об оценке.

11.1.1.2.7 Если оценщик не может указать ссылку на источник информации и это может повлиять на результат независимой оценки, оценщик указывает об этом в отчете об оценке, в предпосылках и ограничениях. Ответственность за обоснованность использования такой информации несет оценщик.

(Измененная редакция, Изм. № 1)

11.1.1.3 Осмотр объекта оценки

Осмотр объекта оценки на месте расположения производится с целью установления идентификационных характеристик объекта оценки.

Идентификационные характеристики объекта оценки определяются в два этапа:

- на первом этапе до проведения осмотра объекта оценки оценщик изучает предоставленные заказчиком оценки идентификационные характеристики объекта оценки, анализирует достаточность предоставленной информации, уточняет необходимые сведения у заказчика оценки и определяет особенности объекта оценки;
- на втором этапе оценщик вместе с представителем заказчика оценки проводит осмотр объекта оценки на месте его расположения. В ходе осмотра объекта оценки предоставленные заказчиком оценки идентификационные характеристики сопоставляются с характеристиками объекта оценки, уточняются и дополняются.

Заказчик оценки должен обеспечить возможность проведения осмотра объекта оценки на месте его расположения. Осмотр объекта оценки может проводиться до заключения договора на оценку согласно письму-заявке заказчика оценки.

По результатам осмотра объекта оценки составляется акт осмотра комиссией заказчика оценки или оценщиком. В акте осмотра объекта оценки комиссией заказчика оценки указывается техническое состояние объекта оценки и его физический износ. При наличии возможности определения состояния объекта оценки путем его визуального осмотра оценщик составляет акт осмотра и отражает в выводах состояние объекта оценки, в том числе в соответствии со шкалой экспертных оценок.

Если независимая оценка выполняется в соответствии с определением (постановлением), то осмотр объекта оценки и акт осмотра составляется комиссией собственника или комиссией другого заинтересованного лица, указанного в определении (постановлении). В этом случае на осмотре объекта оценки должен присутствовать оценщик, который в ходе осмотра уточняет идентификационные характеристики объекта оценки.

На основании определения (постановления) для экспертизы технического состояния объекта оценки и составления акта осмотра могут быть привлечены на договорной основе в соответствии с законодательством независимые специалисты и организации.

Осмотр объекта оценки может не производиться в случае, если объект оценки находится за пределами Республики Беларусь и заказчиком оценки принято решение об экономической и (или) технической нецелесообразности осмотра объекта оценки, что должно быть отражено в договоре и задании на оценку или судебном определении (постановлении). В этом случае заказчик оценки или собственник, другое заинтересованное лицо, указанное в определении (постановлении), предоставляет

СТБ 52.4.01-2011

все идентификационные характеристики объекта оценки и составляет акт осмотра объекта оценки, подписанный комиссией заказчика оценки.

В случае, если осмотр объекта оценки не проводился в предпосылках и ограничениях оценщик обосновывает причину отказа от осмотра объекта оценки.

11.1.1.4 Определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводится независимая оценка

Предпосылки и ограничения, с учетом которых проводится независимая оценка, определяются в зависимости от условий договора, исходной информации об объекте оценки, данных рынка, экономической ситуации, выбранных методов расчета стоимости, и других факторов, влияющих на определяемую стоимость. Требования к предпосылкам и ограничениям, с учетом которых проводится оценка, базируются на основных положениях и соблюдении условий, изложенных в СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.4).

11.1.1.5 Анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки)

При анализе рынка объектов-аналогов исследуются цены продаж по совершенным сделкам (цены предложений, цены спроса) с объектами-аналогами, тенденции изменения цен, спроса и предложения на объекты-аналоги, условия продажи, условия финансирования, время размещения объектов-аналогов на рынке до их продажи, рыночные арендные ставки, условия заключения договоров аренды и др.

