



ФОНД ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

П Р И К А З

01.10.2019

Донецк

№ 2654

Об утверждении Стандарта оценки имущества
«Оценка недвижимого имущества (СО № 5)»



С целью реализации положений статей 9, 24 Закона Донецкой Народной Республики «Об оценочной деятельности», руководствуясь подпунктом 5) пункта 1.9. 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 Постановлением Правительства Донецкой Народной Республики от 12 сентября 2019 года № 25-6, с целью осуществления методического регулирования оценки имущества и имущественных прав в Донецкой Народной Республике,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Стандарт оценки имущества «Оценка недвижимого имущества (СО № 5)», 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



С.Н. Кайда

УТВЕРЖДЕН

Приказом Фонда
государственного имущества
Донецкой Народной Республики
от 01.10.2019 № 2654

**Стандарт оценки имущества
«Оценка недвижимого имущества (СО № 5)»**

I. Общие положения

1.1. Настоящий стандарт оценки имущества «Оценка недвижимого имущества (СО № 5)» (далее – Стандарт) разработан в соответствии с частью 1 статьи 9 Закона Донецкой Народной Республики «Об оценочной деятельности» (далее – Закон) и основан на принципах международных стандартов оценки.

1.2. Настоящий Стандарт развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные стандартами оценки имущества:

«Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки имущества (СО № 1)», утвержденный приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики, от 28.06.2019 № 1579, (зарегистрирован в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 22.07.2019, регистрационный № 3296) (далее – СО № 1);

«Цель оценки и виды стоимости (СО № 2)», утвержденный приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики, от 28.06.2019 № 1580, (зарегистрирован в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 22.07.2019, регистрационный № 3297) (далее – СО № 2);

«Общие требования к рецензированию отчета об оценке имущества (акта оценки имущества) (СО №3)», утвержденный приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики, от 28.06.2019 № 1581 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 22.07.2019, регистрационный № 3298);

«Порядок составления, утверждения отчета об оценке имущества (акта оценки имущества) (СО № 4)», утвержденный приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики, от 28.06.2019 № 1582 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 22.07.2019, регистрационный № 3299) и является обязательным к применению при осуществлении оценки недвижимого имущества на территории Донецкой Народной Республики.

1.3. Положения настоящего Стандарта не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, если на них законом распространяется режим недвижимого имущества, а также участки недр, предприятия как целостные имущественные комплексы, а также на определение стоимости объектов недвижимого имущества методами стандартизированной оценки.

1.4. Для целей настоящего Стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимого имущества - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. В определенных случаях во время проведения оценки земельный участок, содержащий земельное улучшение, может рассматриваться как условно свободный от земельных улучшений.

Для целей настоящего Стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве собственности на объект недвижимого имущества.

1.5. Понятия, используемые в оценочной деятельности и настоящем Стандарте:

встроенное помещение – помещение, пространство которого со всех сторон ограничивают строительные конструкции основного здания;

встроенно-пристроенное помещение – помещение, часть объема которого находится в габаритах основного здания, а другая - вне габаритов основного здания;

здания – земельные улучшения, неразрывно связанные с землей, созданные в результате строительных работ и имеющие помещения, предназначенные для постоянного или временного пребывания человека, размещения движимого имущества, хранения материальных ценностей, осуществления производства и т.п.;

земельное улучшение – результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. К земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, многолетних насаждений, инженерной инфраструктуры и т.п.);

земельный участок – часть земной поверхности с установленными границами, определенным месторасположением, с обозначенными в отношении него правами. Во время проведения оценки земельный участок рассматривается как часть земной поверхности и (или) пространство над и под

нею, высотой и глубиной, которые необходимы для осуществления земельных улучшений;

излишнее улучшение недвижимого имущества – результаты мероприятий, направленных на изменение физического (технического) состояния и (или) качественных характеристик земельного участка и (или) земельных улучшений, отделение которых не приведет к изменению рыночной стоимости земельного участка и (или) земельных улучшений. Стоимость излишних улучшений является положительной разностью между затратами на их замещение (воспроизводство) и приростом рыночной стоимости, который обусловлен такими затратами;

неотъемлемое улучшение недвижимого имущества – результаты мероприятий, направленных на улучшение физического (технического) состояния и (или) качественных характеристик земельного участка и (или) земельных улучшений, отделение которых приведет к уменьшению рыночной стоимости соответственно земельного участка и (или) земельных улучшений;

