

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ ПО УЧЕТУ В ОТЧЕТАХ ОБ ОЦЕНКЕ И ПРИ ЭКСПЕРТИЗАХ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ УСЛОВИЙ ВЫСОКОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ НА ВНУТРЕННЕМ И ВНЕШНЕМ РЫНКАХ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящие методические разъяснения по оценке в условиях высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках подготовлены в развитие и дополнение действующих редакций Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Период времени, для которого действуют настоящие разъяснения, начинается с 24 февраля 2022 г. и ограничен сроком стабилизации рынков, при наступлении которого будет принято соответствующее решение Методического совета РОО об их отмене или уточнении.

В разработке, уточнении, дополнении и рецензировании настоящих методических разъяснений принимали участие Ю.В. Козырь, С.А. Табакова, Д.М. Хлопцов, Е.И. Нейман, А.А. Марчук, В.Г. Крайнюченко, А.А. Слуцкий, Н.П. Баринов, Д.Ю. Захматов и др.

Приняты и одобрены решением Методического совета РОО от 24 марта 2022 г., протокол № 1.

2. ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящие методические разъяснения предназначены для применения при составлении отчетов об оценке и проведении экспертиз отчетов об оценке членами саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Происходящие с 24 февраля 2022 г. события и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, рынки недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности.

Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

В сложившихся условиях рекомендуется принимать во внимание, что применяемые методы оценки стоимости требуют дополнительных корректировок на высокую неопределенность на внутреннем и внешнем рынках.

В методах сравнительного подхода, построенных на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода, или предложениях к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитываться возникшую впоследствии неопределенность и состояние рынка.

В методах доходного подхода, основанных на ретроспективных данных, могут не учитываться возникающие изменения компонентов денежных потоков (выручки, расходов), стоимости финансирования, рисков и др.

В условиях кризисной ситуации возрастает погрешность определения рыночной стоимости, в том числе увеличиваются диапазоны стоимости, где с определенной вероятностью может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

3. ОБЩИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

- 3.1. Факторы кризисного периода не следует рассматривать в качестве основания для снижения качества работы оценщика, особенно в части сокращения анализа рынка.

При допустимости, исходя из целей и предполагаемого использования отчета об оценке, рекомендуется устанавливать в задании на оценку дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки, дату оценки) — до 24 февраля 2022 г.

При подготовке отчетов об оценке рекомендуется обратить внимание на публикации, статьи, методические разработки и исследования, касающиеся особенностей оценки стоимости активов в период кризиса (ссылки на некоторые из них приведены в разделе «Литература и информационные источники» настоящих рекомендаций).

- 3.2. Рекомендуется применять несколько подходов и методов, особенно когда фактических или наблюдаемых исходных данных недостаточно для получения обоснованного вывода с использованием одного метода.

Если в рамках одного подхода используется более одного подхода и/или метода, следует привести в отчете развернутый анализ и согласование результатов, полученных разными подходами (методами).

Количественная оценка неопределенности оценки не включает прогнозирование сценария наихудших случаев. Любая проверка неопределенности оценки должна учитывать влияние на полученную стоимость разумных и вероятных альтернативных допущений.

- 3.3. Рекомендуется рассматривать в отчетах об оценке два или более альтернативных сценария, при этом оценка должна основываться на наиболее вероятном сценарии, который необходимо описать в отчете.

При выборе альтернативных допущений для измерения неопределенности результатов оценки необходимо сделать выбор среди возможностей, которые находятся

не в «хвостах» распределений (где события очень маловероятны), а скорее в их центральных областях (где события могут произойти).

- 3.4. На протяжении определенного времени вариация между результатами подходов может быть существенной.

Неопределенность, которая возникает при выборе метода (методов) оценки или от недостатка/несогласованности исходных данных, может быть измерена как изменение стоимости от изменения входных параметров модели.

При отражении неопределенности результата оценки в отчете об оценке, процедурах качественного и количественного анализа неопределенности рекомендуется применять СПОД РОО 04-090-2020 «Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки», а также другие методические разработки и исследования.

При согласовании результатов оценки рекомендуется использовать положения СПОД РОО 04-010-2020 «Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов».

- 3.5. При подготовке отчета об оценке рекомендуется активнее пользоваться инструментом, предусмотренным п. 30 ФСО № 7, а именно: после проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

- 3.6. При выявлении чрезвычайных обстоятельств, влияющих на цену сделки, согласно п. 5 ФЗ-135, в качестве итогового результата оценки рекомендуется указывать не точечную величину стоимости, а диапазон стоимости.

3.7. В рамках сравнительного подхода

В ситуации, когда в сравнительном подходе используются сделки, зарегистрированные в докризисный период, рекомендуется корректировать их результаты на текущее состояние рынка. Если такая коррекция не выполняется, то результатам сравнительного подхода может присваиваться меньший удельный вес, например, в сравнении с доходным методом оценки, который учитывает варианты развития рынка недвижимости по нисходящему тренду.

В отношении цен предложений, отражающих докризисный уровень цен, рекомендуется устанавливать значение корректировки на торг с учетом дополнительного анализа тенденций на сегменте рынка оцениваемого объекта.

