



ФОНД ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

П Р И К А З

28.06.2019

Донецк

№ 1580



**Об утверждении Стандарта оценки имущества
«Цель оценки и виды стоимости (СО № 2)»**

С целью реализации положений статей 9, 24 Закона Донецкой Народной Республики «Об оценочной деятельности», руководствуясь подпунктом 5) пункта 1.6. раздела I, подпунктом 10) пункта 2.6. раздела II, пунктами 5.1., 5.3. раздела V Положения о Фонде государственного имущества Донецкой Народной Республики, утвержденного Распоряжением Главы Донецкой Народной Республики от 09 декабря 2016 года № 208, с целью осуществления методического регулирования оценки имущества и имущественных прав в Донецкой Народной Республике,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Стандарт оценки имущества «Цель оценки и виды стоимости (СО № 2)», который прилагается.
2. Настоящий Приказ вступает в силу через 30 (тридцать) календарных дней со дня его официального опубликования.
3. Контроль исполнения настоящего Приказа оставляю за собой.

Председатель
Фонда государственного имущества
Донецкой Народной Республики



(Signature)
С.Н. Кайда

УТВЕРЖДЕН

Приказом Фонда
государственного имущества
Донецкой Народной Республики
от 28 июня 2019 года № 1580

**Стандарт оценки имущества
«Цель оценки и виды стоимости (СО № 2)»**

I. Общие положения

1.1. Настоящий Стандарт оценки имущества «Цель оценки и виды стоимости (СО № 2)» (далее – Стандарт) разработан в соответствии с частью 1 статьи 9 Закона Донецкой Народной Республики «Об оценочной деятельности» (далее – Закон) и на принципах международных стандартов оценки.

1.2. Настоящий Стандарт устанавливает понятие цели оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также использование рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости.

Применение настоящего Стандарта является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Донецкой Народной Республики.

II. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки

2.1. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

2.2. Результат оценки представляет собой итоговую величину стоимости объекта оценки.

Результат оценки используется при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

III. Виды стоимости

3.1. Под видом стоимости понимается конкретный вид стоимости, предусмотренный действующим законодательством Донецкой Народной Республики в сфере оценочной деятельности.

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности, указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

3.2. При осуществлении оценочной деятельности, оценка проводится с применением базы, которая соответствует рыночной стоимости или нерыночным видам.

Оценщик вправе использовать виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики, а также международными стандартами оценки.

Выбор базы оценки предшествует заключению договора на проведение оценки имущества.

Выбор базы оценки зависит от цели, с которой проводится оценка имущества, его особенностей, а также нормативных требований.

В случаях предусмотренных частью 2 статьи 11 Закона, определяется рыночная стоимость.

3.3. Использование рыночной стоимости как базы оценки во время заключения договора на проведение оценки имущества возможно при условии соответствия соглашению, в связи с которым проводится оценка, содержанию понятия рыночной стоимости.

При этом условия такой сделки не предусматривают какие-либо дополнительные ограничения или требования, которые влияют на будущую экономическую выгоду от использования покупателем объекта оценки.

3.4. Для определения рыночной стоимости учитывается наиболее эффективное использование объекта оценки.

3.5. Под нерыночным видом стоимости понимается конкретный вид стоимости, отличный от рыночной стоимости.

К нерыночным видам относится стоимость замещения, стоимость воспроизведения, остаточная стоимость замещения (воспроизведения), стоимость в использовании, потребительская стоимость, стоимость ликвидации, инвестиционная стоимость, специальная стоимость, ликвидационная стоимость, чистая стоимость реализации, оценочная стоимость и другие виды, порядок определения которых устанавливается отдельными стандартами.

3.6. Применение нерыночных видов стоимости возможно в случае не соответствия условий сделки, в связи с которой проводится оценка, хотя бы одного из условий, которое выдвигается для определения рыночной стоимости, кроме случаев, предусмотренных частью 2 статьи 11 Закона.

Выбор нерыночного вида стоимости обосновывается в отчете об оценке имущества.

3.7. Для определения нерыночных видов стоимости как базы оценки используется информация о подобном имуществе в части, в которой она отвечает требованиям, которые выдвигаются к определенному нерыночному виду стоимости.

Нерыночные виды стоимости преимущественно определяются на основании информации относительно соглашений, которые заключались с условиями и ограничениями, подобными к цели, с которой проводится оценка.

3.8. Остаточная стоимость замещения (воспроизведения) как база оценки определяется с применением расходного подхода и используется для проведения оценки специализированного имущества, в том числе для ведения бухгалтерского учета с целью определения его справедливой стоимости в соответствии с положениями (стандартами) бухгалтерского учета.