объекты незавершенного строительства – здания и сооружения, находящиеся в стадии строительства, а также законсервированные объекты, которые не введены в эксплуатацию согласно действующему законодательству;

передаточные устройства – сооружения, предназначенные для выполнения специальных функций по передаче энергии, вещества, сигнала, информации и т.п. любого происхождения и вида на расстояние (линии электропередачи, трубопроводы, водопроводы, тепловые и газовые сети, линии связи и т.п.);

помещение – часть внутреннего объема здания, ограниченная строительными конструкциями, с возможностью входа и выхода, и имеющая определенное функциональное назначение;

пристроенное помещение – помещение, которое пристроено к основному зданию и имеет с ним хотя бы одну общую стену;

рентный доход (земельная рента) – доход, который может быть получен с земли как средства производства в зависимости от качества и месторасположения земельного участка. Рентный доход рассчитывается как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, получаемой на земельном участке, и производственными затратами, и прибылью производителя;

сооружения – земельные улучшения, неразрывно связанные с землей, созданные в результате строительных работ, как правило, предназначенные для выполнения специальных технических функций и которые по своим признакам не могут быть отнесены к зданиям;

функциональный аналог недвижимого имущества – недвижимое имущество, которое по своим функциональным (потребительским) характеристикам может быть признано подобным имуществом к объекту оценки.

II. Общие требования к проведению оценки

2.1. При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимого имущества, оценщик проводит непосредственное обследование объекта оценки, путем натурного осмотра и исследования документов.

Натурный осмотр оценщик проводит в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

В случае невозможности проведения натурного осмотра по независящим от оценщика причинам, оценщик указывает в отчете об оценке обстоятельства, которые не позволили ему выполнить процедуру обследования объекта оценки в полном объеме. При этом в отчете об оценке, оценщик указывает причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра, а также предположения о возможности влияния этих обстоятельств на окончательную стоимость объекта оценки и предостережения относительно использования результатов оценки.

2.2. Оценка оборудования, которое неразрывно связано с земельными улучшениями и отделение которого приведет к уменьшению рыночной стоимости земельных улучшений, проводится в составе таких земельных улучшений, если другое не предусмотрено законодательством Донецкой Народной Республики или договором.

Оценка оборудования, формирование цен на которое происходит по системе ценообразования в строительстве, проводится с учетом требований настоящего Стандарта.

III. Задание на оценку

3.1. Задание на оценку объекта недвижимого имущества, кроме информации указанной в пункте 4.1. СО № 1, содержит дополнительную информацию (при наличии):

состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей;

характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

IV. Анализ рынка

4.1. Для определения стоимости недвижимого имущества оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

4.2. Анализ рынка недвижимого имущества выполняется в следующей последовательности:

анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в государстве и месте расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимого имущества неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимого имущества, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимого имущества из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимого имущества;

основные выводы относительно рынка недвижимого имущества в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

V. Анализ наиболее эффективного использования

5.1. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе определения рыночной стоимости недвижимого имущества.

5.2. Наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке земельных улучшений.

5.3. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимого имущества, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами данного анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимого имущества при применении каждого подхода.

5.4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и земельные улучшения, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся земельных улучшений.

5.5. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимого имущества, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей данного объекта.

5.6. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимого имущества проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимого имущества.

5.7. Наиболее эффективное использование объекта недвижимого имущества, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимого имущества.

5.8. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимого имущества для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

VI. Подходы к оценке

6.1. Расходный подход целесообразно применять для проведения оценки недвижимого имущества, рынок купли-продажи или аренды которого является ограниченным, специализированным недвижимого имущества, в том числе недвижимых памятников культурного наследия, сооружений, передающих устройств и т.п.

Для определения рыночной стоимости других объектов оценки расходный подход применяется в случае, если их замещение или воспроизводство физически возможно и (или) экономически целесообразно.

Во время применения расходного подхода информация, которая используется для проведения оценочных процедур, должна отвечать рыночным данным о затратах на создание этого недвижимого имущества или подобного недвижимого имущества в современных условиях с учетом дохода подрядчика.

