

УТВЕРЖДЕНО
Решением Правления АО АКИБ «Почтобанк»
Протокол №197/2017 от 29 декабря 2017 года

МЕТОДИКА (СТАНДАРТ)

оценки справедливой стоимости нефинансовых активов в АО АКИБ «Почтобанк».

г. Пермь
2017 год

1. Общие положения.

1.1. Целью настоящей Методики является определение порядка и способов проведения определения справедливой стоимости (оценки) нефинансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости (далее по тексту - Активы) в соответствии с нормативными актами Банка России и Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО) в АО АКИБ «Почтобанк» (далее-Банк).

1.2. Настоящая Методика разработана с учетом требований нормативных актов Банка России, действующего законодательства Российской Федерации и внутренних нормативно-правовых актов АО АКИБ «Почтобанк»:

- Положения Банка России от 22.12.2014г. № 448-П «О порядке бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, в кредитных организациях»;
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Приказа Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;
- Приказа Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО N 10)»;
- Приказа Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)»;
- Положения от 16.12.2003 № 242-П «Об организации внутреннего контроля в кредитных организациях и банковских группах» (далее - Положение № 242-П);
- Положения от 04.07.2011 № 372-П «О порядке бухгалтерского учета производных финансовых инструментов»;
- Положения от 27.02.2017г. №579-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения» (далее - Положение № 579-П);
- Письма от 06.03.2013 № 37-Т «О мерах по контролю за достоверностью отражения кредитными организациями активов по справедливой стоимости»;
- Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Учетной политики АО АКИБ «Почтобанк»
- иными нормативными и правовыми документами Банка России.

1.3. В настоящей Методике используются следующие термины:

Активный рынок - рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.

Основной рынок - рынок с наибольшим объемом и уровнем активности/деятельности для актива.

Справедливая стоимость - цена, которая может быть получена при продаже актива при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Участники рынка - покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива или обязательства, обладающие всеми следующими характеристиками:

-Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в том значении, которое определено в МСФО (IAS) 24, но при этом цена сделки между связанными сторонами может использоваться в качестве одного из исходных параметров при оценке справедливой

стоимости, если у организации имеются свидетельства того, что эта сделка была осуществлена на рыночных условиях;

-Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе или обязательстве и о сделке, сформированное с учетом всей имеющейся информации, в том числе той, которую возможно получить в результате проведения стандартных и общепринятых процедур прединвестиционной проверки;

-Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива или обязательства;

-Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива или обязательства, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.

Наблюдаемые исходные данные - исходные данные, которые получены на основе рыночной информации, такой как общедоступная информация, о фактических событиях или сделках, и отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при определении цены соответствующего актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные - исходные данные, для которых недоступна рыночная информация и которые получены с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые были бы использованы участниками рынка при определении цены на данный актив или данное обязательство.

Уполномоченный сотрудник - сотрудник Банка, осуществляющий определение справедливой стоимости активов в соответствии с распоряжением Председателя Правления и отражение результатов в профессиональном суждении.

Контролирующий сотрудник - сотрудник Банка, осуществляющий проверку правильности оценки, проверку информации, отраженной в профессиональном суждении, назначенный распорядительным актом (приказом) Председателя Правления.

Профессиональное суждение - заключение об оценке справедливой стоимости, в котором мотивированно излагается информация о справедливой стоимости активов (Приложение 1).

Независимый оценщик - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющий деятельность по оценке стоимости имущества в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих оценочную деятельность.

Органы управления Банка - общее собрание акционеров Банка, Наблюдательный Совет Банка, Правление Банка, Председатель Правления Банка (его заместитель).

1.4. В целях предотвращения конфликта интересов:

- утверждение настоящей Методики относится к компетенции Правления Банка;
- расчет/определение справедливой стоимости активов в соответствии с требованиями настоящей Методики, в том числе путем вынесения профессионального суждения, осуществляется уполномоченными сотрудниками, назначенными распорядительным документом Банка;
- отражение в балансе Банка справедливой стоимости активов осуществляется бухгалтерскими работниками.

2. Оценка справедливой стоимости

2.1. Общие принципы оценки справедливой стоимости активов

Оценка справедливой стоимости осуществляется в порядке, определенном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории РФ Приказом Минфина России от 18 июля 2012 г. № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции РФ 3 августа 2012 г. № 25095.

Оценка справедливой стоимости осуществляется для конкретного актива с учетом всех его характеристик таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива на дату оценки. Такие характеристики включают следующее:

- Состояние актива;
- Местонахождение актива;

-Ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

Влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

Актив, оцениваемый по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

-отдельный актив;

-группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (единица, генерирующая денежные средства).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива, не корректируется с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства, они являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как Банк вступает в сделку в отношении актива.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива, цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Банк должен оценивать справедливую стоимость актива, используя те допущения, которые использовали бы участники рынка при установлении цены на данный актив при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

Проведение оценки справедливой стоимости актива заканчивается составлением Уполномоченным сотрудником профессионального суждения (Приложение 1).

2.2. Субъекты оценки

Оценку справедливой стоимости нефинансовых активов (основных средств, нематериальных активов, недвижимости, временно не используемой в основной деятельности, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, средств труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено) осуществляет Уполномоченный сотрудник Банка самостоятельно или с использованием заключения профессионального оценщика. В случае привлечения оценщика, заключение договора с ним инициируется Уполномоченным работником. Решение о привлечении профессионального оценщика принимает Председатель Правления (подписанием соответствующего договора).

Критериями для выбора оценщика являются:

- Наличие членства в одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- Наличие полиса страхования профессиональной ответственности;
- Наличие действующего аттестата об оценочной деятельности.