Объем проводимых исследований определяется оценщиком в зависимости от наличия (отсутствия) информации, особенностей объекта оценки, факторов, влияющих на цену сделки (цену предложения, цену спроса) или условий заключения договоров аренды объектов-аналогов.

При оценке стоимости объектов оценки в соответствии с СТБ 52.1.01 и ТКП 52.1.01 анализ рынка объектов-аналогов проводится укрупненно, по группам основных средств.

11.1.1.6 Описание объекта оценки, имущественных прав на него и ограничений (обременений) в отношении него при их наличии

При описании объекта оценки указываются: идентификационные характеристики, в том числе маркировочное обозначение, тип, размеры, комплектация, изготовитель, фактические данные о назначении, технические, эксплуатационные и экономические характеристики, включая фактическую наработку, год изготовления, год ввода в эксплуатацию, эксплуатационные расходы, дополнительное оборудование, другие сведения, позволяющие идентифицировать и определить потребительские свойства объекта оценки на дату оценки. Объем информации, необходимой для идентификации объекта оценки, определяет оценщик.

11.1.1.7 Выбор методов оценки и методов расчета стоимости

Выбор методов оценки и методов расчета стоимости осуществляется в соответствии с разделом 6, а также СТБ 52.0.01 (раздел 6), наличием информации, целью оценки, предпосылками и ограничениями, отраженными в отчете об оценке, видом определяемой стоимости, особенностями объекта оценки и условиями договора и задания на оценку.

11.1.1.8 Определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости

Определение стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости производится в соответствии с СТБ 52.0.01 требованиями настоящего стандарта и с учетом оцениваемых имущественных, финансовых интересов и других особенностей объекта оценки.

При определении стоимости объектов оценки рыночными методами оценки цены оценки, как правило, принимаются на дату оценки. Цены оценки могут приниматься на дату, отличную от даты оценки, в соответствии с СТБ 52.0.01 (подпункт 8.2.2.9).

11.1.1.9 Обоснование результата независимой оценки

Обоснование результата независимой оценки производится при определении стоимости объекта оценки рыночными методами оценки. При обосновании результата независимой оценки учитываются имущественные права, их ограничения, финансовые и имущественные интересы, предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась оценка.

При применении нескольких рыночных методов оценки результат независимой оценки объекта оценки определяется путем присвоения каждому методу оценки весового коэффициента. Сумма весовых коэффициентов должна быть равна единице.

Весовые коэффициенты могут рассчитываться экспертным методом, математическими или статистическими методами, методом иерархий, методом дерева целей и др.

Результат независимой оценки отражается в отчете об оценке с учетом принимаемых в отчете об оценке предпосылок и ограничений и выражается денежной суммой или в виде диапазона денежных сумм.

Результат независимой оценки, рассчитанный рыночными методами оценки в иностранной валюте, пересчитывается в белорусские рубли по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь, установленному для данной иностранной валюты на дату оценки.

Если цены оценки принимаются на дату, отличную от даты оценки, результат независимой оценки, рассчитанный рыночными методами оценки в иностранной валюте, пересчитывается в белорусские рубли по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь, установленному для данной иностранной валюты на дату, на которую приняты цены оценки.

Результат независимой оценки рассчитывается без НДС, если иное не предусмотрено законодательством. В отдельных случаях и в соответствии с договором или заданием на оценку результат независимой оценки дополнительно может указываться с НДС.

При оценке объектов оценки, принадлежащих физическим лицам, результат независимой оценки указывается без выделения НДС.

Результат независимой оценки может указываться с округлением, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Результат независимой оценки может использоваться только в соответствии с целью оценки.

Результат независимой оценки может быть признан недостоверным только судом по иску заказчика оценки, иного заинтересованного в оценке лица либо контролирурующих (надзорных) органов по отношению к исполнителю оценки.

В случаях, предусмотренных законодательством, результат независимой оценки, указанный в заключении и отчете об оценке, может использоваться для цели оценки только после проведения экспертизы ее достоверности в установленном законодательством порядке.

