

**Павел Карцев**

# **Оценка & МСФО**

**Встреча оценщиков Московского региона  
Московское областное отделение РОО**

МО, 07 февраля 2014 г.

---



## МСФО (IFRS)

Состоят из собственно стандартов (IFRS и IAS) и толкований (IFRIC и SIC).

## IAS

Раскрывают признание активов по их видам и их оценку

## IFRS 13

Обобщает применение справедливой стоимости.

**Применение МСФО ≠ Оценка по СС**

# Структура





Основные средства.  
IAS 16. Property, Plant and Equipment



Финансовая аренда.  
IAS 17. Leases



Нематериальные активы.  
IAS 38. Intangible Assets



Финансовые инструменты. IAS 39/IFRS 9.



Инвестиционное имущество.  
IAS 40. Investment Property.



Биологические активы.  
IAS 41. Agriculture

# Что оцениваем?

---

### **Балансовая стоимость – *Carrying amount***

- Стоимость признания актива в отчетности с учетом амортизации и убытков от обесценения

### **Амортизационная величина – *Depreciable amount***

- Первоначальная стоимость – Ликвидационная стоимость.

### **Остаточная стоимость – *Residual value***

- Чистая сумма, которую компания получила бы за актив по окончании предполагаемого периода его использования = *Ликвидационная стоимость*

### **Ценность (стоимость) в использовании – *Value in Use***

- Оценка стоимости актива доходным подходом в составе имущественного комплекса

### **Возмещаемая сумма – *Recoverable amount***

- Наибольшее из *справедливой стоимости* за минусом расходов на продажу и стоимости в использовании

### **Срок полезного использования – *Recoverable amount***

- Предполагаемый срок использования актива предприятием. Не тождественно сроку экономической жизни.

# **Используемые понятия**

---

**Справедливая стоимость** – это цена, которая была бы получена от продажи актива, или которая была бы уплачена за *передачу* обязательства, в *обычной операции* между участниками *рынка* на дату оценки

- Цена выхода
- Предполагается продажа актива на условиях, соответствующим его НЭИ
- С учетом расходов на транспортировку но без учета расходов на саму сделку
- Не сумма погашения обязательства, а именно его передачи; не важно имеется ли реальная возможность передачи обязательства
- Основной рынок или наиболее благоприятный рынок
- Операции проводились на рынке до даты оценки
- Это не вынужденная операция (принудительная ликвидация или вынужденная реализация)

# Fair Value

---

## Определение учетной единицы

- Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания определяется «профильным» стандартом
- В основном определяется предприятием.
- Оценщик может дать консультацию

## Анализ актива/обязательства и рыночного окружения

- Основной рынок - с наибольшей активностью и числом операций.
- Наиболее благоприятный – на котором можно продать по максимальной цене.
- Если нет доказательств обратного, таким рынком считается рынок, на котором компания заключает сделки по продаже активов (передаче обязательств).

## Базовые допущения

- Какие характеристики объекта будут привлекать внимание участников
- Операция – продажа («цена выхода») на основном рынке
- Выбор использования актива отдельно от других и в совокупности с другими, рассматриваемые в рамках теста на обесценения можно считать одним из элементов анализа НЭИ
- Какие допущения будут использовать участники рынка при оценке объекта?

