



СТАНДАРТ

РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

ОЦЕНКА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ СРЕДСТВ, МАШИН И ОБОРУДОВАНИЯ

Основные положения

СТО РОО 22-01-96

Предисловие

1. Принят и введен в действие постановлением Правления Российского общества оценщиков 11 сентября 1996 года, протокол № 16, г. Москва.
2. Введен впервые.
3. В настоящем стандарте использован текст Международного стандарта оценки “Оценка производственных средств, машин и оборудования”, подготовленный Международным комитетом по стандартам оценки имущества (The International Asseete Valuation Standards Committee) .
4. Стандарт полностью соответствует Уставу Российского общества оценщиков, зарегистрированному Минюстом РФ 01 сентября 1995г. (свидетельство о регистрации № 3054).
5. Информация о стандарте направлена в Федеральный фонд стандартов Госстандарта Российской Федерации.

Настоящий стандарт не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Правления Российского общества оценщиков.

Содержание

1. Введение
2. Область применения
3. Определения
4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета
5. Формулировка Стандарта
6. Замечания
7. Требования к изложению фактического материала
8. Условия отступления от Стандарта

Содержание Стандарта следует рассматривать в соответствии

с СТО РОО 20-01-96 "Общие понятия и принципы оценки".

1. Введение

- 1.1 Настоящий Стандарт преследует четыре цели: во-первых, идентифицировать активы, относящиеся к производственным средствам, машинам и оборудованию; во-вторых, объяснить определения понятий стоимости, применимые к производственным средствам, машинам и оборудованию; в-третьих, выработать стандарты для отчетов об оценке производственных средств, машин и оборудования; и в-четвертых, обсудить стандартные методы, используемые для оценки производственных средств, машин и оборудования.
- 1.2 Оценка производственных средств, машин и оборудования требует тщательного изучения материальных активов; всей имеющейся информации для определения ассоциированного с ними потока прибыли; остаточного срока службы активов; а также методов и процедур, применимых для оценки этих активов. Расчетная величина стоимости должна быть отражена в отчете ясным и недвусмысленным образом.
- 1.3 РОО стремится исключить случаи неправильного понимания и/или недоразумения, связанные с оценкой производственных средств, машин и оборудования. Оценщики, ответственные за претворение в жизнь настоящих Стандартов, должны обеспечить применение адекватных методов, используя все разумные средства для улучшения понимания со стороны пользователей результатами оценки, избегая ситуаций, которые могут ввести в заблуждение общественность, и используя в отчетах объективно обоснованные расчетные величины.

2. Область применения

- 2.1 СТО РОО 22-01-96 относится к оценке активов, классифицируемых как производственные средства, машины и оборудование, проводимой в целях финансовой отчетности.
- 2.2 Другие Стандарты РОО направлены на создание базы для оценки активов, формирующих собой часть действующего предприятия.

3. Определения

- 3.1 Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования. Они являются материальными объектами собственности, и, как правило, приносят прибыль своему владельцу. В основе стоимости производственных средств, машин и оборудования лежит принцип замещения, согласно которому расчетливый покупатель не заплатит за имущество цену, превышающую затраты, требующиеся для приобретения на рынке некоторого разумного аналога.
- 3.2 Производственные средства, машины и оборудование можно рассматривать в качестве подкласса в классе материальных активов, они часто относятся к движимому имуществу и могут существовать как отдельные объекты или как часть системы, выполняющей определенную функцию (функции).

- 3.2.1 Материальные активы представляют собой объекты, имеющие физическую и осязаемую природу.
- 3.2.2 Активы, относящиеся к движимому имуществу, представляют собой материальные объекты, которые не связаны с недвижимостью постоянно и которые могут быть перемещены. Под общее определение движимого имущества подходит все (кроме нематериальных активов), что не является недвижимостью и/или не прикреплено к недвижимости постоянно.
- 3.2.3 Системные (групповые) активы представляют собой совокупность объектов, связанных между собой близостью расположения, соединением и/или интегрированностью, которые совместно выполняют некоторую функцию.
- 3.3 *Рыночная стоимость есть расчетная величина — денежная сумма, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.* Это определение стоимости в применении к производственным средствам, машинам и оборудованию делает акцент на той денежной величине, которую можно получить от продажи этих активов. См. СТО РОО 20-02-96.
- 3.4 Потребительная стоимость, в смысле определения СТО РОО 20-03-96, 3.1, применяется при оценке производственных средств, машин и оборудования для дополнительного обоснования величины стоимости, рассчитанной другим способом, в том случае, когда имеется соответствующий поток прибыли от использования активов.
- 3.5 При некоторых обстоятельствах для оценки производственных средств, машин и оборудования могут быть использованы следующие нерыночные определения стоимости: ликвидационная стоимость, утилизационная стоимость и стоимость лома, страховая стоимость. При использовании нерыночных определений стоимости Оценщик должен обеспечить, чтобы не было разумных оснований для принятия их за представление рыночной стоимости.

