



Стандарты оценки стоимости: на пути к взаимопониманию участников рынка

Рабочий орган по
стандартам оценки при
Совете по оценочной
деятельности

Банковское обозрение.
Конференция
FinLEGAL Залоги

Сентябрь 2019

Стандарт – образец, эталон. Изменения отражают тенденции в обществе. Каким должен быть профессиональный стандарт сегодня?

Цели

- Качество оценочных услуг в виде объективной и аргументированной оценки
- Единообразие процедур, ясность и сопоставимость результатов оценки
- Уверенность и комфорт потребителей, ответ на новые запросы
- Репутация оценщиков
- Взаимопонимание между теми и другими
- Трансграничные оценки

Средства

- Последовательная позиция на продвижение объективной оценки
- Принципы и целеполагание – впереди директив
- Расширение арсенала императивов: «должен», «следует» и «может»



Расширяем границы. Международные стандарты оценки



IVS 2017 вступили в действие в июле 2017 г. С января 2020 г. вступает редакция IVS 2020.

Признаны профессионалами, потребителями, финансовыми регуляторами более, чем в 100 странах мира.

Международный совет по стандартам оценки (International valuation Standard Council) создан в 1981 г.

В составе 140 участников со всего мира – профессиональные оценочные, консалтинговые компании, саморегулируемые организации, образовательные учреждения, финансовые регуляторы, потребители.



Проект структуры ФСО опирается на логику IVS и общую систему знаний оценки стоимости

ФСО	IVS	Измененный состав ФСО
ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Framework, Glossary, IIVS 101 Scope of Work IVS 102 Investigations and Compliance IVS 105 Valuation Approaches and Methods	1. Глоссарий 2. Новый ФСО «Задание на оценку» 3. Новый ФСО «Процесс оценки» 4. Новый ФСО «Подходы и методы оценки»
ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»	IVS 104 Bases of Value	1. Новый ФСО «Предпосылки и виды стоимости»
ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости» ФСО №13 «Определение инвестиционной стоимости»	IVS 104 Bases of value	Отсутствуют
ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке»	IVS 103 Reporting	ФСО «Отчёт об оценке» (с изменениями)
ФСО №7 «Оценка недвижимости»	IVS 400 Real Property PropertInterests IVS 410 Development y	ФСО «Оценка стоимости недвижимости» (с изменениями)
ФСО №8 «Оценка бизнеса»	IVS 200 Businesses and Business Interests	ФСО «Оценка стоимости бизнеса» (с изменениями)
ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	IVS 300 Plant and Equipment	ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования» (с изменениями)
ФСО №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	IVS 210 Intangible Assets	ФСО «Оценка стоимости нематериальных активов» (с изменениями)
ФСО №5 «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения»	Отсутствует	ФСО №6 «Экспертиза оценки стоимости» (с изменениями)
ФСО №9 «Оценка для целей залога»	Отсутствует IVS 500 Financial instruments IVS 220 Non-Financial Liabilities	Отсутствует Следующий этап

Стоимость – это денежное выражение ценности актива для покупателя, продавца или пользователя

Стоимость не является фактом, а отражает **МНЕНИЕ** субъекта о ценности актива. Мнение формируется в определенных условиях – предпосылках стоимости.

Базовые предпосылки – образуют базовый вид стоимости

- Обмен **V** использование
- Рыночные (неизвестные) **V** конкретные участники

Следующие – вводят дифференциации в рамках вида (рыночной) стоимости

- Наиболее эффективное **V** иное использование (в частности, текущее)
- Сделка упорядоченная **V** вынужденная
- Объективные рыночные **V** субъективные, специфичные факторы (в т.ч. синергии)



Допущения – предположения, принимаем как верные, – важный элемент формирования стоимости

Допущения - фиксируют характеристики объекта, обстоятельства, в которых совершается сделка

