

**УТВЕРЖДАЮ**  
Председатель Правления  
АКБ «ПРОМИНВЕСТБАНК» (ПАО)

  
А.Б. Мельничук  
«11» *сентября* 2016 года

**МЕТОДИКА**  
**определения справедливой стоимости активов**  
**АКБ «ПРОМИНВЕСТБАНК» (ПАО)**

г. Москва, 2016 г.

## Оглавление

<b>1. Общие положения</b> .....	3
<b>2. Термины и определения</b> .....	3
<b>3. Оценка справедливой стоимости</b> .....	4
3.1. Общие принципы оценки справедливой стоимости.....	4
3.2. Исходные данные для оценки активов и принятые допущения.....	5
<b>4. Методы оценки справедливой стоимости</b> .....	5
4.1. Методология оценки.....	6
4.2. Рыночный (сравнительный) подход.....	6
4.3. Затратный подход .....	7
4.4. Доходный подход .....	8
4.5. Приоритеты использования подходов к оценке .....	9
<b>5. Контроль за правильностью оценки активов по справедливой стоимости</b> .....	9
<b>6. Порядок раскрытия информации неограниченному кругу лиц о методах оценки активов по справедливой стоимости</b> .....	10

## 1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика устанавливает порядок и способы проведения определения справедливой стоимости 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 АКБ «ПРОМИНВЕСТБАНК» (ПАО) (далее – Банк) и разработана в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, нормативными актами Банка России.

1.2. В целях предотвращения конфликта интересов при выборе метода оценки активов по справедливой стоимости:

- утверждение данной методики относится к компетенции Председателя Правления Банка;
- расчет/определение справедливой стоимости активов в соответствии с требованиями настоящей Методики, в том числе путем вынесения профессионального мотивированного суждения, осуществляется сотрудниками, назначаемыми приказом Председателя Правления Банка на дату проведения оценки справедливой стоимости;
- отражение в балансе Банка справедливой стоимости активов осуществляется Управлением бухгалтерского учета и отчетности;
- последующий контроль за правильностью оценки справедливой стоимости активов и за адекватностью применяемой методологии определения справедливой стоимости и доведение указанной информации до органов управления Банка осуществляется Службой внутреннего аудита в рамках своей компетенции в соответствии с Положением о Службе внутреннего аудита.

1.3. При оценке справедливой стоимости активов Банк принимает, что наиболее надежным доказательством справедливой стоимости активов являются котированные цены на активном рынке.

1.4. Справедливая стоимость активов отражает рыночные условия на конец отчетного года, то есть оценка по справедливой стоимости проводится не реже одного раза в год. Профессиональное суждение о справедливой стоимости активов Банка оформляется по состоянию на 01 января - не позднее 10 февраля.

1.5. При определении справедливой стоимости активов могут быть использованы действующие цены на активном рынке аналогичных активов, данные из внешних источников о ставках арендной платы, сведения об уровне цен, опубликованные в средствах массовой информации и специальной литературе, экспертные заключения о справедливой стоимости аналогичных активов и тому подобное.

## 2. Термины и определения

2.1. Для целей настоящей Методики используются следующие понятия, определения и сокращения:

№ п/п	Термин/Сокращение	Определение
2	Активный рынок	Рынок, на котором сделки в отношении определенного актива осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.
3	Справедливая стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>• стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>• объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>• платеж за объект оценки выражен в денежной форме;</li> <li>• цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.</li> </ul>
4	Участники рынка	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) рынке в отношении актива, обладающие всеми следующими характеристиками:</p> <p>(а) 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.</p> <p>(б) Они хорошо осведомлены, имеют достаточное представление о соответствующем активе 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.</p> <p>(с) Они имеют возможность заключить сделку в отношении данного актива.</p> <p>(d) Они имеют желание заключить сделку в отношении данного актива, то есть они имеют побудительный мотив для осуществления такой сделки, не будучи принуждаемыми или иным образом вынужденными сделать это.</p>

### 3. Оценка справедливой стоимости

#### 3.1. Общие принципы оценки справедливой стоимости

3.1.1. Оценка справедливой стоимости активов осуществляется в порядке, определенном Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» на основании профессионального суждения уполномоченного сотрудника Банка, подготовленного на основании собственного анализа и/или с привлечением независимого оценщика.

3.1.2. По некоторым активам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче актива между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив).

3.1.3. 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. Следовательно, намерение Банка удержать актив или урегулировать, или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

#### 3.1.4. Уровни оценки справедливой стоимости:

- *1-й уровень оценки справедливой стоимости.* Наиболее надежным доказательством справедливой стоимости актива являются котированные цены на активном рынке.
- *2-й уровень оценки справедливой стоимости.* В отсутствие котированных цен актива на активном рынке могут быть использованы котированные цены на аналогичные активы, а также иные наблюдаемые исходные данные (например, кривые доходности, волатильность и кредитные спреды по данному активу).
- *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) с допущением о наличии риска, присущего методу, используемому для оценки актива по справедливой стоимости. Оценка актива, основанная на ненаблюдаемых исходных данных без учета риска, присущего исходным данным метода оценки, не может являться достоверной оценкой справедливой стоимости.

