



Особенности оценки объектов недвижимости для целей МСФО

на примере реального кейса

Круглый стол в МТПП «Актуальные вопросы оценочной деятельности в Российской Федерации»
Москва, 29 апреля 2021

Ирина Комар, к.э.н, MRICS
ООО «Профессиональная Группа Оценки»

Когда возникает необходимость оценки по МСФО?

Необходимость оценки по МСФО	Применяемый стандарт
Принятие международных стандартов впервые (первое применение МСФО)	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности»
Объединение компаний	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»
У предприятия, ведущего отчетность по МСФО, имеются активы, предназначенные для продажи или предприятие планирует прекращение деятельности	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность»
Предприятием выбрана модель учета основных средств по переоцененной или справедливой стоимости и требуется периодическая переоценка основных средств.	Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства»
У предприятия, ведущего отчетность по МСФО, имеются арендные договоры	Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»
Выявление предприятием, ведущим отчетность по МСФО, признаков обесценения активов (например, неблагоприятные изменения на рынке, для которого предназначен актив)	Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов»
У предприятия, ведущего отчетность по МСФО, есть объекты инвестиционной недвижимости	Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость»

Какие стандарты оценки применять?

Федеральные или международные?



Федеральные стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

+

- **Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13** «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н).



Какие вид стоимости использовать?

Рыночная или справедливая?

Для целей МСФО оценке подлежит справедливая стоимость, определение которой не регламентировано в Федеральных стандартах оценки, однако согласно п. 6 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости» оценщик вправе использовать виды стоимости в соответствии с международными стандартами оценки.

МСФО (IFRS) 13 определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Разнообразие подходов и методов

Выбор подхода: один?

Выбор подхода: несколько?

Согласование результатов:

- ✓ среднее
- ✓ взвешивание
- ✓ выбор одного
- ✓ диапазон

Пример ТЗ на оценку для целей МСФО - РЕАЛЬНЫЙ КЕЙС ДЛЯ КРУПНЕЙШЕГО БАНКА



Состав объектов оценки: 977
объектов недвижимости,
215 адресов во всех
федеральных округах РФ,

Срок оказания услуг:

- Старт работы по оценке 01.11.2020 г.;
- Проект расчетов с прогнозным значением стоимости – не позднее 01.12.2020;
- Согласование расчетов с аудиторами заказчика 01.12.2020-15.12.2020;
- Итоговый отчет с финальными значениями стоимости, согласованный аудитором заказчика – не позднее 31.12.2020.

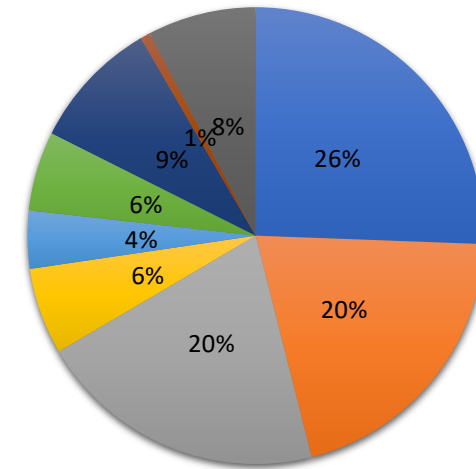
Дата определения стоимости и дата составления отчета: 31.12.2020 г.

Вид стоимости: справедливая в соответствии с "Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

Дополнительные требования:

- ✓ согласование расчетов и отчета с аудитором заказчика (компания из Big4);
- ✓ Самостоятельный осмотр объектов;
- ✓ Оценщик самостоятельно заказывает выписки из ЕГРН на все объекты.

Качественный и количественный состав объектов оценки



- Состав объектов оценки: 977 объектов недвижимости, 215 адресов во всех федеральных округах РФ, по группам в соответствии с функциональным назначением:**
- ✓ административное (офисное) назначение 24%,
 - ✓ торговое назначение 6%,
 - ✓ производственно-складское назначение 9%,
 - ✓ объекты рекреации 1%,
 - ✓ земельные участки свободные от строений 6%,
 - ✓ жилые дома 8%,
 - ✓ квартиры 26%,
 - ✓ гаражи и машиноместа 20%.