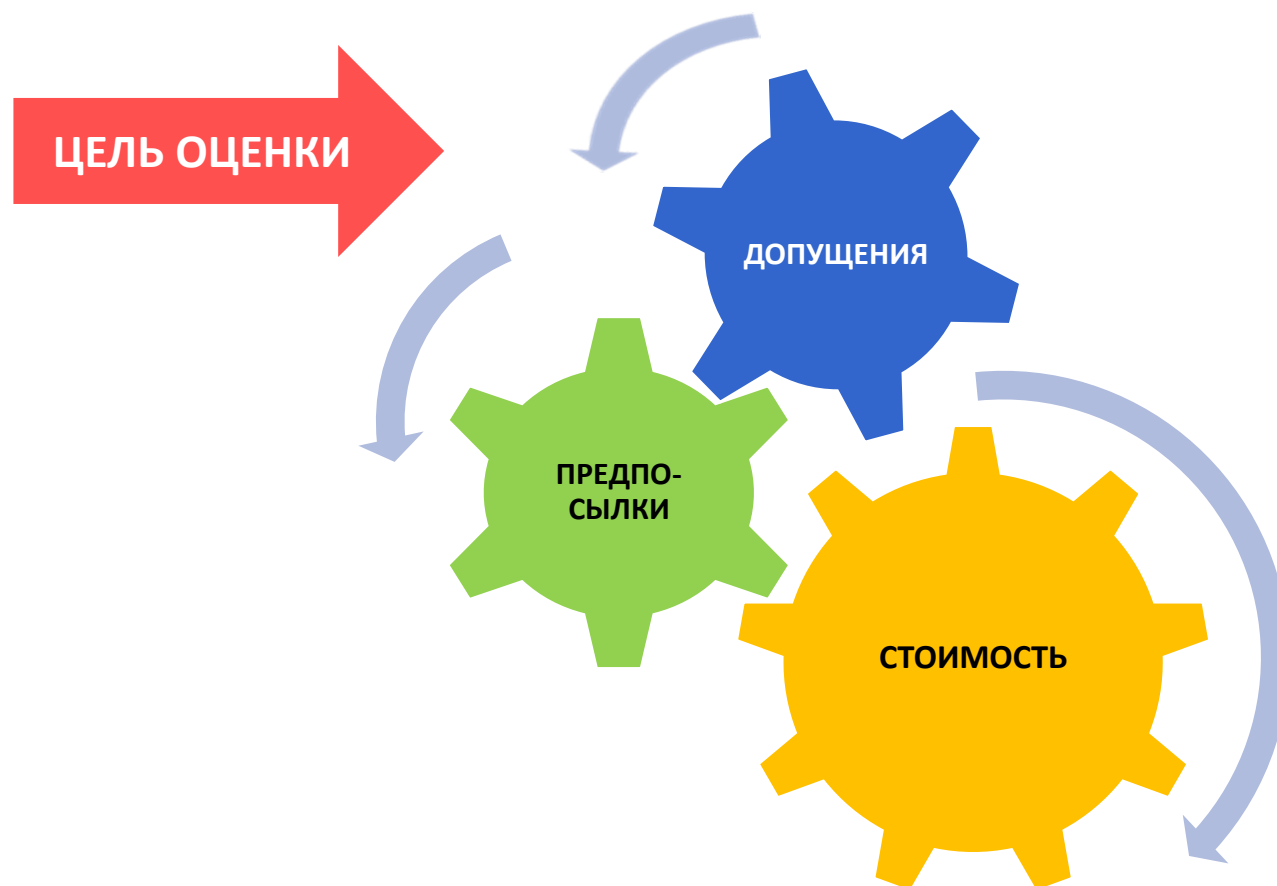
Обычные

- бизнес передается как действующий хозяйствующий субъект
- активы, задействованные в бизнесе, передаются без бизнеса
- оцениваемый актив передается вместе с другими сопутствующими активами

Специальные – не отражают действительность

- занятая арендатором недвижимость рассматривается как свободная, необремененная арендой
- строящееся здание завершено строительством
- конкретный контракт предприятия был заключен до даты оценки

Полностью стоимость описывается предпосылками и допущениями, которые являются следствием цели оценки



Здравомыслие заключается в связи предпосылок и допущений с целью оценки. Влияние на стоимость надо держать под контролем.



Ликвидационная стоимость как вынужденная продажа нуждается в пересмотре концепции и смене названия

ФСО текущая редакция

Ликвидационная стоимость – отражает цену, по которой объект может быть отчужден

- за срок экспозиции, меньший типичного для рыночных условий;
- в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку;
- учитывает влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект на условиях, не соответствующих рыночным.

~~Вид стоимости~~

Предлагаемая редакция, соответствует IVS

Вынужденная продажа – предпосылка,

- отражающая субъективные обстоятельства, когда продавец вынужден совершить сделку в сжатые сроки и/или определенным образом, что может сужать круг потенциальных покупателей и влиять на принцип определения цены имущества;
- требует установления обстоятельств, оказывающих влияние на решение продавца.

Описывает ситуацию, при которой происходит обмен и не формирует отдельный вид стоимости.

~~Предпосылка~~

Задание на оценку – понимание задачи нужно и оценщику, и заказчику

Принципы составления задания

- **Согласованные действия** заказчика и оценщика
- Оценщик – дает необходимые **разъяснения заказчику** и обеспечивает трактовку требований заказчика в терминах стандартов оценки
- **Корректировка** задания на оценку в процессе выполнения оценки – норма
- **Цель оценки** – стартовая позиция и ключевое звено
- **Допущения** – существенная составляющая
- Специальные допущения? Рекомендуем предусмотреть оценку их **влияния на рыночную стоимость**

Процесс оценки – исследование, построенное на принципах объективности и ясности

Процесс оценки

- Избегаем предвзятости в анализе, мнениях и выводах. Все суждения, в т.ч. в отношении надежности информации, должны были **ясными и объективными**
- Анализируем **достоверность и надежность информации**, в том числе от заказчика оценки, вне зависимости от того, находится ли внешняя информация в публичном доступе или нет («подтверждена» ли ссылками на источник).

Выбор подходов к оценке

- **Принципы, понятия** и приемы доходного, сравнительного и затратного подходов (аналоги, денежные потоки, ставка дисконтирования, терминальная стоимость, обесценивание и другие) – **универсальны** для всех видов объектов оценки и оценочных задач
- Один подход применим, но **более одного – всегда лучше**, особенно если нет надежных рыночных данных, цены предложений к таковым не относятся
- Максимально **используем рыночную информацию** во всех подходах

Отчет об оценке – понятная иллюстрация процесса оценки, а не его результат

Отчет об оценке

- Не различаем полную или краткую формы отчета. **Объем отчета – функция задания на оценку, сложности объекта оценки и проведенного исследования**
- Отчет должен позволять **опытному профессионалу (оценщику) понять** объем выполненного исследования, особенности задачи и получение вывода о стоимости
- Документирование – не всегда лучшее доказательство объективности информации и способ ее подтверждения, но загромождает отчет и не всегда выполнимо. Требование **помещать в отчет все документы**, как описывающие объект оценки, так и подтверждающие источники информации, использованной оценщиком, переводится в разряд **рекомендаций**. Тем не менее следует прикладывать документы, явившиеся источниками используемых существенных данных

Благодарю за внимание

Морина Наталья

Руководитель рабочего органа по стандартам оценки Совета по оценочной деятельности

Министерства экономического развития РФ

Генеральный директор XLPartners

morina@xlpartners.ru