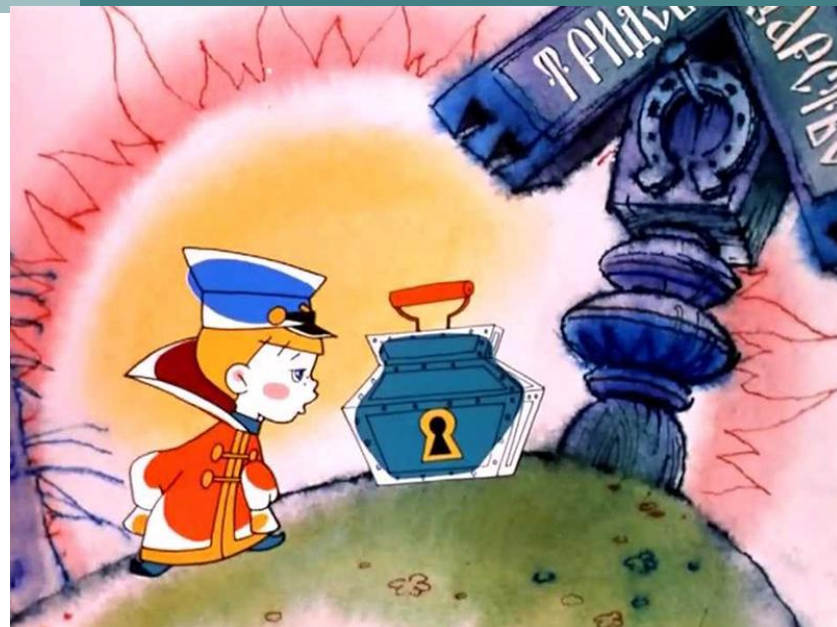


Федеральный стандарт оценки ФСО-9 «Оценка для целей залога»

