

УТВЕРЖДЕНО

Президент АО ЕАТПБанк

_____ **Царева Л.Ю.**

_____ **2023 г.**

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА АО ЕАТПБанк**

г. Астрахань

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика (далее Методика) устанавливает порядок и способы определения справедливой стоимости имущества АО ЕАТПБанк (далее Банк) и разработана в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, нормативными актами Банка России и Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО) а также определение порядка взаимодействия подразделений АО ЕАТПБанк (далее по тексту – Банк), при проведении оценки и принятия к учету имущества.

1.2. Термины и определения

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

Банк - АО ЕАТПБанк

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, Совет директоров Банка, Правление Банка, Председатель Правления Банка (его заместители).

Профессиональное суждение - заключение об оценке справедливой стоимости, в котором мотивированно излагается информация о справедливой стоимости имущества.

Справедливая (рыночная) 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:

- одна сторона не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было.

Уполномоченный сотрудник - сотрудник Банка, осуществляющий определение справедливой стоимости имущества в соответствии с должностной инструкцией и/или назначенный распорядительным документом и отражение результатов в профессиональном суждении.

1.3. В целях предотвращения конфликта интересов:

- утверждение настоящей Методики относится к компетенции правления Банка;

- расчет/определение справедливой стоимости имущества Банка в соответствии с требованиями настоящей Методики, в том числе путем вынесения профессионального мотивированного суждения, осуществляется Уполномоченными сотрудниками, назначенными распорядительным документом Банка;

- отражение в балансе Банка справедливой стоимости имущества осуществляется бухгалтерскими работниками.

- последующий контроль за правильностью оценки справедливой стоимости имущества 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.

2. Оценка справедливой стоимости

2.1. Общие принципы оценки справедливой стоимости

Оценка справедливой стоимости 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.

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

Справедливая стоимость имущества отражает справедливые условия на конец отчетного года, то есть оценка по справедливой стоимости проводится не реже одного раза в год. Уполномоченные сотрудники банка регулярно проводят мониторинг рынка имущества, аналогичного назначения.

2.2. Для оценки имущества по справедливой стоимости и мониторинга цен могут использоваться следующие источники:

- поисковые системы, например, Avito, Cian, N30, DomClick и т. д.;
- базы агентств недвижимости;
- информация специалистов рынка недвижимости;
- сайты риэлторских компаний, объединений профессионалов рынка недвижимости, содержащие информацию о ценах спроса и предложения различных сегментов рынка недвижимости;
- другие доступные источники

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

2.3 Оценка справедливой стоимости имущества может осуществляться как самим Банком, так и с привлечением независимого оценщика.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

При оценке принимаются следующие допущения:

1.Общедоступные источники отраслевой и статистической информации считаются достоверными. Заключение относительно точности или полноты такой информации не делается и принимается как есть.

2.В рамках оценки не проводятся специальные экспертизы, в том числе юридическая экспертиза правового положения объекта оценки, строительно-техническая, технологическая и экологическая экспертизы объекта оценки и инвентаризация составных частей объекта оценки.

3.Итоговая стоимость, используется только для оценки стоимости имущества банка.

4. Методология оценки

4.1 Цель использования методов оценки – определить цену, по которой можно осуществить обычную операцию по продаже имущества между участниками рынка по справедливой стоимости на дату оценки в текущих справедливых условиях

4.2 Определение справедливой стоимости имущества Банка, подлежащего оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

Для расчета справедливой стоимости объекта недвижимости используются три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Уполномоченный сотрудник, проводящий оценку, самостоятельно определяет возможность применения каждого подхода к определению справедливой стоимости объекта оценки. (На основании Приказа Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки" (ФСО №5) статья 2). При необходимости оценка может быть проведена с использованием нескольких подходов одновременно, если получаемая таким способом оценка наиболее показательна справедливой стоимости в данных обстоятельствах.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Основные этапы оценки данным подходом:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
2. Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
4. Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации и методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации дохода рассматривает постоянный и равномерный поток доходов, а также учитывает изменение стоимости объекта в конце рассматриваемого периода.

Метод дисконтирования потока денежных средств учитывает прогнозируемую переменную загрузку помещения, доходы и расходы, связанные с будущим владением и эксплуатацией здания, а также продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения - при разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе выявляются объекты недвижимости наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно или предлагаются к продаже.

На втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

На третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина справедливой стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Объяснение вносимых поправок.

Порядок внесения поправок следующий: цена предложения, местоположение, условия продажи и др. Величина вносимых поправок основывается на данных полученных в ходе консультаций с агентствами недвижимости или используются опубликованные рекомендуемые поправочные коэффициенты.

4.3. Корректировка исходных данных при оценке справедливой стоимости

1. Профессиональное суждение

Оценка справедливой стоимости имущества осуществляется Уполномоченным сотрудником Банка не реже 1 раза в год.

Уполномоченный сотрудник с целью получения объективной информации проводит анализ рынка объектов-аналогов. В процессе проведения анализа изучаются:

- социально-экономическая ситуация в регионе и макроэкономическая ситуации в стране;
- ценовая ситуация на рынке;
- конъюнктура спроса и предложения;
- активность рынка, объем операций на рынке;
- ликвидность объектов;
- доступность объектов, состояние платежеспособного спроса;
- и другие факторы влияющие на ценообразование.

Результаты анализа рынка объектов-аналогов, результаты оценки всех используемых подходов сводятся к единой стоимостной оценки и оформляется Профессиональное суждение о справедливой стоимости имущества Банка.

Профессиональное суждение о справедливой стоимости имущества Банка оформляется по состоянию на 01 января – не позднее 10 февраля.

Уполномоченный сотрудник направляет Профессиональное суждение в Бухгалтерию и Службу управления рисками.