В договорах с независимыми оценщиками, должно быть обязательное условие о наличии ответственности за предоставление недостоверных данных.

На основании отчета профессионального оценщика Уполномоченный сотрудник составляет профессиональное суждение о справедливой стоимости актива (Приложение 1).

Привлечение независимых оценщиков к проведению оценки активов по справедливой стоимости не рассматривается как основание для отказа от проведения Банком оценки достоверности определения справедливой стоимости активов. Органы управления Банком участвуют в контроле за правильностью оценки активов по справедливой стоимости, включая адекватность методов, используемых для их оценки, в том числе в случае привлечения независимых оценщиков к проведению оценки активов по справедливой стоимости.

2.3. Допущения

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

-Физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества).

-Юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу).

-Финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если Банк предусматривает иное использование. Однако предполагается, что текущее использование Банком нефинансового актива является наилучшим и наиболее эффективным его использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование актива участниками рынка максимально увеличило бы его стоимость.

Для того чтобы сохранить свое конкурентоспособное положение, или по другим причинам Банк может принять решение не использовать активно приобретенный нефинансовый актив или не использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, так может обстоять дело с приобретенным нематериальным активом, который планируется использовать с определенной защитой, предотвращая его использование другими лицами. Тем не менее, Банк должен оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о его лучшем и наиболее эффективном использовании участниками рынка.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже.

Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес):

-Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива — это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

-Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива — это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

-Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

-Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

2.4 Информация и данные.

Исходные данные для определения справедливой стоимости нефинансовых активов - это различная информация, необходимая для расчета справедливой стоимости. В некоторых случаях может использоваться только один параметр, в других - наборы из множества факторов.

Исходные данные классифицируются как "наблюдаемые" и "ненаблюдаемые". Наблюдаемые исходные данные отражают предположение, что участники рынка при определении цены объекта движимого имущества будут полагаться на рыночную информацию, полученную из независимых от Банка источников. Примерами наблюдаемых исходных данных могут служить следующие:

- рыночные цены на такие же активы;
- цены на рынке на схожие активы, основанные на данных о параметрах объекта.

Ненаблюдаемые исходные данные отражают собственные внутренние выводы, заключения о предположениях, которые делают участники рынка при оценке активов, основываясь на наилучшей информации, доступной в данных обстоятельствах. Ненаблюдаемыми исходными данными являются:

- прогнозы будущих денежных потоков, выручки, расходов, прибылей и т.д.;
- прочие случаи экстраполяции исторической или проверяемой информации, например, темпов роста доходов.

Исходные данные для оценки справедливой стоимости - это допущения, которые участники рынка используют при определении цены актива. В связи с недостаточной развитостью рынков, при определении справедливой стоимости активов, применяются различные исходные данные. Исходные данные делятся на уровни по степени приоритета их использования при определении справедливой стоимости активов.

1-й уровень оценки справедливой стоимости. Наиболее надежным доказательством справедливой стоимости актива являются котируемые цены на активном рынке, к которым Банк может получить доступ на дату оценки. Активным признается рынок, на котором операции с активом проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Для оценки справедливой стоимости актива используются данные основного рынка, рынка с наибольшим объемом и уровнем активности/деятельности для актива. В отсутствие доказательств обратного основной рынок – это тот, на котором компания обычно совершает сделки по продаже актива. Банк не обязан предпринимать усилия по поиску всех возможных рынков, чтобы определить основной или наиболее благоприятный рынок, но он должен использовать всю информацию, которая есть в наличии для определения основного для данного актива рынка. Данными первого уровня являются, например, цены на идентичные либо на аналогичные активы, не существенно отличающиеся от актива, справедливую стоимость которого необходимо оценить, непосредственно наблюдаемые на активном основном рынке.

2-й уровень оценки справедливой стоимости. В отсутствие котируемых цен актива на активном рынке могут быть использованы котируемые цены на схожие активы, а также иные наблюдаемые исходные данные (например, кривые доходности, волатильность и кредитные спреды по данному активу), которые, прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные второго уровня при определении справедливой стоимости - это исходные данные, полученные, главным образом, на основе наблюдаемых исходных данных или подтвержденные ими или другими способами (подтвержденные рынком исходные данные). Данными второго уровня являются, например, цены на аналогичные активы, отличающиеся от оцениваемого актива, и требующие корректировок исходя из характеристик этих активов, наблюдаемые на рынке или характеристик рынка.

3-й уровень оценки справедливой стоимости. В случае отсутствия по активу наблюдаемых исходных данных для его оценки по справедливой стоимости могут использоваться ненаблюдаемые исходные данные (например, исторические данные по активам, аналогичным оцениваемому, прогнозы будущих денежных потоков, выручки, расходов, прибылей) с допущением о наличии риска, присущего методу, используемому для оценки актива по справедливой стоимости. Исходные данные третьего уровня являются ненаблюдаемыми данными применительно к данному активу. Данными третьего уровня являются, например, цены на аналогичные активы, наблюдавшиеся ранее, данные об определенной Банком справедливой стоимости других активов, имеющих схожие характеристики, скорректированные исходя из известных Банку индексов изменения цен, коэффициентов, отражающих свойства активов и пр.

Приоритет при оценке справедливой стоимости Активов должен отдаваться наблюдаемым исходным данным. Ненаблюдаемые исходные данные используются только в том случае, когда использование наблюдаемых исходных данных невозможно.

Решение о том, какие именно данные должны использоваться при оценке нефинансового актива принимается Уполномоченным сотрудником, с учетом имеющихся у Банка возможностей для получения соответствующих данных, а также с учетом экономической целесообразности и сопоставимости затрат на получение данных приоритетного уровня и рисков некорректной оценки нефинансового актива.