Применение расходного подхода для проведения оценки земельных участков, которые содержат земельное улучшение, и земельных улучшений состоит в определении остаточной стоимости замещения (воспроизводства)

объекта оценки. Остаточная стоимость замещения (воспроизводства) состоит из остаточной стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования, если иное не оговорено заданием на оценку.

6.2. Оценка земельных участков, которые содержат земельное улучшение, или земельных улучшений с применением методов расходного подхода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

определение рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования;

определение стоимости замещения (воспроизводства) земельных улучшений;

расчет величины износа (обесценения) земельных улучшений;

определение остаточной стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки как разности между стоимостью замещения (воспроизводства) и величиной износа земельных улучшений, увеличенной на величину рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования.

Рыночная стоимость земельного участка (прав, связанных с земельным участком) во время его существующего использования определяется в соответствии с требованиями настоящего Стандарта.

6.3. Исходными данными о физических характеристиках земельных улучшений могут быть:

документы технической инвентаризации;

проектно-сметная документация строительства объекта оценки в случае, если во время идентификации данного объекта не выявлено расхождений между его фактическими физическими характеристиками такой документацией;

документы натурных обмеров объекта оценки и документы, которые подтверждают физическое (техническое) состояние улучшений, проведенных специализированными организациями, которые согласно законодательству имеют право выполнять такие работы.

В случае отсутствия какого-либо из указанных документов подается документ, который подтверждает проведение натурных обмеров или обследования физического (технического) состояния владельцем (балансодержателем) объекта оценки или лицом, уполномоченным управлять данным объектом оценки, скрепленный печатью и подписью руководителя субъекта хозяйствования, или оценщиком, который непосредственно проводит оценку объекта оценки, скрепленный печатью и подписью руководителя субъекта оценочной деятельности - субъекта хозяйствования.

Копии документов с исходными данными прилагаются к отчету об оценке имущества.

6.4. Метод прямого воспроизводства, как правило, применяется для проведения оценки объекта, замещение которого невозможно, а также в случае соответствия существующего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию.

6.5. Метод замещения, как правило, применяется для определения стоимости замещения объекта, который построен (строится) по типовому проекту, или при условии экономической целесообразности восстановления объекта оценки в его первоначальном виде.

Во время использования метода замещения для проведения оценки земельных улучшений стоимость замещения определяется на основе расчета текущей стоимости затрат на создание земельных улучшений, которые являются подобными оцениваемым в соответствии с проектно-сметной документацией, или по стоимости единичного показателя земельных улучшений (площадь, объем), которые являются подобными оцениваемым.

6.6. Расчет величины износа земельных улучшений может осуществляться путем применения метода разбивки или метода срока жизни.

6.6.1. Метод разбивки предусматривает обоснование и определение величины каждого вида износа, который имеется у объекта оценки, в отдельности. При этом могут проводиться такие оценочные процедуры:

величина физического износа рассчитывается по каждому конструктивному элементу в отдельности или путем обобщенной оценки исходя из фактического физического (технического) состояния земельных улучшений в целом на дату оценки. Физический износ может определяться путем расчета необходимых затрат на устранение (создание, замену) признаков физического износа;

величина функционального износа рассчитывается исходя из имеющихся признаков несоответствия потребительских характеристик объекта оценки современным требованиям относительно подобного недвижимого имущества на рынке (отсутствия определенных потребительских характеристик или наличия избыточных потребительских качеств земельных улучшений). Функциональный износ может определяться путем расчета необходимых затрат на устранение (создание, замену) признаков функционального износа. Другим способом учета функционального износа является определение стоимости замещения объекта оценки путем использования информации о стоимости функционального аналога, который не имеет признаков функционального износа, имеющихся у объекта оценки;

величина экономического износа рассчитывается на основе сравнения прогнозируемого дохода от наиболее эффективного использования подобного

недвижимого имущества на дату оценки с прогнозируемым доходом от наиболее эффективного использования объекта оценки с учетом доли земельных улучшений; прогнозируемой загруженности объекта оценки при условии наиболее эффективного использования с его проектной мощностью; цен продажи (цен предложения) подобного недвижимого имущества, которое содержит признаки экономического износа, с ценами продажи (ценами предложения) подобного недвижимого имущества, которое не содержит признаков такого износа, но является подобным по другим существенным признакам.

Физический, функциональный и экономический износы вычисляются в процентах (долях) от стоимости замещения (воспроизводства) объекта оценки или в стоимостном выражении как сумма затрат, необходимая на устранение признаков износа.

