

В А А

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ ПО РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКЕ

ПРИКАЗ

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

21 декабря 2004 г. № 665

(САЗ 05-8)

Зарегистрирован Министерством юстиции
Приднестровской Молдавской Республики 15 февраля 2005 г.
Регистрационный № 3116

В соответствии с Законом Приднестровской Молдавской Республики от 19 марта 2004 года № 400-3-III "Об оценочной деятельности в Приднестровской Молдавской Республике" (САЗ 04-12), Указом Президента Приднестровской Молдавской Республики от 12 мая 2004 года N 227 "Об утверждении Положения, структуры и штатной численности Министерства экономики Приднестровской Молдавской Республики", с изменениями и дополнениями, внесенными Указами Президента Приднестровской Молдавской Республики от 13 сентября 2004 года N 475 (САЗ 04-38), от 7 декабря 2004 года N 635 (САЗ 04-50), от 29 декабря 2004 года N 682 (САЗ 05-1), в целях совершенствования нормативно-правовой базы в области оценочной деятельности, приказываю:

1. Утвердить Инструкцию по рыночной оценке (прилагается).
2. Направить настоящий Приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Приднестровской Молдавской Республики.
3. Считать утратившим силу Приказ Министерства экономики Приднестровской Молдавской Республики от 27 ноября 2002 года N 272 "Об утверждении Положения о рыночной оценке в Приднестровской Молдавской Республики" (рег. N 1882 от 29 ноября 2002 года) (САЗ 02-48) с изменениями и дополнениями, внесенными Приказом Министерства экономики Приднестровской Молдавской Республики от 24 июня 2003 года N 179 (рег. N 2313 от 31 июля 2003 года) (САЗ 03-31) и Приказом Министерства экономики Приднестровской Молдавской Республики от 24 сентября 2004 года N 480 (рег. N 2988 от 4 ноября 2004 года) (САЗ 04-45).
4. Настоящий Приказ вступает в силу со дня официального опубликования.
5. Контроль за выполнением настоящего Приказа возложить на Начальника Государственной службы анализа, планирования и реформ Слинченко А.А.

МИНИСТР Е. ЧЕРНЕНКО

г. Тирасполь
21 декабря 2004 г.
N 665

ИНСТРУКЦИЯ ПО РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКЕ

1. Настоящая Инструкция регламентирует основные понятия, связанные с оценкой объектов гражданского права, в отношении которых законодательством установлена возможность участия в гражданском обороте, и методологических подходов к процессу оценки.

2. Положения настоящей инструкции используются для разработки стандартов, положений, правил, рекомендаций по оценке отдельных объектов и конкретных методов расчета.

3. Положения инструкции подлежат обязательному применению субъектами оценочной деятельности, имеющими прямое и (или) косвенное отношение к оценке имущества.

1. Доходный подход.

Доходный подход, объединяет методы, позволяющие определять стоимость объектов как сумму текущей стоимости будущих доходов от использования этих объектов.

4. Метод дисконтирования денежных потоков применяется при определении рыночной стоимости объекта оценки (Приложение № 15 к настоящей Инструкции).

5. Исходными данными при оценке методом дисконтирования денежных потоков являются:

а) программа развития объекта оценки (бизнес-план и тому подобное);

б) финансовая отчетность организации, а именно:

1) балансовый отчет о финансовом положении за отчетный период (форма № 1);

2) отчет о совокупном доходе за отчетный период (форма № 2);

3) отчет об изменениях в собственном капитале за отчетный период (форма № 3 - годовая);

4) отчет о движении денежных средств (форма № 4 - годовая);

5) примечания к финансовым отчетам (форма № 5-г – годовая);

в) статистическая отчетность объекта приватизации за отчетный период, а именно:

1) отчет о затратах и расходах на производство и реализацию продукции (товаров, работ, услуг) за отчетный период (форма № 5 – 3);

2) отчет о промышленной продукции (товаров, работ, услуг) за отчетный период (форма № 1 – П);

3) отчет о вводе в действие объектов, основных средств и использовании инвестиций в основной капитал за отчетный период (форма № 2-КС - годовая);

г) данные синтетического и аналитического учета по операциям соответствующей деятельности объекта оценки для расчета выбранного варианта денежного потока».

6. Основными этапами оценки доходности объекта оценки данным методом являются прогнозирование будущих денежных потоков, определение соответствующей дисконтирующей ставки, определение рыночной стоимости объекта как чистой текущей стоимости прогнозируемых денежных потоков (суммы дисконтированных денежных потоков):

а) при оценке методом дисконтирования денежных потоков ожидаемый предстоящий срок деятельности объекта оценки следует разделить на два периода: прогнозный и постпрогнозный (остаточный). На прогнозный период составляют детальный погодовой прогноз денежных потоков. Прогноз составляется на достаточно долгий период (от 3 и более лет) до того момента, когда объект оценки выходит на стабильные темпы роста денежного потока. Постпрогнозный период предусматривает от 1 и более лет.

б) основным показателем данного метода является чистый денежный поток, равный разнице между притоком и оттоком денежных средств за определенное время. При расчете денежного потока оценщик определяет источники образования и расходования денежного потока. Образование и расходование денежного потока происходит при любом виде деятельности (производственной по основным и не основным видам производственной деятельности, инвестиционной и финансовой). Общепринятая схема расчета денежного потока:

$$\text{ДП} = \text{ЧП} + \text{Ам} + \text{ДЗр} - \text{ОК} - \text{КВ} - \text{ДЗу} \quad (1),$$

где: ДП - денежный поток;

ЧП - чистая прибыль;

Ам - амортизационные отчисления;

ДЗр - увеличение долгосрочной задолженности;

ОК - прирост собственного оборотного капитала;

КВ - капитальные вложения;

ДЗу - уменьшение долгосрочной задолженности.

в) определяется ставка дисконтирования денежных потоков, под которой понимается норма рентабельности, ожидаемая инвестором на свои вложения и которая может побудить его к инвестированию. Вследствие риска, связанного с получением будущих денежных потоков, ставка дисконта должна превышать безрисковую ставку и обеспечивать премию за все виды рисков, сопряженных с инвестированием в оцениваемый объект. Ставка дисконта рассчитывается оценщиком самостоятельно при помощи следующих методов:

1) применяется ставка дисконта в зависимости от конкретных условий кредитования оцениваемого объекта, равная ставке рефинансирования по долгосрочным или краткосрочным кредитам, которая утверждена организацией, выполняющей функции Центрального банка Приднестровской Молдавской Республики и действует на дату оценки. Допускается изменение ставки до 7% исходя из риска инвестирования в оцениваемый объект;

г) при определении рыночной стоимости объекта, генерирующего неравномерные денежные потоки, рассчитывается сумма дисконтированных денежных потоков по следующей формуле:

$$\text{РС} = [\text{Сумма } i=1; n-1) (\text{ДП}_i / (1+r)^i + (1/(1+r)) \times (\text{ДП}_n / (r-g))] \times \text{Кнп} \quad (3),$$

где: РС - рыночная стоимость объекта оценки,

ДП - денежный поток;

i - порядковый номер прогнозируемого периода,

n - число прогнозируемых периодов, включая постпрогнозный период,

g - ожидаемые долгосрочные среднегодовые темпы прироста доходов в постпрогнозный период (с учетом роста денежных потоков за последние два года прогнозного периода (в период их стабилизации)),

r - ставка дисконтирования денежных потоков,

Кнп - корректирующий коэффициент на неконтрольный характер оцениваемого пакета.

д) корректирующий коэффициент на неконтрольный характер оцениваемого пакета является величиной, на которую пропорционально уменьшается доля пакета в общей стоимости объекта оценки. Значение данного коэффициента находится в пределах от 0,7 до 1.

