

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
Институт профессионального образования

НАПРАВЛЕНИЯ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ОЦЕНКИ

Москва / 2022



Усова Юлия Владимировна – Ректор Института профессионального образования



- член Рабочей группы в области услуг, связанных с недвижимым имуществом, и оценки имущества Евразийской экономической комиссии (ЕЭК)
- член Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- член Общественного совета при Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
- член Комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России
- руководитель рабочей группы по мониторингу плана мероприятий (дорожная карта) «Совершенствование оценочной деятельности»
- член Совета Саморегулируемой межрегиональной организации оценщиков
- член Совета по профессиональным квалификациям (ТПП РФ)
- эксперт по разработке оценочных средств и проведению независимой оценке квалификаций

контакты:

+ 7 (915) 366 99 49
Usova@learnof.me

Неразрешенные вопросы



Важно для внутренних и внешних рынков

Глобальные вопросы



Несовершенство понятийного аппарата в отношении объектов и прав на них



Вопросы налогообложения и учета косвенных издержек в сделке при определении рыночной стоимости



Использование исторических данных при существенном изменении трендов



Нарастающая многофакторная неопределенность

Локальные вопросы



Исторически сложившиеся права на объекты оценки и нюансы оценки таких объектов



Необоротоспособные объекты и «рыночная» стоимость



Конфликты нормативного регулирования и рыночной оценки



Отсутствие прозрачности рынка, систематического и централизованного сбора и управления информацией, процедур обеспечения качества

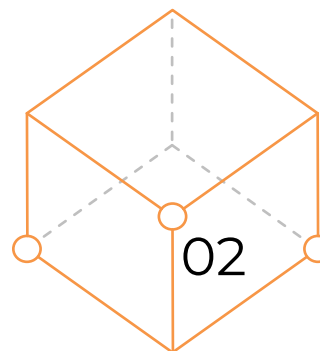
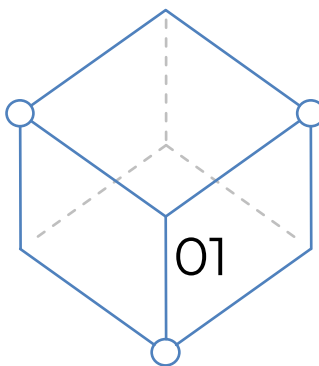
Объекты оценки

” ДЛЯ ТОГО ЧТОБЫ ЧТО-ТО ПОСТАВИТЬ С НОГ НА ГОЛОВУ, НАДО ТВЕРДО ЗНАТЬ, ГДЕ У ЭТОГО ЧТО-ТО ГОЛОВА, А ГДЕ НОГИ / Л. Кэрролл



Земельный участок

До сих пор нет четкого определения, что считать земельным участком с точки зрения оценки



НДС

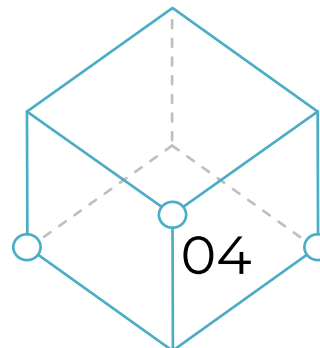
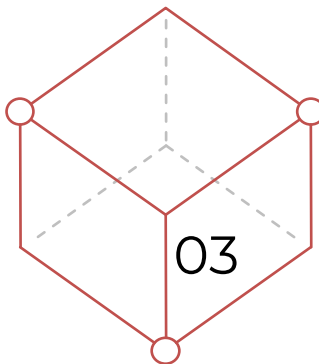


Противоречивая практика учета величины НДС в результатах расчета стоимости
Отсутствие рекомендаций в части корректного выделения НДС в ценах сделок и предложений



Улучшения

Недвижимость, объекты капитального строительства, строения, капитальные постройки, неотделимые улучшения земельного участка – далеко не полный перечень вариантов