При определении совокупного (накопленного) износа могут использоваться два метода: аддитивный или мультипликативный. Выбор метода расчета совокупного (накопленного) износа оценщик осуществляет самостоятельно.

При применении аддитивного метода совокупный износ определяется путем сложения физического, функционального и экономического износов.

При применении мультипликативного метода при расчете совокупного (накопленного) износа учитывается величина всех видов износов, в стоимости которых в величине каждого последующего износа учтены стоимости предыдущих, уже ранее учтенных износов. При этом процедура учета всех трех видов износов предполагает следующую последовательность: первым всегда учитывается физический износ, затем функциональный и в последнюю очередь – экономический износ.

6.6.2. Метод срока жизни базируется на обоснованном предположении об остаточном сроке экономической жизни. При применении этого метода все имеющиеся виды износа объекта оценки считаются полностью учтенными.

Применение других оценочных процедур для определения износа (его отдельных видов) возможно при условии отдельного обоснования и расчета, которые приводятся в отчете об оценке имущества.

Во время проведения оценки недвижимого имущества при условии существующего использования избыточная часть земельного участка, избыточные мощности и т.п. в случае, если их возможно отделить от объекта оценки, учитываются по их рыночной стоимости при условии наиболее эффективного использования.

6.7. В случае применения доходного подхода валовый доход, который возможно получить от наиболее эффективного использования объекта оценки, может рассчитываться исходя из предположения о предоставлении объекта оценки в аренду или информации о другом использовании подобного недвижимого имущества. На основании этого предположения

прогнозирования валового дохода осуществляются с учетом необходимой информации относительно рынка подобного недвижимого имущества.

Данные о фактическом валовом доходе (фактические операционные затраты), которые получает (несет) владелец (пользователь) от существующего использования объекта оценки, могут применяться в случае, если они отвечают рыночным данным относительно подобного недвижимого имущества.

Во время проведения оценки также учитываются типовые условия договоров аренды подобного недвижимого имущества. При этом может проводиться соответствующее корректирование во время прогнозирования размера арендной платы с целью приведения их в соответствие с типовыми условиями рынка аренды подобного недвижимого имущества. Если оценка проводится с целью дальнейшего расчета арендной платы в порядке, определенном законодательством, учитывается факт соответствия типовых условий таких договоров аренды типовым условиям аренды подобного недвижимого имущества.

6.8. Метод прямой капитализации дохода предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

прогнозирование валового дохода на основе результатов анализа собранной информации об аренде подобного недвижимого имущества с целью проведения анализа условий аренды (размера арендной платы и типовых условий аренды) или информации об использовании подобного недвижимого имущества;

прогнозирование операционных затрат и чистого операционного дохода (рентного дохода) (как правило через год с даты оценки) с учетом требований пунктов 6.7. и 6.12. настоящего Стандарта. Чистый операционный доход рассчитывается как разность между валовым доходом и операционными затратами, рентный доход - как разность между ожидаемым валовым доходом от реализации продукции, которая получается на земельном участке, и производственными затратами и прибылью производителя;

обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки капитализации и её расчет;

расчет стоимости объекта оценки путем деления чистого операционного дохода или рентного дохода на ставку капитализации.

6.9. Метод косвенной капитализации дохода (дисконтирование денежного потока) предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

обоснование периода прогнозирования;

прогнозирование валового дохода, операционных затрат и чистого операционного дохода (рентного дохода) по годам, кварталам или месяцам в границах прогнозируемого периода и в порядке в соответствии с пунктами 6.7., 6.8., 6.12. настоящего Стандарта;

обоснование выбора оценочной процедуры определения ставки дисконта и ее расчет;

определение текущей стоимости денежного потока как суммы текущей стоимости чистого операционного дохода (рентного дохода);

прогнозирование стоимости реверсии и расчет ее текущей стоимости;

определение стоимости объекта оценки как суммы текущей стоимости денежного потока и текущей стоимости реверсии.