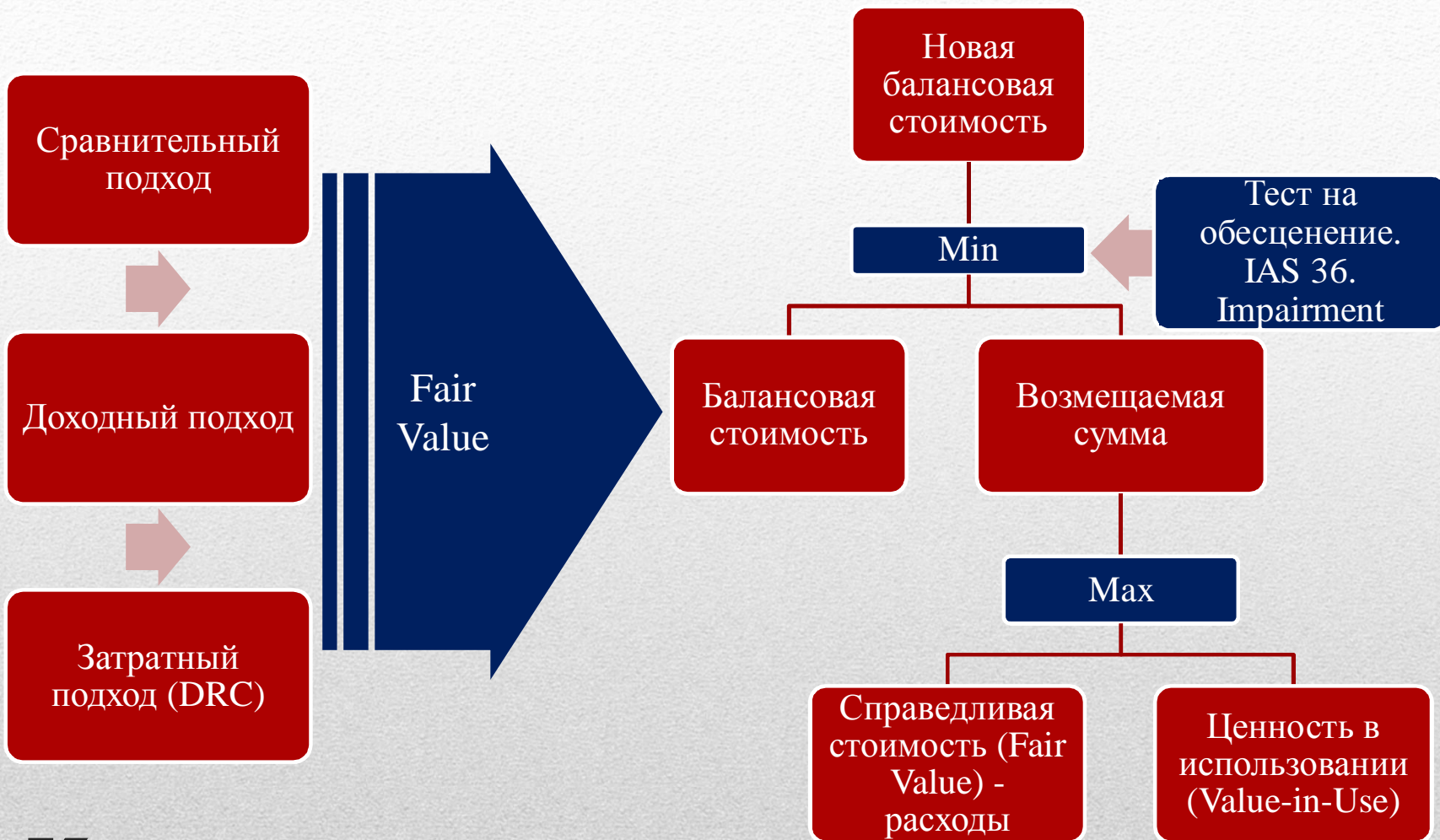
## Анализ исходных данных

- Какие исходные данные есть в наличии?
- Какие из них более надёжные?

## Выбор метода оценки

- Какой(ие) метод(ы) оценки будет(ут) релевантным(и)?

