

Министерство экономического развития
Приднестровской Молдавской Республики

**ПРИКАЗ**

25 марта 2015 г.

№ 53

г. Тирасполь
*САЗ (20.04.2015) № 15-16*

**Об утверждении Стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» и Стандарта оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости»**

**вступил в силу с 20 апреля 2015 г.**

*Зарегистрирован Министерством юстиции
Приднестровской Молдавской Республики 16 апреля 2015 г.
Регистрационный № 7086*

В целях реализации положений [Закона Приднестровской Молдавской Республики от 19 марта 2004 года № 400-З-III "Об оценочной деятельности в Приднестровской Молдавской Республике"](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=2DylxdjiLwfaomRv7rTluQ%3d%3d) (САЗ 04-12) с изменениями и дополнением, внесенными [Законом Приднестровской Молдавской Республики от 7 марта 2013 года № 49-ЗИД-V](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=F13nw1n7lnZJngOwPIffAw%3d%3d) (САЗ 13-9), в соответствии с [Постановлением Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 13 августа 2013 года № 194 "Об утверждении Положения, структуры и предельной штатной численности Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики"](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=c3nFK63wwn%2bGbYqr%2bbEblA%3d%3d) (САЗ 13-40) с дополнениями и изменением, внесенными [постановлениями Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 1 апреля 2014 года № 94](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=CfVT%2bNJtGUx%2flr7wv%2blaPg%3d%3d)(САЗ 14-14), [от 13 ноября 2014 года № 269](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=p43vBFKCYOZMxhljbnUuZw%3d%3d) (САЗ 14-46), приказываю:

**1.** Утвердить Стандарт оценки № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" согласно Приложению № 1 к настоящему Приказу.

**2.** Утвердить Стандарт оценки № 2 "Цель оценки и виды стоимости" согласно Приложению № 2 к настоящему Приказу.

**3.** Считать утратившим силу Приказ Министерства экономического развития [~~Приднестровской Молдавской Республики от 21 декабря 2004 года № 664 "Об утверждении Стандарта оценки № 1 "Основные положения и этапы проведения оценки"~~](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=H9N4c3Y3AmBzPiEgobijHA%3d%3d) (рег. № 3114 от 14 февраля 2005 года) (САЗ 05-8) с дополнениями и изменениями, внесенными[~~приказами Министерства экономики Приднестровской Молдавской Республики от 31 августа 2005 года № 499~~](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=OpUEddzcmJ7kcg%2fDRNZfsA%3d%3d) (рег. № 3323 от 8 сентября 2005 года) (САЗ 05-37), [~~от 10 ноября 2005 года № 657~~](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=GFa6Gc1oU97%2fKJVgZDNxLg%3d%3d) (рег. № 3399 от 2 декабря 2005 года) (САЗ 05-49), [~~от 23 июня 2006 года № 397~~](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=6jISWPvc16nGWtN%2fZ8xtWQ%3d%3d) (рег. № 3614 от 28 июня 2006 года) (САЗ 06-27), [~~от 21 сентября 2006 года № 591~~](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=TLSWD5E%2fXOgwFCTLvWPZLw%3d%3d)(рег. № 3700 от 3 октября 2006 года) (САЗ 06-41), [~~от 19 июля 2007 года № 463~~](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=z9VAvi5O%2bXc%2fOilfk97gpQ%3d%3d) (рег. № 4044 от 21 августа 2007 года) (САЗ 07-35), [~~от 5 октября 2011 года № 715~~](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=z2deuxpT%2fpg4vErWgVyOkw%3d%3d) (рег. № 5784 от 27 октября 2011 года) (САЗ 11-43) и Приказом Министерства экономического развития [~~Приднестровской Молдавской Республики от 6 декабря 2013 года № 203~~](http://pravopmr.ru/View.aspx?id=%2f%2b6jja4zVlMH1ZU2GY9yPQ%3d%3d) (рег. № 6661 от 27 декабря 2013 года) (САЗ 13-51).

**4**. Направить настоящий Приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Приднестровской Молдавской Республики.

**5.** Настоящий Приказ вступает в силу со дня официального опубликования.

**Министр А. Слинченко**

г. Тирасполь
25 марта 2015 г.
№ 53

Приложение № 1 к Приказу
Министерства экономического развития
Приднестровской Молдавской Республики
от 25 марта 2014 года № 53

**Стандарт оценки № 1
"Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки"**

**1. Общие положения**

1. Настоящий стандарт оценки разработан в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в области оценочной деятельности и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Термины и определения, характеризующие специальные понятия конкретных объектов оценки регламентируются в иных стандартах оценки, регулирующих отдельные виды оценочной деятельности.

2. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

**2. Общие понятия оценки**

3. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Приднестровской Молдавской Республики установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов (методов) к оценке.

7. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

8. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

9. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

10. При проведении проверки заключения об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Приднестровской Молдавской Республики об оценочной деятельности, а также достаточности и достоверности используемой информации, полноты и последовательности процедур оценки, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов (методов) к оценки.

11. Сроком действия оценки является период времени начиная с даты, на которую производится оценка объекта оценки, до даты совершения сделки с ним, т.е. даты, когда сторонами сделки был заключен договор, либо когда договор вступает в силу, при условии, что с даты, на которую проведена оценка, до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

**3. Подходы и методы проведения оценки**

12. Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. В доходном подходе представлены два метода:

а) метод дисконтирования денежных потоков, который основан на прогнозе будущего денежного потока, предполагаемый к получению инвестором или покупателем при использовании оцениваемого объекта;

б) метод капитализации доходов, который заключается в расчете текущей стоимости будущих доходов, полученных от использования объекта с помощью коэффициента капитализации.

13. Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении параметров объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о предлагаемых ценах продажи за объекты, либо о ценах сделок с ними. Объектом - аналогом объекта оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях, либо предлагаемая цена продажи.

Сравнительный подход включает два метода:

а) метод прямого сравнения, который применяется для оценки отдельных активов организации. Применение метода прямого сравнения предполагает определение стоимости объекта оценки исходя из стоимости объекта-аналога, корректируемой с учетом признаков сопоставимости;

б) метод рынка капитала, который применяется для определения стоимости организации в целом, путем корректировки стоимости аналогичной организации с учётом параметров оцениваемой организации и организации-аналога на основе оценочных мультипликаторов.

14. Имущественный (затратный) подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом всех видов износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**4. Требования к проведению оценки**

15. Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки на основании его инвентаризации и иных документов, представленных оценщику;

г) анализ спроса и предложения на рынке, к которому относится объект оценки;

д) анализ финансово - экономической деятельности объекта оценки по всем видам получаемых доходов и понесенных расходов;

е) выбор и применение подхода (подходов) и метода (методов) к оценке в рамках каждого из подходов и осуществление необходимых расчетов;

ж) согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

з) составление и передача заказчику заключения об оценке.

16. Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

а) объект оценки;

б) имущественные права на объект оценки;

в) цель и задачи оценки;

г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;

д) вид стоимости;

е) дата оценки;

ж) срок проведения оценки;

з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

 В заключении об оценке отражается информация о задании на оценку, а именно: порядковый номер и дата составления задания на оценку, при этом копия данного документа может быть приложена к заключению об оценке.

17. Оценщик осуществляет сбор и обработку информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки и существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

а) информации о политических, экономических, социальных, экологических и иных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая текущую конъюнктуру и тенденции рынка, информации об объектах-аналогах объекта оценки, о факторах, влияющих на спрос и предложение объекта оценки, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информации об объекте оценки, включая:

1) полную инвентаризацию объекта оценки, в том числе, при проведении оценки организации, инвентаризацию забалансовых счетов, включая дебиторскую задолженность), выполненную его владельцем самостоятельно в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики. Оценщик вправе делать выборочные проверки проведенной полной инвентаризации, а в случае необходимости (расхождения данных полной инвентаризации и выборочной проверки) потребовать провести повторную полную инвентаризацию объекта оценки;

2) правоустанавливающие документы на объект оценки, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки;

3) годовую (квартальную) финансовую и статистическую отчетность объекта оценки, а также иные данные бухгалтерского учета, относящиеся к объекту оценки;

4) информацию о финансово-хозяйственной деятельности объекта оценки, составе имущества объекта оценки, поставщиках и клиентах, другую информацию, характеризующую объект оценки, которая может быть получена у владельца объекта оценки;

5) информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях;

6) информацию, необходимую для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки. В случаях необходимости оценщик оформляет документы, характеризующие техническое состояние объекта оценки (акты, описи, экспертные заключения и т.п.). При отсутствии у оценщика необходимой квалификации для оформления указанных документов в обязательном порядке привлекаются специалисты соответствующего профиля (строители, механики и т.п.);

7) информацию о прошлых и ожидаемых доходах и затратах объекта оценки, программы развития (бизнес-планов и прогнозов деятельности) объекта оценки в прогнозный период, подготовленные владельцем или лицами, специализирующимися в данной области;

в) информацию из средств массовой информации, специализированных изданий, сети Интернет, а также другой информации, существенной для определения стоимости объекта оценки.