Оценка актива, основанная на ненаблюдаемых исходных данных без учета риска, присущего исходным данным метода оценки, не может являться достоверной оценкой справедливой стоимости.

Поправки к котировкам второго и третьего уровня должны отвечать характеру специфического актива. С помощью этих поправок любые исходные данные могут быть приведены к величинам, позволяющим получить приемлемую справедливую стоимость актива. В зависимости от факторов, специфических для актива, исходные данные корректируются.

Специфическими факторами для актива, исходные данные по которому корректируются, являются:

- состояние и местонахождение актива;
- возможность применения исходных данных, относящихся к сопоставимым (аналогичным) активам: степень сходства исходных данных со свойствами актива;
- объем и уровень активности на рынке (рынках), на котором наблюдаются исходные данные;
- время, прошедшее с момента наблюдения сделки или других исходных данных;
- наличие и сущность сделок, которые связаны с оцениваемым активом или используются в качестве исходных данных (если сделка - одна из последовательных сделок, то это может повлиять на исходные данные);
- иные сведения, для которых рыночные данные недоступны и которые получены Банком с использованием всей доступной на законных основаниях информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив.

Поправка к исходным данным второго уровня, существенная с точки зрения итогового значения справедливой стоимости, может привести к заключению, что расчет следует классифицировать как третий уровень в зависимости от того, к какому уровню иерархии относятся данные, использованные для корректировки. Например, если для корректировки рыночной цены второго уровня использованы поправки, разработанные внутри Банка, итоговое значение будет трактоваться как исходные данные третьего уровня.

Цель оценки справедливой стоимости - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который владеет активом). Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать предположения самого Банка относительно условия, которыми будут руководствоваться участники рынка при установлении цены на актив (включая предположения относительно рисков). Ненаблюдаемые исходные данные должны быть собраны, основываясь на наиболее достоверной информации, имеющейся в наличии в данных обстоятельствах, которая может включать в себя данные и самого Банка. В процессе сбора ненаблюдаемых исходных данных не нужно предпринимать все возможные усилия для получения информации относительно предположений участников рынка. Однако Банку не следует игнорировать информацию относительно предположений участников рынка, которые уже имеются в наличии, без осуществления непредвиденных расходов и усилий.

Таким образом, собственная информация или данные самого Банка, которые использовались для сбора ненаблюдаемых исходных данных, должны быть также скорректированы на риск, присущий таким исходным данным метода оценки, при условии, что информация, которая доступна без осуществления непредвиденных расходов и усилий, указывает на то, что участники рынка будут руководствоваться предположениями.

При наличии активного рынка аналогичных объектов недвижимого и движимого имущества, т.е. объектов с аналогичными местоположением и техническими характеристиками, для определения справедливой стоимости используется информация базы данных по действующим ценам продаж в данном сегменте рынка. При этом, применяется метод оценки, реализуемый в следующей последовательности при соблюдении следующих критериев:

- выявляются объекты-аналоги с ценами продажи, наиболее близкими по времени к дате оценки, в количестве не менее 3-х объектов;
- при наличии отличий в техническом состоянии рассматриваемого объекта и объектов-аналогов, значения величины единицы сравнения для объектов-аналогов корректируются с применением экспертных методов расчета в зависимости от соотношения характеристик рассматриваемого объекта и объекта-аналога по данному элементу сравнения с обоснованием введенных корректировок;
- на основании итоговой среднеарифметической величины единицы сравнения объектов-аналогов рассчитываются показатели, используемые при определении справедливой стоимости. Если цена на идентичный актив не наблюдается на рынке, Банк оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива, включая допущения о риске.

Для оценки активов по справедливой стоимости могут использоваться следующие источники исходных данных:

- базы агентств недвижимости;
- объявления о продаже в СМИ и Интернете;
- информация специалистов рынка недвижимости - риэлтеров, девелоперов, строителей, консультантов, компаний по управлению недвижимостью;
- поисковые системы, например, Google, Yandex, и т.д.;
- сайты риэлторских компаний, объединений профессионалов рынка недвижимости, содержащие информацию о ценах спроса и предложения различных сегментов рынка недвижимости;
- прайс-листы, ценники предприятий изготовителей и дилерских компаний;
- отпускные цены предприятий изготовителей;
- иные источники информации.

При использовании указанных источников следует использовать исходные данные, размещенные не ранее 6 месяцев до даты проведения оценки. В отсутствие таких данных могут быть использованы данные, размещенные ранее, но, с применением необходимых корректировок (например, индексы изменения соответствующих цен).

2.5. Надежность оценки справедливой стоимости

Справедливая стоимость актива может быть надежно оценена, если:

- изменчивость пределов, в которых производится обоснованная оценка справедливой стоимости, варьируется в пределах незначительных отклонений для данного актива;
- можно обоснованно оценить вероятность разных расчетных оценок в рамках этих пределов и использовать ее при оценке справедливой стоимости.

Если Банк в состоянии надежно определить справедливую стоимость как полученного актива, так и актива, переданного в обмен, то справедливая стоимость переданного актива используется в качестве основы для измерения первоначальной стоимости полученного, за исключением случаев, когда справедливая стоимость полученного актива представляется более очевидной.

В исключительных случаях, может оказаться, что разнообразие разумных оценок справедливой стоимости будет настолько велико, а вероятность того или иного результата будет настолько сложно оценить, что полезность произведения отдельной оценки справедливой стоимости отсутствует. Это может свидетельствовать о невозможности надежной оценки справедливой стоимости объектов в любой момент времени. Например, в тех случаях, когда рынок для

сопоставимого имущества является неактивным (за последнее время проводилось небольшое количество операций, котировки цен не являются текущими или наблюдаемые цены операции показывают, что продавец был вынужден продать имущество) и отсутствуют альтернативные надежные оценки справедливой стоимости (например, на основе прогнозов дисконтированных потоков денежных средств).

