

Вектор развития ФСО – укрепление базиса оценочной практики

**Всероссийский
оценочный форум**

**Москва,
10 декабря 2019 года**



Наталья Морина

Руководитель РО по стандартам оценки
при совете по ОД

Член Президиума Экспертного Совета СМАО
Генеральный директор XLPartners

Чем и как измерить **КАЧЕСТВО** оценки стоимости?

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

Стоимость не является фактом, а отражает **МНЕНИЕ** субъекта о ценности актива.

Оценка стоимости – процесс формирования аргументированного мнения .

Для формирования мнения нужны:

- Информация (данные)
- Инструментарий их анализа и обработки

Качество оценочных услуг – в **объективной, аргументированной** оценке, **достоверных** и **надежных** результатах.

Цели стандартов – обеспечение достоверности результатов оценки, единообразия и прозрачности оценочных процедур, повышение степени удовлетворения потребителей качеством оценочных услуг

1. Движение к цели – объективной и аргументированной оценки
 - Смещение акцента с отчета на содержание исследования
 - Вовлечение оценщика в осознанные решения от постановки задачи и формирования допущений до выбора итоговой стоимости
 - Уменьшение шансов для поверхностных шаблонных подходов к оценке, в пользу обоснованных (аргументированных) суждений
2. Изменения не должны снижать эффективность работы добросовестных оценщиков
3. Изменения должны создавать неблагоприятные условия для недобросовестной оценки, злоупотребления с разных сторон
4. Стандарты должны остаться сводом принципов верхнего уровня, не заменять методические рекомендации.

Почему IVS



Оценщикам и потребителям

- Отражают важные принципы оценки
- Отвечают потребностям потребителя в объективной оценке
- Мост между оценщиками и потребителями
- Готовый продукт с опцией развития: оценка финансовых активов, нефинансовых обязательств, оценка запасов (inventories), автоматизированные модели оценки, биологические активы, добывающие активы, криптовалюты
- Пропуск на зарубежные рынки
- Оценка для финансовой отчетности (по IFRS)

Регулятору

- Небюрократическое средство регулирования
- Отвечают потребностям в объективной оценке
- Инструмент поддержания финансовой стабильности посредством адекватного отражения стоимости активов на балансе финансовых организаций
- Базис для стандартов ЕАЭС

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

ФСО	IVS 2020	Измененный состав ФСО
ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»	Принципы МСО, Глоссарий, IVS 101 Задание на оценку, IVS 102 Исследования, IVS 105 Подходы и методы оценки	1. Глоссарий 2. Новый ФСО «Задание на оценку» 3. Новый ФСО «Процесс оценки» 4. Новый ФСО «Подходы к проведению оценки»
ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» ФСО №12 «Определение ликвидационной стоимости» ФСО №13 «Определение инвестиционной стоимости»	IVS 104 Базы стоимости	1. Новый ФСО «Виды стоимости и предпосылки оценки»
ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке»	IVS 103 Отчет об оценке	ФСО «Отчёт об оценке» (с изменениями)
ФСО №7 «Оценка недвижимости»	IVS 400 Права на недвижимое имущество IVS 410 Права на недвижимое имущество в процессе девелопмента	ФСО «Оценка стоимости недвижимости» (с изменениями)
ФСО №8 «Оценка бизнеса»	IVS 200 Бизнес и права участия в бизнесе	ФСО «Оценка стоимости бизнеса» (с изменениями)
ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования»	IVS 300 Машины и оборудование	ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования» (с изменениями)
ФСО №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности»	IVS 210 Нематериальные активы	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	Обсуждается исключение
	IVS 500 Финансовые инструменты IVS 210 Нефинансовые обязательства	Новый ФСО «Финансовые инструменты»

Must – Should – May

- **Должен** – безусловная обязанность, выполняется в каждом случае
- **Следует, рекомендуется** – обязательное действие, кроме тех случаев, когда предприняты альтернативные действия, достаточные для достижения целей
- **Может** – действия требуют внимания и понимания со стороны оценщика, его профессионального суждения

Концепция стоимости – мнение о ценности актива.
Мнение формируется в определенных условиях – предпосылках стоимости и допущениях
Конструкция стоимости – предпосылки и допущения



Базовые предпосылки формируют основные виды стоимости – рыночную, инвестиционную и равновесную (справедливую)

Предпосылки

Базовые

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



Ликвидационная стоимость – пересмотр концепции

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 потенциальной сделки.



