

ОГРН 1157700016539
ИНН 7709470802



Телефон: +7 495 107 93 70
E-mail: info@fsosro.ru

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

www.fsosro.ru

Новации в Международных стандартах оценки (МСО) 2020

апрель, 2021

Последнее издание Международных стандартов оценки (МСО) является важной вехой на пути к гармонизации практики оценки во всем мире. МСО являются основным руководством для специалистов по оценке во всем мире и будут способствовать единообразию, прозрачности и достоверности оценок, которые являются ключевыми для инвестиционных решений, финансовой отчетности и финансовой стабильности рынка.

Новая версия стандартов включает изменения, которые обсуждались в течение 2018 и 2019 годов.

МСО 2020 вступили в силу 31 января 2020 г.

Последняя версия МСО доступна для загрузки с сайта СМСО (ivsc.org) . Также доступна для загрузки версия МСО 2020 с выделением обновленного текста МСО 2017.

Перевод МСО 2020 на русский язык выполняется Международным консорциумом по переводу МСО 2020 на русский язык , в состав которого входят организации оценщиков, в деятельности которых официально применяется русский язык (в т. ч. Россия, Белоруссия и Казахстан). Впервые русский перевод МСО будет находиться в свободном доступе на сайтах организаций – участников Консорциума.

Введение

Глоссарий

Принципы МСО

Общие стандарты

МСО 101. Задание на оценку

МСО 102. Проводимые исследования и соответствие стандартам

МСО 103. Составление отчета

МСО 104. Виды стоимости

МСО 105. Подходы и методы оценки

Стандарты по активам

МСО 200. Бизнесы и права участия в бизнесе

МСО 210. Нематериальные активы

МСО 220. Нефинансовые обязательства

МСО 300. Машины и оборудование

МСО 400. Права на недвижимое имущество

МСО 410. Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента

МСО 500. Финансовые инструменты

Перечень основных терминов

Введение

Глоссарий

Принципы МСО

Общие стандарты

МСО 101. Задание на оценку

МСО 102. Проводимые исследования и соответствие стандартам

МСО 103. Составление отчета

МСО 104. Виды стоимости

МСО 105. Подходы и методы оценки

Стандарты по активам

МСО 200. Бизнесы и права участия в бизнесе

МСО 210. Нематериальные активы

МСО 220. Нефинансовые обязательства

МСО 300. Машины и оборудование

МСО 400. Права на недвижимое имущество

МСО 410. Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента

МСО 500. Финансовые инструменты

Перечень основных терминов

Объектами оценки являются нефинансовые обязательства – обязательства, требующие неденежного исполнения в форме предоставления (поставки) товаров и услуг.

Неисчерпывающий перечень таких обязательств включает отложенные доходы или договорные обязательства будущих периодов, гарантии производителей, обязательства по охране окружающей среды, обязательства по выбытию активов, определенные условные обязательства, программы лояльности, соглашения о покупке электроэнергии, некоторые резервы под судебные решения и непредвиденные расходы, а также определенные компенсации и гарантии.

В отличие от финансовых обязательств, для нефинансовых обязательств обычно не существует симметрии «активы-обязательства».

Обычные цели оценки:

- Для целей финансовой/налоговой отчетности
- Для судебных разбирательств

Применение подходов:

Сравнительный подход (метод «сверху вниз»)

- Стоимость определяется со ссылкой на рыночные сделки
- Низкая ликвидность
- В сделках фигурируют связанные активы и обязательства

Доходный подход (метод «снизу вверх»)

- Стоимость определяется как приведенная стоимость затрат на исполнение плюс маржа прибыли, необходимая для принятия обязательства

Затратный подход

- Носит ограниченный характер

Выдержки из отчета:

«...Перечисленные выше статьи бухгалтерского баланса входят в состав активов, принимаемых к расчету стоимости чистых активов, согласно Приказу Министерства Финансов РФ № 84н «Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов» от 28 августа 2014 г. Прочие статьи активов на балансе Общества отсутствуют.»

«Также общество владеет правами долгосрочной аренды земельными участками под объектами недвижимости. ... Земельные участки находятся в долгосрочной аренде, что подтверждено соответствующими договорами.»