6.10. Для расчета ставки капитализации и ставки дисконта объектов оценки целесообразно проводить следующие оценочные процедуры:

сравнение прогнозируемого годового чистого операционного дохода (рентного дохода) и цены продажи (цены предложения) относительно подобного недвижимого имущества;

анализ альтернативных видов инвестирования и определение рисков инвестирования в объект оценки по сравнению с инвестициями с минимальным риском, а также в случае наличия - других дополнительных рисков инвестирования, связанных с объектом оценки;

другие оценочные процедуры, которые характеризуют доход на инвестированный капитал и возвращение инвестированного капитала и обоснованные в отчете об оценке имущества.

Обоснование выбора оценочной процедуры и расчет ставки капитализации или ставки дисконта отмечаются в отчете об оценке имущества.

6.11. Необходимые затраты, которые связаны с приведением потребительских характеристик объекта оценки в соответствие с потребительскими характеристиками подобного недвижимого имущества, доход от которого учитывался во время прогнозирования чистого операционного дохода объекта оценки, могут быть учтены во время применения:

метода прямой капитализации дохода - путем уменьшения стоимости объекта оценки, определенной согласно требованиям пункта 6.7. настоящего Стандарта, на размер текущей стоимости необходимых затрат, которые необходимы для такого приведения;

метода косвенной капитализации дохода (дисконтирования денежного потока) - путем их добавления к операционным затратам в соответствующих периодах осуществления в границах периода прогнозирования.

Во время определения объема необходимых затрат учитывается техническая возможность и экономическая целесообразность устранения признаков физического и (или) функционального износа, если другое не определено законодательством относительно порядка компенсации затрат пользователю объекта оценки. При этом к расчету стоимости объекта оценки прилагается калькуляция необходимых затрат, которые учитываются во время проведения оценки.

6.12. Операционные затраты прогнозируются в ценах, которые действуют на дату оценки. В случае прогнозирования операционных затрат учитываются затраты владельца (балансодержателя), связанные с получением валового дохода, а также в случае необходимости затраты, указанные в пункте 6.11. настоящего Стандарта.

6.13. Определение стоимости реверсии осуществляется путем применения следующих оценочных процедур:

относительно объектов оценки, срок полезного использования которых неограничен в течение периода прогнозирования, - расчета рыночной стоимости объекта оценки на начало периода, который наступает за прогнозируемым;

относительно объектов оценки, срок полезного использования которых исчерпывается на конец периода прогнозирования, - расчета суммы стоимости ликвидации земельных улучшений и рыночной стоимости земельного участка (прав, связанных с земельным участком), определенных на конец периода прогнозирования.

6.14. Сравнительный подход предусматривает следующую последовательность оценочных процедур:

сбор и проведение анализа информации о продаже или предложении подобного недвижимого имущества и определения объектов сравнения;

выбор метода расчета стоимости объекта оценки с учетом объема и достоверности имеющейся информации;

сопоставление объекта оценки с объектами сравнения с последующим корректированием цены продажи или цены предложения объектов сравнения;

определение стоимости объекта оценки путем учета величины корректирующих поправок к стоимости объектов сравнения;

согласование полученных результатов расчета.

Информация о продаже и предложении подобного недвижимого имущества должна отвечать критериям, определенным в пункте 3.4. СО № 1.

6.15. Сопоставление объекта оценки и объектов сравнения осуществляется по таким показателям, как цена объекта сравнения, цена единицы площади или объема и т.п.

Согласование полученных величин стоимостей объектов сравнения осуществляется:

по величинам стоимостей объектов сравнения, которые наиболее часто встречаются;

на основе определения средневзвешенной стоимости;

по стоимости объекта сравнения, которая подверглась наименьшим корректировкам;

на основе стоимостей объектов сравнения, информация о ценах продажи (ценах предложения) и характеристики которых наиболее достоверны;
с применением других оценочных процедур, которые обосновываются в отчете об оценке имущества.

6.16. Согласование результатов оценки недвижимого имущества, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями пункта 3.5. СО № 1.

VII. Особенности оценки отдельных видов недвижимого имущества

7.1. Рыночная стоимость земельного участка или его части, не содержащего земельных улучшений, земельного участка или его части, содержащего земельное улучшение и рассматривается как условно свободная от земельных улучшений, или земельного участка, содержащего земельные улучшения, наиболее эффективным использованием которых является ликвидация, определяется на основании проведения анализа наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, который содержит земельное улучшение и рассматривается как условно свободный от земельных улучшений, может не совпадать с наиболее эффективным использованием земельного участка, который содержит земельное улучшение.