# Этапы оценки

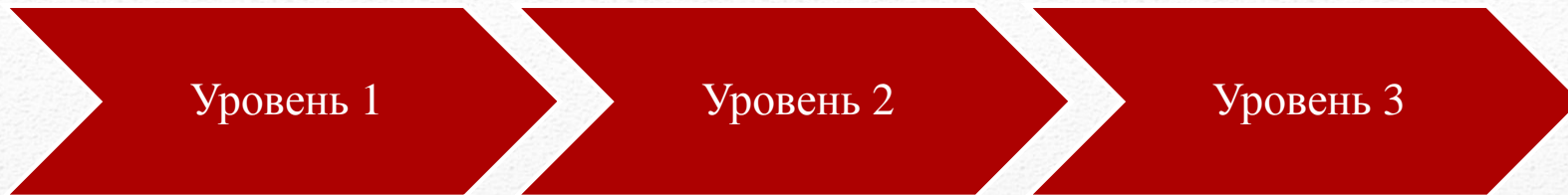


# Концепция оценки

Тип активов	Подходы	Методы оценки
Движимое имущество (оборудование и т.д.)	Сравнительный Затратный	Сравнение продаж Затраты на создание
Недвижимость	Сравнительный Доходный Затратный	Сравнение продаж Прямой капитализации/ДДП Затраты на создание
Незавершенное строительство	Доходный Затратный	Метод предполагаемого исп-ия, затраты на создание
Земельные участки	Сравнительный Доходный	Сравнение продаж Остатка
Биологические активы	Сравнительный Доходный	Сравнение продаж ДДП
Права аренды с/х земельных участков	Сравнительный Доходный	Сравнение продаж Кап-ии земельной ренты
Лицензии	Сравнительный Доходный	Сравнение продаж Освобождение от роялти
Товарные знаки	Сравнительный Доходный	Освобождение от роялти Преимущество в прибылях

# Подходы и методы

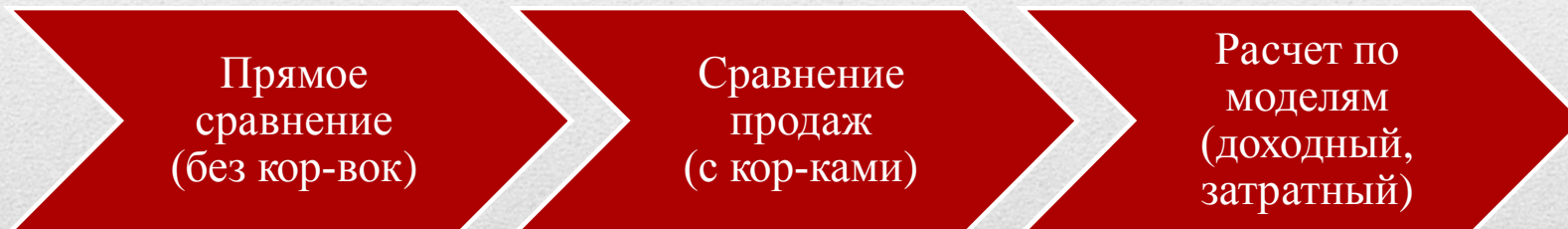




- Котируемые цены на активных рынках для идентичных активов и обязательств

- Исходные данные, отличные от котируемых цен, которые являются наблюдаемыми напрямую или

- ненаблюдаемые исходные данные



В случае использования данных нескольких уровней, присваивается минимальный

# Иерархия методов

---

- Приоритет согласно иерархии (сравнительный подход, затем доходный и затратный)
- Наиболее адекватный с точки зрения характеристик объекта и имеющихся исходных данных метод
- Максимизировать использование наблюдаемых данных
- Мнение участников рынка по уместности методов
- Обеспечить последовательное применение
  
- Изменения метода оценки учитывается как изменение в учетных оценках (МСБУ 8)

## **Выбор методологии**

---

**Основные средства – это материальные активы, которые используются в производстве или для поставки товаров и услуг, для сдачи в аренду или для административных целей в течение более чем одного отчетного периода.**

- Используются в производстве или для управления (или будут использоваться)
- Срок полезного использования – более 1 года
- Компания получит связанные с активом будущие экономические выгоды
- Затраты на приобретение актива для компании могут быть надежно определены

# **Основные средства**

---

## Использование (Отношение к основной деятельности)

Операционные

Внеоперационные

Производственные

Корпоративные

Инвестиционные  
(IAS 40)