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

Как допущения влияют на результат оценки?



Допущения

Соответствуют действительности и рынку

- Продажа в составе комплекса с сопутствующими активами или продажа отдельно
- Продажа индивидуально или большим лотом

Специальные допущения – не соответствуют действительности

- Продажа с обременениями или без
- С учетом наступивших (или предполагаемых) событий или до них

Допущения влияют на результат оценки, их необходимо держать под контролем

Отношение к допущениям и ограничениям

- Все допущения должны быть **обоснованными в заданных обстоятельствах**, подкрепляться свидетельствами и быть актуальными исходя из целей оценки.
- Две категории допущений:
 - принятые факты, которые **соответствуют** действительности на дату оценки;
 - принятые факты, **отличающиеся** от действительности на дату оценки – специальные допущения;
- Специальные допущения отражают мнение, которое на дату оценки не будет разделяться участниками.

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? Можно предусмотреть оценку их **влияния на рыночную стоимость**

Процесс оценки – исследование, основанное 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.
- Храним архив рабочих файлов.

Выбор подходов и методов оценки – наиболее подходящих для формирования устойчивого мнения

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

- **Объем отчета – функция задания на оценку, сложности объекта оценки и проведенного исследования.**
- Отчет должен позволять понять особенности задачи, объем выполненного исследования, качества используемой информации, соответствие полученных результатов заданию на оценку.
- Документирование само по себе – не всегда лучшее доказательство объективности информации и способ ее подтверждения, но загромождает отчет, не всегда выполнимо. Требование **помещать в отчет документы** диктуется соображениями **обеспечения понимания отчета читателя и аргументации**. Необходимо к этому подходить разумно.

Благодарю за внимание

Наталья Морина

Руководитель рабочего органа по стандартам оценки Совета по оценочной деятельности Министерства экономического развития РФ

Член Президиума Экспертного Совета СМАО

Генеральный директор XLPartners

morina@xlpartners.ru

Сфера действия стандартов – профессиональная оценка.
Но это не означает, что ими не могут пользоваться в других сферах деятельности

Под оценочной деятельностью понимается **профессиональная деятельность** субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

ст. 3 ФЗ №135 от от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"



Иерархия данных в оценке.

Применимость требует суждения оценщика

Уровень 1 – наблюдаемые данные, соответствующие **идентичным** активам или обязательствам, к которым у оценщика есть доступ на дату оценки

Котировки оцениваемых ценных бумаг, цены товаров на рынке

Уровень 2 – наблюдаемые данные, соответствующие **аналогичным** активам

Цены сделок с недвижимостью, наблюдаемая разница в ценах, рыночный износ (обесценивание), ставки капитализации по методу рыночной экстракции

Уровень 3 – ненаблюдаемые данные. Их следует использовать, если недоступны данные предыдущих уровней. Следует формировать такие данные, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах. Способ получения таких данных должен быть раскрыт в отчете об оценке.

Значения, полученные аналитическим путем, данные третьих лиц

МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»

Информация от третьих лиц

Когда в оценке используется информация, предоставленная сторонними лицами, следует рассмотреть вопрос о том, заслуживает ли такая информация доверия, какая иная информация может быть использована без снижения достоверности выводов оценщика. Значимые материалы, предоставленные оценщику (например, руководством / владельцами), могут требовать анализа и/или подтверждения. **В тех случаях, когда достоверность предоставленной информации не может быть подтверждена, информация не должна использоваться. Либо отчет не будет соответствовать IVS, и ссылаться на стандарты недопустимо.**

Чтобы решить вопрос достоверности и надёжности предоставляемой информации, оценщики *должны* учитывать следующее:

- (а) **цель оценки,**
- (б) **значимость информации для заключения о стоимости,**
- (в) **компетентность источника по рассматриваемому вопросу,**
- (г) **независимость источника информации от рассматриваемого актива или от заказчика оценки**

IVS 102

При использовании сведений третьих лиц оценщик отвечает за это решение. Он должен **иметь основание и достаточно знаний, чтобы оценить степень применимости для целей оценки таких данных, иметь основания для того, чтобы доверять оценкам других лиц.** Принимая решения, он должен учесть **достаточность опыта и знаний у эксперта, его профессиональный статус.**

USPAP