11.1.1.10 Составление и оформление отчета об оценке

Отчет об оценке составляется и оформляется в соответствии с требованиями к отчету об оценке, изложенными в СТБ 52.0.01 (пункты 8.3.3, 8.3.4, 8.3.5) и 11.2.3.

11.1.1.3 – 11.1.1.10 (Измененная редакция, Изм. № 1)

11.1.1.11 Составление и оформление заключения об оценке

Заключение об оценке составляется и оформляется в соответствии с требованиями к заключению об оценке, изложенными в СТБ 52.0.01 (пункт 8.3.2) и 11.2.2.

11.2 Требования к результату независимой оценки и документам оценки

11.2.1 По результатам проведения независимой оценки исполнителем оценки составляются заключение и отчет об оценке, которые выдаются заказчику оценки одновременно. Заключение и отчет об оценке составляются в двух экземплярах, один из которых выдается заказчику оценки, второй – хранится у исполнителя оценки. Договором может быть предусмотрена передача заказчику оценки большего количества экземпляров заключения и отчета об оценке.

11.2.2 Заключение об оценке должно содержать:

- полное наименование исполнителя оценки;
- фамилию, собственное имя и отчество оценщика, ответственного за проведение независимой оценки, номер и срок действия свидетельства об аттестации оценщика по соответствующему виду объекта оценки;

- номер и дату заключения договора либо указание на постановление (определение), вынесенное судом, органом уголовного преследования или органом, ведущим административный процесс;

- дату подписания руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем), если исполнителем оценки является юридическое лицо, или индивидуальным предпринимателем, если он является исполнителем оценки;

- наименование объекта оценки;

- цель оценки;

- наименование валюты, в которой проводится оценка стоимости;

- дату оценки;

- вид определяемой стоимости;

- названия используемых методов оценки и методов расчета стоимости;

- результат независимой оценки (определяется без учета налога на добавленную стоимость);

- иную информацию по соглашению сторон, а также по усмотрению исполнителя оценки.

Если результат независимой оценки объекта оценки рассчитывается в ценах на дату, отличную от даты оценки, то в заключении и отчете об оценке указываются цены оценки.

11.2.2.1 Заключение об оценке должно быть подписано оценщиком, ответственным за проведение независимой оценки, и скреплено его личной печатью, а также подписано руководителем исполнителя оценки (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем) и скреплено печатью исполнителя оценки (его обособленного подразделения), если исполнителем оценки является юридическое лицо.

11.2.2.2 При проведении независимой оценки индивидуальным предпринимателем, выступающим одновременно оценщиком и исполнителем оценки, заключение об оценке должно быть подписано им и скреплено личной печатью оценщика.

Если независимая оценка проводится оценщиком – работником индивидуального предпринимателя, то заключение об оценке должно быть подписано оценщиком, ответственным за проведение независимой оценки, индивидуальным предпринимателем и скреплено личной печатью оценщика.

11.2.2, 11.2.2.1, 11.2.2.2 (Измененная редакция, Изм. № 1)

11.2.3 Отчеты об оценке могут составляться в форме:

- стандартного отчета об оценке;
- краткого отчета об оценке.

11.2.3.1 Стандартный отчет об оценке должен содержать:

- титульный лист;
- наименование и адрес объекта оценки;
- краткие факты и выводы по результатам независимой оценки, в том числе индивидуальные признаки объекта оценки, дату оценки, цены оценки, валюту оценки, цель оценки, дату осмотра объекта оценки и вид определяемой стоимости, методы оценки, методы расчета стоимости, результат независимой оценки;

- данные, использованные для оценки стоимости, с указанием их источника;

- анализ данных, использованных для оценки стоимости;

- основные предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась независимая оценка;

- анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);

- описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии);

- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;

- расчеты и их обоснование, описание процедуры определения стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;

- результат независимой оценки (определяется без учета налога на добавленную стоимость);

- ссылки на используемые ТНПА и нормативные правовые акты по оценочной деятельности;

- сведения о заказчике оценки;

- сведения об исполнителе оценки и оценщиках;

- дату подписания руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем), если исполнителем оценки является юридическое лицо, или индивидуальным предпринимателем, если он является исполнителем оценки;

- приложения, в том числе расчеты, не представленные в тексте отчета об оценке, и копии документов, использованных при проведении оценки стоимости;

- другие данные (по усмотрению оценщика).

