

«УТВЕРЖДЕНО»

Решением Совета НП СРО «СВОД»
Протокол № 101/2015 от «13» октября 2015 года

Изменения и дополнения внесены:
Решением Совета Ассоциации
Протокол №12/2019 от «11» марта 2019 года

Президент Ассоциации СРОО «СВОД»

_____ А.В. Лебедев

СТАНДАРТ 9
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»

ОЦЕНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

г. Екатеринбург,
2019 год

1. Общие положения

1.1. Настоящий стандарт оценки разработан на основе Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО №9), утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №327 от 01.06.2015 г. с учетом требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. и определяет требования к проведению оценки объекта (далее также - имущество), являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее - цели залога).

1.2. Настоящий стандарт является обязательным к применению членами Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (далее – Ассоциация) при осуществлении оценочной деятельности.

2. Объекты оценки

2.1. Для целей настоящего Стандарта под объектом оценки понимаются объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте и залог которых не запрещен действующим законодательством Российской Федерации.

3. Общие требования к проведению оценки для целей залога

3.1. При заключении договора на проведение оценки для целей залога (далее - договор) заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе. При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований.

Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку.

3.2. Для целей настоящего Стандарта при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости.

3.3. При оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества), необходимо проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.

3.4. При оценке имущества, являющегося частью комплекса имущества, исходя из допущения, что реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как часть в стоимости комплекса имущества, приходящаяся на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества. Данное допущение указывается в задании на оценку. Стоимость специализированного имущества, под которым для целей

настоящего Стандарта понимается имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами (далее - специализированное имущество), определяется как часть в стоимости комплекса имущества.

3.5. Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные к указанным в Стандарте 4 результаты:

- стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными п. 3.2. настоящего Стандарта;

- иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.

Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки.

3.6. В качестве характеристики ликвидности объекта оценки в отчете указывается типичный (расчетный) срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае оценки специализированного имущества как части комплекса имущества ликвидность такого имущества может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является. Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке.

При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

3.7. Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную к указанной в Стандарте 2, а также в иных Стандартах, информацию:

- особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;

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

- необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки). Если на этапе подготовки задания на оценку любой из сторон договора определена (выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов, то такое условие должно быть включено в задание на оценку.

3.8. В задании на оценку заказчиком либо залогодержателем (если он является стороной по договору) по согласованию с оценщиком могут быть указаны иные дополнительные к указанным в п. 3.5. настоящего Стандарта результатам оценки расчетные величины, в том числе:

- прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем;

- размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.

При этом указанные расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований включаются в отчет, но не являются результатом оценки.

4. Допущения при оценке для целей залога

- 4.1. Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора.
- 4.2. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.
- 4.3. При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.
- 4.4. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.
- 4.5. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе и (или) представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, должны учитываться при проведении оценки. Требования к учету влияния данных факторов на стоимость объекта оценки указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений до момента подписания договора оценщик обязан проинформировать об этом стороны заключаемого договора, которые указываются в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах, в случае если иное не указано в задании на оценку.
- 4.6. 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 учету.
- 4.7. При необходимости проведения при оценке для целей залога исследований, требующих специальных знаний, обязательно привлечение отраслевых экспертов, обладающих такими знаниями. Оценщик обязан проинформировать заказчика о невозможности проведения оценки без привлечения отраслевых экспертов. В этом случае необходимость привлечения таких отраслевых экспертов указывается в задании на оценку.

5. Специальные требования при оценке для целей залога

- 5.1. 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 или предусмотренным договором. На основе имеющейся информации об объекте оценки могут быть выбраны иные 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.

5.2. При оценке объектов, предполагаемых к созданию или находящихся в процессе создания, при определении рыночной стоимости объектов в состоянии на дату оценки при отсутствии допущения об изменении использования объекта может в соответствии с условиями договора дополнительно определяться рыночная стоимость с учетом допущения о завершенности объекта на дату оценки.

6. Заключительные положения

6.1. Изменения в настоящий Стандарт принимаются решением Совета Ассоциации.

6.2. Настоящий Стандарт вступает в действие со дня его утверждения Советом Ассоциации.

6.3. Во всем, что не урегулировано настоящим стандартом, стоит руководствоваться действующим законодательством и внутренними документами Ассоциации.

6.4. В случае расхождений между требованиями настоящего Стандарта и требованиями иных Стандартов, приоритет имеет настоящий Стандарт оценки.