



ВСЕРОССИЙСКИЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ФОРУМ Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9

Москва, 2015 г.

Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9



Пункт в редакции ФСО N 9

6. 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.



Предлагаемая редакция пункта

Исключить из редакции ФСО N 9.



Обоснование

В соответствии со ст. 11 Федерального закона отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. При этом в случае если оценщику потребуется проводить анализ возможного функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества, результаты такого анализа потенциально могут вводить в заблуждение пользователей отчета, т. к. ни в Федеральном законе, ни в федеральных стандартах нет четких критериев для определения независимого функционирования и реализации какого-либо имущества, входящего в состав комплекса имущества. В ст. 11 Федерального закона также указано, что итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки. Представляется, что проведение анализа, указанного в ст. 6 ФСО N 9, не является результатом определения стоимости объекта оценки.

Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9



Пункт в редакции ФСО N 9

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



Предлагаемая редакция пункта

9. При определении ликвидности объекта оценки оценщик должен обосновать сделанные выводы.



Обоснование

- Считаем, что изменение редакции данного пункта продиктовано вышеуказанными обоснованиями по удалению п. 6 из ФСО N 9.
- В добавление необходимо отметить, что факторы определения существенности, влияющие на ликвидность объекта оценки, также не определены ни в Федеральном законе, ни в федеральных стандартах оценки. Только основываясь на судебной практике, можно определить, какие именно существенные факторы влияют на ликвидность объекта. В п. 5 ФСО N 3 указано, что при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться в том числе следующего принципа:
- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки. Также представляется, что проведение анализа, указанного в ст. 6 ФСО N 9, не является результатом определения стоимости объекта оценки.

Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9



Пункт в редакции ФСО N 9

11. 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 пункте 8 настоящего Федерального стандарта оценки 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.



Предлагаемая редакция пункта

11. 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 пункте 8 настоящего Федерального стандарта оценки результатам оценки расчетные величины, в том числе прогноз изменения стоимости объекта оценки в будущем.

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



Обоснование

В соответствии со ст. 3 Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. При этом рыночная стоимость определяется на конкретную дату оценки и указанный в п. 11 ФСО N 9 размер затрат, по мнению оценщиков АО «НЭО Центр», не влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9



Пункт в редакции ФСО N 9

12. Допущения, используемые при проведении оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора.



Предлагаемая редакция пункта

12. Допущения и ограничения, на которых будет основываться оценщик, известные на дату заключения договора на проведение оценки, должны быть согласованы всеми сторонами договора и указаны в задании на оценку. Допущения, которые будут использованы во время проведения оценки, не согласованные со всеми сторонами договора, должны содержать обоснование оценщика по выбору указанного допущения.



Обоснование

Допущения, которые будут приняты оценщиком во время проведения оценки, могут быть не согласованы всеми сторонами, но при этом подобное допущение должно содержать обоснование оценщика для указания такого допущения. Предложенная формулировка конкретизирует список тех допущений, которые согласованы изначально, и позволяет установить те допущения, которые будут приняты оценщиком после/во время проведения оценки.

Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9



Пункт в редакции ФСО N 9

13. 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.



Предлагаемая редакция пункта

13. Информация, применяемая в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должна быть обоснована 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.



Обоснование

Считаем, что оставление редакции пункта без изменений будет противоречить определению понятия «допущение», установленному в п. 9 ФСО N1, так как в нем указано, что допущение является предположением, принимаемым как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки. Дополнительно рекомендуем данный пункт перенести в раздел III ФСО N 9.

Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9



Пункт в редакции ФСО N 9

14. При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки.



Предлагаемая редакция пункта

14. При построении прогнозов на основе сценария или на основе аналитических данных из источников целесообразно придерживаться использования среднего значения по рынку.



Обоснование

Предлагаем исключить необходимость построения различных сценариев в связи с тем, что при изложении пункта в предложенной редакции остается рекомендация по составлению нескольких прогнозов, и в данном случае представляется необязательным построение нескольких сценариев. При этом во избежание неоднозначного толкования пункта в отношении «наиболее оптимистичных прогнозов» предлагаем изложить пункт в предложенной редакции.

Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9



Пункт в редакции ФСО N 9

16. 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.



Предлагаемая редакция пункта

16. Все обременения и обязательства, информация о которых имеется в свободном доступе (не предполагает несения дополнительных расходов на ее получение) и представлена оценщику сторонами договора, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, указываются в задании на оценку. В случае обнаружения обременений в процессе оценки оценщик обязан уведомить об этом заказчика и согласовать с ним необходимость (или ее отсутствие) учета обнаруженного обременения в отчете об оценке, при этом указав в отчете об оценке соответствующее допущение в отношении учета обнаруженного оценщиком обременения и его влияния на стоимость объекта оценки.



Обоснование

Во избежание неоднозначного толкования и предотвращения противоречивой практики предлагаем изменить пункт и изложить его в предложенной редакции.

Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9



Пункт в редакции ФСО N 9

17. 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.



Предлагаемая редакция пункта

17. В случае если текущее использование объекта оценки не соответствует его наиболее эффективному использованию, данный факт указывается в задании на оценку, после чего оценщик обязан проинформировать об этом заказчика. И при условии согласования со всеми сторонами Договора оценщик проводит оценку исходя из наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом затрат на изменение использования объекта оценки.



Обоснование

Во избежание неоднозначного толкования и предотвращения противоречивой практики предлагаем изменить пункт и изложить его в предложенной редакции. Практически оценка объекта недвижимости проводится не для фактического варианта его использования, а для такого способа, который обеспечивал бы собственнику максимальный экономический эффект. Если наилучший и наиболее эффективный вариант использования не совпадает с текущим, то дальнейшая оценка проводится с учетом смены использования и учетом сопутствующих затрат, либо исходя из предпосылки, что объект оценки используется по наиболее эффективному варианту и стоимость определяется для объекта в текущем состоянии

Предложения по изменению положений, содержащихся в ФСО №9



Пункт в редакции ФСО N 9

19. 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.



Предлагаемая редакция пункта

19. При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки.



Обоснование

В соответствии с п. 8 ФСО N 2 ликвидационная стоимость — это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. На основании сложившейся практики взыскание на предмет залога обращается при условии нарушения обязательств по кредитному договору. Так как по состоянию на дату оценки кредитный договор не заключен, оценщик не может прогнозировать процедуры обращения взыскания на предмет залога.

Контактная информация



АЛЕКСЕЙ КОЛГАНОВ

Партнер,
Практика «Оценка»

+7 (926) 527-05-57

a.kolganov@neoconsult.ru

Консалтинговая группа «НЭО Центр»

Москва (центральный офис)

Адрес: 127055, Россия, Москва,
ул. Новослободская, д. 41

Тел./факс: +7 (495) 739-39-77

E-mail: info@neoconsult.ru

www.neoconsult.ru

Благодарю за внимание!



Москва



Санкт-Петербург



Екатеринбург



Казань



Пятигорск



Красноярск



Киев