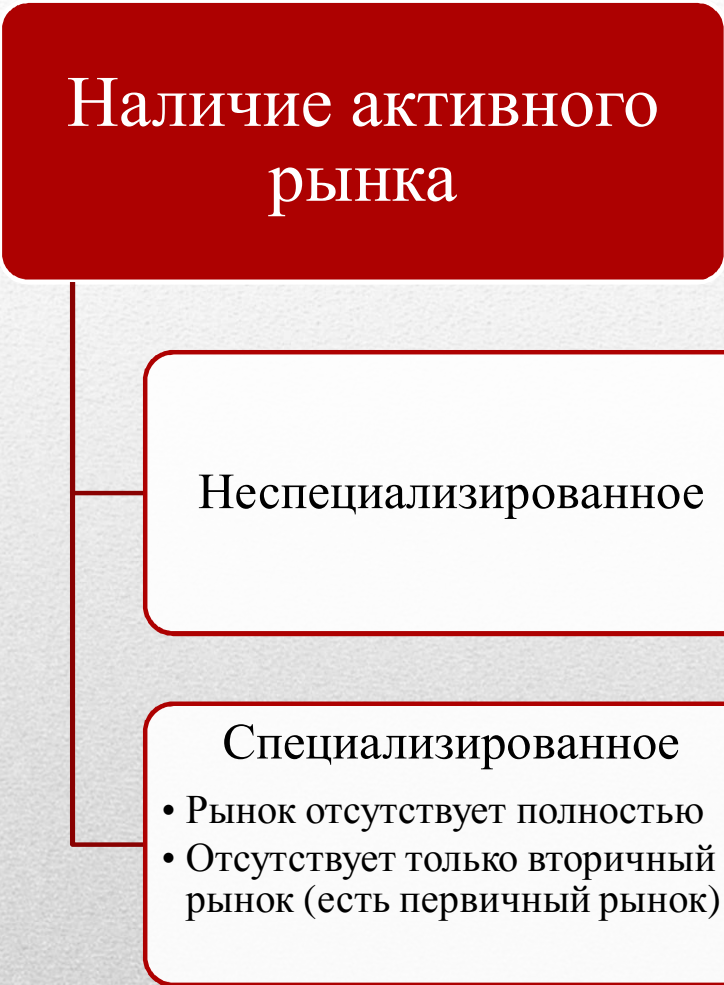
Избыточные

Социальные

Для продажи  
(IFRS 5)

# Классификации

---



**...и группировки**

- Недвижимость – не менее 3-х аналогов
- Расчет может вестись по производственным базам в комплексе с распределением итога
- Земельные участки должны быть выделены отдельно
- Движимое имущество – допустим 1 прямой аналог без корректировок
- Учитывать затраты на транспортировку и монтаж

# Сравнительный

---

- Не является предпочтительным методом
- Индексацией - не более 20-30% по стоимости
- Индексируется первоначальная, а не остаточная стоимость (исторические затраты)
- Учитывать период последней переоценки
- Соответствие индексов типу имущества и региону
- При применении групповых коэффициентов в группе достаточное количество объектов (по количеству и стоимости) должно быть оценено другими методами
- Для незавершенного строительства – разбивка исторических затрат по периодам
- Проверять на адекватность рыночным данным хотя бы в порядках цен

# **Затратный. Индексация**

---

- Предпочтительно использование наиболее современных расценок (данные строительных компаний, Ко-Инвест)
- Применение соответствующих индексов
- Обоснование прибыли девелопера и издержек финансирования (модель Озерова-Кузнецова, будущая стоимость аннуитета пренумерандо)
- Проверять на адекватность рыночным данным
- Износ – методов экспертизы состояния либо срока жизни

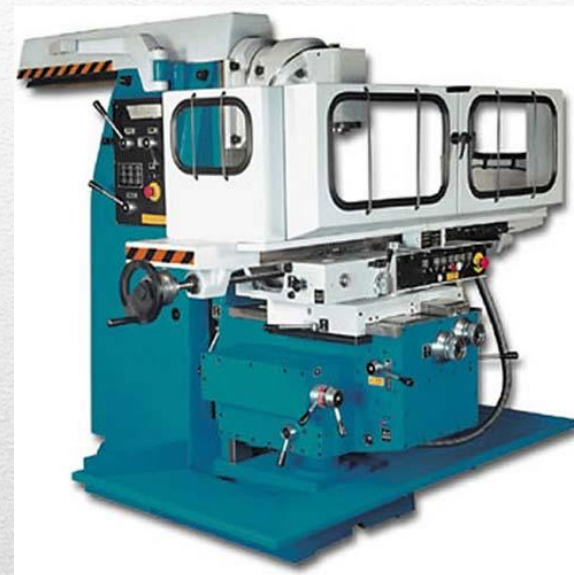


**Здания, сооружения ....**

---



- Предпочтительнее использование прямых аналогов
- Использование минимальной из цен на рынке
- Корректировки:
  - торг,
  - на время,
  - параметрическая,
  - доставку,
- Износ – метод срока жизни, справочники Marshall & Swift, отдельно для компьютеров