7. При определении рыночной стоимости доходным подходом методом дисконтирования денежных потоков необходимо соблюдать следующие условия:

а) прогнозируемый рост выручки не может превышать производственные возможности объекта оценки и должен отражать ретроспективные тенденции развития и перспективы развития объекта оценки. По окончании прогнозного периода доходы объекта оценки стабилизируются и в постпрогнозный период должны иметь стабильные долгосрочные темпы роста;

б) сумма затрат должна корректироваться на нетипичные либо не стандартные затраты, фактически необоснованно завышающие себестоимость и не отражающие реальную ситуацию, сложившуюся для объекта оценки;

в) при прогнозировании величины износа необходимо учитывать план капитальных вложений, при этом начисление износа начинается с момента ввода в действие объектов капитальных вложений;

г) полученная чистая прибыль объекта оценки должна корректироваться на величину расходов, уменьшающих чистую прибыль предприятия (содержание социальной сферы, штрафные санкции по налоговым платежам и т.д.).

8. Метод капитализации доходов заключается в расчете текущей стоимости будущих доходов, полученных от использования объекта оценки с помощью коэффициента капитализации.

9. Основными этапами рыночной оценки объекта методом капитализации доходов выступают:

1) определение продолжительности анализируемого периода: периодом времени (не менее 5 лет), за который производятся расчеты, выступает анализируемый (прошлый) период и (или) прогнозные периоды деятельности объекта оценки;

2) определение капитализируемой базы: в качестве капитализируемой базы могут быть приняты финансовые показатели объекта оценки (прибыль до уплаты налогов, либо чистая прибыль после уплаты налогов, величина денежного потока и т.д.) или мультипликаторы. Способ расчета капитализированной базы основан на определении средневзвешенной величины финансового показателя, выбранного за весь анализируемый период;

3) в качестве коэффициента капитализации может быть использована:

а) норма прибыли, скорректированная на уровень риска;

б) ставка капитализации по сопоставимым компаниям;

4) расчет рыночной стоимости методом капитализации доходов производится по формуле:

$$PC = (Фп/К) \times К_{нп} \text{ или } PC = Фп \times М \times К_{нп} \text{ (4)},$$

где, PC - рыночная стоимость объекта оценки,

Фп - финансовый показатель объекта оценки,

К - коэффициент капитализации,

М - мультипликатор,

К_{нп} - корректирующий коэффициент на неконтрольный характер оцениваемого пакета.

2. Имущественный подход.

10. Имущественный (затратный) подход заключается в определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, основывающейся на затратах, осуществление которых необходимо для его создания, изменение и утилизации имущества с учетом всех видов износа. Имущественный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем создаваемый объект той же полезности

Имущественный подход применяется для оценки основных средств и нематериальных активов, оборудования к установке, незавершенного строительства, материальных оборотных средств и финансовых оборотных активов и пассивов организации и др.

11. Расчёт рыночной стоимости при использовании имущественного подхода осуществляется по следующей формуле:

$$PC = (З \times (D1/D0) \times K_{г} \times K_{ф} \times K_{м} \times K_{з} \times K_{и} \times K_{н} \times K_{ж} \times K_{жф} \times K_{нkv} - PC_{дз}) \times K_{нп} \text{ (5)},$$

где: PC - рыночная стоимость объекта оценки,

З - затраты на создание (приобретение) объекта оценки,

D0 - средневзвешенный официальный курс доллара США на момент создания объекта (Приложение № 1 к Инструкции по рыночной оценке),

D1 - официальный курс доллара США, установленный Приднестровским Республиканским Банком на момент оценки объекта,

Kг - коэффициент годности объекта оценки,

Kф - коэффициент функционального износа (уровень устаревания, обесценения),

Kм - коэффициент морального износа,

Kз - коэффициент для зданий и сооружений;

Kи - корректирующий коэффициент использования активов,

Kн - корректирующий коэффициент для оценки непроектных основных фондов (кроме жилого фонда),

Kж - корректирующий коэффициент для оценки государственного, ведомственного и общественного (в т.ч. ЖСК) жилищного фонда;

Kнкв - корректирующий коэффициент для оценки незавершённых капитальных вложений с прекращённым сроком строительства;

РСдз - рыночная стоимость дополнительных расходов, необходимых для осуществления эксплуатации объекта оценки,

Kнп - корректирующий коэффициент на неконтрольный характер оцениваемого пакета.

а) затраты на создание (приобретение) объекта оценки (З) определяются на основании фактических затрат, отражённых в бухгалтерском учёте объекта оценки либо на основании расчёта необходимых затрат на создание (приобретение) оцениваемого объекта (стоимость замещения) на момент оценки, который может быть осуществлён путём: сравнения с однородным объектом, анализа и индексации затрат, поэтапного расчёта, расчёта по укрупненным нормативам.

б) коэффициент годности оцениваемого объекта (Kг) определяется на основании данных бухгалтерского учёта по следующей формуле:

$$Kг = 1 - (И/С) = 1 - На \times Тэ / 100 \quad (6),$$

где: И - фактически начисленный износ по данным бухгалтерского учёта по состоянию на дату оценки;

С - восстановительная стоимость объекта оценки по данным бухгалтерского учёта на момент оценки,

На - норма амортизации оцениваемого объекта,

Тэ - фактический срок эксплуатации объекта.

При расчёте коэффициента годности применяется линейный метод начисления амортизации, в соответствии с Едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства Приднестровской Молдавской Республики. В случае несоответствия коэффициента годности, рассчитанного линейным методом начисления амортизации, фактическому состоянию объекта оценки, оценщик должен установить фактический коэффициент годности на основании акта технического состояния объекта оценки.

При оценке зданий и сооружений, в случае если значение коэффициента годности меньше 0,5, фактический износ объекта оценки может быть определен оценщиком с привлечением специалиста соответствующего профиля или Бюро технической инвентаризации.

В случае если коэффициент годности оцениваемого объекта менее 0,1, при определении рыночной стоимости применяется его значение равное 0,1. При этом не допускается применение коэффициента функционального и морального износа, указанных в формуле (5);

в) коэффициент для зданий и сооружений (Kз) применяется в случае расчёта рыночной стоимости комплекса производственных и непроектных зданий и сооружений, незавершённого капитального строительства, возведённых до 1 января 2001 года. Значение коэффициента для зданий и сооружений рассчитывается по следующей формуле:

$$Kз = K1 + K2 + K3 + K4, \text{ где:}$$

Кз - коэффициент для зданий и сооружений;

К1 - коэффициент назначения помещений зданий и сооружений;

К2 - коэффициент размещения зданий и сооружений;

К3 - коэффициент технического обеспечения зданий и сооружений;

К4 - коэффициент привлекательности зданий и сооружений, учитывающий месторасположение, наличие земельного участка, спрос и предложение.

Значения коэффициентов, используемых в расчетах значения коэффициента для зданий и сооружений (Кз) определяется по следующим критериям:

1. К1 - коэффициент назначения помещений зданий и сооружений:

№	Назначение помещений зданий и сооружений	Коэффициент
1.	Здания и сооружения, используемые для оказания услуг населению, торговли	0,4 - 0,5
2.	Административные здания, зданий и сооружения по осуществлению финансово-хозяйственной деятельности	0,3 - 0,4
3.	Здания и сооружения, используемые для осуществления производственной деятельности, сельскохозяйственной деятельности и прочей деятельности, в том числе:	0,2 - 0,3
4.	Гаражи, боксы, склады и другие вспомогательные помещения	0,1 - 0,2

2. К2 - коэффициент размещения зданий и сооружений:

№	Размещение помещений зданий и сооружений	Коэффициент
1.	Отдельно стоящее здание, сооружение	0,15
2.	Встроенное или пристроенное помещение, надземные помещения (партер), цокольное помещение	0,1
3.	Полуподвальное помещение, технический этаж, подвальное помещение	0,1

3. К3 - коэффициент технического обеспечения зданий и сооружений, который применяется в случае наличия у зданий и сооружений коммуникаций в рабочем состоянии:

№	Элементы благоустройства	Коэффициент
1.	Водопровод, канализация, электроснабжение, отопление, газ	0,15
2.	Водопровод, канализация, электроснабжение	0,1
3.	Водопровод и (или) электроснабжение	0,05
4.	Коммуникации отсутствуют	0

4. К4 - коэффициент привлекательности зданий и сооружений:

№	Привлекательность зданий и сооружений	Коэффициент
1.	Помещение, расположенное в центральной части населенного пункта, наличие прилегающего земельного участка, спроса и предложения	0,3
2.	Помещение, расположенное за пределами центральной части населенного пункта, наличие прилегающего земельного участка, спроса и предложения	0,25
3.	Помещение, расположенное в центральной части населенного пункта, отсутствие прилегающего земельного участка, наличие спроса и предложения	0,2

4.	Помещение, расположенное за пределами центральной части населенного пункта, отсутствие прилегающего земельного участка, наличие спроса и предложения	0,15
5.	Помещение, расположенное в центральной части населенного пункта, отсутствие прилегающего земельного участка, отсутствие спроса и предложения	0,1
6.	Помещение, расположенное за пределами центральной части населенного пункта, отсутствие прилегающего земельного участка, отсутствие спроса и предложения	0,05

г) коэффициент фактического использования (Ки) применяется в целом на комплекс основных фондов объекта оценки (цех, технологические линии, сооружения и т.п.). Не допускается применение коэффициента использования при оценке легкового автотранспорта, объектов недвижимости, находящихся в собственности физических лиц, бытовой техники, оргтехники, офисной мебели и другим объектам оценки, характеризующимся высоким уровнем развития рынка;

д) рыночная стоимость дополнительных расходов, необходимых для осуществления эксплуатации объекта оценки (РСдз), включает в себя рыночную стоимость недостающих агрегатов (деталей, запасных частей и т.п.), необходимого ремонта, а также обязательных расходов, связанных с допуском объекта к эксплуатации (сертификации, освидетельствования, аттестации, технического осмотра, деповского ремонта и т.п.). При отсутствии необходимой квалификации оценщик обязан привлечь для расчёта рыночной стоимости дополнительных расходов специалистов соответствующего профиля.

Выбор корректирующих коэффициентов и их значений, а также необходимость учёта рыночной стоимости дополнительных расходов, необходимых для осуществления эксплуатации объекта оценки, осуществляется оценщиком самостоятельно (приложение 2).

Рыночная стоимость дополнительных расходов, необходимых для осуществления эксплуатации объекта оценки (РСдз) принимается в расчет рыночной стоимости объекта оценки только в случае последующей приватизации объекта государственной и (или) муниципальной собственности при обязательном условии обременения нового собственника при совершении сделки инвестиционными обязательствами в виде осуществления капитальных вложений в объект оценки, необходимых для его эксплуатации.

12. Оценка основных средств, инвестиционной недвижимости, биологических активов, групп выбытия (долгосрочных активов), удерживаемых для продажи (приложение № 7 к настоящей инструкции), а также оценка стоимости нематериальных активов (Приложение № 3 к настоящей Инструкции) осуществляется имущественным подходом в соответствии с формулой (5).

Оценка стоимости деловой репутации (гудвилл) и прочих долгосрочных финансовых активов (Приложение № 9 к настоящей Инструкции) осуществляется имущественным подходом в соответствии с формулой (5).

13. Оценка незавершенных материальных активов в виде оборудования к установке, оборудования и других объектов до ввода в эксплуатацию, незавершенных биологических активов (Приложение № 6 к Настоящей Инструкции) осуществляется в соответствии с формулой (5), при этом применяется только коэффициент морального износа активной части основных средств, приведенный в Приложении № 2 к настоящей Инструкции.

14. Оценка стоимости незавершенных материальных активов (Приложение № 4 к настоящей Инструкции) и оценка стоимости незавершенных материальных активов в виде незавершенного строительства и последующих капитальных вложений (Приложение № 5 к настоящей Инструкции) осуществляется на основании актов приемки, данных аналитического учета определяется итоговая стоимость строительно-монтажных работ в ценах 1991 (1984) года.

При оценке стоимости незавершенных материальных активов (Приложение № 4 к настоящей Инструкции) и оценке стоимости незавершенных материальных активов в виде незавершенного строительства и последующих капитальных вложений (Приложение № 5 к настоящей Инструкции)

применяется формула (5), при этом допускается корректировка рыночной стоимости на корректирующий коэффициент для оценки незавершённых капитальных вложений с прекращённым сроком строительства и коэффициент для зданий и сооружений при оценке незавершённого капитального строительства, возведённых до 1 января 2001 года, приведенный в Приложении № 2 к настоящей Инструкции.

В случае отсутствия информации о стоимости строительно-монтажных работ в ценах 1991 (1984) года, оценка стоимости незавершенных материальных активов (Приложение № 4 к настоящей Инструкции) и оценка стоимости незавершенных материальных активов в виде незавершенного строительства и последующих капитальных вложений (Приложение № 5 к настоящей Инструкции) производится путем пересчета фактически произведенных затрат в соответствии с формулой (5), исходя из периодов их осуществления.

15. Оценка долгосрочных финансовых активов (приложение № 8 к настоящей Инструкции) и оценка краткосрочных финансовых активов (приложение № 11 к настоящей Инструкции) производится на основании подтверждающих документов по произведенным вкладам в другие организации и учреждения.

16. Рыночная стоимость материальных оборотных средств: запасов (Приложение № 10 к настоящей Инструкции) и краткосрочных биологических активов и прочих краткосрочных активов (Приложение № 13 к настоящей Инструкции) определяется в соответствии с формулой (5) без применения поправочных коэффициентов.

17. Оценка неликвидных активов осуществляется по ликвидационной стоимости, определяемой как разность между рыночной стоимостью активов, которые могут быть получены при ликвидации актива и затрат на ликвидацию, по следующей формуле:

$$ЛС = РСс - Зл (7),$$

где, ЛС - ликвидационная стоимость,

РСс - рыночная стоимость активов, которые могут быть получены вследствие ликвидации объекта оценки,

Зл - затраты на ликвидацию объекта оценки.

В случае невозможности определения затрат на ликвидацию объекта оценки ликвидационная стоимость может быть рассчитана по следующей формуле:

$$ЛС = РСс \times (1 - КЛ) (8),$$

где, КЛ - коэффициент, характеризующий удельный вес ликвидационных затрат в стоимости активов, которые могут быть получены вследствие ликвидации объекта оценки,

$Кл < или = 0,4$.

18. При оценке объектов, не участвующих в процессе производства, социальном развитии трудового коллектива, и которые не могут быть использованы в коммерческих целях (реализованы на рынке, сданы в аренду и т.п.): озеленение, благоустройство территории, памятники и др., может быть применена минимально допустимая цена, равная 1 условной денежной единицы.

В случае если цена объекта, рассчитанная по формуле (5), меньше 0 рыночная стоимость объекта, рассчитанная имущественным методом, устанавливается равной 1 условной денежной единицы.

19. При оценке долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности (Приложение № 1 (с приложениями к нему) к Приложению № 12 к настоящей Инструкции) и оценке стоимости долгосрочных и краткосрочных обязательств (Приложение № 2 (с приложением к нему) к Приложению № 12 к Настоящей Инструкции) осуществляется анализ договоров, заключённых предприятием. При заключении договоров в валюте Приднестровской Молдавской Республики рыночная стоимость задолженности (обязательства или дебиторской задолженности) принимается равной стоимости, отражённой в бухгалтерском учёте организации. Если валютой договора

является иностранная валюта, рыночная стоимость задолженности (обязательства или дебиторской задолженности) определяется по формуле (5) без учёта поправочных коэффициентов. При определении рыночной стоимости обязательств перед бюджетом и внебюджетными фондами принимать к оценке достоверные данные начисленных и неоплаченных налоговых платежей на дату рыночной оценки, подтвержденных Государственной налоговой службой Приднестровской Молдавской Республики.