4. Взаимосвязь со стандартами бухгалтерского учета

- 4.1 СТО РОО 22-01-96 относится к оценке активов, классифицируемых как производственные средства, машины и оборудование, проводимой в целях финансовой отчетности. Наряду с другими разделами Стандартов оценки настоящий Стандарт имеет структуру, предназначенную для предоставления основных ориентиров и рекомендаций Оценщикам, бухгалтерам, а также широкой публике относительно стандартов оценки, оказывающих влияние на бухгалтерский учет.
- 4.2 В соответствии со стандартами бухгалтерского учета, основной целью финансовой отчетности является объективное отражение результатов деятельности и финансового положения того предприятия, для которого составляется эта финансовая отчетность.
- 4.3 Стандарты бухгалтерского учета предоставляют необходимые средства для отражения оценок стоимости основных (и прочих) активов в финансовой документации и отчетности. Они применяются к текущей рыночной оценке и другим базам оценки, использующим при расчете ретроспективную (историческую) стоимость.

5. Формулировка Стандарта

- 5.1 Прежде чем приступать к заданию, связанному с оценкой производственных средств, машин и оборудования, Оценщик обязан:
- 5.1.1 Должным образом идентифицировать оцениваемые активы и удостовериться в том, что выполнение задания не приведет к заключению, неоднозначно интерпретируемому либо несоответствующему конкретным обстоятельствам;
- 5.1.2 Убедиться, что он обладает достаточными знаниями и опытом для выполнения задания в соответствии со Стандартами и другими общепринятыми принципами оценки;
- либо Оценщик обязан:
- 1) До принятия обязательств довести до сведения клиента несоответствие каким-либо профессиональным качествам;
 - 2) Предпринять все необходимые шаги для компетентного выполнения задания;
 - 3) По выполнении задания в сопроводительном отчете ясно изложить ситуацию и шаги, предпринятые для ее адекватного отражения.
- 5.2 При расчете стоимости производственных средств, машин и оборудования Оценщик должен понимать и правильно применять установленные методы и процедуры, необходимые для получения достоверной оценки.
- 5.3 Для исключения возможности неправильного понимания оценки производственных средств, машин и оборудования Оценщик должен придерживаться следующей схемы действий:
- 5.3.1 Идентифицировать оцениваемые активы.
- 5.3.2 Идентифицировать права, связанные с оцениваемыми активами.
- 5.3.3 Идентифицировать цель оценки и планируемый способ использования ее результатов.
- 5.3.4 Дать определение типа рассчитываемой стоимости.
- 5.3.5 Проанализировать оцениваемые активы или изложить существенные факты.
- 5.3.6 Выявить все особые обстоятельства и ограничения.
- 5.3.7 Установить эффективную дату оценки.
- 5.3.8 Получить и проанализировать данные и условия, существенные для выполнения задания.
- 5.4 Несмотря на то, что в некоторых ситуациях использование нерыночных баз оценки может быть допустимым, Оценщик должен позаботиться о том, чтобы в случае идентификации и включения в отчет стоимости такого типа она не могла быть с достаточно разумным основанием истолкована в качестве представления рыночной стоимости.

6. Замечания

- 6.1 Производственные средства, машины и оборудование могут быть классифицированы по следующим трем общим категориям:
- 6.1.1 Заводские и промышленные здания специализированного типа.

- 6.1.2 Конструкции и коммуникации, при оценке обычно включаемые в стоимость зданий и сооружений. Такие конструкции могут включать в себя системы газо-, водо-, тепло- и электроснабжения, кондиционирования и вентиляции, пожарной безопасности, канализации, а также лифты, подъемники и др.
- 6.1.3 Технологические средства, машины и оборудование, которые могли быть установлены пользователем в качестве составной части коммерческих или промышленных процессов, а также обстановка, арматура, приспособления, транспортные средства, материалы, штампы, формы, инструменты и др.
- 6.2 К активам, относящимся к производственным средствам, машинам и оборудованию, применимы следующие дополнительные определения понятия стоимости:
- 6.2.1 **Планомерная ликвидационная стоимость** есть расчетная валовая величина, представляющая собой типичную сумму, выраженную в денежном эквиваленте, которую ожидается получить от продажи имущества при условии, что у продавца есть некоторый разумный период времени для поиска покупателя (покупателей) и что он обязан продавать имущество "в том виде, как оно есть, и в том месте, где оно находится".
- 6.2.2 **Вынужденная ликвидационная стоимость** есть расчетная валовая величина, представляющая собой типичную сумму, выраженную в денежном эквиваленте, которую ожидается получить от открытой продажи имущества, проведенной должным образом с адекватной рекламой, при условии, что продавец обязан продавать имущество срочно, "в том виде, как оно есть, и в том месте, где оно находится".
- 6.2.3 **Ликвидационная стоимость на месте** есть расчетная валовая величина, представляющая собой типичную сумму, выраженную в денежном эквиваленте, которую ожидается получить от продажи производственного комплекса целиком в случае банкротства предприятия, при условии, что срок продажи ограничен.
- 6.2.4 **Утилизационная стоимость** определяется как величина, выраженная в денежном эквиваленте, которую ожидается получить от продажи выбывших активов или их составных компонентов, для альтернативного использования.
- 6.2.5 **Стоимость лома (скрапа)** определяется как величина, выраженная в денежном эквиваленте, которую можно получить от продажи имущества, реализуемого не для продуктивного использования, а лишь как совокупность материальных компонентов, которые в нем содержатся.
- 6.2.6 **Страховая стоимость возмещения** есть полная стоимость замещения, отраженная в страховом полисе, за вычетом текущей стоимости тех элементов, исключение которых оговорено особо (если таковые есть).
- 6.2.7 **Остаточная страховая стоимость** есть страховая стоимость замещения минус износ, начисляемый в целях страхования.
- 6.2.8 **Полная стоимость воспроизводства** есть совокупность затрат, требующихся на воспроизводство копии объекта из тех же или аналогичных материалов, рассчитанная в текущих ценах.
- 6.2.9 **Полная стоимость замещения** есть текущая стоимость нового объекта, являющегося по своим характеристикам наиболее близким аналогом оцениваемого объекта.
- 6.2.10 **Устранимое обесценение** есть износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезно-