### 3.2. Исходные данные для оценки активов и принятые допущения

3.2.1. Исходные данные для оценки справедливой стоимости - это допущения, которые участники рынка используют при определении цены актива:

- *Исходные данные 1 уровня* - котированные цены (без поправок) на активных рынках для схожих активов, к которым Банк может получить доступ на дату оценки.
- *Исходные данные 2 уровня* - исходные данные, не являющиеся котированными ценами, относящимися к 1 уровню, которые, прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива.
- *Исходные данные 3 уровня* - ненаблюдаемые исходные данные для актива.

3.2.2. 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.

3.2.3. 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, Rambler и т.д.;
- сайты риэлтерских 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.

3.2.4. При использовании указанных источников следует использовать исходные данные, размещенные не ранее 6 месяцев до даты проведения оценки.

3.2.5. 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.

## 4. Методы оценки справедливой стоимости

## 4.1. Методология оценки

4.1.1. Методы оценки, используемые для определения справедливой стоимости должны максимизировать использование наблюдаемых исходных данных и минимизировать использование ненаблюдаемых исходных данных.

4.1.2. Цель использования методов оценки – определить цену, по которой можно осуществить обычную операцию по продаже актива между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

4.1.3. Для оценки справедливой стоимости могут применяться следующие подходы к оценке – рыночный подход, затратный подход, доходный подход.

## 4.2. Рыночный (сравнительный) подход

4.2.1. Рыночный (сравнительный) подход – подход к оценке справедливой стоимости с точки зрения сравнения сопоставимых продаж, который обычно именуется 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.

4.2.2. 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.

4.2.3. Данный подход применим (необходимо наличие информации об объектах аналогах) 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.

4.2.4. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения справедливой стоимости оцениваемых активов.

4.2.5. 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.

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

Процедура оценки при использовании сравнительного подхода включает следующие шаги:

- изучение рынка и подбор информации по продажам и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов-аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом;
- 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;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по времени продажи или предложения, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой (листинговой) цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- определение величины поправок к ценам на основе анализа рынка с использованием метода "сопоставимых пар", регрессионного анализа денежных и процентных поправок;

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и определение итогового показателя стоимости оцениваемого объекта.

### 4.3. Затратный подход

4.3.1. 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.

4.3.2. Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого актива зависит от затрат на воспроизводство аналогичного актива. 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.

4.3.3. 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.

4.3.4. Подход по затратам, который иногда называется суммирующим подходом основывается на оценке текущей восстановительной стоимости улучшений, аналогичных объекту, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния, и функциональной пригодности.

4.3.5. Затратный подход состоит из трех этапов:

ЭТАП 1. Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения объекта оценки.

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.

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

ЭТАП 2. Оценка величины накопленного износа объекта оценки.

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

В бухгалтерском учете износ — это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без оценки стоимости самого актива. В оценке износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам. Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине».

Существуют три типа износа:

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

Величина каждого вида износа оценивается отдельно и затем вычитается из восстановительной стоимости.

Физический износ - уменьшение стоимости актива, вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Такой тип износа может быть, как восстановимым, так и невосстановимым.

Внешний износ - уменьшение стоимости актива вследствие изменения внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

ЭТАП 3. Определение справедливой стоимости объекта оценки.

#### 4.4. Доходный подход

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

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

Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

#### 4.4.3. Метод корректировки ставки дисконтирования

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, 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).

#### 4.4.4. Метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости

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).

#### 4.4.5. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- 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.
- 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.



- полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

#### **4.5. Приоритеты использования подходов к оценке**

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

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

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

4.5.4. 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.

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

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

4.5.7. 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.

4.5.8. При необходимости оценка может быть проведена с использованием нескольких подходов одновременно, если получаемая таким способом оценка наиболее показательна справедливой стоимости в данных обстоятельствах.

### **5. Контроль за правильностью оценки активов по справедливой стоимости**

5.1. Контроль за правильностью оценки актива по справедливой стоимости осуществляется уполномоченными сотрудниками и подразделениями Банка в рамках общей системы внутреннего контроля, действующей в Банке.

5.2. Организация предварительного, текущего и последующего контроля, порядок взаимодействия, полномочия и ответственность подразделений Банка определяются во внутренних нормативных документах Банка.

5.3. Служба внутреннего аудита оценивает эффективность организованной системы внутреннего контроля за правильностью оценки активов по справедливой стоимости с использованием различных форм и методов проверки в ходе проведения плановых проверок в соответствии с утвержденным Советом Директоров Планом проверок, а также в ходе проведения внеплановых проверок правильности оценки справедливой стоимости активов, адекватностью применяемой методологии определения справедливой стоимости и других контрольных мероприятий.

5.4. Если по результатам проверок выявлены случаи сознательного искажения отчетных данных и (или) недостоверного отражения справедливой стоимости активов, Банк вправе уменьшить размер стимулирующих выплат (доплат и надбавок стимулирующего характера,

премий и иных поощрительных выплат) сотрудникам, допустившим сознательное искажение отчетных данных и (или) недостоверное отражение справедливой активов.

## **6. Порядок раскрытия информации неограниченному кругу лиц о методах оценки активов по справедливой стоимости**

6.1. 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 ([www.pib.ru](http://www.pib.ru)).