При оценке долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности (Приложение № 1 (с приложениями к нему) к Приложению № 12 к настоящей Инструкции) и оценке стоимости долгосрочных и краткосрочных обязательств (Приложение № 2 (с приложением к нему) к Приложению № 12 к Настоящей Инструкции) оценщик может принимать решение о не включении в состав оцениваемого имущества объекта оценки сомнительных к возврату сумм дебиторской задолженности и обязательств.

20. Оценка денежных средств (раздел 1. Денежные средства Приложения № 12 к настоящей Инструкции) производится на основании подтверждающих документов об остатках наличия денежных средств на счетах и прочих финансовых документов.

21. Рыночная стоимость организации при оценке имущественным подходом (Приложение № 14 к настоящей Инструкции) приравнивается к величине чистых активов, определённых на основании рыночной стоимости активов и обязательств организации:

$$PC = \text{ЧА} * \text{Кнп} (9),$$

где, PC - рыночная стоимость объекта оценки,

ЧА - чистые активы организации,

Кнп - корректирующий коэффициент на неконтрольный характер оцениваемого пакета.

21-1. Оценка права пользования имуществом, полученным по договору безвозмездного пользования, осуществляется имущественным (затратным) подходом по формуле (5) без применения поправочных коэффициентов исходя из суммы затрат (суммы амортизационных отчислений), которые должны быть произведены в течение всего времени действия договора на основании установленных норм и балансовой стоимости основных фондов.

3. Сравнительный (рыночный) подход.

22. Сравнительный подход, включающий метод прямого сравнения и метод рынка капитала, предполагает определение современной стоимости объекта в соответствующем секторе рынка, путём процедуры сравнения параметров оцениваемого объекта и аналогичных объектов.

23. Метод прямого сравнения применяется для оценки отдельных активов организации. Применение метода прямого сравнения предполагает определение рыночной стоимости оцениваемого объекта исходя из рыночной стоимости объекта-аналога, корректируемой с учетом следующих признаков сопоставимости: функциональное назначение, потребительские свойства, технико-эксплуатационные параметры и характеристики, принцип действия и конструкции, показатели надежности, безопасности.

Рыночную стоимость объекта определяют по формуле:

$$PC = (PC_{\text{ан}} \times (K_{\text{мо}}/1 - K_{\text{иан}}) \times K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n \times K_{\text{г}} \times K_{\text{ком}} \pm PC_{\text{доп}} - PC_{\text{дз}}) \times K_{\text{нп}} (10),$$

где, PC - рыночная стоимость объекта оценки,

PC_{ан} - рыночная стоимость объекта-аналога,

K_{мо} - коэффициент приведения стоимости аналога к моменту оценки,

K_{иан} - коэффициент физического износа объекта аналога на дату его оценки,

K₁, K₂, ... K_n - корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров оцениваемого объекта и аналога,

Кком - коэффициент различия коммерческой привлекательности,

РСдоп - рыночная стоимость дополнительных устройств, наличием которых отличаются объекты, на момент оценки,

РСдз - рыночная стоимость дополнительных расходов, необходимых для осуществления эксплуатации объекта оценки,

Кнп - корректирующий коэффициент на неконтрольный характер оцениваемого пакета.

а) Коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки (Кмо) представляет собой отношение индекса цен на момент оценки к индексу цен на момент действия цены для рассматриваемой группы оборудования.

Если в пределах рассматриваемого временного интервала относительные (долларовые) цены стабильны, то коэффициент рассчитывается как отношение курсов доллара на дату оценки и момент определения цены объекта-аналога

б) Коэффициент физического износа объекта-аналога за период эксплуатации с момента выпуска до момента оценки (Киан) определяется как отношение периода эксплуатации до момента продажи к нормативному сроку службы. В случае если расчётное значение Киан > 1, для расчёта используется значение Киан равное 0, Кг при расчете не используется.

в) Корректирующие параметрические коэффициенты (К1, К2, ..., Кп) рассчитываются по формуле:

$$K_i = (X_i / X_{ian})^a \quad (11),$$

где X_i и X_{ian} - значение i -того параметра у оцениваемого объекта и аналога, соответственно;

a - показатель степени, характеризующий силу связи цены объекта (обычно $a=1$).

г) коэффициент различия коммерческой привлекательности (Кком) учитывает различия сравниваемых объектов по месторасположению, наличию и размеру закрепленного земельного участка, техническому обеспечению, эстетическим характеристикам (дизайну, удобству управления, комфортности, бесшумности). Оценка данных свойств выполняется в баллах.

Расчет коэффициента производится по формуле:

$$K_{ком} = \sum_{i=1}^n b_i \times (O_{цбi} / O_{цбiан}) \quad (12),$$

где: Кком - коэффициент коммерческой привлекательности,

$O_{цбi}$ и $O_{цбiан}$ - оценка i -того свойства в баллах у оцениваемого и аналогичного объекта соответственно,

b_i - вес i -того параметра,

n - число качественных параметров, по которым определяется коэффициент коммерческой привлекательности.

Рыночная стоимость дополнительных расходов, необходимых для осуществления эксплуатации объекта оценки (РСдз) принимается в расчет рыночной стоимости объекта оценки только в случае последующей приватизации объекта государственной и (или) муниципальной собственности при обязательном условии обременения нового собственника при совершении сделки инвестиционными обязательствами в виде осуществления капитальных вложений в объект оценки, необходимых для его эксплуатации.

24. Метод рынка капитала применяется для определения рыночной стоимости организации в целом, путем корректировки рыночной стоимости аналогичной организации с учётом параметров оцениваемой организации и организации-аналога на основе оценочных мультипликаторов.

Данный метод применим только при наличии информационной базы по основным финансово-экономическим показателям организаций-аналогов и их рыночной стоимости.

25. Мультипликаторы организации-аналога представляют собой отношение рыночной стоимости к основным показателям финансово-экономической деятельности организации

(денежный поток, чистая прибыль, чистые активы и т.п.), и рассчитываются по следующей формуле.

$$M_i = P_{\text{Сан}} / Z_{i \text{ан}} \quad (13),$$

где: M_i - мультипликатор, рассчитанный по i -му параметру,

$P_{\text{Сан}}$ - рыночная стоимость объекта-аналога,

$Z_{i \text{ан}}$ - значение i -го параметра (чистая прибыль, чистые активы и т.п.) организации аналога.

26. Произведение мультипликатора сопоставимой организации и соответствующего ему значения показателя оцениваемой организации позволяет определить рыночную стоимость оцениваемой организации по формуле:

$$P_{\text{С}} = M_i \times Z_i \times K_{\text{нп}} \quad (14),$$

где $P_{\text{С}}$ - рыночная стоимость объекта оценки,

M_i - мультипликатор, рассчитанный по i -му параметру,

Z_i - значение i -го параметра (чистая прибыль, чистые активы и т.п.) объекта оценки,

$K_{\text{нп}}$ - корректирующий коэффициент на неконтрольный характер оцениваемого пакета.

27. При использовании мультипликаторов используются следующие правила:

а) мультипликаторы по сопоставимым организациям должны иметь минимальный разброс величин;

б) выбранные мультипликаторы следует применять к соответствующим финансовым данным по оцениваемой организации таким образом, чтобы это соответствовало способу вычисления мультипликатора для сопоставимых организаций;

в) при выборе мультипликатора, оценщик должен учитывать соответствие учётной политики сравниваемых организаций;

г) на основе полученных мультипликаторов рыночная стоимость объекта оценки методом рынка капитала, может быть определена как стоимость, рассчитанная при помощи одного из мультипликаторов, как наиболее достоверная из нескольких значений, либо как средневзвешенная величина рыночной стоимости, полученной при помощи нескольких мультипликаторов.

