

Утверждено
Решением Совета Ассоциации
Протокол от 09.12.2020
Президент СРО РАО
К.И. Овчинников



Саморегулируемой организации
Региональная ассоциация оценщиков
ОПЕНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ЗАЛОГА

СТАНДАРТ 008

1. Общие положения

1. Настоящий стандарт оценки разработан с учетом федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», иных федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, и определяет требования к проведению оценки объекта (далее также – имущество), являющегося предметом залога или планируемого к передаче в качестве обеспечения в виде залога по предлагаемым или существующим денежным обязательствам (далее – цели залога).

2. Настоящий стандарт оценки является обязательным для применения членами Саморегулируемой организации Региональной ассоциации оценщиков при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования. Настоящий стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует при оценке для целей залога требования, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, иными федеральными стандартами оценки, регулирующими оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденными Минэкономразвития России.

II. Объект оценки

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

III. Общие требования к проведению оценки для целей залога

4. При заключении договора на проведение оценки для целей залога (далее – договор) заказчик может проинформировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе. При наличии у залогодержателя 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.

5. Для целей настоящего стандарта оценки 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 стоимость.

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.

7. 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 составе комплекса имущества, причисляемая на оцениваемое имущество при реализации всего комплекса имущества. Данное допущение указывается в задании на оценку.

Стоимость специализированного имущества, под которым для целей настоящего Федерального стандарта оценки 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.

8. Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные указания к указанным в ФСО № 3 результатам:

стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными пунктом 5 настоящего стандарта оценки;

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 результаты оценки.

9. 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 следующие выводы: приведем результаты анализа существенных факторов, влияющих на ликвидность объекта.

10. Задание на оценку должно содержать следующие дополнительные указания к указанной в ФСО № 1, а также в иных федеральных стандартах оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, информации:

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;

18. При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедуре 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 предлагаемые допущения в сроке экспозиции объекта на открытом рынке. Такие факторы и допущения подлежат обоснованию и в обязательном порядке указываются в отчете об оценке.

19. При оценке объектов, предлагаемых 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 завершении объекта на дату оценки.