(Измененная редакция, Изм. № 1)

11.2.3.1a Стандартный отчет об оценке должен быть подписан оценщиком, ответственным за проведение независимой оценки, и скреплен его личной печатью, а также подписан руководителем исполнителя оценки (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем) и скреплен печатью исполнителя оценки (его обособленного подразделения), если исполнителем оценки является юридическое лицо.

(Введен дополнительно, Изм. № 1)

11.2.3.2 Составление краткого отчета об оценке допускается в следующих случаях:

- по заявке заказчика оценки;

- при применении индексного метода оценки.

11.2.3.3 Краткий отчет об оценке должен содержать:

- титульный лист;

- наименование и адрес объекта оценки;

- краткие факты и выводы по результатам независимой оценки, в том числе индивидуальные признаки объекта оценки, дату оценки, цены оценки, валюту оценки, цель оценки, дату осмотра объекта оценки и вид определяемой стоимости, методы оценки, методы расчета стоимости, результат независимой оценки;

- данные, использованные для оценки стоимости, с указанием их источника;
- анализ данных, использованных для оценки стоимости;
- основные предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась независимая оценка;
- анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
- описание объекта оценки (техническое и иное, включая перечень ограничений (обременений) прав на объект оценки при их наличии);
- обоснование применения использованных методов оценки и методов расчета стоимости;
- расчеты и их обоснование, описание процедуры определения стоимости выбранными методами оценки и методами расчета стоимости;
- результат независимой оценки (определяется без учета налога на добавленную стоимость);
- сведения о заказчике оценки;
- сведения об исполнителе оценки и оценщиках;
- ссылки на ТНПА и нормативные правовые акты по оценочной деятельности;
- дату подписания руководителем юридического лица (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения юридического лица (его заместителем), если исполнителем оценки является юридическое лицо, или индивидуальным предпринимателем, если он является исполнителем оценки;
- приложения, в том числе расчеты, не представленные в тексте отчета об оценке, и копии основных документов, использованных при проведении оценки стоимости;
- другие данные (по усмотрению оценщика).

(Измененная редакция, Изм. № 1)

11.2.3.4 Краткий отчет об оценке должен быть подписан оценщиком, ответственным за проведение независимой оценки, и скреплен его личной печатью, а также подписан руководителем исполнителя оценки (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя оценки (его заместителем) и скреплен печатью исполнителя оценки (его обособленного подразделения), если исполнителем оценки является юридическое лицо.

(Введен дополнительно, Изм. № 1)

11.2.4 Замена документов оценки, выдача дубликатов и копий документов оценки выполняются в соответствии с требованиями, изложенными в СТБ 52.0.01 (пункты 8.3.8, 8.3.9).

11.2.5 Требования к хранению и представлению документов оценки по запросам государственных органов изложены в СТБ 52.0.01 (подпункт 8.5.9.2).

11.2.6 Оценка стоимости при проведении независимой и внутренней оценки, осуществленная в соответствии с настоящим стандартом, действительна, если иные сроки не установлены законодательством для:

- целей, указанных в 4.1, перечисления а), г), – в течение 6 мес с даты оценки;
- целей, указанных в 4.1, перечисление б), – в течение 12 мес с даты оценки;
- иных целей, предусмотренных в 4.1, – в течение 12 мес.

12 Внутренняя оценка

12.1 Требования к результату внутренней оценки

По результатам проведения внутренней оценки составляется акт о внутренней оценке.