# Движимое....

---

- Сравнительный подход
- При отсутствии рынка можно использовать кадастровую стоимость
- Права аренды однозначно не урегулированы стандартами, допустимо признание как основного средства
- Может определяться как разница собственности и льготного выкупа
- Капитализированная разница рыночной и контрактной аренды
- При отсутствии разницы льготного выкупа и положительной разницы - ноль



# Земля

---

- Срок экономической жизни  $\neq$  Срок полезного использования
- СПИ – использование конкретной организацией. Существенная разница должны быть обоснована (может быть связано со сроком жизни предприятия, - горное производство)
- Источники:
  - Тех. документация
  - Отраслевые справочники
  - ЕНАО
  - Другие справочники (Marshall & Swift)
  - Консультации со службами предприятия
- В основном определяется как «Полный срок использования» минус «Эффективный возраст».
- Эффективный срок – хронологический с учетом режимов эксплуатации, фактов капитального ремонта

# Срок использования

---

- Наличие большой таблицы по всем объектам с графами:
  - № по порядку
  - инв. номер
  - наименование
  - уточненная марка/модель,
  - количество / площадь,
  - дата постановки на учет,
  - дата выпуска/строительства,
  - первоначальная и остаточная балансовые стоимости,
  - подразделение, местонахождения/площадка внутри подразделения,
  - классификации и группировки (вид использования, группа, спец./неспец.)
  - общий и оставшийся СПИ,
  - восстановительная стоимость, износ, результат по затратному подходу,
  - результат по сравнительному подходу,
  - остаточная (ликвидационная) стоимость,
  - справедливая стоимость (до теста на обесценения)
  - стоимость на единицу, единицу площади или длины (справочно).
- Сводка с балансовыми стоимостями и результатами оценки по группам/подгруппам активов

# Контроль. Сводки

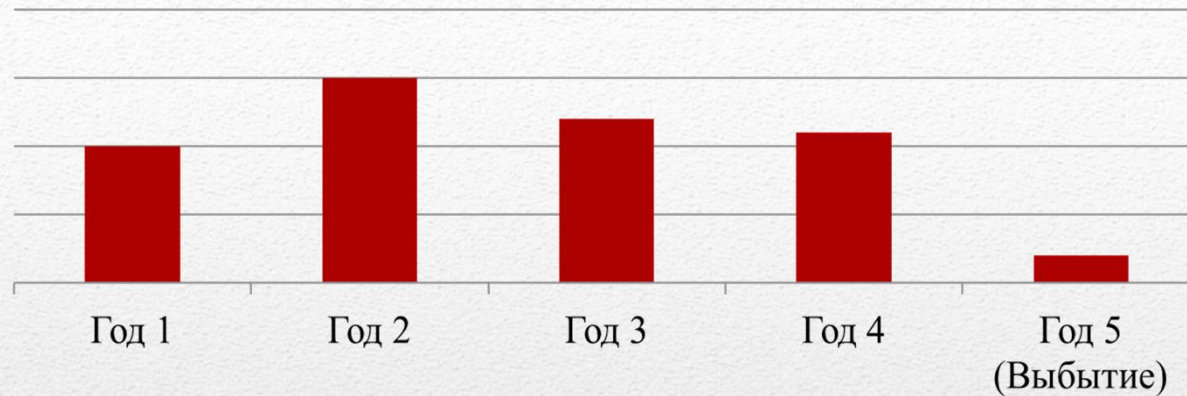
---

- Дополнительная проверка корректности формул, связей
- Тест на соответствие результатов рынку (в целом, позиционно, в расчете на 1 кв.м), выборка зданий со значениями стоимости на 1 кв.м очевидно выходящими за все разумные диапазоны
- Выборка наиболее дорогих объектов в целом и по группам
- Выборка объектов с наибольшими отклонениями от балансовой стоимости
- Выборка однородных позиций и проверка соответствия стоимости замещения (без учета износа), а также полных СПИ
- Выборочная проверка ссылок по аналогам в сравнительном подходе и в затратном по движимому имуществу

## **Контроль. Выборки**

---

## Дисконтирование денежных потоков



- Единица, генерирующая денежные потоки - Cash-Generating Unit (CGU)
- Не учитывается расширение производства за счет новых направлений
- Денежный поток – на инвестированный капитал
- Доходы – от использования актива и его ликвидации
- Срок – до окончания использования основного актива
- Ставка дисконтирования – WACC на основе среднеотраслевых данных
- Данные по потокам - На основе оценок менеджмента

# Доходный подход

Актив	Пассив
Необоротные (Fixed) активы	Собственный капитал (Equity)
	Долг (Debt)
Оборотные (Current) активы	Текущие обязательства (Liabilities)

- Инвестированный капитал (Equity + Debt) = Доходным подходом
- Необоротные активы = ИК – Оборотные активы
- Спец. имущество за минусом неспец.