3.8. В рамках доходного подхода

При оценке рыночной стоимости рекомендуется обращать внимание на то, что текущий уровень арендных ставок может не соответствовать уровню арендных ставок, зафиксированному в докризисный период.

При определении ставок дисконтирования и капитализации:

- рекомендуется определять их значения на основе анализа рыночных данных в период, близкий к дате оценки;
- рекомендуется учитывать прогнозные изменения компонентов риска с течением времени (рассчитывать разные ставки дисконтирования по прогнозным периодам);
- не рекомендуется применять методы кумулятивного построения.

Оценщики с осторожностью должны применять докризисные параметры к своим оценкам, поскольку этот подход основан на предположении, что ценности вернутся на докризисный уровень.

Анализ чувствительности при применении доходного метода в отчете об оценке позволит определить зависимость стоимости объекта оценки от изменения входных параметров, используемых в модели с целью дополнительного информирования заказчика и пользователей оценки. При этом следует учитывать, что целью любого анализа неопределенности является предоставление не прогноза возможных колебаний в сообщаемой стоимости на будущие даты, а информации об изменчивости стоимости на конкретную дату оценки с учетом уже произошедших и/или происходящих событий.

3.9. В рамках затратного подхода

При выполнении расчетов в рамках затратного подхода рекомендуется выбирать источники информации о затратах на воспроизводство/замещение, учитывающие уровень цен в период, близкий к дате оценки. Использование ценовой информации докризисного периода требует дополнительного анализа на соответствие текущим ценам и, в некоторых случаях, корректировки на текущее состояние рынка.

Рекомендуется анализировать и учитывать экономическое устаревание (износ) объектов оценки как уменьшение их стоимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения.

4. ОТРАЖЕНИЕ ДОПУЩЕНИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО ВЫСОКОЙ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ НА ВНУТРЕННЕМ И ВНЕШНЕМ РЫНКАХ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ И ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ

- 4.1. Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1, п. 9).

Согласно Федеральным стандартам оценки, допущения могут быть включены в задание на оценку (ФСО № 1, п. 21ж), при этом при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки (ФСО № 1, п. 24).

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (ФСО № 3, п. 8в).

Если в результате анализа рынка объекта оценки и его ценообразующих факторов выявлена высокая степень неопределенности стоимости, обусловленной объективными факторами, в задании на оценку и отчете об оценке рекомендуется говорить о гипотетическом, проблематическом характере результата стоимости, исключая ответственность оценщика за результаты применения оценок, в том числе указывая, что оценки, имеющие доказательственный характер в соответствии со ст. 12 ФЗ-135, в отношении объекта оценки на дату оценки невозможны.

4.2. Рекомендации по отражению допущений в задании на оценку и отчете об оценке приведены в таблице ниже.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. №326.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

СПОД РОО 04-010-2020. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СПОД РОО 04-090-2020. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

Слущкий А.А. Как оценивать в текущей ситуации. Залоговый кейсориум. 10.03.2022. URL: <http://tmpo.su/sluckij-a-a-kak-ocenivat-v-tekushhej-situacii-zalogovyj-kejsorium-10-03-2022/>

Лейфер Л.А. Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса. 2009. URL: http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-stavka-diskonta-vo-vremya-krizisa.htm

| РАЗДЕЛ | СОДЕРЖАНИЕ |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| п. 21ж ФСО-1 | <p>В раздел «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка» задания на оценку и отчет об оценке рекомендуется включить допущения, касающиеся определения стоимости в условиях высокой неопределенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> – «Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (указать, насколько, при возможности)»; – «Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах». <p>После даты оценки определенная в отчете об оценке стоимость может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего шести месяцев (135-ФЗ, ст. 12)</p> |
| п. 8в ФСО № 3 | <p>В раздел «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» отчета об оценке рекомендуется включить допущения, касающиеся определения стоимости в условиях высокой неопределенности: «При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, указанные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке»</p> |
| п. 8з ФСО № 3 | <p>Указать факторы, влияющие на стоимость объекта оценки в условиях высокой неопределенности на дату оценки, в следующих разделах отчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> – «Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки»; – «Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки» |
| п. 11а ФСО № 7 | <p>Указать факторы, влияющие на стоимость объекта оценки в условиях высокой неопределенности на дату оценки, в разделе «Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки»</p> |
| п. 11в ФСО № 7 | <p>Дополнить допущениями о высокой неопределенности использования ретроспективных данных раздел «Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования», с указанием интервала значений цен</p> |
| п. 11г ФСО № 7 | <p>Дополнить допущениями о высокой неопределенности использования ретроспективных данных раздел «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости»</p> |
| п. 11д ФСО № 7 | <p>Дополнить допущениями о высокой неопределенности использования ретроспективных данных раздел «Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта»</p> |
| п. 6 ФСО № 8 | <p>Указать факторы, влияющие на стоимость объекта оценки в условиях высокой неопределенности на дату оценки, в разделе «Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес», в том числе привести информацию о положении организации, ведущей бизнес в отрасли, и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки</p> |
| п. 9в ФСО № 8 | <p>Указать на допущения о высокой неопределенности использования ретроспективных докризисных данных: «При рассмотрении макроэкономических и отраслевых тенденций на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, и проведении прогнозирования денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки»</p> |