Аренда

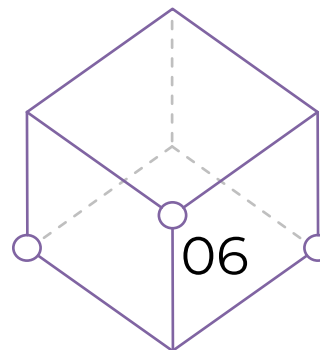
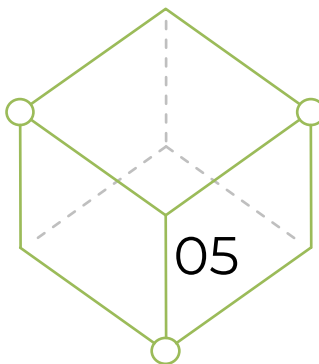


Величина периодической платы за пользование объектом на определенных условиях и переуступка права аренды – два разных объекта оценки



Информация

Ограниченность достоверной рыночной информации при большом объеме источников информации в целом



Инфраструктура



Как правило выступает в роли вспомогательного объекта, но может быть и самостоятельным объектом оценки



ЕРУ В ЕАЭС с 01.01.2025 г. поиск содержательной эквивалентности: объект права — объект оценки — квалификация — стандарт оценки

Тенденции в оценке. Акценты



Сближение национальных стандартов между собой и с международными стандартами



Роль государства, как регулятора, заказчика, исполнителя и эксперта



Изменение производственных и логистических цепочек, рынков сбыта



Изменение представлений о ценности, в силу объективных обстоятельств и субъективных факторов



Трудности прогнозирования из-за стремительного и разнонаправленного изменения рынка



Базовое сохранение математического аппарата, методов и способов расчета, общие международные стандарты остаются основой для оценщиков



Большое внимание учету и отражению характеристик объектов, их массовой оценке, в том числе для целей налогообложения



Развитие цифровизации, обработка больших объемов информации, формирование различных баз данных



Создание коллабораций в оценке для более глубокой проработки вопросов и экспертиз



Оперативная доступность и качество новых знаний

Факторы влияния



БЕДА ЭТОГО МИРА В ТОМ, ЧТО ВСЕ БЫСТРО ХОТЯТ КАК ПО ВОЛШЕБСТВУ РЕШИТЬ СВОИ ПРОБЛЕМЫ, НО ОТКАЗЫВАЮТСЯ ВЕРИТЬ В МАГИЮ / Л. Кэрролл



Изменения и ожидания

СПРОС

Увеличение спроса на оценочные прогнозы и рекомендации по долгосрочной стоимости активов по отношению к спросу на текущую стоимость

ЭКОЛОГИЯ

Смещение акцентов в сторону экологичных и энергосберегающих проектов, что может приводить к возникновению добавочной стоимости

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ

Расширение объема услуг, глубины и качества проработки, необходимость привлечения большего количества разнопрофильных специалистов

BIG DATA, AI, BLOCKCHAIN

Существенное увеличение объемов обрабатываемых данных, в том числе баз данных, формируемых с помощью интеллектуальных технологий

АВТОМАТИЗАЦИЯ

Рост автоматизации процессов оценки, значения анализа и интерпретации данных, внедрения цифровых решений обработки информации, расчета стоимости и формирования отчетных документов

BIG не значит TRUE

Международные стандарты оценки (МСО)

” НЕТ НИЧЕГО НА СВЕТЕ, ИЗ ЧЕГО НЕЛЬЗЯ БЫЛО БЫ СДЕЛАТЬ ВЫВОД. НАДО ТОЛЬКО ЗНАТЬ, КАК ВЗЯТЬСЯ ЗА ДЕЛО / Л. Кэрролл



IVS (редакция 2022)

- обновлен глоссарий
- обновлены стандарты:
 - IVS 104 «Базы стоимости» — раздел «Распределение стоимости»,
 - IVS 105 «Подходы к оценке и методы» — использование одного или нескольких подходов к оценке,
 - IVS 200 «Бизнес и связанные с ним права» — что представляют собой бизнес и бизнес-интересы
 - IVS 400 «Интересы в недвижимости» — оценка сельского хозяйства и земли, оценка незарегистрированных и общинных земель
- добавлена новая глава IVS 230 «Запасы» в рамках стандартов о НМА
- внесены технические правки по результатам консультаций 2020-2021 г.г.



