

# **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 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.

Период времени, для которого действуют настоящие разъяснения, начинается с 24.02.2022 г. и ограничен сроком стабилизации рынков, при наступлении которого будет принято соответствующее решение Методического Совета РОО об их отмене или уточнении.

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 проведения экспертиз отчетов об оценке членами саморегулируемой организацией оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков».

Происходящие события с 24 февраля 2022 года и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, 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 учитывать, что применяемые методы оценки стоимости требуют дополнительных корректировок на высокую неопределенность на внутреннем и внешнем рынках.

Методы сравнительного подхода, построенные на информации о сделках, совершенных до наступления кризисного периода или предложения к продаже активов, когда продавцы и покупатели еще не приняли новую реальность, могут не учитывать возникшую в последствии неопределенность и состояние рынка.

Методы доходного подхода, основанные на ретроспективных данных, могут не учитывать 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 объектов оценки.

### **3 Общие рекомендации**

3.1. Факторы кризисного периода не должны рассматриваться 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 24.02.2022 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 «Источники» настоящих рекомендаций).

3.2. Рекомендуется использование нескольких подходов и методов, особенно когда недостаточно фактических или наблюдаемых исходных данных для одного метода для получения обоснованного вывода.

Если используется более одного подхода и / или метода в рамках одного подхода, следует привести 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 рассмотрение в отчетах об оценке двух или более альтернативных сценариев, 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 не находятся 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 из выбора метода (методов) оценки или от недостатка / несогласованности исходных данных, может быть измерена изменением 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. Рекомендуется при подготовке отчета об оценке 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 в качестве выводов 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 осуществлять их коррекцию на текущее состояние рынка.

В случае, если такая коррекция не выполняется, 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 величину 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 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, так как этот подход основан на предположении, что ценности вернутся на докризисный уровень.

Анализ чувствительности при применении доходного метода в отчете об оценке позволит определить меру изменения 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 не предоставление прогноза возможных колебаний в сообщаемой стоимости на будущие даты, а предоставление

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 использовать источники информации о затратах на воспроизводство / замещение, учитывающие уровень цен, сложившийся 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, обусловленного объективными факторами, рекомендуется указывать в задании на оценку и отчете об оценке 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.

Таблица 1

Раздел	Содержание
п. 21ж ФСО-1	В задание на оценку и отчет об оценке в раздел «допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка», рекомендуется включить допущения, касающиеся определения стоимости в

	<p>условиях высокой неопределенности:</p> <p>Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (указать на сколько при возможности).</p> <p>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> <p>После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)</p>
п. 8в ФСО № 3	<p>В отчете об оценке в разделе «принятые при проведении оценки объекта оценки допущения», рекомендуется включить допущения, касающиеся определения стоимости в условиях высокой неопределенности:</p> <p>При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные 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>Дополнить факторами, влияющими на стоимость объекта оценки в условиях высокой неопределенности на дату оценки разделы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки</li> <li>- анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.</li> </ul>
п. 11а ФСО № 7	<p>Дополнить факторами, влияющими на стоимость объекта оценки в условиях высокой неопределенности на дату оценки раздел:</p>

	<p>- 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:</p> <p>- 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:</p> <p>- 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:</p> <p>- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта</p>
п.6 ФСО № 8	<p>Дополнить факторами, влияющими на стоимость объекта оценки в условиях высокой неопределенности на дату оценки раздел:</p> <p>- информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.</p>
п.9 в ФСО № 8	<p>Указать на допущения о высокой неопределенности использования ретроспективных докризисных данных при:</p> <p>- рассмотрении макроэкономических и отраслевых тенденций на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного</p>

	периода и проведении прогнозирования денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки.
--	--

### **Источники:**

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. СПОД РОО 04-010-2020 «Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов»
7. СПОД РОО 04-090-2020 «Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки»
8. Как оценивать в текущей ситуации. Залоговый кейсориум. Слуцкий А.А. 10.03.2022 (<http://tppo.su/sluckij-a-a-kak-oceniivat-v-tekushhej-situacii-zalogovuj-kejsorium-10-03-2022/>)
9. Ставка дисконтирования для оценивания недвижимости в условиях кризиса. Лейфер Л.А. 2009. ([http://www.labrate.ru/leifer/lev\\_leifer\\_article-stavka-diskonta-vo-vremya-krizisa.htm](http://www.labrate.ru/leifer/lev_leifer_article-stavka-diskonta-vo-vremya-krizisa.htm))