

# Оценка для целей МСФО

Оценка требуется или возможна в рамках следующих стандартов:

- МСФО 16 «Основные средства»
- МСФО 36 «Ослабление активов»
- МСФО 40 «Инвестиционное имущество»
- МСФО 17 «Аренда»
- МСФО 2 «Запасы»
- МСФО 3 «Объединение бизнеса»
- МСФО 5 «Внеоборотные активы, которые удерживаются для продажи и прекращаемых операций»

## Особенности процесса оценки

- Сотрудничество с аудиторами (п. 5.13 МПО1)
- Обязательная инспекция объектов оценки
- Техническое заключение специалистов по оборудованию, инспекция которого невозможна (например, горношахтное)

# МСО, применяемые в рамках оценки для МСФО

- МСО 1 «Рыночная стоимость как база оценки»
- МПО 1 «Оценка для финансовой отчетности»
- МР 8 «Затратный подход для финансовой отчетности»

# Объекты оценки в рамках МСФО 16

В соответствии с МСФО 16, объектами оценки являются:

- Здания и сооружения;
- Машины и оборудование;
- Прочие основные средства.

В соответствии с МСФО 16, объектами оценки не являются:

- Биологические активы, относящиеся к сельскохозяйственной деятельности (МСФО 41);
- Права и запасы нефти, природного газа и аналогичных не возобновляемых ресурсов (МСФО 2);
- Права аренды (МСФО 17);
- Активы, связанные со строительными контрактами (МСФО 40).

# Подходы к учету основных средств в рамках МСФО 16

- Основной подход

по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения

исторические затраты

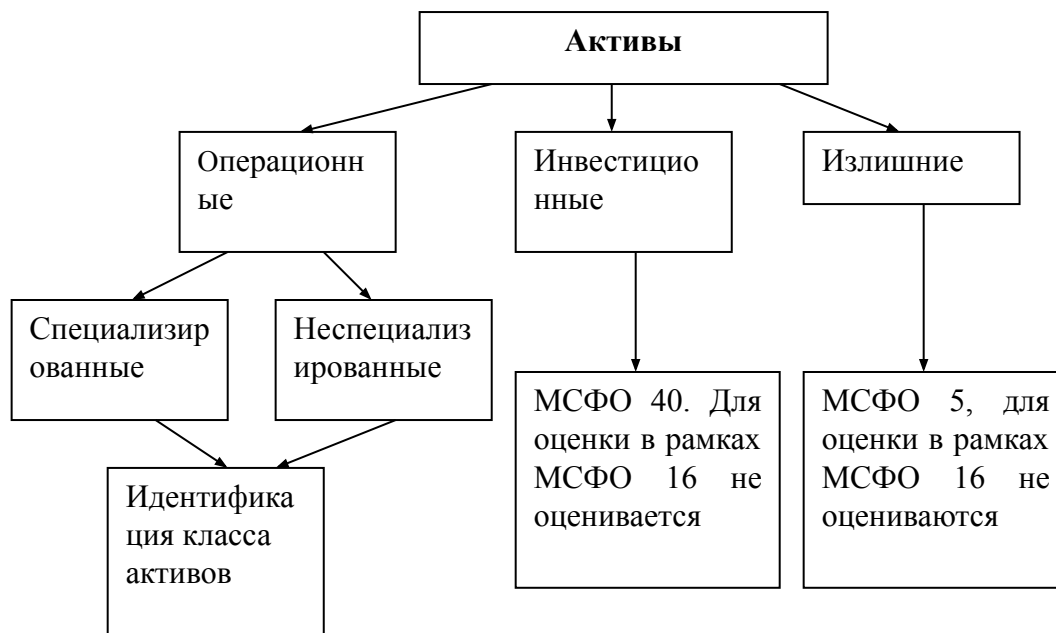
- Альтернативный подход по переоцененной стоимости, которая является справедливой стоимостью на дату переоценки за вычетом накопленного износа и обесценения с даты переоценки до даты отражения в отчетности

требуется оценка

**Справедливая стоимость**— сумма, за которую может быть обменен актив или погашено обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными и заинтересованными сторонами (МСФО 16, п.6).

- Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованными покупателем и продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения. (МСО 1, п 3.1)
- Стоимость, определенная методом АЗЗ.
- Стоимость, определенная на основании стоимости в использовании (приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые, как ожидается, будут получены от актива или генерирующей доход единицы).