сти рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа.

- 6.2.11 **Неустранимое обесценение** есть износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности.
- 6.2.12 **Физический износ (обесценение)** есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.
- 6.2.13 **Функциональное устаревание (обесценение)** есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат.
- 6.2.14 Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, развития более совершенных материалов и/или невозможности оптимально использовать активы из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса.
- 6.2.15 Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данными активами, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с данными активами.
- 6.2.16 **Экономическое устаревание** есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.
- 6.3 Для оценки производственных средств, машин и оборудования могут быть применены следующие методы оценки: затратный метод, метод капитализации прибыли и метод сравнения продаж.
- 6.3.1 **Затратный метод** основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам. При оценке производственных средств, машин и оборудования применение затратного метода заключается в расчете затрат на воспроизводство оцениваемых активов за вычетом всех форм износа, обесценения и устаревания.
- 6.3.2 **Метод капитализации прибыли** основан на оценке ожиданий инвестора, то есть, рассчитывается текущая (дисконтированная) стоимость экономических выгод, ожидаемых от владения оцениваемыми активами. При оценке производственных средств, машин и оборудования применение метода капитализации

прибыли заключается в расчете стоимости по формуле текущей стоимости со следующими входными параметрами: наличный поток или поток прибыли, ассоциированный с оцениваемыми активами, ставка дисконта, или ставка капитализации, соответствующая степени риска, связанного с рассматриваемым наличным потоком, и остаточный экономический срок службы активов.

- 6.3.3 **Метод сравнения продаж** основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.
- 6.3.3.1 Данные по аналогичным сделкам сравниваются с оцениваемыми производственными средствами, машинами и оборудованием. Экономические преимущества и недостатки оцениваемых активов по сравнению с выбранными аналогами учитываются посредством введения соответствующих поправок.
- 6.3.3.2 Также вводятся поправки, учитывающие качественные различия между оцениваемыми активами и их аналогами.

7. Требования к изложению фактического материала

- 7.1 Отчеты об оценке не должны допускать неоднозначного толкования. Конкретные стандарты составления отчета для разных государств могут отличаться друг от друга, но в обязанности Оценщика входит включение в структуру отчета по крайней мере тех пунктов, которые перечислены выше в параграфе 5.3.
- 7.2 Любой отчет об оценке должен содержать перечень ограничений или раздел аналогичного содержания. Тем не менее, Оценщик не должен использовать перечень ограничений в качестве оправдания несанкционированного отступления от настоящих Стандартов.
- 7.3 При проведении оценки Оценщик не должен делать допущения, являющиеся нелогичными в свете фактов, достоверных на эффективную дату оценки. В отчетах должны быть обоснованно изложены все сделанные допущения.
- 7.4 Каждый отчет об оценке должен содержать заключение Оценщика, соответствующее принципам, изложенным в СТО РОО 20-02-96.
- 7.5 В том случае, если оценка проводится "внутренним Оценщиком", то есть работающим либо на предприятии, владеющем оцениваемыми активами, либо в бухгалтерской фирме, ответственной за ведение финансовой документации и/или подготовку финансовой отчетности этого предприятия, в акте или отчете об оценке должен присутствовать специальный пункт, оговаривающий наличие и характер подобных взаимоотношений.
- 7.6 Другая отчетная документация не должна противоречить настоящим Стандартам.

8. Условия отступления от Стандарта

- 8.1 Если от Оценщика требуется выполнить задание, не согласующееся с настоящими Стандартами, он должен идти на это только в том случае, если:
 - 8.1.1 Оценщик установит, что результаты работы не смогут ввести в заблуждение клиента, пользователей отчетом или услугами Оценщика или общественность.
 - 8.1.2 Оценщик поставит клиента в известность о том, что задание включает в себя специальные допущения или отступления от Стандартов, что должно быть пол-

ностью отражено в отчете и/или представлении третьей стороне, осуществляемом Оценщиком в качестве результата своей работы.

- 8.1.3 В качестве условия договора Оценщик выдвинет требование того, чтобы любой публикуемый документ со ссылкой на заключение Оценщика, содержал изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.