



*в интересах  
оценщика!*



**Ассоциация  
«СРОО «Экспертный совет»**

**Союз судебных экспертов  
«Экспертный совет»**

**МР–1/22 от 04.03.2022**

*реквизиты документа*

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый вице-президент,  
Председатель Экспертного совета к.э.н.

\_\_\_\_\_/В.И. Лебединский/

«УТВЕРЖДАЮ»

Исполнительный директор,  
Координатор Методического совета, к.э.н.

\_\_\_\_\_/М.О. Ильин/

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

### **по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов**

1. Методические разъяснения (МРз) предназначены для подготовки отчетов об оценке в условиях высокой неопределенности, развивают положения разъяснений, относящихся к периоду пандемии [1], и учитывают обстоятельства, складывающиеся с 24.02.2022. Отдельные положения МРз могут быть использованы при подготовке заключений эксперта в части, не противоречащей положениям Закона о судебно-экспертной деятельности [2].

2. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ [3]). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

3. На отдельных территориях / в отдельные периоды времени величина неопределенности может достигать такой величины, что:

- определение рыночной стоимости невозможно в принципе, поскольку на величине цены сделки отражаются чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Закона об оценке [4]);
- определение рыночной стоимости возможно при формировании существенных допущений (п. 9 ФСО №1 [5]), которые следует согласовать с заказчиком оценки и закрепить в договоре (п. 21 ФСО №1);
- возможно определение иных видов стоимости за пределами рыночной, например, инвестиционной, а также прямо не указанных в ФСО №2 [6].

4. При сборе рыночной информации следует учитывать:

- период актуальности информации существенно снижается. В ряде случаев он может быть меньше суток. Оценщику необходимо анализировать события, произошедшие

в течение суток, на которые определяется стоимость (дату оценки), поскольку они могут существенно менять полезность объектов и, соответственно, величину их стоимости;

- отдельные источники информации, в т.ч. общепризнанные до периода высокой неопределенности, могут не содержать актуальной / достоверной информации;
- при отсутствии данных о состоянии рынка могут быть использованы данные по кризисам с сопоставимой интенсивностью / для иных стран в сопоставимой ситуации (например, анализ динамики показателей экономики стран, находящихся под санкциями, анализ влияния событий 2014 года).

**5.** При реализации подходов к оценке следует учитывать:

**5.1.** Достоверность / погрешность результатов расчета стоимости по всем подходам и методам существенно снижается.

**5.2.** Наибольшее снижение достоверности / рост погрешности результатов расчета наблюдается у методов доходного подхода к оценке. В ряде случаев от его применения целесообразно отказаться, описав соответствующие основания.

**5.3.** В доходном подходе к оценке:

- следует обратить внимание на соотнесение величин денежного потока, ставок дисконтирования и капитализации, а также продолжительности прогнозного периода. С одной стороны, они должны отражать влияние неопределенности на величину экономических выгод (например, снижение ставки аренды), а с другой – вероятность сохранения данного влияния в будущем. Анализ динамики показателей в сопоставимых условиях показывает, что за сильным изменением показателей может следовать как частичный/полный возврат к прежнему уровню, так и дальнейшее изменение;
- величина ставки дисконтирования может быть определена с учетом разницы / отношения величин до / в период высокой неопределенности (например, ключевой ставки ЦБ РФ, ставки по депозитам, кредитам, ожидаемой нормы доходности и инфляции). Возможный вариант расчета: ставка дисконтирования в период высокой неопределенности определяется как ставка до периода, отдельные элементы которой увеличены на разницу / отношение указанных величин;
- следует анализировать возможность применения не только метода дисконтирования денежных потоков, но и иных (метод валового рентного мультипликатора и т.д.).

**5.4.** При выборе значений параметров расчета из диапазона следует учитывать, что при определении рыночной стоимости моделируется поведение типичных рыночных субъектов (ст. 3 Закона об оценке). Такой рыночный субъект в условиях высокой неопределенности, как правило, старается снизить неопределенность и повысить ликвидность активов, что приводит, например, к максимизации скидок на торг, минимизации прибыли предпринимателя.

**6.** Заключительные положения:

**6.1.** Нередко цели, для которых заказывается оценка стоимости, могут быть достигнуты при установлении стоимости на дату до / после периода высокой неопределенности.

**6.2.** В тексте отчета рекомендуется указывать следующее:

- общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;
- условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;
- после даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

**6.3.** Высокая неопределенность не может рассматриваться в качестве основания для снижения качества работы Оценщика, например, в части сокращения анализа рынка. Приведение ограничений, указанных в п. 6.2, целесообразно сопровождать демонстрацией добросовестности, например, в виде расширенного описания объема выполненных действий по сбору необходимой для проведения оценки информации и проверке ее достоверности [7].

**6.4.** Итоговую величину стоимости объекта оценки следует существенно округлять [8].

**6.5.** Настоящие МРз будут актуализироваться по мере появления новой рыночной информации, прогнозов, нормативных актов и методических решений. В целях обеспечения безопасности профессиональной оценочной деятельности соответствующая информация будет аккумулироваться на сайте Ассоциации.



<https://srosovet.ru/activities/Metod/metodicheskierecommenrazn123/MR1-22/>

Источники:

1. Методические разъяснения по определению стоимости в период пандемии COVID-19 от 30.03.2020 №МР-1/20 с изменениями от 12.05.2020.
2. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001 №73-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ.
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 28.07.1998 №135-ФЗ.
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)»
7. Методические разъяснения по проверке достоверности информации №МР-3/19 от 29.10.2019 – <https://srosovet.ru/content/editor/news/2019/october%202019/proverka-dostovernosti-informacii.pdf>.
8. Методические разъяснения по округлению итоговой величины стоимости объекта оценки №МР-6/16 от 07.09.2016 – <https://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>.