

УТВЕРЖДЕН

«28» февраля 2017 г. протокол №7

**СТАНДАРТ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
АССОЦИАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ  
«СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ»**

**«Об определении рыночной стоимости активов для целей установления  
стартовой цены открытых торгов»**

**I. Общие положения**

1. Настоящий стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки.

2. Настоящий стандарт оценки применяется субъектами оценочной деятельности (далее – оценщиками), являющимися членами СРО Ассоциации оценщиков «СПО» при проведении оценки для целей установления стартовой цены открытых торгов.

**II. Объекты оценки и база оценки**

1. Для целей настоящего стандарта объектами оценки могут выступать объекты, указанные в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральных стандартах оценки.

2. Оценка производится с целью установления стартовой цены открытых торгов.

3. Для целей настоящего стандарта рыночная стоимость объекта оценки определяется в виде диапазона стоимости (закрытого интервала неопределенности), каждая точка внутри которого, при соответствующем обосновании, может являться итоговым значением рыночной стоимости.

**III. Общие требования к проведению оценки**

1. В задании на оценку указывается необходимость определения диапазона рыночной стоимости и её итогового значения.

2. В задании на оценку также содержится следующая, дополнительная к указанной в пункте 21 федерального стандарта оценки ФСО №1, информация:

а) Сведения о виде и форме торгов, для которых определяется стоимость объекта оценки;

- б) Сведения о результатах торгов, на которых продавались объекты, и которые заказчиком оценки рассматриваются в качестве аналогов для объекта оценки;
- в) Сведения о результатах прошедших ранее торгов по продаже объекта оценки (при наличии), а также отчетах об оценке для проведения этих торгов;
- г) Сведения об объекте оценки, которые предоставляются участникам торгов.

3. При проведении оценки следует придерживаться принципа осторожности и ориентироваться на текущую рыночную ситуацию, избегая как завышения, так и занижения итогового значения стоимости объекта оценки.

4. При оформлении отчета следует придерживаться принципа лаконичности, избегая неоправданного увеличения объема отчета об оценке и включения в него сведений, не оказывающих прямого влияния на стоимость.

#### IV. Применяемые подходы и методы

1. При определении стоимости объектов оценки применяются, как правило, прямые методы оценки, которые опираются на данные, приведенные в отчете об оценке. В случае необходимости, при соответствующем обосновании, могут применяться косвенные методы оценки, которые используют информацию, полученную из справочников, обзоров, экспертных опросов и напрямую не относящуюся к объекту оценки.

2. При определении стоимости активов (недвижимости, оборудования) в качестве основного используется, как правило, сравнительный подход. Затратный и доходный подходы при этом могут применяться с известной степенью осторожности, как вспомогательные.

3. При определении стоимости бизнеса в качестве основного используется, как правило, затратный подход. Метод проведения оценки затратного подхода выбирается с учетом перспектив деятельности компании (действующая или ликвидируемая). Соответственно, определяются затраты на замещение активов с учетом всех износов и устареваний, или определяется чистая выручка от реализации активов. Сравнительный и доходный подходы при этом могут применяться с известной степенью осторожности, как вспомогательные.

4. При реализации сравнительного подхода применяются, как правило, методы корректировок, вероятностный метод и (или) метод построения зависимости цены от качества объекта.

5. При реализации затратного подхода в качестве базы оценки рассчитываются, как правило, затраты на замещение.

6. При реализации доходного подхода исследуются, как правило, два сценария развития объекта, формирующие диапазон стоимости: оптимистический и пессимистический.

7. При выборе и исследовании объектов-аналогов используются также данные о результатах торгов, которые предоставляются в рамках договора на оценку. При этом учитываются сведения о торгах, на которых формировалась цена, в том числе несостоявшихся.

#### V. Формирование диапазона и итогового значения рыночной стоимости

1. При реализации метода корректировок и метода построения зависимости цены от качества диапазон стоимости объекта оценки формируется в границах минимального и максимального значений скорректированных цен объектов-аналогов.

2. При реализации вероятностного метода диапазон стоимости формируется построением доверительных интервалов.

3. В случае использования нескольких подходов и методов, диапазон рыночной стоимости определяется по правилам сужения его границ: значение нижней границы диапазона принимается максимальным из минимальных; значение верхней границы диапазона принимается минимальным из максимальных.

4. Итоговое значение рыночной стоимости для установления стартовой цены открытых торгов при их организации в виде, так называемого, английского аукциона на повышение, обосновывается как приближенное к минимальному значению из сформированного диапазона стоимости.

5. Итоговое значение рыночной стоимости для установления стартовой цены открытых торгов при их организации в виде, так называемого, голландского аукциона на понижение, обосновывается как приближенное к максимальному значению из сформированного диапазона стоимости.

6. Итоговое значение рыночной стоимости для установления стартовой цены открытых торгов при их организации в виде, так называемого, голландского аукциона на понижение, обосновывается как значение, приближенное к цене отсечения, если значение цены отсечения для непроданного объекта на ранее несостоявшихся торгах находится в границах сформированного диапазона стоимости.

#### VI. Заключительные положения

1. В рамках выполнения договора об оценке заказчику передается, кроме текста отчета, расчетный файл в формате электронных таблиц. Расчетный файл не должен иметь внешних ссылок.

2. В случае, если в рамках исполнения договора об оценке производится экспертиза на подтверждение стоимости, определенной в отчете об оценке, то в рамках экспертного заключения выполняется проверка расчетов оценщика на достоверность, а также проводятся альтернативные расчеты на подтверждение стоимости (проверка на адекватность).