Распределение ролей

Функции – количественный состав:

1. Организация получения выписок из ЕГРН, формирование архива с выписками – 1 чел.
2. Организация осмотров, разработка шаблона, получение актов об осмотре, формирование архива с актами – 2 чел.
3. Обработка фотографий, создание архива с фотографиями объектов – 1 чел.
4. Проведение расчетов справедливой стоимости – 4 чел.
5. Оформление отчета об оценке - 3 чел.
6. Координация всего проекта и согласование расчетов и отчета с аудиторами заказчика – 1 чел.

ИТОГОВАЯ РАБОЧАЯ ГРУППА - 7 человек

+ Привлечено на подряд внешних оценщиков для проведения осмотра – более 100 чел.



В каком виде оформлять результат?



В бумаге

или




с ЭЦП?

Справочно: перечень объектов оценки с указанием адреса и кадастрового номера шрифтом 6 Arial занимал 1447 страниц (≈3 пачки бумаги)



<  Евгений Госьков
20 апр. · 

-Сколько Вам отрезать Отчёта об оценке?
- Мне, пожалуйста, пол метра.

   Закончили печать отчёта об оценке для передачи заказчику.





Компания основана в 2004 году профессионалами, имеющими огромный опыт работы в оценке и экспертизе всех видов собственности для крупнейших государственных и частных структур России. Более 7 лет подряд ООО «Профессиональная Группа Оценки» входит в список крупнейших оценочных компаний России. Начиная с 2017 года Компания постоянно входит в топ-10 в ранжировании делового потенциала оценочных компаний РФ, проводимым RAEX-Аналитика. ООО «Профессиональная Группа Оценки» занимает 6 место по итогам 2019 года в рейтинге делового потенциала оценочных компаний, проводимом Рейтинговым агентством «Эксперт РА» («Эксперт Бизнес-Решения»). Компания занимает 3 место в рейтинге стратегического потенциала оценочных компаний России по итогам деятельности за второе полугодие 2019 г. — первый квартал 2020 г., проводимом журналом «Экономические стратегии». С 2007 года ООО «Профессиональная Группа Оценки» ежегодно участвует в рейтинге компаний, проводимом экспертно-аналитической и информационно-рейтинговой компанией «ЮНИПРАВЭКС». По результатам многолетней работы ООО «Профессиональная Группа Оценки» присвоен рейтинг A+++ 1+++ 1+++ [%]. Компания трижды удостоена наград «Золотой сертификат» в номинации оценка, консалтинг и судебная экспертиза, дважды награждена «Большой золотой медалью ЮНИПРАВЭКС, имеет дипломы лауреата Международной и Национальной премии в области оценки и судебной экспертизы. Руководство компании входит в Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ, входит в рабочие органы Совета при Министерстве, занимает руководящие позиции в СРО оценщиков и ряде общественных организаций. Все оценщики компании входят в состав Экспертных советов саморегулируемых организаций оценщиков, членами которых они являются. Профессиональная деятельность компании застрахована на сумму 1 миллиард рублей.



Слепак
Владимир
Анатольевич

Старший
партнер



Анна
Исаева
MRICS

Управляющий
партнер,
генеральный
директор,
оценщик 1
категории



Ирина
Комар
MRICS

Управляющий
партнер,
заместитель
генерального
директора,
оценщик 1
категории



Наталья
Киршина
ICVS

Директор
по развитию
в СЭФО,
методолог,
оценщик 1
категории



Мария
Андерш

Глава
департамента
оценки бизнеса
и НМА,
оценщик 1
категории



Елена
Карасева

Глава
департамента
оценки активов,
оценщик 1
категории



Наталья
Сергеева

Руководитель
проектов,
оценщик 1
категории



Светлана
Булычева

Начальник
тендерно-
договорного
отдела

Москва, Пресненская набережная, д.12, Москва Сити, башня «Федерация.Восток», 31 этаж, офис 4

+7 (499) 400-13-55

www.pgo.ru

ООО «Профессиональная Группа Оценки»



Спасибо за внимание!

Презентация выполнена в приложении PowerPoint, входящем в пакет MS Office 365

Использованы иллюстрации, доступные пользователю MS Office 365 по подписке