



ФОНД ГОСУДАРСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

П Р И К А З

12.05.2022

Донецк

№ 879



**Об утверждении Стандарта оценки имущества
«Оценка для целей залога (СО № 8)»**

С целью реализации положений статей 9, 24 Закона Донецкой Народной Республики «Об оценочной деятельности», руководствуясь подпунктом 5 пункта 1.9 раздела I, подпунктом 10 пункта 2.6 раздела II, пунктом 5.1 раздела V Положения о Фонде государственного имущества Донецкой Народной Республики, утвержденного Постановлением Правительства Донецкой Народной Республики от 12 сентября 2019 года № 25 – 6, для осуществления методического регулирования оценки имущества и имущественных прав в Донецкой Народной Республике,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить Стандарт оценки имущества «Оценка для целей залога (СО № 8)», который прилагается.
2. Настоящий Приказ вступает в силу через 30 (тридцать) календарных дней со дня его официального опубликования.
3. Контроль исполнения настоящего Приказа оставляю за собой.

**Председатель
Фонда государственного имущества
Донецкой Народной Республики**


С.Н. Кайда

УТВЕРЖДЕН
Приказом Фонда
государственного имущества
Донецкой Народной Республики
от 12.05.2022 № 879

**Стандарт оценки имущества
«Оценка для целей залога (СО № 8)»**

I. Общие положения

1.1. Настоящий Стандарт оценки имущества «Оценка для целей залога (СО № 8)» (далее – Стандарт) разработан в соответствии с частью 1 статьи 9 Закона Донецкой Народной Республики «Об оценочной деятельности» (далее – Закон) и на принципах международных стандартов оценки.

1.2. Настоящий Стандарт устанавливает требования к проведению оценки имущества, являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее – цели залога).

1.3. Настоящий Стандарт является обязательным к применению при оценке имущества для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования.

1.4. Настоящий Стандарт развивает, дополняет и конкретизирует при оценке для целей залога требования, установленные стандартами оценки имущества, регулирующими оценку отдельных видов объектов оценки, а именно:

Стандартом оценки имущества «Оценка недвижимого имущества (СО № 5)», утвержденным приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики от 01.10.2019 № 2654, зарегистрированным в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 28.10.2019 под регистрационным № 3497 (с изменениями);

Стандартом оценки имущества «Оценка машин и оборудования (СО № 6)», утвержденным приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики от 10.01.2020 № 17, зарегистрированным в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 27.01.2020 под регистрационным № 3622 (с изменениями);

Стандартом оценки имущества «Оценка бизнеса и права участия в бизнесе (СО № 7)», утвержденным приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики от 17.01.2022 № 48,

зарегистрированным в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 07.02.2022 под регистрационным № 4982.

1.5. Для целей настоящего Стандарта объектом оценки является имущество и имущественные права, определенные статьей 6 Закона.

II. Общие требования к проведению оценки

2.1. Для целей настоящего Стандарта при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость.

2.2. Нерыночные виды стоимости – инвестиционная и (или) ликвидационная применяются при наличии соответствующих требований, изложенных в договоре на проведение оценки имущества.

2.3. При проведении оценки имущества предприятия как имущественного комплекса или его части необходимо проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав имущественного комплекса.

2.4. Оценка имущества, являющегося частью предприятия как имущественного комплекса или его части, проводится с учётом того, что реализация указанного имущества будет проводиться в составе имущественного комплекса, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости имущественного комплекса, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего имущественного комплекса.

2.5. Оценка имущества, являющегося уникальным по назначению, техническим характеристикам, конструкции, конфигурации, составу, размеру, местоположению, которое не может быть продано отдельно от предприятия как имущественного комплекса, определяется как часть в стоимости имущественного комплекса.

III. Задание на оценку

3.1. Оценка для целей залога осуществляется в соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью договора на проведение оценки имущества.

3.2. Задание на оценку для целей залога должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 4.2 Стандарта оценки имущества «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки имущества (СО № 1), утвержденного приказом Фонда государственного имущества Донецкой Народной Республики, от 28.06.2019 № 1579,

зарегистрированным в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 22.07.2019 под регистрационным № 3296 (с изменениями), информацию:

3.2.1. о наличии или отсутствии информации о существующем или потенциальном залогодержателе;

3.2.2. о наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований к оценке для целей залога;

3.2.3. об особенностях проведения осмотра объекта оценки или основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта оценки;

3.2.4. порядок и сроки предоставления заказчиком оценки необходимых для проведения оценки материалов и информации;

3.2.5. необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки);

3.2.6. необходимость содержания в отчете об оценке для целей залога расчётных величин прогноза изменения стоимости объекта оценки в будущем и размера затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки;

3.2.7. допущения, используемые при проведении оценки для целей залога.

IV. Допущения и ограничения при оценке для целей залога

4.1. Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора на проведение оценки имущества.

4.2. Допущения и ограничения, используемые при оценке для целей залога, формулируются оценщиком исходя из предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объекта оценки.

4.3. Все допущения и ограничения, применяемые оценщиком при проведении расчетов и составлении отчета об оценке для целей залога, должны соответствовать требованиям действующего законодательства в сфере оценочной деятельности.

4.4. При трехсторонней форме договора на проведение оценки для целей залога допущения и ограничения должны быть согласованы с залогодержателем.

4.5. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Прогнозные данные, предоставленные заказчиком или собственником объекта оценки, должны быть использованы после проверки их осуществимости и соответствия рыночным данным.

4.6. При построении прогнозов денежных потоков длительность прогнозного периода должна быть определена временем выхода объекта оценки на устойчивые темпы роста и стабилизации факторов внешней среды. При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных не применяются оптимистичные прогнозы, приводящие к максимизации стоимости объекта оценки.

4.7. При подписании сторонами договора на проведение оценки для целей залога оценщику необходимо получить информацию о наличии обременений и обязательств в отношении объекта оценки в соответствии с частью 1 статьи 28 Закона Донецкой Народной Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)», а также разделом VIII Порядка государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) и предоставления информации, утвержденного Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 17 декабря 2016 года № 13 – 41. В качестве обременений выступают: сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, соглашения, арест имущества в соответствии с действующим законодательством в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений). В случае выявления обременений и обязательств оценщик обязан указать данный факт в отчете об оценке для целей залога и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.

4.8. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитываются при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

4.9. Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При

оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учёту.

V. Особенности подготовки отчета об оценке для целей залога

5.1. Порядок составления отчета об оценке для целей залога должен соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством в сфере оценочной деятельности, а также включать следующие процедуры:

5.1.1. описание объекта оценки со ссылками на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки;

5.1.2. описание основных факторов, влияющих на стоимость и учитываемые при оценке;

5.1.3. формирование вывода о степени ликвидности объекта оценки.

5.2. В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете об оценке для целей залога указывается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части имущественного комплекса ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность имущественного комплекса, составной частью которого оно является.

5.3. При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта. Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете об оценке для целей залога, но не рассматриваются как результат оценки.

5.4. Оценщик при подготовке отчета об оценке для целей залога определяет стоимость, соответствующую допущениям, содержащимся в оценочных процедурах.

VI. Специальные требования при оценке для целей залога

6.1. При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога,

установленным действующим на дату оценки законодательством Донецкой Народной Республики или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки учитываются факторы вынужденной продажи и предполагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке для целей залога.

6.2. При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта дополнительно определяется рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки, при наличии соответствующих требований, изложенных в договоре на проведение оценки имущества.

**Председатель
Фонда государственного имущества
Донецкой Народной Республики**



С.Н. Кайда