Замечание ЦБ:

1) Согласно информации, приведенной на стр. 108 Отчета, расчет стоимости чистых активов проводился оценщиком в соответствии с приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов». В соответствии с п. 4 указанного приказа стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.

Исходя из пунктов 5, 6, 7 названного приказа, принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций. Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

Стоимость чистых активов определяется по данным бухгалтерского учета. При этом активы и обязательства принимаются к расчету по стоимости, подлежащей отражению в бухгалтерском балансе организации (в нетто-оценке

за вычетом регулирующих величин) исходя из правил оценки соответствующих статей бухгалтерского баланса.

При передаче имущества в аренду право собственности на него остается у арендодателя и числится на балансе арендодателя. У арендатора арендованное имущество отражается на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» и его стоимость не входит в состав стоимости имущества, подлежащего отражению в составе активов, отражаемых в балансе. Поскольку речь идет не о совершении хозяйственных операций с правом аренды, стоимость права аренды¹, не являющегося нематериальным активом, не подлежит учету в составе активов бухгалтерского баланса ООО «Ольшаники» и не может быть учтена при определении стоимости чистых активов указанного общества.

Указанная позиция подтверждается сложившейся судебной практикой, например, по делам № А63-4752/2006, № А65-19657/2009, № А76-15417/2012 и № А82-1460/2013. Оценщик вводит в заблуждение пользователей Отчета и искажает стоимость объекта оценки.

Нарушены п. 5 ФСО № 3, ст. 11 Закона № 135-ФЗ.

90. «Метод остатка»

«90.1. ... Остаточная стоимость, полученная с использованием метода остатка, может быть равна рыночной стоимости имущества, находящегося в процессе девелопмента, но может и быть не равна ей.»

120. Особые соображения в оценках для целей залогового кредитования

120.2. Чтобы продемонстрировать понимание рисков, связанных с оценкой имущества, находящегося в процессе девелопмента, в целях залогового кредитования или для других целей, оценщику следует применить минимум два соответствующих и общепризнанных метода оценки имущества, находящегося в процессе девелопмента, в рамках каждого оценочного проекта, поскольку в этой области часто не «имеется достаточного количества фактических или характерных для рынка исходных данных для применения единственного метода в целях получения объективного вывода» (см. стандарт МСО 105 «Подходы и методы оценки», п. 10.4.

120.2. Оценщик должен быть в состоянии обосновать выбор заявленного подхода (подходов) к оценке и ему следует предоставить в отчете стоимость в состоянии «как есть» (существующая стадия проекта девелопмента) и стоимость в состоянии «как предложено» (стоимость заверченного проекта) в отношении оцениваемого проекта, находящегося в процессе девелопмента, и также задокументировать процесс оценки и обоснование для сообщаемой в отчете стоимости (см. МСО 103 «Составление отчета», п. 30.1-30.2.

20. Проводимые исследования

20.7. Если во время выполнения задания станет ясно, что объем проводимых исследований, включенных в задание на оценку, в результате не обеспечит достоверной оценки, или что информация, предоставляемая третьими лицами, недоступна или неверна, **либо ограничивающие условия на проведение исследования являются настолько существенными, что оценщик не может с достаточной точностью оценить исходные данные и сделанные допущения**, то такое задание на оценку не будет соответствовать требованиям МСО.

90. Модель оценки

90.1. Модели оценки являются собирательным термином для обозначения количественных методов анализа, систем, техник и количественных суждений, используемых для определения и сообщения стоимости.

90.2. При использовании или создании модели оценки, оценщик должен:

(а) сохранять необходимые обоснования по выбору или созданию модели,

(б) понимать и быть уверенным в том, что выходные данные модели оценки, важные допущения и ограничивающие условия согласуются с определяемым видом стоимости и целью оценки,

(в) учитывать ключевые риски, связанные с допущениями, сделанными в модели оценки.

90.3. независимо от сущности применяемой модели оценки для того, чтобы оценка соответствовала МСО, оценщик должен убедиться, что такая оценка соответствует всем прочим требованиям, содержащимся в МСО.

Благодарю за внимание!

Контакты для связи:

Email: grigoriev@nkce.ru

Тел. 8-911-712-74-49