Акт о внутренней оценке, составляемый физическим лицом, в том числе индивидуальным предпринимателем, должен содержать:

- фамилию, собственное имя и отчество физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя, проводившего внутреннюю оценку;
- цель оценки;
- дату оценки;
- наименование объекта оценки;
- результат внутренней оценки;
- подпись лица, проводившего внутреннюю оценку;
- иную информацию по усмотрению лица, проводившего внутреннюю оценку.

Акт о внутренней оценке, составляемый юридическим лицом, должен содержать:

- полное наименование юридического лица, проводившего внутреннюю оценку;
- цель оценки;
- дату оценки;
- наименование объекта оценки;
- данные, использованные для оценки;
- расчет стоимости объекта оценки;
- результат внутренней оценки;
- подпись специалиста и руководителя юридического лица, проводившего внутреннюю оценку;
- иную информацию по усмотрению юридического лица, проводившего внутреннюю оценку.

12.2 Порядок оценки устанавливает последовательность процедур по расчету результата внутренней оценки объекта оценки.

Порядок внутренней оценки может включать следующие этапы:

- а) сбор и анализ исходной информации;
- б) осмотр объекта оценки;
- в) определение предпосылок и ограничений, с учетом которых проводится оценка;
- г) анализ рынка объектов-аналогов (в случае использования рыночных методов оценки);
- д) описание объекта оценки;
- е) выбор методов оценки и методов расчета стоимости;
- ж) расчет стоимости выбранными методами;
- и) результат внутренней оценки;
- к) составление и оформление акта о внутренней оценке.

При проведении внутренней оценки с использованием рыночных методов оценки обязательными являются перечисления б) – г), за исключением определения балансовой стоимости объектов оценки затратным методом оценки в соответствии с 7.1.11. В случае использования индексного метода оценки перечисления б) – г) могут исключаться из порядка оценки.

12.3 В случае использования рыночных методов оценки для внутренней оценки юридические и физические лица должны руководствоваться ТНПА, приведенными в разделе 2, а при оценке индексным методом оценки внутренняя оценка проводится в соответствии с ТКП 52.7.01.

12.2, 12.3 (Измененная редакция, Изм. № 1)

13 Экспертиза достоверности оценки

13.1 Экспертиза достоверности внутренней оценки и экспертиза достоверности независимой оценки (далее – экспертиза достоверности оценки) может быть обязательной или инициативной.

13.2 Собственники объекта оценки (обладатели иных прав в отношении объекта оценки), контролирующие (надзорные) органы, иные заинтересованные в оценке лица вправе на основании собственного решения инициировать проведение экспертизы достоверности оценки.

13.3 Порядок проведения и оплаты экспертизы достоверности оценки определяется Советом Министров Республики Беларусь.

13.4 По результатам проведения экспертизы достоверности независимой оценки составляется заключение об экспертизе достоверности независимой оценки, в котором эксперт делает вывод о соответствии представленных на экспертизу достоверности независимой оценки заключения и отчета об оценке критериям, указанным в [1] (пункт 16), приводит аргументированные замечания (при их наличии) по неверному применению и (или) несоблюдению требований технических и иных нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, указывает ошибки (при их наличии), которые могут повлиять на обоснованность результата независимой оценки, а также в зависимости от фактических обстоятельств указывает один из выводов, приведенных в [1] (пункты 18, 19).

13.5 Если в результате проведения экспертизы достоверности независимой оценки установлено, что по заключению и (или) отчету об оценке имеются аргументированные замечания по неверному применению и (или) несоблюдению требований технических и иных нормативных правовых актов об оценке стоимости объектов гражданских прав, действовавших на дату оценки, и (или) имеются ошибки в расчетах, устранение которых может повлиять на обоснованность результата независимой оценки, то заключение и отчет об оценке вместе с заключением об экспертизе достоверности независимой оценки в течение пяти рабочих дней со дня его составления направляются исполнителем экспертизы заказчику экспертизы, который в течение трех рабочих дней передает их исполнителю оценки для устранения выявленных замечаний и (или) ошибок. Исполнитель оценки обязан безвозмездно устранить выявленные замечания и (или) ошибки в течение десяти рабочих дней.