Если Банк заключает, что справедливая стоимость объекта не может быть надежно оценена в любой момент времени, Банк должен оценивать данный объект, справедливая стоимость актива считается равно его балансовой стоимости с учетом износа (остаточной стоимости).

Данный вывод фиксируется Уполномоченным сотрудником в профессиональном суждении (Приложение 1).

2.6. Подходы (методы) оценки.

Методы оценки — конкретные способы применения принципов оценки, способы расчета величины денежного эквивалента ценности актива.

При определении справедливой стоимости актива Банк может использовать следующие подходы:

- доходный;
- рыночный;
- затратный.

Оценка справедливой стоимости — это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах, однако, в отсутствие сведений об обратном, Банк считает, что достаточным является проведение оценки справедливой стоимости одним из трех допустимых методов.

При необходимости оценка может быть проведена с использованием нескольких подходов одновременно, если получаемая таким способом оценка наиболее показательна справедливой стоимости в данных обстоятельствах, например, при оценке единицы, генерирующей денежные средства. Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения диапазона значений, обозначенных данными результатами.

Для оценки справедливой стоимости приоритетным является оценка с использованием рыночного подхода. Данный подход подразумевает наличие для оценки наблюдаемых исходных данных.

Рыночный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. Рыночный подход применяется, когда сопоставимые объекты оценки продаются часто, и имеется достаточно достоверной рыночной информации об объектах-аналогах.

При достаточных условиях для проведения оценки с использованием рыночного подхода оценка с использованием других подходов не производится.

При невозможности провести оценку с использованием рыночного подхода (недостаточно исходных данных для оценки, отсутствие сопоставимых аналогов и т.д.), применяется оценка с использованием затратного подхода. Данный подход подразумевает использование для оценки ненаблюдаемых исходных данных.

Затратный подход применяется для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Использование подхода наиболее привлекательно тогда, когда нет достаточного количества сделок купли-продажи по аналогичным объектам, и типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на строительные затраты.

Оценка с использованием доходного подхода применяется при невозможности провести оценку с использованием рыночного подхода, и используется в основном для оценки тех объектов, которые чаще всего покупаются с целью извлечения дохода.

Решение о том, какие именно методы должны использоваться при оценке нефинансового актива принимается Уполномоченным сотрудником, с учетом имеющихся у Банка возможностей для получения соответствующих данных, а также с учетом экономической целесообразности и

сопоставимости затрат на получение этих данных и выполнение расчетов и рисков некорректной оценки нефинансового актива.

2.6.1. Рыночный (сравнительный) подход.

Рыночный (сравнительный) подход - подход к оценке справедливой стоимости с точки зрения сравнения сопоставимых продаж, который обычно именуют подходом с точки зрения сравнения рыночных данных, основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Основопологающим принципом рыночного подхода к оценке является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение объекта аналогичной полезности.

Этот метод в наибольшей степени основывается на актуальной рыночной информации и требует для своего применения достаточно большого объема информации.

Сфера его применения — массовые рынки: рынок недвижимости, рынок товаров для бизнеса. Данный подход применим при расчете стоимости зданий и иных объектов, является основным при определении справедливой стоимости машин, оборудования, транспортных средств, может применяться при расчете стоимости отдельных сооружений, которые представляют собой ценность как отдельные объекты, при наличии информации об объектах аналогах, программных продуктах и лицензий.

Процедура оценки при использовании сравнительного подхода включает следующие шаги:

- 1) изучение рынка и подбор информации по продажам и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- 2) выбор параметров сравнения; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых особых условиях сделки;
- 3) анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым активом по времени продажи или предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- 4) корректировка цены продажи или запрашиваемой (листинговой) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым активом;
- 5) величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода "сопоставимых пар", регрессионного анализа денежных и процентных поправок;
- 6) определение итогового показателя стоимости оцениваемого актива.

Справедливая стоимость оцениваемого актива выражается как среднее арифметическое из цен с учетом корректировок (поправок) на 3-5 аналогичных объекта.

Поправки определяются экспертным методом расчета в виде соответствующих процентов, отражающих степень различий в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения, общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

Рыночная стоимость подтверждается сохраненными на бумажном носителе или в электронном виде данными о стоимости продажи аналогичных объектов, о внешних и внутренних факторах, влияющих на стоимость оцениваемого актива, использованных при корректировке данных, справками, фотографиями.

2.6.2. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. В основу данного подхода положен принцип замещения.

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу стоимость объекта оценки определяется как восстановительная стоимость за вычетом всех видов износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

Данный подход применим при расчете стоимости зданий и сооружений, может применяться при расчете стоимости нестандартного (заказного) оборудования, некоторых технологических линий, находящихся на балансе как один объект.

Подход по затратам, (суммирующий подход) основывается на оценке текущей восстановительной стоимости улучшений, аналогичных объекту, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния, и функциональной пригодности.

Затратный подход состоит из трех этапов:

- 1) Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения оцениваемого актива.
- 2) Оценка величины накопленного износа оцениваемого актива.
- 3) Определение справедливой стоимости оцениваемого актива.

Под полной стоимостью замещения понимается текущая рыночная стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому активу.

Под полной стоимостью воспроизводства понимается совокупность затрат, требующихся на воспроизводство новой точной копии объекта собственности из тех же или очень похожих материалов, рассчитанная в текущих ценах.