28. При проведении оценки организации методом рынка капитала возможно применение поправок к итоговой стоимости организации. Это обусловлено установлением различий в условиях учета оцениваемой организации и аналога:

а) к стоимости действующей организации, определенной методом рынка капитала, необходимо добавить стоимость нефункционирующих активов (неиспользуемых объектов недвижимости, в том числе социального назначения, которые могут быть проданы, а также бездействующих мощностей);

б) к рассчитанной стоимости следует добавить избыток собственных оборотных средств или вычесть их недостаток.

в) следует вычесть величину поправки, которая учитывает обязательства, связанные с охраной окружающей среды, если эти обязательства у организации имеются.

29. Оценка права пользования имуществом, полученным по договору безвозмездного пользования, осуществляется сравнительным подходом по формуле (10) без применения поправочных коэффициентов исходя из рыночных цен на аренду идентичного имущества, т.е. путем сравнения ставок арендной платы нескольких объектов-аналогов.

4. Установление итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется в результате анализа надёжности и достоверности стоимостей, полученных в нескольких подходах (методах).

Анализ надёжности и достоверности полученных стоимостей проводится в два этапа:

а) на первом этапе оценщик анализирует целесообразность использования результатов каждого из подходов (методов) для дальнейшего согласования и отбор таковых для использования на втором этапе;

б) на втором этапе оценщик производит взвешивание отобранных результатов и расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Вариантами экспертного взвешивания результатов могут являться:

а) среднеарифметическое взвешивание. В данном случае ни один из подходов (методов) не имеет преимуществ.

Пример: рыночная стоимость, определенная имущественным подходом, составила 100000 руб., а доходным подходом соответственно 70000 руб. Итоговая величина рыночной стоимости при данных условиях составит 85000 руб. $((100000 + 70000)/2)$;

б) ранжирование. При данном варианте наиболее достоверный подход (метод) получает ранг 3, средний по уровню достоверности подход (метод) получает ранг 2, наименее достоверный подход (метод) получает ранг 1, сумма произведений стоимостей объектов, полученной каждым из подходов (методов), на их ранг делится на сумму рангов 6 (1+2+3).

Пример: рыночная стоимость, определенная имущественным подходом, составила 100000 руб., доходным подходом соответственно 70000 руб., сравнительным 60000 руб. Присвоим ранг 3 сравнительному подходу, ранг 2 доходному подходу и ранг 1 имущественному подходу соответственно. Итоговая величина рыночной стоимости при данных условиях составит 70000 руб. $((60000*3+70000*2+100000*1)/6)$;

в) придание экспертно - обоснованных весов разным подходам (методам). Оценочное заключение по данному варианту базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода (метода), а также на анализе количества и качества используемых данных. Для определения удельного веса каждого подхода (метода) оценщик вправе использовать коэффициенты, учитывающие следующие факторы:

- 1) сырьевая зависимость объекта оценки;
- 2) экспортоориентированность объекта оценки;
- 3) цель оценки и предположительное её использование;
- 4) влияние политических рисков;
- 5) достоверность исходной информации, предоставленной для проведения рыночной оценки;
- 6) возможность использования активов в коммерческих целях;
- 7) влияние общеэкономической ситуации;
- 8) влияние предпринимательских рисков;

При этом каждому из коэффициентов в зависимости от степени влияния на полученный результат тем или иным подходом (методом) присваивается определенное количество баллов:

2 балла при высоком уровне влияния;

1 балл при среднем уровне влияния;

0 баллов при низком уровне влияния.

После присвоения баллов по каждому из вышеуказанных коэффициентов по использованным подходам (методам) в ходе проведения рыночной оценки объекта оценки суммируется количество баллов, полученных по каждому подходу (методу) отдельно и по всем подходам (методам) в целом. Весовая доля каждого подхода (метода) рассчитывается путём отношения суммы баллов, присвоенных каждому из подходов (методов) на суммарное количество баллов по всем использованным подходам (методам).

Пример: рыночная стоимость, определенная имущественным подходом, составила 100000 руб., доходным подходом соответственно 70000 руб., сравнительным 60000 руб. Сумма присвоенных баллов по каждому из коэффициентов для имущественного подхода составила 6 баллов, для

доходного подхода 11 баллов, для сравнительного подхода 10 баллов. Суммарное количество баллов по всем использованным подходам (методам) составило 27 баллов (6+11+10).

Таким образом, весовая доля имущественного подхода в итоговой рыночной стоимости объекта оценки составила 22,22% ($6/27*100\%$), доходного подхода 40,74% ($11/27*100\%$), сравнительного подхода 37,04% ($10/27*100\%$).

Итоговая величина рыночной стоимости при данных условиях составит 72962 руб.
($100000*22,22\% + 70000*40,74\% + 60000*37,04\%$).

г) при оценке целостных имущественных комплексов и пакетов акций организаций, помимо указанных выше вариантов экспертного взвешивания результатов, оценщик вправе самостоятельно установить итоговую величину объекта оценки путём присвоения весовых долей каждому из примененных подходов (методов) на основании проведённого анализа финансово - хозяйственной деятельности оцениваемого объекта, включающего в себя исследование таких показателей как:

- 1) удельный вес отдельных статей баланса в структуре оцениваемых активов и пассивов;
- 2) уровень использования производственных мощностей;
- 3) наличие сомнительных к возврату сумм дебиторской и кредиторской задолженностей;
- 4) количественное и качественное состояние оцениваемого имущества;
- 5) влияние состава имущества на величину оценки бизнеса в анализируемом периоде;
- 6) прочие показатели.

Приложение № 1
к Инструкции
по рыночной оценке

Средневзвешенный официальный курс доллара США
к рублю Приднестровской Молдавской Республики

рублей ПМР за 1 доллар США

Год	Месяц											
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь
До 1991 г.	0,7910	0,7910	0,7910	0,7910	0,7910	0,7910	0,7910	0,7910	0,7910	0,7910	0,7910	0,7910
1991 г.	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500	1,7500
1992*	110,0000	105,3600	92,7100	100,0000	95,3200	88,5000	137,3700	167,5200	217,1000	344,1600	423,5300	414,4500
1993*	462,6500	572,0000	572,0000	572,0000	572,0000	572,0000	572,0000	572,0000	572,0000	572,0000	572,0000	3 733,5500
1994	2 977,0000	1 566,0000	4 066,0000	2 480,0000	1 851,0000	1 918,0000	2 002,0000	12 754,0000	317,0000	511,0000	943,0000	1 603,0000
1995	2 308,0000	2 421,0000	3 000,0000	3 000,0000	5 258,0000	10 000,0000	22 774,0000	36 661,0000	73 133,0000	132 581,0000	190 000,0000	199 032,0000
1996	200 000,0000	215 000,0000	216 129,0000	174 833,0000	285 323,0000	402 667,0000	429 677,0000	451 935,0000	473 333,0000	480 000,0000	488 667,0000	526 774,0000
1997	552 903,0000	568 214,0000	581 290,0000	590 000,0000	590 000,0000	590 000,0000	609 355,0000	620 000,0000	630 000,0000	645 000,0000	645 000,0000	645 000,0000
1998	645 000,0000	645 000,0000	675 000,0000	710 000,0000	740 000,0000	740 000,0000	740 000,0000	740 000,0000	750 000,0000	776 129,0000	812 000,0000	945 806,0000
1999	1 251 613,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000	1 120 000,0000
2000	3 936 161,0000	4 038 379,0000	4 071 548,0000	4 159 167,0000	4 263 581,0000	4 408 300,0000	4 608 516,0000	4 760 806,0000	4 925 233,0000	5 213 968,0000	5 345 333,0000	5 379 484,0000
2001	5,4652	5,4863	5,5385	5,6754	5,7571	5,7680	5,8091	5,8448	5,8353	5,8208	5,8153	5,8551
2002	5,9539	6,0053	6,0918	6,1444	6,2096	6,3548	6,4308	6,5068	6,5752	6,6008	6,6543	6,6558
2003	6,7156	6,7955	6,8557	6,9493	7,0060	7,0785	7,1548	7,2452	7,3090	7,3819	7,4700	7,4416
2004	7,6525	7,7756	7,7818	7,8468	7,8779	7,8727	7,8665	7,8765	7,9318	7,9252	7,9464	7,9872
2005	8,0433	8,0734	8,0674	8,1019	8,0998	8,1075	8,1196	8,1316	8,1439	8,1462	8,1587	8,1698
2006	8,2160	8,2339	8,2606	8,2857	8,3018	8,3199	8,3184	8,3153	8,3261	8,3367	8,3464	8,3395
2007	8,3457	8,3503	8,3621	8,3695	8,3758	8,3799	8,3888	8,4262	8,4403	8,4406	8,4408	8,4532
2008	8,4600	8,4623	8,4785	8,4933	8,4975	8,4975	8,4941	8,4828	8,4774	8,4738	8,4715	8,4715
2009	8,4715	8,8941	9,0000	9,0000	9,0000	9,0000	9,0000	9,0000	9,0000	9,0000	9,0000	9,0000
2010	9,0000	9,0000	9,3484	9,4000	9,4000	9,4000	9,4000	9,4000	9,4933	9,8000	9,8000	10,0323
2011	10,2000	10,2000	10,2000	10,2267	10,3000	10,3000	10,3871	10,4000	10,4000	10,4452	10,5000	10,5000
2012	10,9210	11,1500	11,1806	11,2000	11,1677	11,1500	11,1500	11,1500	11,1500	11,1500	11,1353	11,1000
2013	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000
2014	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000
2015	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000	11,1000
2016	11,1000	11,1000	11,2032	11,3000	11,3000	11,3000	11,3000	11,3000	11,3000	11,3000	11,3000	11,3000
2017	11,3000	11,3000	11,3000	11,3000	11,3000	13,0267	15,0000	15,0000	15,0000	15,0000	15,3667	15,5000
2018	15,8226	16,0000	16,0000	16,0867	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000
2019	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000
2020	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000
2021	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000
2022	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000
2023	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000
2024	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000
2025	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000	16,1000