После устранения выявленных замечаний и (или) ошибок исполнитель оценки в течение трех рабочих дней передает заказчику экспертизы исправленные заключение и (или) отчет об оценке, которые заказчиком экспертизы вместе с ранее составленным заключением об экспертизе достоверности независимой оценки направляются для проведения повторной экспертизы достоверности независимой оценки исполнителю экспертизы. По согласованию с заказчиком экспертизы исполнитель может сам передать исправленные заключение и отчет об оценке исполнителю экспертизы.

13.6 На основании договора (заявки) на проведение повторной экспертизы проводится проверка исправленных заключения и (или) отчета об оценке, по результатам которой эксперт, ранее проводивший экспертизу достоверности независимой оценки, либо в случае его отсутствия эксперт, назначенный руководителем исполнителя экспертизы (его заместителем) либо руководителем обособленного подразделения исполнителя экспертизы (его заместителем), составляет новое заключение об экспертизе достоверности независимой оценки.

13.7 Затраты, связанные с устранением выявленных экспертом замечаний и (или) ошибок в расчетах и (или) проведением повторной экспертизы достоверности независимой оценки, несет исполнитель оценки, за исключением случая, когда результат независимой оценки был признан необоснованным вследствие представления заказчиком оценки или третьими лицами недостоверной информации, использованной при проведении оценки.

13.8 По результатам проведения повторной экспертизы достоверности независимой оценки делается вывод в соответствии с [1] (пункт 20). При этом оценивается влияние устраненных замечаний и (или) ошибок на результат независимой оценки путем расчета диапазона результата независимой оценки по формуле

$$\Delta D = \frac{P_i - P_1}{P_1} \times 100 \%, \quad (30)$$

где ΔD – диапазон результата независимой оценки, %;

P_i – результат независимой оценки, представленный в исправленном заключении и отчете об оценке, д. е.;

P_1 – результат независимой оценки, представленный в первоначальном заключении и отчете об оценке.

13.9 Диапазон результата независимой оценки по объекту оценки, как правило, является допустимым в следующих пределах значения:

±10 % – для объектов оценки, широко представленных на рынке (например, стандартного оборудования массового производства);

±15 % – для объектов оценки, не представленных на рынке или выпускаемых в единичных экземплярах (например, нестандартного оборудования и уникального оборудования). Результат независимой оценки указывается с округлением.

Указанный диапазон учитывается экспертами по проведению экспертизы достоверности оценки при обосновании вывода по результатам повторной экспертизы достоверности оценки, если отчет об оценке выполнен с использованием рыночных методов оценки.

13.10 Экспертиза достоверности внутренней оценки проводится в соответствии с [1] (главы 3, 4).

13.4 – 13.10 (Введены дополнительно, Изм. № 1)

Библиография

- [1] Положение о порядке проведения экспертизы достоверности оценки
Утверждено постановлением Совета Министров Республики Беларусь 10.02.2011 № 173

Библиография (Введена дополнительно, Изм. № 1)

Ответственный за выпуск *В. Л. Гуревич*

Сдано в набор 27.08.2012. Подписано в печать 10.10.2012. Формат бумаги 60×84/8. Бумага офсетная.
Гарнитура Arial. Печать ризографическая. Усл. печ. л. 5,11 Уч.- изд. л. 3,53 Тираж экз. Заказ

Издатель и полиграфическое исполнение:
Научно-производственное республиканское унитарное предприятие
«Белорусский государственный институт стандартизации и сертификации» (БелГИСС)
ЛИ № 02330/0552843 от 08.04.2009.
ул. Мележа, 3, комн. 406, 220113, Минск.