18. Используемая в процессе оценки документация и информация должна соответствовать следующим требованиям:

а) финансовая и статистическая отчетность объекта оценки, а также иные данные бухгалтерского учета, относящиеся к объекту оценки, должны соответствовать информации, представленной исполнительному органу государственной власти, в ведении которого находится контроль за соблюдением налогового законодательства;

б) документация и информация должна быть однородной для разных периодов: процедура определения данных, составляющих информацию должна быть методологически идентичной;

в) информация должна быть достаточной и достоверной.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю заключения об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в заключении их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

19. В процессе обработки информации оценщик обязан:

а) проводить анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы;

б) исправлять либо рекомендовать владельцу объекта оценки к исправлению, при необходимости, полученную информацию;

в) в случае нерелевантности полученной информации запрашивать иную информацию.

20. Заказчик оценки обязан приложить усилия для получения и предоставления оценщику всей доступной ему информации. Ответственность за достоверность представленной заказчиком информации несёт сам заказчик.

21. Оценщик при проведении оценки обязан использовать имущественный (затратный), сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода к оценке. При этом учитывается объем и достоверность доступной информации для использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

22. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

23. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

24. Имущественный (затратный) подход применяется, когда существует достоверная информация о затратах на создание (приобретение) объекта оценки и иных количественных характеристиках объекта оценки, а также возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

25. Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая стоимость объекта оценки может быть определена как стоимость, рассчитанная одним из подходов (методов) к оценке, как наиболее достоверное из нескольких значений, либо как средневзвешенное значение всех примененных подходов (методов) к оценке.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

26. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

27. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в заключении об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты, на которую проведена оценка до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

В случае, если итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Приднестровской Молдавской Республики и не произошли количественные и качественные изменения объекта оценки или произошли, но не более, чем на 5% от ранее установленной итоговой величины стоимости объекта, то по истечении срока действия оценки оценщик обязан произвести переутверждение итоговой величины стоимости объекта, c учетом официального курса рубля Приднестровской Молдавской Республики к доллару США, установленного Приднестровским Республиканским банком:

а) на дату последней финансовой отчётности - при оценке имущественных комплексов и пакетов акций организаций;

б) на дату переутверждения - при оценке иных объектов.

В случае, если влияние ряда факторов (количественных, качественных, ценовых, непредвиденных) на состав и характеристики оцениваемого объекта повлекло за собой изменение (увеличение, уменьшение) итоговой величины стоимости объекта более, чем на 5% от ранее определенной, то по истечении срока действия оценки оценщик обязан произвести новый расчет итоговой величины стоимости объекта.

При изменении итоговой величины стоимости объекта более, чем на 5% от ранее определенной, оценщик имеет право произвести переутверждение итоговой величины стоимости объекта в следующих случаях:

а) в случае наличия объективных причин невозможности проведения нового расчета итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (в том числе отсутствия исходной информации и невозможности ее получения для использования в процессе оценки, несоответствия представленной документации требованиям, установленным настоящим стандартом, возникновения форс-мажорных обстоятельств и т.п.);

б) в случае если установленная начальная цена продажи объекта оценки в соответствии с действующим законодательством подлежала снижению в объемах, превышающих изменения итоговой величины стоимости объекта оценки;

в) в случае если снижение итоговой величины стоимости объекта составляет более, чем 5% от ранее определенной, но установленная начальная цена продажи объекта оценки соответствует сложившейся конъюнктуре рынка на данный объект.

В случае, если в качестве итоговой величины стоимости объекта оценки принята стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом, то по истечении срока действия оценки, при условии неизменности параметров, примененных в расчетах доходным подходом, оценщик обязан произвести переутверждение итоговой величины стоимости объекта, c учетом официального курса рубля Приднестровской Молдавской Республики к доллару США, установленного Приднестровским Республиканским банком:

а) на дату последней финансовой отчётности - при оценке имущественных комплексов и пакетов акций организаций;

б) на дату переутверждения - при оценке иных объектов.

По итогам проведения переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки составляется Переутверждение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в письменной форме.

Переутверждение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики об оценочной деятельности, настоящим стандартом оценки, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей Переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно переутвержденной итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

В Переутверждении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки должна быть отражена следующая информация:

а) общая информация, идентифицирующая объект оценки и имущественные права на него;

б) цели и задачи оценки;

в) сведения о заказчике и об оценщике, а также о профессиональном оценщике (профессиональных оценщиках);

г) информация о заключении об оценке (дата составления и порядковый номер) и дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки);

д) результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, а также методов в рамках применения каждого подхода к оценке;

е) итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, а также ограничения и пределы применения полученного результата;

ж) дата переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;

з) используемые при проведении стандарты оценки нормативные правовые акты Приднестровской Молдавской Республики, в том числе в области оценочной деятельности;

и) информация, отражающая влияние изменения факторов (количественных, качественных, ценовых, непредвиденных) на состав и характеристики объекта оценки, и, в свою очередь, на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки, а также информация о возможности (невозможности) проведения переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

При этом, в тексте Переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой при проведении переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии соответствующих материалов и распечаток.

 Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские документы, финансовая и статистическая отчетность), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе;

к) информация обо всех привлекаемых к проведению переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;

л) результаты переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

Переутверждение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки должно быть пронумеровано, прошито, постранично заверено подписью оценщика или оценщиков, которые проводили переутверждение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также скреплено печатью и подписью руководителя оценщика.

В приложениях к Переутверждению итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки должны содержаться копии документов, используемых оценщиком, а также отражающих информацию о влияние изменения факторов (количественных, качественных, ценовых, непредвиденных) на состав и характеристики объекта оценки, и, в свою очередь, на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

Копия Переутверждения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки и прилагаемых материалов к нему хранится в течение 3 (трех) лет.

Срок проведения всех переутверждений итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки не может превышать 2 (двух) лет.

28. По итогам проведения оценки составляется заключение об оценке. Требования к содержанию и оформлению заключения об оценке устанавливаются законодательством Приднестровской Молдавской Республики в области оценочной деятельности и стандартами оценки.

Приложение № 2 к Приказу
Министерства экономического развития
Приднестровской Молдавской Республики
от 25 марта 2015 года № 53

**Стандарт оценки № 2
"Цель оценки и виды стоимости"**

**1. Общие положения**

1. Настоящий стандарт оценки разработан в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в области оценочной деятельности и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и иных видов стоимости, отличных от рыночной.

2. Настоящий стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

**2. Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки**

3. Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

4. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться 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 (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

**3. Виды стоимости**

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

а) рыночная стоимость;

б) инвестиционная стоимость;

в) ликвидационная стоимость;

г) утилизационная стоимость;

д) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком;

е) стоимость объекта оценки при существующем использовании;

ж) стоимость объекта оценки для целей налогообложения;

з) специальная стоимость объекта оценки.

6. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

в) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

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

д) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

7. Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

1) в случае вовлечения в сделку объектов оценки, находящихся полностью или частично в государственной или муниципальной собственности, в том числе:

а) при определении стоимости объектов оценки в целях их приватизации, передачи в доверительное управление, в аренду;

б) при использовании объектов оценки в качестве предмета залога;

в) при продаже или ином отчуждении объектов оценки;

г) при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки;

д) при передаче объектов оценки в качестве вклада в уставные (складочные) капиталы (фонды) юридических лиц;

е) при реорганизации, банкротстве, ликвидации государственных или муниципальных организаций, организаций с государственной или муниципальной долей собственности;

ж) при выделении или определении доли имущества в общем объеме имущества, в котором имеется государственная или муниципальная доля.

Действие настоящего подпункта не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями имуществом, закрепленным за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, за исключением случаев, когда распоряжение имуществом в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики допускается с согласия собственника этого имущества.

2) при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

а) при национализации имущества;

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

в) при выкупе или ином предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики изъятии имущества у собственников для государственных нужд;

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

д) при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случаях возникновения споров о стоимости этого имущества.

8. При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется его стоимость исходя из доходности объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при заданных инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен.

Инвестиционная стоимость может определяться оценщиком в случаях:

а) если предполагается совершение сделки с объектом оценки в условиях наличия единственного контрагента;

б) если объект оценки рассматривается в качестве вклада в инвестиционный проект;

в) при обосновании или анализе инвестиционных проектов;

г) при осуществлении мероприятий по реорганизации предприятия.

9. При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

10. При определении утилизационной стоимости определяется стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

Утилизационная стоимость определяется по окончании срока полезного использования объекта оценки, либо при наличии существенных повреждений, если дальнейшее использование объекта оценки по назначению невозможно по причине его неудовлетворительных технических и эксплуатационных характеристик, безопасности эксплуатации, экологических факторов, появления конкурирующих технологий и т.д.

11. При определении стоимости объекта оценки с ограниченным рынком определяется стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров. Данный вид стоимости характерен для специальных объектов оценки, которые могут быть изготовлены только на основе индивидуально заключенных договоров с изготовителем.

12. При определении стоимости объекта оценки при существующем использовании определяется стоимость объекта оценки исходя из существующих условий и цели его использования. Оценка данного вида стоимости применяется для такого объекта оценки, на стоимость которого сильно влияют место его применения или нахождения, наличие коммуникаций, укомплектованность вспомогательными устройствами и иные особенности использования объекта оценки.

13. При определении стоимости объекта оценки для целей налогообложения определяется стоимость объекта оценки для исчисления налоговой базы, рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов Приднестровской Молдавской Республики.

14. При определении специальной стоимости объекта оценки определяется стоимость, для которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в настоящем стандарте оценки.