Оценка полной стоимости воспроизводства может проводиться с использованием различных методов.

- Метод количественного анализа (сметный метод) состоит в детальном подсчете всех издержек; связанных со строительством (изготовлением) объекта, включая как прямые затраты (материалы, оборудование, трудозатраты), так и косвенные (накладные расходы, прибыль подрядчика, страхование, проектирование, разработка ТЭО, оформление документов и пр.).

- Поэлементный метод (метод разбивки на компоненты) предполагает сравнение оцениваемого объекта с аналогичным по отдельным элементам затрат на сооружение всего объекта. При этом методе используются данные об общей величине затрат на сооружение аналога и доле затрат на создание отдельных элементов в общих затратах.

- Метод сравнительной единицы. При нем за основу также берутся затраты на сооружение аналогичного объекта.

$$C_3 - C \times S(V),$$

где C_3 — стоимость замещения актива,

C — величина затрат на единицу сравнения,

$S(V)$ — сравнимые характеристики (площадь, объем, и т.д.) оцениваемого актива.

Полная стоимость воспроизводства определяется Уполномоченным сотрудником как самостоятельно, так и с привлечением технических специалистов, специалистов по сметному нормированию, а также с использованием информации о стоимости воспроизводства (строительства) нового аналогичного объекта полученной из внешних источников. Полная стоимость воспроизводства подтверждается расчетом (сметой).

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под воздействием физических, функциональных и внешних факторов.

Для целей оценки справедливой стоимости, износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам (первоначальной стоимости). Износ определяется как “утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине” по отношению к текущим затратам, рассчитанным на первом этапе применения затратного метода.

В оценке различаются три метода определения величины износа:

- метод разделения;
- метод срока жизни;
- рыночный метод.

Метод разделения предполагает разделение износа на три составляющие:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний износ.

Физический износ — утрата объектом своих потребительских качеств вследствие эксплуатации или естественных (природных) факторов.

Функциональный износ — утрата объектом своих потребительских качеств с точки зрения требований его потребителей (с точки зрения рынка).

Внешний износ — утрата объектом своих потребительских качеств в связи с изменением его окружения. Факторами, вызывающими внешний износ, могут быть негативные изменения в экологии, общий упадок района расположения актива, появление в окружении малосовместимых объектов.

Физический и функциональный износ разделяются на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ — такой вид износа, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость объекта.

Неустранимый износ — тот, при котором либо устранение износа невозможно, либо затраты на его устранение выше, чем добавляемая при этом стоимость. Очевидно, что он учитывается в размере износа.

Метод срока жизни основан на использовании таких понятий, как срок физической жизни объекта, срок экономической жизни объекта, эффективный возраст.

Срок физической жизни здания — срок, в течение которого актив физически возможно использовать.

Срок экономической жизни здания — срок, в течение которого актив может приносить прибыль (доходы от эксплуатации выше расходов).

Эффективный возраст — возраст, который соответствует физическому состоянию актива на момент оценки.

Поскольку состояние актива зависит от качества его эксплуатации, то эффективный возраст может быть как больше, так и меньше его физического возраста.

Необходимо определить эффективный возраст объекта и на этой основе — степень его износа:

Износ = эффективный возраст / срок экономической жизни.

Рыночный метод — сравнение оцениваемого актива с аналогами, для которых уже рассчитана величина износа (недавно проданные на рынке объекты).

Величина (процент) износа определяется Уполномоченным сотрудником как самостоятельно, так и с привлечением технических специалистов, а также с использованием информации о состоянии объекта, имеющейся у Банка и информации о внешней среде, полученной из внешних источников.

Определение справедливой стоимости производится корректировкой рассчитанной стоимости замещения на величину износа.

Корректировка производится по простой формуле:

$ТС = СЗ - И,$

где ТС — текущая стоимость, СЗ — стоимость замещения, И — износ.

2.6.3. Доходный подход

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости актива, основанных на определении ожидаемых доходов от его использования.

Цена актива определяется теми доходами, которые он может принести в будущем. В качестве таких доходов выступают:

— доход от эксплуатации актива;

— доход от перепродажи актива.

Основная сфера применения метода — оценка доходных активов.

Суть подхода состоит в использовании того или иного варианта (метода) пересчета потока будущих доходов в их текущую стоимость с учетом:

— величины будущих доходов;

— периода получения доходов;

— времени получения доходов.

В общем виде, основу доходного подхода составляет формула:

$$V = I/R$$

I - Доход

V – стоимость

R – ставка капитализации

При использовании доходного подхода будущие суммы (потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые актив способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода определяется величина будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость актива непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный актив. Другими словами, инвестор приобретает приносящий доход актив на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и/или от последующей продажи.

Применяя доходный подход к оценке, необходимо:

1) установить период прогнозирования - период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

2) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности актива приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

3) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

4) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход может быть реализован в трех основных вариантах:

- Метод валовой ренты (часто рассматривается как разновидность метода сравнительного анализа продаж)

- Метод прямой капитализации

- Метод дисконтирования денежных потоков.

Применение любого из методов осуществляется из предположения, что актив является источником дохода (например, подлежит сдаче в аренду), а потому стоимость актива определяется через связь между величиной ренты и стоимостью. Разница в методах состоит в технологии, использования данного принципа.

2.6.3.1. Метод валовой ренты состоит в определении соотношения между ценой и потенциальным валовым доходом (валовой рентой), который может приносить оцениваемый объект за определенный период (например, год).

При данном методе используется, например, рыночная информация об уровне арендных платежей и ценах продажи. Соотношение «цена/доход» носит название валового рентного мультипликатора (ВРМ).