В этом случае определение рыночной стоимости земельного участка основывается на предположении об условном изменении способа его использования с целью достижения наиболее эффективного использования.

При этом могут быть учтены затраты на восстановление такого земельного участка (без учета затрат, связанных с ликвидацией земельных улучшений).

Если при применении такой процедуры полученный результат расчета составляет отрицательную величину, рыночная стоимость земельного участка принимается равной одному российскому рублю.

В случае если наиболее эффективным использованием земельных улучшений является их ликвидация и затраты, связанные с нею, превышают стоимость земельного участка, который содержит земельные улучшения, стоимость таких земельных улучшений равняется стоимости ликвидации, определенной с учетом требований СО № 2, а рыночная стоимость земельного участка определяется как условно свободная от земельных улучшений.

7.2. Оценка земельных участков проводится с применением доходного и (или) сравнительного подходов на основании анализа информации о размере арендной платы и цены продажи (цены предложения) подобных земельных участков, в случае необходимости - с учетом затрат на земельные улучшения,

которые находятся в его границах, в порядке, определенном абзацем первым пункта 6.1. настоящего Стандарта.

В случае определения рыночной стоимости земельного участка при его наиболее эффективном использовании земельный участок рассматривается как условно свободный от земельных улучшений.

В случае определения рыночной стоимости земельного участка при его существующем использовании земельный участок рассматривается как условно свободный от земельных улучшений.

Из-за отсутствия информации о ценах продажи (цены предложения или размер арендной платы) подобных земельных участков оценка земельного участка основывается на предположении об условном изменении характера его использования на такой, который обеспечивает получение дохода от его наиболее эффективного использования.

7.3. Для проведения оценки земельных участков, которые используются как сельскохозяйственные угодья, валовый доход для определения рентного дохода рассчитывается на основании анализа динамики типового урожая сельскохозяйственных культур (согласно плодородию почв в границах земельного участка, урожайности культур в разрезе соответствующих агропроизводственных групп почв) и цен его реализации на рынке. Затраты, которые учитываются во время расчета рентного дохода, включают производственные затраты и прибыль производителя, которые являются типичными для регионального рынка.

Для проведения оценки земельных участков, покрытых лесной растительностью и предназначенных для выращивания леса, рентный доход рассчитывается путем вычитания производственных затрат и прибыли производителя за период оборота рубки из валового дохода, который прогнозируется от использования лесных ресурсов.

7.4. Стоимость земельных участков, в границах которых расположены природные и искусственные замкнутые водоемы, использующиеся для хозяйственной деятельности, определяется в порядке, установленном для проведения оценки земельных участков, содержащих земельные улучшения.

7.5. Стоимость объектов незавершенного строительства определяется с применением расходного, сравнительного подходов, а также путем объединения всех методических подходов.

В случае объединения методических подходов стоимость объекта незавершенного строительства определяется как разность между прогнозируемой рыночной стоимостью объекта оценки при условии наиболее эффективного использования после завершения его строительства и ввода в эксплуатацию и приведенными к текущей стоимости затратами на завершение строительства и ввод этого объекта в эксплуатацию.

7.6. Стоимость природных объектов недвижимого имущества определяется на основе результатов анализа их полезности для владельца (балансодержателя, пользователя) и с учетом ограничений, установленных законодательством относительно использования этих объектов.

7.7. Стоимость передаточных устройств определяется с применением расходного и доходного подходов. Доходный подход основан на учете платы за использование подобного недвижимого имущества или фактической платы за использование объекта оценки с учетом требований абзаца второго пункта 6.7. настоящего Стандарта.

7.8. По результатам проведения оценки квартир, дачных и садовых домов, гаражей (гаражных мест), земельных участков для дачного и гаражного строительства, приусадебных земельных участков, отчет об оценке имущества может составляться в краткой форме.

7.9. В случае проведения оценки земельных участков государственной и муниципальной собственности и для целей выкупа земельных участков частной собственности в связи с общественной необходимостью, в качестве исходных данных к отчету об оценке предоставляются разрешение органа исполнительной власти или местного самоуправления, правоустанавливающие документы на земельный участок и земельные улучшения, а также данные Государственного земельного кадастра, требования относительно ведения второго, установлены Временным порядком ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками, утвержденным Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.09.2015 № 17-16.

**Председатель
Фонда государственного имущества
Донецкой Народной Республики**



С.Н. Кайда