Комментарии экспертов оценочного сообщества о предлагаемых НАОК изменениях в ФСО № 9 «Оценка для целей залога»

А. А. Слуцкий,
к.т.н.,
вице-президент, член Совета
Национальной Ассоциации Оценочных Компаний Финансовых Рынков

По мнению многих участников рынка, действующая редакция Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9) не отвечает текущим потребностям как оценщиков, так и потребителей оценки (главным образом, банков и регулятора – Банка России).

На основании обобщения многолетнего накопленного (позитивного и негативного) опыта взаимодействия оценочных компаний с банками-залогодержателями и регулятором – Банком России, а также с учетом передового зарубежного опыта, Совет Национальной Ассоциации Оценочных Компаний Финансовых Рынков (НАОК) разработал проект новой редакции ФСО № 9.

Проект содержит ряд новаций. Здесь остановимся на четырех наиболее существенных.

1. **Определено, что заказчиком оценки для целей залога может являться только залогодержатель**, что полностью соответствует существующим много лет зарубежным (американским, английским, германским) требованиям. Это, очевидным образом, позволяет решить сразу несколько острых проблем: исключить из процесса оценки потенциальное давление на оценщика со стороны залогодателя; сконцентрировать внимание оценщика именно на тех вопросах, которые критичны для потенциального или фактического залогодержателя (а они у разных залогодержателей могут быть разными); исключить из процесса оценки для целей залога антимонопольные ограничения – ограничить круг оценочных компаний именно теми компаниями, к которым существует доверие со стороны конкретного залогодержателя и т.д.

2. **Проведено разграничение между рыночной и справедливой стоимостью предмета залога.** При этом, справедливая стоимость залога становится полноценным видом (базой) стоимости в оценочной деятельности, а не чисто банковским понятием. Установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой сделки с залогом в дату оценки и с завершенным в эту дату сроком экспозиции. Напротив, справедливая стоимость – наиболее вероятная цена сделки с залогом в будущем в течение предельного срока, установленного Банком России, с начатым в дату оценки сроком маркетинга. Таким образом, в общем случае, это разные величины, причем, вторая может быть получена на основании первой после учета ожидаемых изменений на рынке или их отсутствия.

3. **Определено, что по требованию заказчика и рыночная, и справедливая стоимости предмета залога должны представляться с указанием, как непосредственно значения соответствующей стоимости, так и нижней, и верхней границ интервала неопределенности, в котором может находиться это значение**. Границы интервала должны быть обоснованы в отчете об оценке, а не представлять собою субъективное мнение оценщика.

4. **Определено, что все виды (базы) стоимости, определенные в отчете об оценке, не должны включать в себя НДС, это должно быть обосновано в ходе вычислительного процесса и явно указано в отчете об оценке.** В настоящий момент это полностью соответствует официальному мнению Банка России, но не имеет однозначного определения в оценочной деятельности. Таким образом, мы разделяем позицию банковского регулятора о том, что и рыночная, и справедливая стоимости залога представляют собой ту часть денежного потока, образующегося от продажи залога, которая полностью свободна от налоговых обязательств и может быть направлена на погашение существующей задолженности.