Изменения

важно, чтобы международные стандарты оперативно реагировали на изменения в нормативно-правовой базе или в областях оценочной практики



МСО перешли от регулярного переиздания на обновление редакций — оперативная реакция на изменения рынка. Общие стандарты МСО остаются основой и не будут подвергаться глобальным изменениям



Новая редакция общих ФСО вступает в силу 07.11.2022 г.



Внимание

основное внимание на новые или быстро развивающиеся области оценки, например, оценку стоимости криптовалют, нематериальных активов и нефинансовых обязательств; сложных финансовых инструментов; биологических и сельскохозяйственных активов



Реагирование

четкое и оперативное реагирование на возросшие потребности рынка, для защиты и расширения возможностей профессии, повышения уверенности в оценке



Обучение

использование стандартов с должным уровнем компетентности, требует времени для обучения специалистов и подготовки инфраструктуры, разработки или адаптации программного обеспечения



Внедрение

необходимо время для того, чтобы стандарты внедрялись в практику и использовались с должным уровнем компетентности. Частота обновлений должна учитывать время на внедрение



Коллаборация в оценке



Консорциумы Проектные группы

ЗАПРОС



Решение большого количества связанных задач



Гибкая настройка под конкретные цели



Глубокая проработка различных направлений деятельности

РЕЗУЛЬТАТ



Эффективное сопровождение проектов



Минимизация издержек участников группы



Сокращение сроков при повышении качества

СИНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ЭФФЕКТ ОТ ЗАДЕЙСТВОВАНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ИЗ РАЗЛИЧНЫХ ОБЛАСТЕЙ

Коллаборация в оценке



ЧТОБЫ ОСТАВАТЬСЯ НА МЕСТЕ НУЖНО БЕЖАТЬ ИЗО ВСЕХ СИЛ. ЧТОБЫ ДВИГАТЬСЯ ВПЕРЕД – НУЖНО БЕЖАТЬ В ДВА РАЗА БЫСТРЕЕ
/ Л. Кэрролл

4

ФИНАНСЫ

Активы / Пассивы
Движение средств
Учетная политика
Контроль
История операций

2

ПРЕДМЕТ

Свойства активов
Динамика изменений
Спрос и предложение
Особенности активов и прав на них

1

ОЦЕНКА

Сбор и анализ данных
Проведение расчетов
Выработка рекомендаций
Анализ чувствительности
Сценарии развития
Формализация результата

5

АНАЛИЗ

Базы данных
Показатели
Факторы
Значения
Результаты обработки
Верификация
Тренды и тенденции
Прогнозы