В рамках данного метода стоимость актива (V) рассчитывается по формуле:

$$V = R \times \text{ВРМ}$$

R- годовая арендная плата (доходы) (или арендная плата(доходы) за иной период).

2.6.3.2. Метод прямой капитализации (Метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости)

МПК применяется в случаях, когда имеется стабильный денежный поток в течение неограниченного периода времени.

При применении метода оценки по ожидаемой приведенной стоимости в качестве отправной точки используется набор потоков денежных средств, который представляет взвешенное с учетом вероятности среднее значение всех возможных будущих потоков денежных средств (то есть ожидаемые потоки денежных средств).

Получаемая в результате расчетная величина идентична ожидаемой стоимости, которая в статистическом выражении является средневзвешенным значением возможной стоимости дискретной случайной переменной с соответствующей взвешиваемой вероятностью.

Поскольку все возможные потоки денежных средств взвешиваются с учетом вероятности, получаемый в результате ожидаемый поток денежных средств не является условным и не зависит от возникновения какого-либо определенного события (в отличие от потоков денежных средств, используемых для метода корректировки ставки дисконтирования).

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- 1) Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- 2) Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к объекту оценки. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- 3) Расчет издержек по эксплуатации объекта оценки основывается на анализе фактических издержек по его содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- 4) Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Ключевыми понятиями, которые используются при его применении, являются понятия чистого операционного дохода (ЧОД или NOI) и ставка капитализации — R.

Под чистым операционным доходом от объекта понимается разница между фактическими доходами и операционными затратами по содержанию актива.

Определение чистого операционного дохода — операция, одинаково применяемая как при методе прямой капитализации (МПК), так и при методе дисконтирования денежных потоков (МДДП).

МПК предполагает использование формулы:

$$V = \text{ЧОД} / R, \text{ где } R \text{ — ставка капитализации.}$$

Для применения МПК необходимо:

- определить размер ЧОД за год (как правило, берется средняя величина за ряд лет с учетом представлений о динамике рынка, доходов и расходов);
- определить величину ставки капитализации;
- применить формулу.

Расчет ЧОД осуществляется в следующей последовательности:

- Расчет потенциального валового дохода (ПВД) - определяется весь доход, который способен принести объект, при условии полной загрузки площадей до вычета эксплуатационных расходов;
- Расчет действительного валового дохода (ДВД) - определяется потенциальный валовый доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей;

- Расчет эксплуатационных расходов - определяются периодические затраты, необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающей получение валового дохода;

- Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) - определяется действительный валовый доход за вычетом эксплуатационных расходов и расходов по управлению, но до выплат по заемным средствам и начисления амортизации.

Расчет ставки капитализации (R) для бездолгового капитала рассчитывается двумя методами: методом анализа рыночных аналогов и методом кумулятивного построения.

Ставка капитализации, определенная методом анализа рыночных аналогов, рассчитывается на основании данных по недавним продажам сравнимых объектов и выражает существующую на рынке взаимосвязь между величиной дохода и стоимостью прав на получение этого дохода. При этом сравнимые объекты должны совпадать с оцениваемым по своему функциональному назначению и уровню риска неполучения дохода, а также соответствовать ему, насколько это возможно, в том, что касается размера дохода, физического сходства, месторасположения и надежности источников получения информации. В случае достаточной степени совпадения, ставку капитализации рассчитывают как среднюю арифметическую ставок капитализации по сравнимым объектам. Если отличия сравнимых объектов по отдельным параметрам существенны, то СК рассчитывается как средневзвешенная отдельных ставок капитализации, причем удельный вес каждой из них прямо пропорционален степени схожести сравнимого объекта.

Суть метода кумулятивного построения ставки капитализации заключается в прибавлении к безрисковой ставке процентных составляющих, отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению, и компенсации изменения стоимости (нормы возврата при потере стоимости).

2.6.3.3. Метод дисконтированных денежных потоков

Если предполагаются изменения в уровне доходов, периоде получения дохода, времени его получения, применяется метод дисконтирования денежных потоков (МДДП), в основе которого лежит формула сложного процента.

$$FV = PV(1 + R)^n,$$

где FV — будущая стоимость,

PV — текущая (настоящая) стоимость,

R — ставка капитализации,

n — число периодов получения дохода.

Соответственно:

$$PV = FV \times 1 / (1 + R)^n,$$

где $1 / (1 + R)^n$ — коэффициент дисконтирования, величина, обратная ставке капитализации.

Применение МДДП позволяет учесть:

— изменение ставки капитализации (доходности) актива с течением времени;

— доход, который может быть получен после эксплуатации актива от его продажи (величину реверсии);

— изменение стоимости актива с течением времени.

Формула метода выглядит следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i \cdot (1 + R)^{-i}$$

где PV — настоящая стоимость,

CF_i — денежный поток в i-й период,

n — число периодов,

R — ставка дисконтирования,

В случае применения методов МПК и МДДП для определения ставки капитализации применяются следующие методы.

Метод рыночной выборки — фактически это применение метода сравнительного анализа продаж для определения величины ставки капитализации: изучается рынок, находится информация о доходности аналогичных объектов и применяется для данного актива.

Метод кумулятивного построения — ставка капитализации здесь определяется как сумма безрисковой ставки и премии за риск. В качестве безрисковой ставки используется ставка по валютным депозитам в Сбербанке на соответствующий срок.

Премия за риск:

- премия за риск, который присущ любому иному виду инвестиций, кроме безрисковых;
- компенсация за низкую ликвидность актива;
- компенсация за возможное неэффективное управление;
- поправка на возможное увеличение или уменьшение стоимости актива.