4.3.2 Рассмотрение результатов расчетов справедливой стоимости имущества Правлением Банка.

4.3.2.1 Правление Банка заслушивает информацию:

- Уполномоченного сотрудника о результатах расчетов справедливой стоимости имущества;
- Бухгалтерии о результатах оценки справедливой стоимости имущества и их влиянии на капитал и финансовый результат;
- Службы управления рисками о результатах стресс – тестирования капитала с целью оценки достаточности капитала при реализации сценариев снижения собственного капитала в результате переоценки, которая приведет к снижению стоимости имущества более чем на 10% от стоимости имущества, отраженного в балансе.

2. В случае если в результате расчетов справедливая стоимость имущества будет отличаться более чем на 10% от стоимости имущества, отраженного в балансе, Правление Банка принимает решение о необходимости и целесообразности внесения корректировок в балансовую стоимость имущества и согласовывает его с Советом директоров.

3. Результаты рассмотрения оформляются протоколом.

4.3.3 Отражение на балансе Банка переоценки имущества осуществляется бухгалтерскими работниками в соответствии с Учетной политикой Банка по состоянию на 1-ое января.

5. Оценка справедливой стоимости независимым оценщиком

5.1 Решение о выборе независимого оценщика принимает Правление Банка. Критериями для выбора оценщика являются:

- наличие членства в одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- наличие полиса страхования профессиональной ответственности;
- наличие действующего аттестата (диплома, свидетельства) об оценочной деятельности
- наличие действующего квалификационного аттестата оценки недвижимости.

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

5.3 Привлечение независимых оценщиков к проведению оценки имущества по справедливой стоимости не рассматривается как основание для отказа от проведения Банком оценки достоверности определения справедливой стоимости имущества. Наличие независимой оценки, не освобождает Банк от ее проверки и требования корректировки оценки.

6. Организация работы Банка по оценке справедливой стоимости

6.1 Подготовка и составление профессионального суждения об оценке справедливой стоимости

6.1.1 Оценка справедливой стоимости имущества осуществляется в соответствии с настоящей Методикой не реже 1 раза в год. На основании проведенной работы по оценке справедливой стоимости имущества Уполномоченным сотрудником составляется профессиональное суждение об оценке справедливой стоимости.

6.1.2 Справедливая стоимость имущества должна быть выражена в рублях или в рублевом эквиваленте. Профессиональное суждение действительно (актуально) в течение 12 месяцев со дня его составления.

6.1.3 Профессиональное суждение передается на ознакомление Президенту Банка (его заместителям), главному бухгалтеру Банка (его заместителям), Службе управления рисками и рассматривается Правлением Банка.

6.1.4 По результатам утверждения Правлением Банка оценки имущества по справедливой стоимости, бухгалтерский работник осуществляет бухгалтерские проводки по отражению операций регулирования справедливой стоимости имущества.

7. Хранение и защита информации

7.1 Уполномоченный сотрудник Банка формирует досье по имуществу, учитываемому по справедливой стоимости.

7.2 Банк обеспечивает надежное хранение и защиту всей информации об исходных данных (справедливых ценах, стоимости сделок в отношении имущества и т.д.), иной информации, используемой при расчетах справедливой стоимости имущества Банка, за ретроспективный период не менее 5 лет в электронном виде и/или на бумажном носителе.

8. Ответственность

8.1 Если по результатам проверок выявлены случаи сознательного искажения отчетных данных и (или) недостоверного отражения справедливой стоимости имущества, Банк вправе уменьшить размер стимулирующих выплат (доплат и надбавок стимулирующего характера, премий и иных поощрительных выплат) сотрудникам, допустившим сознательное искажение отчетных данных Банка и (или) недостоверное отражение справедливой стоимости имущества.

9. Контроль за правильностью оценки имущества по справедливой стоимости

9.1 Банк обеспечивает наличие регулярного контроля со стороны органов управления Банка за правильностью оценки имущества по справедливой стоимости и адекватностью применяемой методологии определения справедливой стоимости, включающего в том числе проведение проверок подразделениями, осуществляющими контрольные функции:

- Служба внутреннего аудита осуществляет контроль за правильностью оценки имущества по справедливой стоимости в соответствии с утвержденным планом проверок, доводит указанную информацию до Органов управления Банка;

- Служба внутреннего контроля оценивает адекватность применяемой методологии определения справедливой стоимости в соответствии с утвержденным планом проверок;

- Служба управления рисками не реже 1 раза в год проводит стресс – тестирование капитала с целью оценки достаточности капитала при реализации сценариев снижения собственного капитала, в том числе в результате переоценки имущества.

10. Порядок раскрытия информации неограниченному кругу лиц о методах оценки имущества по справедливой стоимости

10.1 С целью раскрытия информации о методах оценки имущества по справедливой стоимости неограниченному кругу лиц настоящая Методика подлежит размещению на официальном сайте Банка в сети Интернет (www.eatpbank.ru)

11. Заключительные положения

11.1. В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации, при наличии противоречий условий внутренних документов Банка с нормами действующего законодательства, отдельные положения внутренних документов Банка утрачивают свою юридическую силу до момента вынесения на утверждение Президента Банка, сотрудники Банка руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и нормативными актами Банка России. Факт прекращения действия одного или нескольких пунктов настоящей Методики не влияет на действие документа в целом.

11.2 Изменения и дополнения к настоящей Методике утверждаются Президентом Банка и вводятся в действие с даты их утверждения.

11.3. Сотрудники Банка знакомятся с настоящей Методикой на сетевом диске.

Согласовано:

_____ Ромашина О.Л.

_____ Крицкий С.К.

_____ Ветрова С.В.

_____ Царева Г.Р.

_____ Нечаева К.Ю.