3

IT

Автоматизация процессов
Повышение качества
Big Data
Скорость обработки

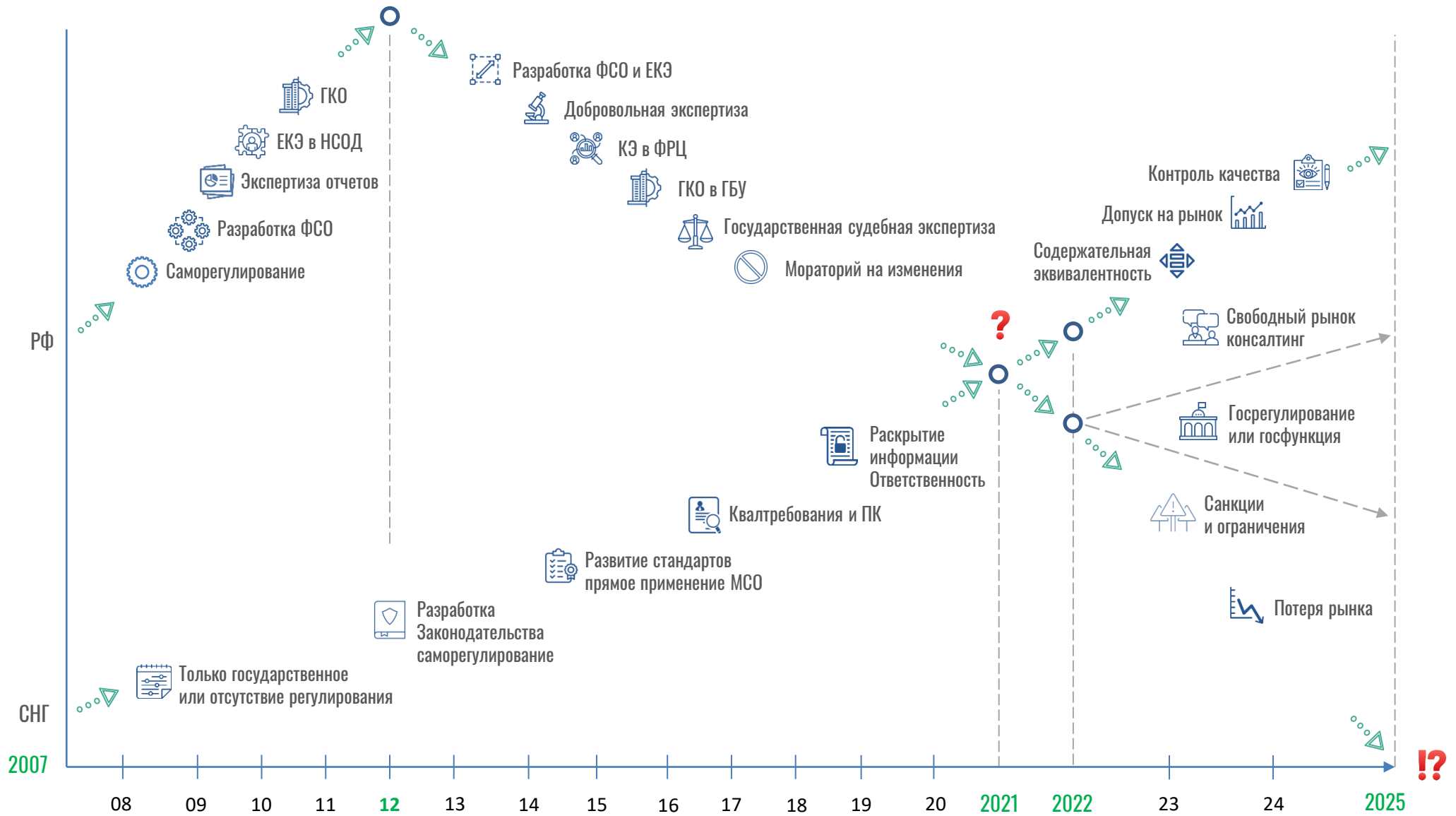


Изменения коснутся всех профессий



Направления и тенденции развития оценки

Единый рынок услуг



Неопределенность в оценке



1
КЛИМАТИЧЕСКИЕ
ИЗМЕНЕНИЯ



2
ПАНДЕМИЯ И
ЭПИДЕМИИ



3
ПОЛИТИЧЕСКАЯ
СИТУАЦИЯ



4
ОГРАНИЧЕНИЯ И
САНКЦИИ



Взрывной рост инфляции
во многих странах
Колебания курсов валют
Вопросы по резервной
валюте



Колебания спроса:
обращения при инициативной
и обязательной
(вынужденной) оценке



Увеличение объема работ за счет
необходимости проведения
тестов на обесценение



Дополнительная стоимость
информации



Возникновение
дополнительных
транзакционных издержек



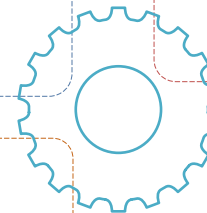
Увеличение риска
недобросовестности
заказчика и третьих лиц



Повышение рисков
принятия оптимальных
решений



Повышение рисков
ответственности оценщика



Увеличение интервала результатов расчета стоимости
Увеличение трудозатрат
Воспроизводимость конкретного результата
Риски ответственности

Неопределенность в оценке




РАНО ИЛИ ПОЗДНО ВСЕ СТАНЕТ ПОНЯТНО, ВСЕ ВСТАНЕТ НА СВОИ МЕСТА И ВЫСТРОИТСЯ В ЕДИНУЮ КРАСИВУЮ СХЕМУ, КАК КРУЖЕВА. СТАНЕТ ПОНЯТНО, ЗАЧЕМ ВСЕ БЫЛО НУЖНО, ПОТОМУ ЧТО ВСЕ БУДЕТ ПРАВИЛЬНО... / Л. Кэррол