# Value in use

---

- Ссылка на стандарты и описание основных используемых понятий МСО и МСФО
- Общий и отраслевой анализ
- Описание деятельности предприятия, анализ загрузки мощностей за 3-5 лет, финансовый анализ за 3-5 лет
- Анализ рынка недвижимости (в том числе земли и нового строительства в регионе)
- Анализ рынка специализированного и неспециализированного оборудования
- Классификация активов с указанием в том числе сроков полезного использования и экономической жизни по группам и подгруппам активов
- Технические описания, в том числе основных объектов оборудования
- Сведения о проведенной инспекции, подтверждающие материалы
- Распределение итоговой стоимости по-объектно (в случае, если балансовая стоимость принимается по ценности в использовании – пропорционально первоначальной стоимости)
- Упоминание, что распределение может учитываться только для целей МСФО.

# Требования к отчету

---



- Использование понятий в устаревшей редакции
- Для оценки неспециализированных объектов используется затратный подход.
- Восстановительная стоимость/ стоимость замещения не включают проектные издержки, затраты на доставку и монтаж
- Нет ссылок на используемые индексы
- Информация справочников (Ко-Инвест) не проверена на соответствие рыночной информации
- Отсутствует (недостаточно подобное) обоснование применяемых сроков полезного использования
- Недостаточно подробно проанализирован функциональный износ
- В доходном подходе (тесте на обесценение) необосновано используется рост выше среднеотраслевого
- Учтены капитальные вложения в развитие альтернативных производств, прогнозируется расширение деятельности сверх имеющихся мощностей
  
- Не проведены контрольные процедуры
- Отсутствие в итоговых выводах информации о СПИ и остаточной (ликвидационной) стоимости

# ОШИБКИ

---



# Ограничения

---

**Инфраструктура Государственный,  
муниципальный  
и общественный  
сектор**



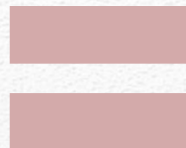
**Ограниченные  
в обороте  
активы**



**Проблемные активы**

---

Нет  
прибыли



Нет  
стоимости

Высокая фактическая загрузка  
Новые инвестиции и восстановление существующего  
Экономическая и социальная востребованность

МСФО не имеет иных способов  
определения экономического обесценения  
кроме как через оценку бизнеса ДДП

Рыночная  
стоимость

Доходный подход основанный на базе  
искаженного рынка влечет за собой  
соответствующее искажение оценки

Справедливая  
стоимость

Существенное расхождение между  
Справедливой и рыночной стоимостью

**Противоречия**

## General

Общие понятия

Договор

Применение (стоимость)

Отчет

## Assets

Бизнес

НМА

Основные средства

Недвижимость

Девелоперские проекты

Финансовые  
инструменты

## Applications

Для кредитования

Для МСФО

**Приложение  
«Недвижимость и  
основные средства в  
государственном  
секторе»**

# IVS-2013



- International Public Sector Accounting Standards, 2012 Edition
- 31 стандарт, 2 тома, более 1500 страниц.
- Структура схожа с МСФО, в т.ч. стандарты:
  - IPSAS 16 Investment Property
  - IPSAS 17 Property, Plant and Equipment
  - IPSAS 31 Intangible Assets
  - IPSAS 21 Impairment of Non-Cash-Generating Assets
  - IPSAS 26 Impairment of Cash-Generating Assets

# IPSAS

---





# Обесценение (внешний износ)

---

## Карцев Павел

Партнер «Регионального  
экспертно-аналитического центра  
«Перспектива»

К.э.н., MRICS  
Член РОО, член ЭС РОО

☎ +7 (495) 795-82-11

✉ paul\_kartsev@hotmail.ru

[www.rea-centre.ru](http://www.rea-centre.ru)



# Спасибо за внимание!

---