Примечание:

* До декабря 1993 года – курс, установленный Центральным банком Российской Федерации.».

Приложение № 2
к Инструкции
по рыночной оценке

Корректирующие коэффициенты

№ п/п	Наименование	Параметры						
1	Коэффициент функционального износа, Кф	Фактический срок эксплуатации объекта оценки, лет						
		До 10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	Свыше 60
		1,0	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7
2	Коэффициент морального износа, Кмп	Фактический срок эксплуатации пассивной части объекта оценки, лет						
		До 5	6-10	11-20	21-30	31-40	41-50	Свыше 50
		1,0	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7
3	Коэффициент морального износа, Кма	Фактический срок эксплуатации активной части объекта оценки (кроме легкового автотранспорта), лет						
		До 3	4-5	6-7	8-10	11-12	13-15	Свыше 15
		1,0	0,95	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5
4	Коэффициент использования объекта оценки, Ки	Фактическое использование объекта оценки на дату оценки по отношению к паспортной мощности, %						
		До 20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	Свыше 70
		0,6	0,65	0,7	0,75	0,8	0,85	1,0
5	Коэффициент, Кн	Непроизводственные объекты оценки (кроме жилого фонда)						
		0,7						
6	Коэффициент, Кж	Государственный, ведомственный и общественный (ЖСК) жилой фонд						

		0,4				
7	Коэффициент, Кжф	Недвижимое имущество в собственности физических лиц				
		0,25				
8	Коэффициент, Кнкв	Незавершенные капитальные вложения с прекращенным сроком строительства до даты оценки, лет				
		До 2	3-4	5-6	7-8	Свыше 8
		0,8	0,7	0,6	0,5	0,4

Оценочная Комиссия: _____ либо

Подписи:

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

Профессиональный оценщик:

Подпись: _____

	в том числе:										
1											
...	...										
	Итого счет 112:										

Оценочная Комиссия:

Подписи:

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

либо Профессиональный оценщик:

Подпись: _____

активы (счет 121)																
в том числе:																
1. Незавершенное строительство (субсчет 1211)																
1.1.....																
.... ..																
Итого:																
2. Последующие капитальные вложения (субсчет 1214)																
2.1.....																
.... ..																
Итого:																

Оценочная Комиссия:

либо

Профессиональный оценщик:

Подписи:

Подпись: _____

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

	1212)													
1		....											
....													
	Итого субсчет 1212:													
1.2.	Оборудование и другие объекты до ввода в эксплуатацию (субсчет 1213)													
1		...												
....													
	Итого субсчет 1213:													
1.3.	Незавершенные биологические активы (субсчет 1215)													
1	....												
....													
	Итого субсчет 1215:													
	ВСЕГО:													

Оценочная Комиссия:

либо

Профессиональный оценщик:

Подписи:

Подпись: _____

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

Приложение № 7
к Инструкции по рыночной оценке

Приложение № _____
к Заключению по рыночной оценке № _____

(наименование объекта)
от « ____ » _____ 201 ____ г.

АКТ

РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ (счет 123), ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (счет 126),
БИОЛОГИЧЕСКИХ АКТИВОВ (счет 128), ГРУПП ВЫБИТИЯ (ДОЛГОСРОЧНЫХ АКТИВОВ), УДЕРЖИВАЕМЫХ ДЛЯ ПРОДАЖИ
(счет 251, счет 252)
имущественным подходом

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения оценки _____
Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату последней переоценки _____
Дата последней переоценки _____

(наименование организации)

№ п/п	Наименование объекта оценки (литера, квадратура)	инв. №	Дата ввода в эксплу- атацию		Стоимость на дату оценки по последней переоценке (инвентаризация на _____201__года)				Стоимость на момент приобретения				Комис- сионный износ, %	Рыночная стоимость		Параметрические коэффициенты								курс рубля ПМР к долл. США на дату приобре- тения	Затраты на ремонт и восстанов- ление, долл. США	Стои- мость замеще- ния долл. США	Цена аналога, долл. США	Ликви- дацион- ная стои- мость, долл. США	При- меча- ние			
					Восстанов. ст-ть по итогам последней переоценки	износ	Оста- точная		Первона- чная	Износ на дату оценки	Оста- точ- ная	Кф				Км	Кз	Ки	Кмо	Киан	К1... Кп	Кком										
			руб. ПМР	руб. ПМР			%	руб. ПМР						долл. США	руб. ПМР								долл. США							долл. США	%	долл. США	долл. США	руб. ПМР
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33

	131)																	
1.1.	....																
....																	
	Итого счет 131:																	
2.	Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи (счет 132)	140																
2.1.	...																	
...	...																	
	Итого счет 132:																	
3.	Долгосрчные инвестиции в связанные стороны (счет 135)	170																
3.1.	.....																
	Итого счет 135:																	
4.	Изменение стоимости долгосрочных инвестиций (счет 136)	170																
4.1.	.....																
	Итого счет 136:																	
	Всего:																	

Оценочная Комиссия:

либо

Профессиональный оценщик:

Подписи:

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

Подпись: _____

АКТ
РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ДЕЛОВОЙ РЕПУТАЦИИ (ГУДВИЛ) (счет 14) И
ПРОЧИХ ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ (счет 15) имущественным подходом

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения
оценки _____

(наименование организации)

№ п/п	Наименование объекта	Строка баланса	Дата образования		Первоначальная стоимость на дату образования		Балансовая стоимость		Рыночная стоимость		Курс руб. ПМР к долл. США на момент образования	Примечание
			год	мес	руб. ПМР	долл. США	руб. ПМР	долл. США	долл. США	руб. ПМР		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I	Деловая репутация (гудвил) (счет 14), всего											
	в том числе											
1.	Деловая репутация (гудвил) (счет 141)	190										
											
	Итого счет 141:											
II	Прочие долгосрочные активы (счет 15), всего	220										
	в том числе											
1.	Другие долгосрочные активы (счет 151)	210										
											
	Итого счет 151:											

Оценочная Комиссия:

либо

Профессиональный оценщик:

Подписи:

Подпись: _____

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

Приложение № 10
к Инструкции по рыночной оценке

Приложение № _____
к Заключению по рыночной оценке № _____

(наименование объекта)
от « ____ » _____ 20__ года.