Если условия соглашений, относительно специализированного имущества, для заключения которых проводится оценка, отвечают требованиям, которые выдвигаются для определения рыночной стоимости, остаточная стоимость замещения (воспроизведения) может равняться их рыночной стоимости.

3.9. Определение стоимости в использовании состоит в проведении оценки объекта оценки без учета принципа наиболее эффективного использования.

Стоимость в использовании определяется для объектов оценки, относительно которых планируется дальнейшее использование специфическим запланированным или существующим способом.

3.10. Стоимость ликвидации рассчитывается как сумма валовых доходов, которые можно ожидать получить от реализации объекта оценки как единого целого или его составных частей исходя из принципа наиболее эффективного использования за вычетом ожидаемых затрат, связанных с такой ликвидацией.

В случае если по результатам расчетов стоимость ликвидации составляет отрицательную величину, ее значение устанавливается в размере 1 (один) российский рубль.

3.11. Инвестиционная стоимость объекта оценки используется с целью учета условий сделки, в связи с заключением которой проводится оценка, в части необходимости дополнительного инвестирования или выполнения других требований, которые требуют дополнительных материальных затрат.

Инвестиционная стоимость объекта оценки в форме целостного имущественного комплекса, финансовых интересов, определяется преимущественно с помощью доходного подхода с применением метода дисконтирования денежных потоков, а объекта оценки в материальной форме - путем комбинирования нескольких методических подходов.

3.12. Во время определения инвестиционной стоимости в отчете об оценке имущества анализируются условия продажи (инвестирования) и их отличие от типовых условий продажи подобного имущества на рынке, влияние указанных условий на формирование его стоимости, в том числе исходя из принципа наиболее эффективного использования.

Информационными источниками, которые дают возможность учесть указанные условия, могут быть бизнес-план, проектно-сметная документация и документы, которые подтверждают выполнение определенных работ, результаты анализа влияния дополнительных условий инвестирования в процессе продажи объекта оценки и т.п.

3.13. Специальная стоимость объекта оценки определяется на основании расчета его рыночной стоимости с дальнейшим увеличением ее на сумму надбавки, которая устанавливается с учетом особого интереса потенциального покупателя или пользователя.

Сумма надбавки должна быть обоснована в отчете об оценке имущества отдельно от рыночной стоимости.

Специальная стоимость не может применяться во время оценки объекта залога, определения размера возмещения убытков и размера прямых убытков.

3.14. В случае продажи имущества в срок, который значительно короче срока экспозиции подобного имущества, преимущественно определяется его ликвидационная стоимость, если другое не предусмотрено законодательством Донецкой Народной Республики.

Для использования ликвидационной стоимости как базы оценки необходимо проводить дополнительное исследование соответствия условий продажи объекта оценки, для которого проводится оценка, типичным для рынка условиям продажи подобного имущества.

Определение ликвидационной стоимости осуществляется на основе информации относительно подобных соглашений с подобным имуществом.

Одним из способов определения ликвидационной стоимости является применение к определенной рыночной стоимости объекта оценки понижающих коэффициентов в порядке, установленном законодательством, с целью стимулирования спроса потенциальных покупателей к приобретению объекта оценки.

3.15. При установлении ликвидационной стоимости, оценщику необходимо дополнительно определить рыночную стоимость объекта оценки и указать в отчете об оценке имущества свои предостережения относительно использования результатов такой оценки.

3.16. Рыночная стоимость и нерыночные виды стоимости, которые определены для целей продажи объектов оценки, за вычетом затрат, которые сопровождают продажу, признаются чистой стоимостью реализации.

3.17. Оценка имущества с целью отображения ее результатов в бухгалтерском учете в порядке, установленном законодательством о бухгалтерском учете, проводится с учетом того, что:

справедливая стоимость актива равняется его рыночной стоимости в случае возможности ее определения в порядке, установленном этим и другими стандартами;

справедливая стоимость актива, который может быть отнесен к специализированному имуществу, имуществу специального назначения или специальной конструкции, равняется его остаточной стоимости замещения (воспроизведения);

ликвидационная стоимость актива в соответствии с положениями (стандартами) бухгалтерского учета равняется его стоимости ликвидации в соответствии с настоящим Стандартом;

избыточные активы оцениваются с учетом принципа их наиболее эффективного использования с применением такой базы оценки, как рыночная стоимость или стоимость ликвидации, с соблюдением соответствующих условий, которые выдвигаются к их определению.

Результаты проведения оценки активов для целей бухгалтерского учета считаются их переоцененной стоимостью.

**Председатель
Фонда государственного имущества
Донецкой Народной Республики**



С.Н. Кайда