А

Специфичность актива

Нетиповые свойства самого актива или обязательства, труднопредсказуемость реакции потенциальных покупателей (пользователей). Расширение рынка, связанного с ликвидацией, реконструкцией и реорганизацией




Переоценка ценностей

С

Допущения

Ограниченность и качество информации, ограниченность в использовании сложившихся ранее трендов, непредсказуемость развития, общее увеличение количества ограничений и допущений




Воспроизводимость результата оценки

В

Глобальные изменения рынка

Наличие труднопредсказуемых внешних факторов: природных, политических, экономических. Снижение уверенности в исходной информации, отсутствие или неадекватность необходимых рыночных данных, высокая волатильность




Разнонаправленное поведение рынка

Д

«Импульсные» факторы

Разнонаправленность влияния на экономику, возникновение дисбаланса в устоявшихся сферах деятельности, в том числе на рынке недвижимости, большое количество сценариев развития



Перераспределение рынков производства и сбыта

Рекомендации



Цель и предпосылки оценки

Четко и однозначно формулировать цель и предполагаемое использование результатов оценки, детально описывать условия вовлечения объекта в сделку



Допущения и ограничения

- Избегать стандартных допущений и ограничений относительно неопределенности оценки, которые можно считать справедливыми и при обстоятельствах, не имеющих отношения к проводимой оценке
- Согласовывать допущения с заказчиком оценки и отражать в задании на оценку допущения, снижающие неопределенность, в частности, о несущественности или отсутствии влияния кризиса на отрасль; ограничение или невозможность осмотра объекта оценки и связанных с этим допущений и ограничений



Обстоятельства неопределенности. Раскрытие информации

Раскрывать в явном виде информацию о присутствии факторов существенной неопределенности оценки, приводя конкретные обстоятельства оценки, ведущие к такой неопределенности:

- особенности объекта оценки, а также специфики рынка
- доступность информации, в том числе ограничения в доступе к информации
- изменения, происходящие на рынке



Использование подходов в оценке

- изучать максимальный объем доступных данных, в которых могут проявляться последствия влияния кризиса, расширяя выборку аналогов, если это помогает получить более надежные и достоверные результаты
- внимательно и осторожно следует относиться к «выбросам»
- исключать как маловероятные крайние пессимистичные и оптимистичные значения
- принимать во внимание, что допускается проведение аналогий с прошлыми кризисами или ситуациями на рынках других регионов, стран
- учитывать, что уровень риска в ставке дисконтирования должен соответствовать риску в денежном потоке
- учитывать более низкую степень надежности затратного подхода в условиях существенного риска в связи с негативными рыночными изменениями

Применять (по возможности) более одного подхода к оценке, разные методы в рамках одного подхода для того, чтобы результат оценки был более устойчивым, а также для оценки степени неопределенности и ее влияния на результат

Указывать возможные границы интервала (диапазон), в котором может находиться стоимость объекта оценки



Согласование результатов оценки

Анализировать результаты разных подходов и методов с точки зрения актуальности, надежности и достоверности используемых данных и получаемых на их основе выводов на дату оценки. В частности, учитывать временные различия в реакции рынка на события и обстоятельства, приводящие к возникновению существенной неопределенности



Анализ чувствительности

- Определять диапазон вариации параметров (возможный интервал в границах которого может находиться расчетное значение стоимости) на основании исследования, проведенного оценщиком, а не в виде «типичных» шагов отклонений
- Учитывать взаимную корреляцию параметров для исключения искажения возможных вариаций результата оценки



uno

ИССЛЕДОВАНИЯ ПРОЕКТЫ ОБУЧЕНИЕ

СПАСИБО



Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования» (НОУ ДПО «ИПО»)

119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8а, 7 этаж, м. Университет.
тел.: +7 (495) 604-41-72;
e-mail: Info@learnof.me