АКТ
РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ (счет 21)
имущественным подходом

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения оценки _____

(наименование организации)

№ п/п	Наименование запасов	Балансовая стоимость		Рыночная стоимость		Примечание
		руб. ПМР	долл. США	долл. США	руб. ПМР	
1	2	3	4	5	6	7
	Запасы (счет 21)					
	в том числе					
1	Материалы (сч.211)					
	в том числе					
1.1.	Сырье и основные материалы (субсчет 2111)					
1.2.	Покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия (субсчет 2112)					
1.3.	Топливо (субсчет 2113)					
1.4.	Тара и тарные материалы (субсчет 2114)					
1.5.	Запасные части (субсчет 2115)					
1.6.	Прочие материалы (субсчет 2116)					
1.7.	Материалы, переданные в переработку (субсчет 2117)					
1.8.	Строительные материалы (субсчет 2118)					
1.9.	Материалы сельскохозяйственного назначения (субсчет 2119)					
	Итого счет 211					

2	Незавершенное производство (счет 212)					
	в том числе					
2.1.	Незавершенное производство продукции (субсчет 2121)					
2.2.	Незавершенное производство услуг (субсчет 2122)					
	Итого счет 212					
3	Продукция (счет 213)					
3.1.	Готовая продукция (субсчет 2131)					
3.2.	Полуфабрикаты собственного производства (субсчет 2132)					
3.3.	Побочная продукция (субсчет 2133)					
	Итого счет 213					
4.	Товары (сч. 214)					

Оценочная Комиссия:

Подписи:

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

либо Профессиональный оценщик:

Подпись: _____

1.1.	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (счет 231)	420																
1	.....																
	Итого счет 231:																	
1.2.	Краткосрочные инвестиции в связанные стороны (счет 232)	430																
1	.....																
	Итого счет 232:																	
1.3.	Уменьшение стоимости краткосрочных инвестиций (счет 232)	430																
1	.....																
	Итого счет 233:																	
																	
	Итого счет 23:																	
																	
	Всего краткосрочные финансовые активы:																	

Оценочная Комиссия:

Подписи:

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

либо

Профессиональный оценщик:

Подпись: _____

АКТ
РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ДЕНЕЖНЫХ
ЭКВИВАЛЕНТОВ, ДОЛГОСРОЧНОЙ И КРАТКОСРОЧНОЙ ДЕБИТОРСКОЙ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ, ДОЛГОСРОЧНЫХ И КРАТКОСРОЧНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ
имущественным подходом

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения
оценки _____

(наименование организации)

№ п/п	Наименование объекта	Строка баланса	Балансовая стоимость		Рыночная стоимость		Примечание
			руб. ПМР	долл. США	долл. США	руб. ПМР	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Денежные средства, всего	530					
	в том числе:						
1.1.	Касса (счет 241)	470					
1.2.	Текущие счета в национальной валюте (счет 242)	480					
1.3.	Текущие счета в иностранной валюте (счет 243)	490					
1.4.	Специальные счета в банках (счет 244)	500					
1.5.	Денежные переводы в пути (счет 245)	510					
1.6.	Денежные документы (счет 246)	520					
2.	Дебиторская задолженность, всего						
	в том числе:						
1.1.	Долгосрочная дебиторская задолженность (счет 13)	150-160					

1.2.	Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность (счет 22)	410					
3.	Обязательства всего						
	в том числе:						
3.1.	Долгосрочные обязательства	870					
3.1.1.	Долгосрочные доходы будущих периодов						
3.2.	Краткосрочные обязательства	1120					
3.2.1.	Краткосрочные доходы будущих периодов						

Оценочная Комиссия:

Подписи:

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

либо

Профессиональный оценщик:

Подпись: _____

.....								
	Итого счет 2211								
	Счет 2212								
1	.....							
.....								
	Итого счет 2212								
	Счет 2213								
1	.....							
.....								
	Итого счет 2213								
	Итого счет 221								
2	Резерв по сомнительным долгам (счет 222)	350							
3	Краткосрочная дебиторская задолженность связанных сторон (счет 223)	360							
	Счет 2231								
1	.....							
.....								
	Итого счет 2231								
	Счет 2232								
1	.....							
.....								
	Итого счет 2232								
	Счет 2233								
1	.....							
.....								
	Итого счет 2233								
	Итого счет 223								
4	Краткосрочные авансы выданные (счет 224)	370							
	Счет 2241								
1	.....							
2	.....							

	Счет 228								
1	.....							
....								
	Итого счет 228								
	Счет 229								
1	.....							
....								
	Итого счет 229								

Оценочная Комиссия:

либо

Профессиональный оценщик:

Подписи:

Подпись: _____

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

Приложение № 1
к Акту рыночной оценки долгосрочной
и краткосрочной дебиторской задолженности

Приложение № _____
к Заключению по рыночной оценке № _____

(наименование объекта)
от « ____ » _____ 20__ года.

АКТ
РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНОЙ ДЕБИТОРСКОЙ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ (счет 133)
имущественным подходом

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения
оценки _____

_____ (наименование организации)

№ п/п	Наименование Дебитора	Строка баланса	Дата образования задолженности (год, месяц)		Договор (№, дата)	Балансовая стоимость			Рыночная стоимость		Курс руб. ПМР к долл. США на момент приобретения	Приме- чание
			год	мес		руб. ПМР	в ино- странной валюте	долл. США	долл. США	руб. ПМР		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Долгосрочная дебиторская задолженность (счет 133)	150										
	в том числе:											
1												
...												
	Итого счет 133:											

Оценочная Комиссия:

Подписи:

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

либо

Профессиональный оценщик:

Подпись: _____

Приложение № 2
к Акту рыночной оценки стоимости долгосрочной
и краткосрочной дебиторской задолженности

Приложение № _____
к Заключению по рыночной оценке № _____

(наименование объекта)
от « ____ » _____ 20__ года.

АКТ
РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ДОЛГОСРОЧНЫХ ЗАЙМОВ (счет 134)
имущественным подходом

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения
оценки _____

(наименование организации)

№ п/п	Наименование Дебитора, Договор (№, дата)	Строка баланса	Дата выдачи (год, месяц)		Балансовая стоимость			Рыночная стоимость		Курс руб. ПМР к долл. США на момент приобретения	Приме- чание
			год	мес	руб. ПМР	в ино- странной валюте	долл. США	долл. США	руб. ПМР		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	Займы выданные (счет 134)	160									
1	Наименование дебитора, Договор (№, дата)										
										
	Итого счет 134:										

Оценочная Комиссия:

либо

Профессиональный оценщик:

Подписи:

Подпись: _____

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

	Итого счет 511									
	и т.д.									
2.	Краткосрочная торговая кредиторская задолженность (счет 52)									
	в том числе:									
2.1.	Краткосрочные обязательства по торговым счетам (счет 521)	стр.940								
									
	и т.д.									
3.	Прочая краткосрочная кредиторская задолженность (счет 53)									
									
	и т.д.									
4.	Текущее обязательства по налогу на прибыль (счет 54)									
									
	и т.д.									
5.	Краткосрочные оценочные обязательства (резервы) (счет 55)									
									
	и т.д.									
6.	Обязательства в составе групп выбытия, классифицированных как предназначенные для продажи (счет 56)									
									
	и т.д.									
7.	Краткосрочные доходы будущих периодов									

Оценочная Комиссия:
Подписи:

либо

Профессиональный оценщик:
Подпись: _____

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

Приложение
к Акту рыночной оценки долгосрочных
и краткосрочных обязательств

Приложение № _____
к Заключению по рыночной оценке № _____

(наименование объекта)
«__» _____ 20__ года.