При применении метода корректировки ставки дисконтирования используется один набор потоков денежных средств из диапазона возможных расчетных сумм, предусмотренных договором или обещанных, или наиболее вероятные потоки денежных средств.

Во всех без исключения случаях указанные потоки денежных средств являются условными и зависят от возникновения определенных событий (например, предусмотренные договором или обещанные потоки денежных средств являются условными и зависят от возникновения случая дефолта со стороны дебитора).

Ставка дисконтирования, используемая для метода корректировки ставки дисконтирования, возникает из наблюдаемых ставок доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Соответственно, предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные потоки денежных средств дисконтируются по наблюдаемой или расчетной рыночной ставке для таких условных потоков денежных средств (то есть рыночной ставке доходности).

Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков:

- 1) Определение длительности прогнозного периода.
- 2) Прогнозирование доходов, расходов и остаточной стоимости (реверсии) на основании:
 - изучения финансовой отчетности о доходах и расходах от эксплуатации актива;
 - изучения текущего состояния рынка и динамики изменения его основных характеристик;
 - прогноза доходов и расходов на основе реконструированного отчета о доходах.
- 3) Расчет ставки дисконтирования с учетом уровня риска инвестиций в объекты методом кумулятивного построения.
- 4) Расчет суммы текущих стоимостей спрогнозированных потоков доходов и остаточной стоимости (реверсии).

При оценке методом дисконтированных потоков доходов рассчитывается несколько уровней дохода от объекта:

- потенциальный валовый доход;
- действительный валовый доход;
- чистый операционный доход до налогообложения;
- чистый операционный доход после налогообложения;
- денежный поток до налогообложения;
- денежный поток после налогообложения.

Расчет справедливой стоимости актива с использованием доходного подхода выполняется уполномоченным сотрудником как самостоятельно, так и с привлечением специалистов в области математической статистики и других, обладающих специальными знаниями.

3. Организация работы Банка по оценке справедливой стоимости.

3.1. Оценка справедливой стоимости активов осуществляется Уполномоченным сотрудником в случаях и в сроки, установленных Учетной политикой Банка и другими внутренними нормативными документами Банка. На основании проведенной работы по оценке справедливой стоимости активов Уполномоченным сотрудником составляется профессиональное суждение об оценке справедливой стоимости (Приложение 1). Профессиональное суждение действительно (актуально) в течение 12 месяцев со дня его утверждения, при отсутствии в течении этого срока

каких-либо событий, существенно влияющих на справедливую стоимость соответствующего актива. Справедливая стоимость активов должна быть выражена в рублях или в рублевом эквиваленте.

В профессиональном суждении указывается величина расходов на продажу актива. Если актив учитывается в качестве долгосрочных активов, предназначенных для продажи, он считается готовым к продаже в достаточной степени, и в качестве расходов на продажу учитывается только вознаграждение агента (при наличии) и иные аналогичные расходы.

3.2. Контроль за правильностью отражения информации в профессиональном суждении осуществляет Контролирующий сотрудник Банка, назначенный распорядительным документом Председателя Правления. Контролирующий сотрудник Банка непосредственно после составления профессионального суждения проводит проверку правильности оценки активов по справедливой стоимости, отраженной Уполномоченным сотрудником в профессиональном суждении.

Не реже одного раза в год Контролирующий работник предоставляет Правлению Банка материалы оценок справедливой стоимости нефинансовых активов проведенных за соответствующий период, и предоставляет на рассмотрение Правлению Банка заключение о правильности оценки активов по справедливой стоимости, включая заключение об адекватности методов, используемых для их оценки. Правление рассматривает предложенные материалы и выносит решение о соответствии (несоответствии) проведенных оценок и их методов требованиям действующего законодательства.

Если в период между проведением оценки активов по справедливой стоимости Уполномоченному, Контролирующему сотруднику, либо сотрудникам, входящим в органы управления Банка, а также иным сотрудникам Банка стало достоверно известно о значительном (более чем на 20%) отклонении цен на аналогичные активы от стоимости активов, отраженных на балансе, либо стало достоверно известно о каких-либо событиях, приводящих к существенному (более чем на 20%) снижению справедливой стоимости активов Банка, данный сотрудник должен обратиться к Председателю Правления Банка для того, чтобы инициировать проведение новой оценки активов по справедливой стоимости. Если в период между проведением оценки активов по справедливой стоимости факторов, говорящих о существенном несоответствии балансовой стоимости активов их текущей справедливой стоимости не выявлено, то оценка активов по справедливой стоимости проводится в сроки, утвержденные Учетной политикой и другими нормативно-правовыми актами Банка, или в соответствии с требованиями нормативных актов Банка России.

3.3. Профессиональное суждение передается главному бухгалтеру (его заместителю) для ознакомления. В случае, если в соответствии с Учетной политикой или другими нормативно-правовыми актами Банка требуется корректировка (регулирование) стоимости актива, отраженной на счетах бухгалтерского учета, то на основании оценки активов по справедливой стоимости, уполномоченный сотрудник готовит проект решения Правления для осуществления корректировки (регулирования) балансовой стоимости активов.

3.4. Отражение корректировки (регулирования) балансовой стоимости активов осуществляется бухгалтерскими работниками на основании решения Правления Банка в соответствии с Приложением 6 к Учетной политике Банка.

3.5. Уполномоченный сотрудник Банка формирует досье по активам, учитываемым по справедливой стоимости, состоящее из профессионального суждения о справедливой стоимости актива, документов, характеризующих актив (в том числе копий правоустанавливающих) а также документов и информации, послуживших основанием для вынесения профессионального суждения.