Как с этим жить и работать



Информация о ведущих

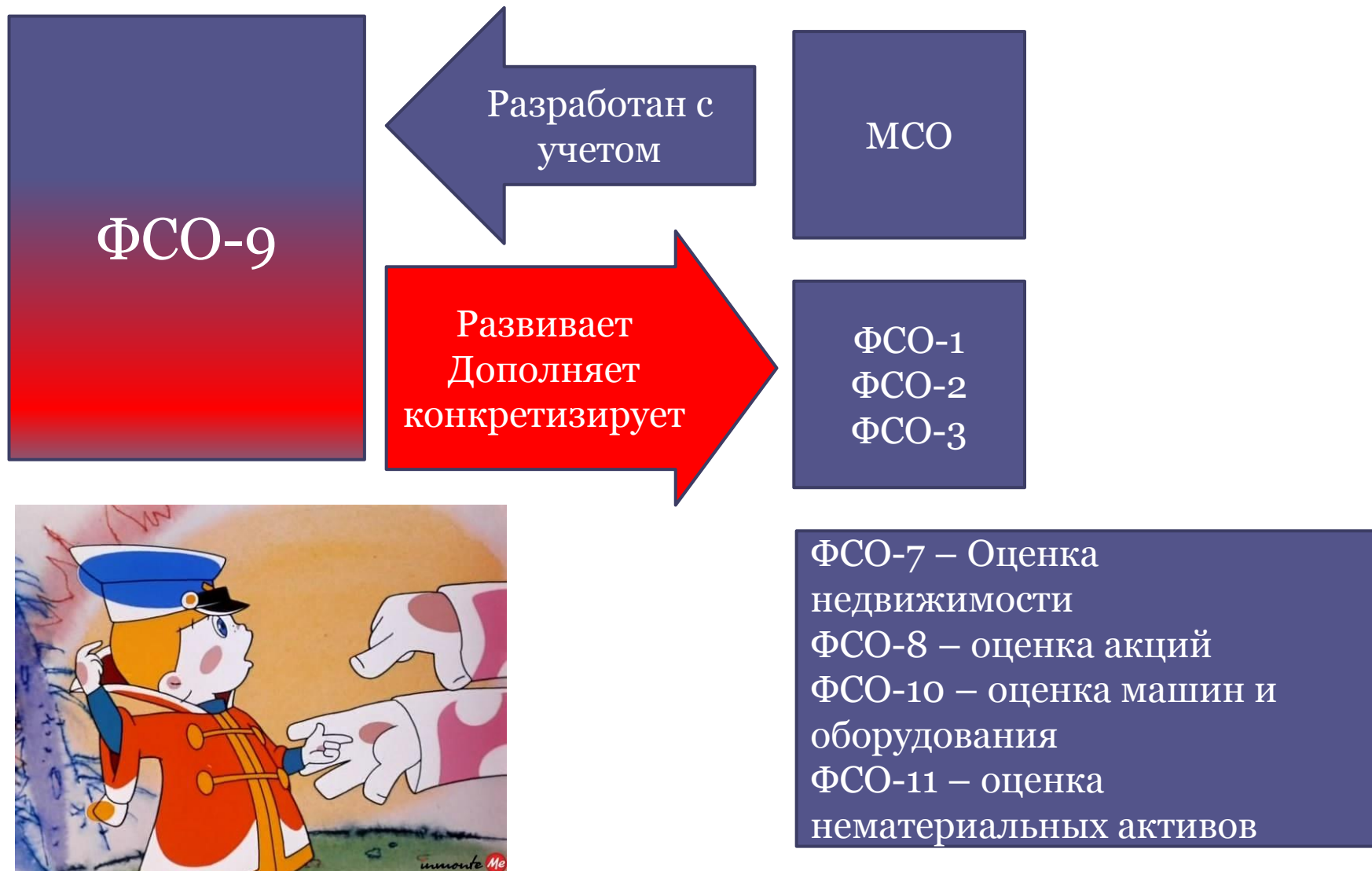


Вишневская

Ирина Александровна

- Член экспертного совета НП СРО «Деловой союз оценщиков»
- Стаж оценочной деятельности – с 1996 года
- Стаж экспертной деятельности – с 1993 года (судебный эксперт)
- +7 (925) 411-0373
- via@berkshire-ag.com

Общие положения ФСО-9



Общие положения ФСО-9



Объект оценки

П.3 ФСО-9

- 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.

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, работы и услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности и нематериальные блага (ст. 128 ГК).

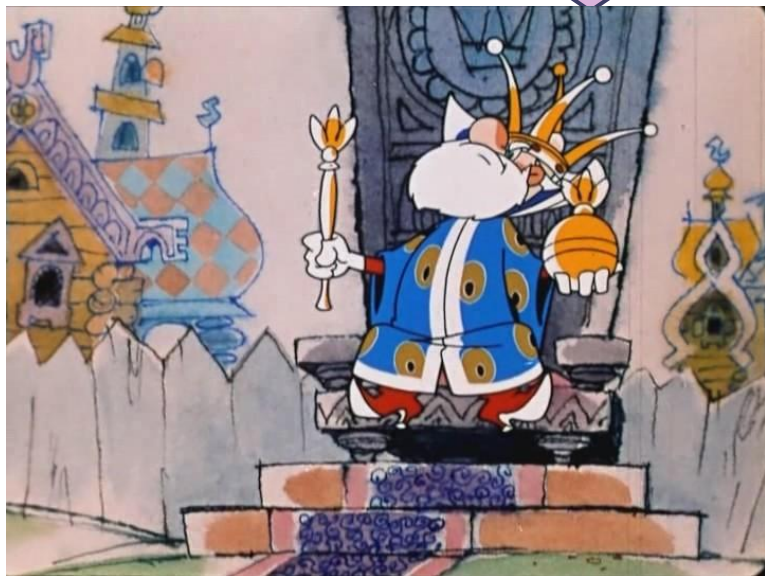
В соответствии со ст. 336 части первой ГК предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права (требования), за рядом исключений.

К исключениям в смысле ст. 336 относятся: имущество изъятое из оборота; требования, неразрывно связанные с личностью кредитора. К таковым, в частности, относятся требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, требования об алиментах; права, уступка которых запрещена законом.

Общие требования к проведению оценки для целей залога (Раздел III ФСО-9)

Заказчик оценки

Банк



Банк
(Залогодержатель)

Общедоступные
специальные
требования Банка
к оценке для
целей залога

Наличие
требований
Банка.

Включение
их в задание
на оценку

Оценщик

Дополнительно включать в Задание на оценку (сверх ФСО-1 и иных ФСО)

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

Иные дополнительные расчетные величины (п.11 ФСО-9):

- Прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем
- Размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки.