**АКТ
РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ДОХОДОВ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ
имущественным подходом**

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения
оценки _____

(наименование организации)

№ п/п	Наименование статьи доходов будущих периодов	Балансовая стоимость		Дебиторская задолженность	Ставка налога на доходы, %	Рыночная стоимость		Примечание
		руб. ПМР	долл. США			руб. ПМР	долл. США	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Доходы будущих периодов							
	в том числе:							
1.1.	Долгосрочные доходы будущих периодов							
							
	Итого:							
1.2.	Краткосрочные доходы будущих периодов							
							
	Итого:							

Оценочная Комиссия:

Подписи:

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

либо

Профессиональный оценщик:

Подпись: _____

АКТ
РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ КРАТКОСРОЧНЫХ БИОЛОГИЧЕСКИХ АКТИВОВ
(счет 26) и ПРОЧИХ КРАТКОСРОЧНЫХ АКТИВОВ (счет 27)
имущественным подходом

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения оценки _____

(наименование организации)

№ п/п	Наименование объекта	Строка баланса	Балансовая стоимость		Рыночная стоимость		Примечание
			руб. ПМР	долл. США	долл. США	руб. ПМР	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Краткосрочные биологические активы (счет 26)	320					
1	.....					
.....						
	Итого счет 26:						
2	Прочие краткосрочные активы (счет 27)	450					
1	.....					
.....						
	Итого счет 27:						

Оценочная Комиссия:
оценщик:

либо

Профессиональный

Подписи:

Подпись: _____

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

СВОДНЫЙ АКТ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИИ

(указать наименование объекта оценки)
имущественным подходом

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения оценки _____

(наименование организации)

№ п/п	Наименование	Строка баланса	Балансовая стоимость		Рыночная стоимость	
			руб. ПМР	долл. США	долл. США	руб. ПМР
1	2	3	4	5	6	7
I	АКТИВЫ, всего					
1.	Нематериальные активы (счет 111)	010				
2.	Незавершенные нематериальные активы (счет 112)	020				
3.	Долгосрочные материальные активы	120				
	в том числе					
2.1.	Незавершенные материальные активы (счет 121)	050				
2.2.	Основные средства (счет 123), из них	060				
1	Основные средства производственного назначения					
	- здания					
	- сооружения					
	- передаточные устройства					
	- машины и оборудование					
	- инструменты и хозяйственный инвентарь					
	- измерительные и регулирующие приборы					
	- транспортные средства					

	- прочие основные средства					
	- основные средства, полученные в финансируемую аренду (финансовый лизинг)					
	- малоценные основные средства					
	...					
2	Основные средства непромышленного назначения					
	- здания					
	- сооружения					
	- передаточные устройства					
	- машины и оборудование					
	- инструменты и хозяйственный инвентарь					
	- измерительные и регулирующие приборы					
	- транспортные средства					
	- прочие основные средства					
	- основные средства, полученные в финансируемую аренду (финансовый лизинг)					
	- малоценные основные средства					
	...					
2.3.	Инвестиционная недвижимость (счет 126), в том числе:	080				
1	Основные средства промышленного назначения					
	- здания					
	- сооружения					
2	Основные средства непромышленного назначения					
	- здания					
	- сооружения					
2.4.	Биологические активы (счет 128)	100				
2.5.	Прочие долгосрочные активы, удерживаемые для продажи (счет 251, счет 252)	290-300				
3.	Долгосрочные финансовые активы (счет 131-136)	130-140				
4.	Деловая репутация (гудвил) (счет 14)	200				
5.	Прочие долгосрочные активы (счет 15)	210				

6.	Запасы (счет 21)	280				
7.	Краткосрочные финансовые активы (счет 23)	440				
8.	Краткосрочные биологические активы (счет 26)	320				
9.	Прочие краткосрочные активы (счет 27)	450				
10.	Денежные средства и денежные эквиваленты (счет 24)	530				
11.	Долгосрочная дебиторская задолженность (133)	150				
12.	Долгосрочные займы (134)	160				
13.	Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	410				
II	ПАССИВ, всего					
1.	Прочий совокупный доход	730				
2.	Долгосрочные обязательства	870				
3.	Краткосрочные обязательства	1120				
	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ					

Оценочная Комиссия:

Подписи:

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____

либо

Профессиональный оценщик:

Подпись: _____

Приложение № 15
к Инструкции по рыночной оценке

Приложение № _____
к Заключению по рыночной оценке № _____

(наименование объекта)
от « ____ » _____ 20__ года.

АКТ
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

(указать наименование объекта оценки)
доходным подходом (методом дисконтирования денежных потоков)

Официальный курс рубля ПМР к доллару США, установленный ПРБ на дату проведения
оценки _____

(наименование организации)

ставка дисконтирования
долл. США

№ п/п	Показатели	год предшествующий приватизации	1- прогнозный год	2- прогнозный год	3- прогнозный год	4- прогнозный год	5- прогнозный год	6- постпрогнозный год
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ							
1.	Доход от продаж (выручка), всего							
	в том числе							
1.1.	продукции собственного производства							
1.2.	товаров							
1.3.	работ и услуг							
1.4.	по прочей (аренда)							
2.	Себестоимость продаж, всего							
	в том числе							
2.1.	продукции собственного производства							
2.2.	товаров (цена поставщика с учетом таможенного							

	оформления)							
2.3.	работ и услуг							
2.4.	по прочей (аренда)							
3.	Валовая прибыль							
4.	Другие операционные доходы							
5.	Коммерческие расходы							
6.	Общие административные расходы							
7.	Другие операционные расходы							
8.	Прибыль (убыток) от операционной деятельности							
	ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ							
9.	Доходы от инвестиционной деятельности							
10.	Расходы от инвестиционной деятельности							
11.	Прибыль (убыток) от инвестиционной деятельности							
	ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ							
12.	Доходы от финансовой деятельности							
13.	Расходы от финансовой деятельности							
14.	Прибыль (убыток) от финансовой деятельности							
15.	Прибыль (убыток) до налогообложения							
16.	Налог из прибыли							
	из них							
16.1.	налог на доходы, в том числе:							
а)	продукции собственного производства (__ %)							
б)	товаров (__ %)							

в)	реализация работ и услуг (__%)							
г)	по прочей деятельности (__%)							
16.2.	отчисления в ПФ __%							
16.3.	налог на содержание жилищного фонда и объектов социально-культурной сферы							
16.4.	прочие налоги из прибыли							
17.	Другие совокупные доходы							
18.	Чистая прибыль							
19.	Начисленный износ							
20.	Прирост долгосрочной задолженности							
	в том числе							
20.1.	привлечение кредитных ресурсов							
20.2.	погашение кредитных ресурсов							
	из них							
а)	основное тело по кредиту							
б)	проценты по кредиту							
20.3.	Возврат ранее представленных предприятием займов							
а)	основное тело по займу							
б)	проценты по займу							
21.	Прирост оборотного капитала							
22.	Капитальные вложения							
	в том числе							
22.1.	здания							
22.2.	сооружения							
22.3.	машины и оборудование							
22.4.	измерительные приборы							
22.5.	вычислительная техника							

22.6.	транспортные средства							
22.7.	прочие основные средства							
23.	Денежный поток							
24.	Текущая стоимость денежной единицы							
25.	Текущая стоимость денежного потока							
26.	Сумма текущих стоимостей денежных потоков							
27.	Темп прироста доходов в постпрогнозный период							
28.	Выручка от продажи объекта оценки							
29.	Текущая стоимость выручки от продажи объекта оценки							
30.	Рыночная стоимость							

Оценочная Комиссия:

либо

Профессиональный оценщик:

Подписи:

Подпись: _____

Председатель комиссии: _____

Зам. председателя комиссии: _____

Ответственный секретарь: _____

Члены комиссии: _____