4. Контроль за правильностью оценки активов по справедливой стоимости и ответственность

Банк обеспечивает наличие регулярного контроля со стороны органов управления Банка за правильностью оценки активов по справедливой стоимости и адекватностью применяемой методологии определения справедливой стоимости, включающего в том числе проведение оценки подразделением, независимым от подразделений, связанных с принятием рисков:

Служба внутреннего аудита осуществляет контроль за правильностью оценки активов по справедливой стоимости и адекватностью применяемой методологии определения справедливой

стоимости, в том числе результатов мониторинга правильности оценки активов в ходе проверок в соответствии с утвержденным планом проверок, отражает результаты проводимых проверок, и доводит указанную информацию до органов управления Банка в рамках своей компетенции.

Служба внутреннего аудита не реже 1 раза в год осуществляет проверку математической точности модели оценки и чувствительности получаемых оценок к изменениям в параметрах модели, в том числе стрессовых условиях, а также тестирование, модели оценки с помощью цен (иных индикаторов, характеризующих стоимость активов), используемых в текущих рыночных условиях для определения справедливой стоимости активов, аналогичных оцениваемому активу, а также инициирует внесение изменений в модель оценки в случае, если результаты тестирования свидетельствуют о необходимости ее доработки. Служба внутреннего аудита проводит мониторинг правильности оценки активов, то есть соответствия текущим рыночным условиям и допущениям, которые используются для определения справедливой стоимости, основанный на системе индикаторов, при выявлении которых оценка активов признается неадекватной. Служба внутреннего аудита осуществляет информирование Председателя Правления Банка о необходимых поправках к оценкам активов по справедливой стоимости, существенным образом влияющих на капитал и финансовый результат.

Служба внутреннего контроля оценивает правильность определения справедливой стоимости актива на предмет регуляторного риска, в ходе контрольных мероприятий в рамках утвержденного плана деятельности.

Если по результатам проверок выявлены случаи сознательного искажения отчетных данных и (или) недостоверного отражения справедливой стоимости активов, Банк вправе уменьшить размер нефиксированной части вознаграждения (премий) сотрудникам, допустившим сознательное искажение отчетных данных Банка и (или) недостоверное отражение справедливой стоимости активов.

5. Заключительные положения

С целью раскрытия информации о методах оценки активов по справедливой стоимости неограниченному кругу лиц настоящая Методика подлежит размещению на официальном сайте Банка в сети Интернет (<http://www.uralexpress.ru/>)

В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации, при наличии противоречий настоящей Методики с нормами действующего законодательства, отдельные положения Методики утрачивают свою юридическую силу, сотрудники Банка руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. Факт прекращения действия одного или нескольких пунктов Методики не влияет на действие документа в целом.

Профессиональное суждение об определении справедливой стоимости нефинансовых активов

на «___» _____ 201__ г.

Наименование актива*

Характеристика актива

Остаточная стоимость по данным бухгалтерского учета _____ руб.

1. Справедливая стоимость актива:

1.1. может быть надежно определена

1.2. не может быть надежно определена

1.1.1. Для определения справедливой стоимости на «___» _____ 201__ г. использован:

Доходный подход справедливая стоимость определена в размере _____ руб.

Рыночный подход справедливая стоимость определена в размере _____ руб.

Затратный подход справедливая стоимость определена в размере _____ руб.

Приложение:

– расчет справедливой стоимости

- отчет независимого оценщика

- другие документы-основания (указать)

1.1.2. Справедливая стоимость актива принимается равной _____ руб. (выбирается или рассчитывается из п. 1.1.1. как среднее арифметическое)

1.1.3. Расходы на продажу в составе _____

Принимаются равными _____ руб.

Приложение – расчет расходов на продажу (договор с агентом)

2. Справедливая стоимость актива за вычетом расходов на продажу на «___» _____ 201__ г. _____ руб.

2.1. Справедливая стоимость меньше балансовой (остаточной при ее наличии)

2.2. Справедливая стоимость больше балансовой (остаточной при ее наличии)

2.2.1. Признание убытка от уменьшения справедливой стоимости:

Балансовая (Остаточная) стоимость	Справедливая стоимость за вычетом расходов	Убыток от последующего уменьшения справедливой	Стоимость актива после признания убытка от уменьшения
-----------------------------------	--	--	---

актива	на продажу	стоимости (Положительная разница между 1 и 2)	справедливой стоимости
1	2	3	4

2.2.2. Признание восстановления убытка от уменьшения справедливой стоимости, отраженного в предыдущих периодах:

Балансовая (Остаточная) стоимость актива	Справедливая стоимость за вычетом расходов на продажу	Отрицательная разница между 1 и 2	Убыток от обесценения признанный в предыдущих периодах	Восстановление убытка от уменьшения справедливой стоимости (минимум из 3 и 4)	Стоимость актива после восстановления убытка от обесценения
1	2	3	4	5	6

ВЫВОД: Выявлена необходимость отсутствие необходимости признания убытка от уменьшения справедливой стоимости восстановления убытка, признанного в предыдущих периодах в отношении актива в размере _____ руб.

Исполнитель (Уполномоченный сотрудник): должность, ФИО, подпись

Корректность проведения оценки подтверждаю:

Контролирующий работник: должность, ФИО, подпись

Ознакомлены:

Финансово-экономическое управление _____

Эксплуатационно-хозяйственный отдел _____

Главный бухгалтер _____

*В случае составления профессионального суждения в отношении ЕГДС или группы активов к профессиональному суждению прикладывается список активов, вошедших в ЕГДС или группу по форме:

Группа (ЕГДС):

№ п/п	Наименование	Назначение	Состояние	Балансовая (Остаточная) стоимость