Дополнительно включать в Задание на оценку (сверх ФСО-1 и иных ФСО)

Требования к учету влияния **обременений и обязательств** как факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Предположение об использовании объекта оценки **не по текущему назначению**. При этом затраты на изменение текущего использования подлежат учету и указанию в отчете

Общие требования к проведению оценки для целей залога (Раздел III ФСО-9)

Вид определяемой
стоимости по ФСО-9
рыночная



Общедоступные
специальные
требования Банка
к оценке для
целей залога



Вид определяемой
стоимости по заданию
на оценку

Рыночная как
основная

Ликвидационная
и/или

Инвестиционная как
дополнительные



Общие требования к проведению оценки для целей залога (Раздел III ФСО-9)

Объект оценки –
комплекс имущества
(общее функциональное
назначение)

Анализ
возможности

Назависимого
функционирования



Реализации
имущества
отдельно от иных
активов в составе
комплекса
имущества



Общие требования к проведению оценки для целей залога (Раздел III ФСО-9)

Объект оценки – **часть комплекса имущества** (общее функциональное назначение)



Специализированное имущество (п.7 ФСО-9)

Допущения в Задание на оценку и Отчет:

- реализация данного имущества будет проводиться в составе комплекса имущества
- Ликвидность имущества соответствует ликвидности комплекса имущества, составной частью которого оно является

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

Дополнительно включать в Отчет (сверх требований ФСО-3)

Как результаты оценки:

Дополнительные виды стоимости, если таковые имеются в задании на оценку (**ликвидационная и/или инвестиционная**)

Как выводы:

Выводы о ликвидности объекта

Характеристика ликвидности – **типичный (расчетный) срок экспозиции** на открытом рынке, в течение которого он может быть продан по рыночной стоимости

Обосновать выводы приведением результатов анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

Иные расчетные величины, выводы по результатам дополнительных исследований, подготовленные оценщиком в соответствии с Заданием на оценку

Допущения при оценке для целей залога (раздел IV ФСО-9)

Допущения в отношении
перспектив развития
объекта оценки

- Должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями (прогноз рынка)
- Данные заказчика и/или собственника проверять на осуществимость и соответствие рыночным данным (прогнозам рынка)

Допущения при
построении прогнозов

- целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.

Допущения при оценке для целей залога (раздел IV ФСО-9)

Допущения в отношении преимуществ условий владения и пользования собственником объекта оценки

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 сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

Обременения и обязательства

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 в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах.

Специальные требования к оценке для целей залога (раздел V ФСО-9)

Ликвидационная
стоимость

Определение
факторов
вынужденной
продажи



Определение
срока
вынужденной
продажи
(выбор срока
экспозиции)

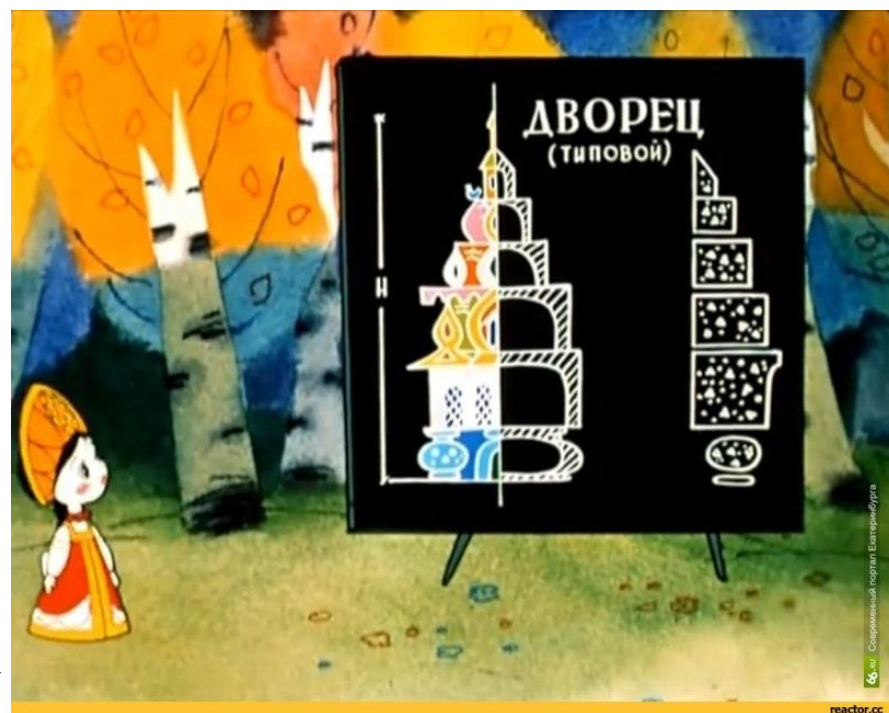


Условия
реализации
должны
соответствовать
процедурам
обращения
взыскания на
предмет залога



Специальные требования к оценке для целей залога (раздел V ФСО-9)

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.**



Заключительные положения ФСО-9



В случае расхождений между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки с требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт.