

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ**

**«Оценка для целей залога (ФСО № \_\_)»**

**I. Общие положения**

1. Настоящий федеральный стандарт разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» и определяет требования к проведению оценки объекта (далее также «имущества, актива») для целей его передачи в качестве обеспечения в виде залога по предполагаемым или существующим денежным обязательствам (далее «целей залога»).

2. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования.

При оценке для целей залога оценщик должен руководствоваться дополнительными требованиями и (или) процедурами проведения оценки, установленными настоящим федеральным стандартом, по отношению к требованиям и (или) процедурам, установленным федеральными стандартами оценки ФСО №№1-3.

3. Для целей настоящего федерального стандарта оценки под объектом оценки рассматриваются движимое и недвижимое имущество, акции (доли участия), права требования и иные активы, залог которых не запрещен действующим законодательством. Объектом оценки может являться специализированное имущество, реализация которого на рынке невозможна в отрыве от комплекса имущества, составной частью которого оно является. Объектом оценки может быть существующее имущество, имущество, создаваемое в будущем или имущество, находящееся в процессе создания.

## **II. Общие требования к проведению оценки для целей залога**

4. Оценщик осуществляет оценку на основании договора. Заказчиком оценки может выступать собственник объекта оценки либо лицо, им уполномоченное (далее «Собственник» или «Заказчик»), а также предполагаемый или настоящий залогодержатель (далее «Залогодержатель»). Допускается заключение договора, сторонами которого являются оценщик, Собственник объекта оценки и Залогодержатель. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора.

5. Отчет об оценке по согласованию со сторонами договора может быть представлен в электронном виде с соблюдением необходимых процедур по подтверждению электронной подписи оценщика (оценщиков) и необходимых в соответствии с условиями договора должностных лиц. В процессе проведения оценки оценщик может предоставлять рабочие материалы и расчетные файлы для предварительного изучения и обсуждения сторонами договора.

6. В результирующей части отчет об оценке должен содержать:

- Стоимости объекта оценки в соответствии с видами стоимости, установленными требованиями настоящего Федерального стандарта;
- Выводы о ликвидности объекта оценки;
- Иные выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку

Стоимость и ликвидность объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете об оценке как результаты оценки.

7. Для целей залога в большинстве случаев используется рыночная стоимость. Применительно к специализированным активам, являющимся неотъемлемой частью комплекса имущества, в случае если оценка проводится исходя из допущения, что реализация таких активов возможна только в составе комплекса имущества, стоимость объекта оценки определяется как доля в стоимости комплекса

имущества, приходящаяся на оцениваемый актив при реализации всего комплекса имущества по рыночной стоимости.

8. Дополнительно при оценке для целей залога стоимости может также рассчитываться ликвидационная стоимость.

9. В случае оценки объекта в процессе создания, например, незавершенного строительством (инвестиционный проект) может рассчитываться инвестиционная стоимость (ценность). Данное предположение в обязательном порядке подлежит согласованию с Залогодержателем.

10. Под ликвидностью объекта оценки следует понимать типичный срок экспозиции объекта на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. В случае если специализированные активы, не обладающие самостоятельной ликвидностью, оцениваются как часть комплекса имущества, их ликвидность может быть определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого они являются. Данное допущение указывается в задании на оценку и отчете об оценке.

11. Задание на оценку должно содержать следующую, дополнительную к указанной в пункте 17 федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», информацию:

- Виды стоимости, определяемые при оценке;
- Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка;
- Информация об обременениях в отношении объекта оценки;
- Информацию оценщика о степени заинтересованности оценщика в отношении оцениваемого имущества, его взаимосвязь с Залогодержателем. Необходимо указать мнение оценщика – может ли такая заинтересованность при выявлении ее после проведения оценки, вызвать у разумных лиц основания для возникновения сомнений в беспристрастности оценщика;

- Особенности проведения осмотра объекта оценки или основания для проведения оценки без осмотра, если таковые существуют;
- Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации
- Объем исследований, проводимых оценщиком.
- Необходимость привлечения сторонних консультантов или экспертов.

12. Оценщик несет ответственность за достоверность используемой при проведении оценки информации. Все источники информации должны быть раскрыты в отчете, приведены необходимые ссылки.

13. До заключения договора Оценщик обязан довести до сторон договора и указать в договоре информацию о том – оценивалось ли им ранее данное имущество в течение последних трех лет, для каких целей и в какой период.

14. В случае если Залогодержатель выступает как сторона договора, оценщик обязан в письменной форме довести до него информацию о любой форме заинтересованности в отношении заказчика, собственника имущества или самого оцениваемого имущества.

15. Оценщик вправе самостоятельно выбирать способы и методы оценки, при этом при оценке для целей залога применяемые оценщиком методики должны носить общепризнанный характер и быть опубликованными. При построении макроэкономических прогнозов Оценщику рекомендовано руководствоваться прогнозами макроэкономических показателей ведущих аналитических агентств или государственных ведомств. В рамках одной оценки Оценщик, по возможности, должен полагаться на данные одного аналитического агентства либо привести обоснование использования данных разных агентств.

16. В общем случае при оценке для целей залога оценщик обязан применить все три подхода либо мотивированно отказаться от применения какого-либо подхода (подходов). При согласовании результатов, полученных при применении раз-

личных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. При согласовании существенно отличающихся результатов оценки, полученных различными подходами необходимо провести анализ и установить причину расхождений. Взвешивание результатов в таком случае не допускается, в качестве итогового результата признается наиболее обоснованный и надежный результат.

### **III. Допущения и ограничения при оценке для целей залога**

17. Допущения и ограничения должны соответствовать требованиям настоящего федерального стандарта. Возможно установление дополнительных допущений и ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки. Такие допущения должны быть согласованы всеми сторонами договора. Все допущения и ограничения должны отражаться оценщиком в отчете.

18. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных Заказчика или менеджмента Собственника без их должной проверки на реалистичность и соответствие независимым от Заказчика рыночным данным не допускается.

19. При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик должен воздерживаться от использования наиболее оптимистичных из них, ориентируясь на консервативные варианты или консенсус - прогнозы.

20. Все преимущества, существующие у Собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом, 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 ли-

цу.

21. Все обременения и сервитуты, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки должны учитываться при проведении оценки. Учет влияния данных факторов указывается в задании на оценку. В случае выявления обременений в процессе оценки, оценщик обязан проинформировать об этом стороны договора и указать факт наличия обременений в отчете.

22. Учет планируемых изменений в отношении объекта оценки, например, выполнения в будущем инвестиционных проектов, допустим в случае если такие изменения документально закреплены, а также отсутствуют препятствия правового, экономического, технического, финансового или иного характера для их реализации.

23. Оценка объекта в предположении использовании его не по текущему назначению проводится только в том случае, когда явно очевидно, что текущее использование не является наиболее эффективным. Такое условие подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку. При оценке объекта в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования подлежат обязательному учету.

24. При необходимости проведения исследований, требующих специальных знаний, необходимо привлечение консультантов или экспертов, обладающих такими знаниями. Необходимость привлечения консультантов или экспертов указывается в задании на оценку. Не допускается использование профессиональных суждений и выводов оценщиком, если тот не обладает необходимыми для этого знаниями и навыками.

#### **IV. Независимость мнения оценщика**

25. Оценщик обязан сохранять независимость и объективность профессио-

нального мнения в любых обстоятельствах.

26. Под угрозой независимости следует понимать ситуацию оказания давления субъективного характера на мнение оценщика, подразумевающее угрозу немотивированного отказа в приемке отчета, в выплате вознаграждения или установления зависимости его размера и сроков от результатов оценки. Размер и сроки выплаты вознаграждения оценщику не могут каким-либо образом влиять на результат оценки.

27. При возникновении угрозы независимости и объективности мнения оценщика, оценщик обязан в письменной форме сообщить об этом сторонам договора. Если угроза независимости и объективности мнения оценщика не может быть устранена, оценщику следует отказаться от проведения оценки.

28. В процессе проведения оценки и приемки отчета возможны консультации оценщика, как с заказчиком, так и с залогодержателем. Наличие мотивированных мнений сторон относительно обоснованности и правомерности выводов и применяемых допущений, корректности используемой информации и иных вопросов, касающихся соблюдения оценщиком требований стандартов и задания на оценку не следует рассматривать как угрозу независимости мнения оценщика.

## **V. Специальные требования при оценке для целей залога**

29. При определении ликвидационной стоимости в качестве факторов вынужденности продажи объекта и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленные действующим на дату оценки законодательством. По согласованию со сторонами договора могут быть выбраны иные факторы вынужденности и предполагаемые ограничения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке.

30. При оценке объекта, предполагаемого к созданию или находящегося в процессе создания при условии, что объект завершен, определяется рыночная сто-

имость объекта в завершенном состоянии на дату оценки.

31. Заказчик оценки либо Залогодержатель вправе по согласованию с оценщиком включить в задание на оценку дополнительный объем исследований, предполагающий получение оценщиком дополнительных к упомянутым в настоящем стандарте результатам оценки расчетных величин, например прогноз изменения стоимости объекта в будущем или размер затрат необходимых при обращении взыскания на объект оценки.