# Классификация активов





# Виды имущества, база оценки

- Специализированное - имущество , которое редко (если вообще) продается, иначе как в составе бизнеса или организации в силу его уникальности, обусловленной специализированным характером, структурой, размером или иными свойствами
- Критерий – наличие данных активного рынка объектов сопоставимого состояния
- База оценки – стоимость, определенная методом амортизированных затрат замещения или с использованием доходного подхода (МСФО 16, п. 33)
- Неспециализированное - имущество , которое обычно продается на рынке.
- Критерий – наличие данных активного рынка объектов сопоставимого состояния
- База оценки – рыночная стоимость

# Идентификация класса активов

Классы активов (МСФО 16, п. 73) –

- Земля
- Земля и здания
- Машины
- Суда
- Самолеты
- Автотранспортные средства
- Мебель и приспособления
- Офисное оборудование

Должно быть указано в отчете:

- База измерения, используемая для определения учетной суммы (величина, по которой актив отражается в балансе)
- Метод начисления амортизации
- Срок полезного использования
- Остаточный срок службы
- Первоначальная, остаточная стоимости, накопленная амортизация

## Оценка неспециализированных активов

- Возможно только в случае наличия данных рынка сопоставимых объектов. В ином случае имущество классифицируется как специализированное
- Результат - рыночная стоимость.
- Основной метод оценки – сравнительный подход (минимум 4 аналогичных продажи, средняя цена сделки).
- Отчет должен содержать обзоры рынков основных видов неспециализированного имущества, подлежащего оценке

# Оценка специализированного имущества

Используемые методы оценки:

Метод амортизированных затрат замещения (DRC или АЗЗ) .

АЗЗ – текущие затраты воспроизводства или замещения актива за вычетом физического износа и всех относящихся к делу форм устаревания или оптимизации.

Методы доходного подхода (DCF - метод). Результат-стоимость в использовании.

## Этапы оценки методом АЗЗ

1. Определение стоимости земли (в отношении только права собственности) на принципах рыночной стоимости.
2. Определение полной восстановительной стоимости
3. Определение физического износа
4. Определение функционального (технологического) устаревания.
5. Результат – стоимость методом АЗЗ.
6. Проверка на критерий альтернативного использования.

## Важнейшие элементы гипотетической рыночной трансакции (должны быть отражены в отчете)

- Понимание актива, его функции и среды
- Исследование и анализ для определения остаточного физического и экономического срока службы актива
- Знание требований бизнеса
- Оценка будущих потребностей отрасли
- Знакомство с данным классом имущества благодаря доступу к имеющимся рыночным данными
- Знание техники строительства и материалов (для расчета затрат приобретения современного эквивалентного актива)
- Достаточные знания для определения влияния экономического устаревания на стоимость улучшения

# Определение полной восстановительной стоимости

## Основные средства.

- Стоимость воспроизводства и замещения.
- Предпочтительный источник – данные строительных организаций
- При использовании справочников (Ко-Инвест), должны быть проведены проверки на соответствие стоимости строительства реальным рыночным данным
- Должно быть проведено обоснование прибыли девелопера
- Должны быть включены издержки финансирования

## Объекты НЗС

- Стоимость воспроизводства
- Используется индексный метод
- Затраты проверяются на обоснованность
- Проводится распределение затрат по годам
- Проводится индексация затрат.

## Определение физического износа

- Физический износ- устаревание, связанное с течением времени и недостаточным уходом (МР 8, п. 5.4.3).
- Преобладающий метод оценки – метод эффективного возраста.



# Метод эффективного возраста

- Определение срока экономической жизни (период, в течение которого актив будет пригоден для экономического использования одним или большим числом пользователей, или количество продукции или аналогичных единиц, которое, как ожидается, должно быть получено от актива одним или большим числом его пользователей)
- Определение срока полезного использования (период, в течение которого актив будет доступным для использования организацией или количество продукции, которое может быть получено от использования актива организацией). Применяется в случае, если срок эксплуатации основного средства неразрывно связан со сроком жизни предприятия (горное производство).
- Источники определения:
  - Техническая документация
  - Отраслевые справочники
  - Нормы амортизации
  - Консультации со службами предприятия
  - Срок жизни предприятия
- Определение эффективного возраста:
  - Определение хронологического возраста
  - Определение режима эксплуатации объекта на основании инспекции и интервью с техническими службами
  - Определение фактов капитального ремонта, увеличивающих срок жизни.
- Определение физического износа как отношения эффективного возраста к сроку экономической жизни (сроку полезного использования объекта)

# Определение функционального устаревания

Устаревание, вызываемое прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг.

Метод определения – расчет замещения современным эквивалентным активом.

Этапы:

- определение основного технологического оборудования и зданий
- анализ загрузки производственных мощностей
- запрос у предприятия о наличии объектов, приводящих к возникновению избыточных затрат
- анализ рынка основного технологического оборудования, установленного на предприятии. Установление наличия более эффективных аналогов.
- определение технических характеристик более современных аналогов.
- определение избыточных эксплуатационных или капитальных затрат.

## Проверка на критерий альтернативного использования

- В отчете должен быть приведен соответствующий анализ
- Если рыночная стоимость альтернативного использования выше, ее необходимо привести в отчете с указанием, что не учтены затраты по закрытию бизнеса и затраты по достижению альтернативного использования

# Определение справедливой стоимости

1. Проверка на критерий адекватной прибыльности. Расчет стоимости в использовании
2. Сопоставление стоимости в использовании и стоимости специализированных активов, определенных методом АЗЗ.

# Проверка на критерий адекватной прибыльности

Стоимость, определенная методом АЗЗ должна отвечать критерию адекватной прибыльности (МР 8, п. 5.10).

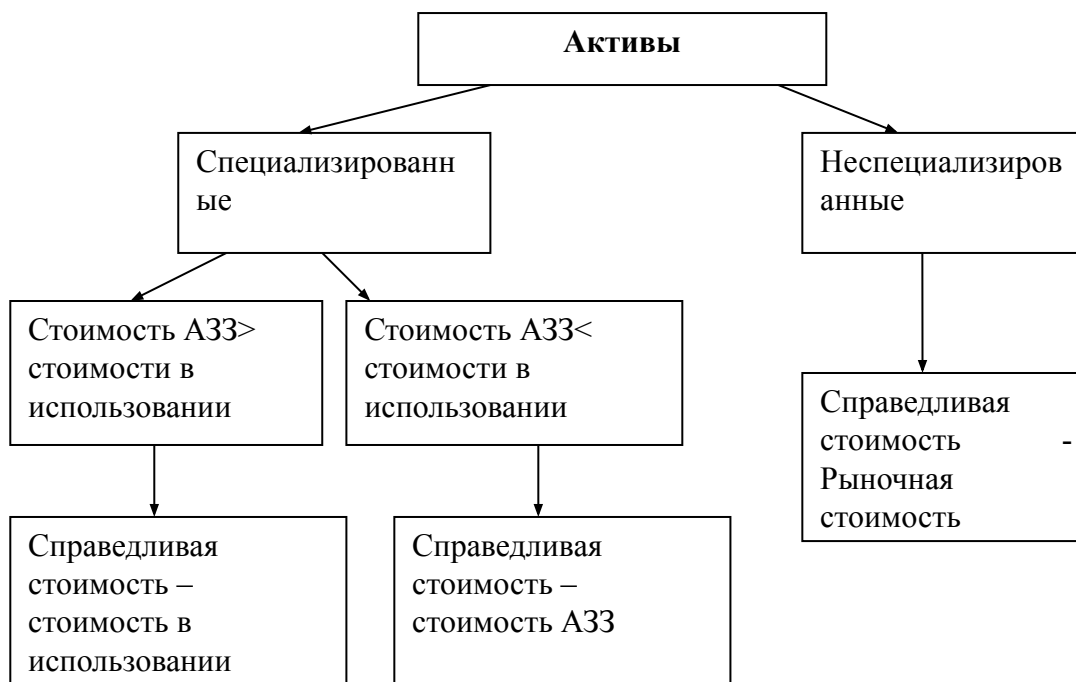
На практике представляет собой определение внешнего устаревания (п. 37 МСФО 16).

Рассчитывается с применением методов доходного подхода (DCF-метод).

Особенности DCF-метода:

- не учитывается расширение бизнеса за счет развития новых производств или направлений.
- денежный поток строится для деятельности, связанной с эксплуатацией объектов ОС и НЗС.
- прогнозный период строится с учетом остаточного срока службы объектов ОС

# Определение справедливой стоимости



# Требования к отчету

- Ссылка на стандарты и описание основных используемых понятий МСО и МСФО
- Общий и отраслевой анализ
- Финансовый анализ
- 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
- Анализ загрузки производственных мощностей за 5 лет
- Распределение итоговой стоимости пообъектно (в случае, если справедливая стоимость – стоимость в использовании – пропорционально первоначальной стоимости)
- Упоминание, что распределение может учитываться только для целей МСФО.

# Распространенные ошибки в отчете

- Использование понятий в устаревшей редакции
- Отсутствие информации об инспекции объектов
- Отсутствие классификации объектов (недостаточно подробное описание)
- Недостаточно подробно приведено описание объектов
- Нет анализов рынка недвижимости, нового строительства и земельного рынка.
- Нет анализа НЭИ

## Затратный подход.

- Для оценки неспециализированных объектов используется затратный подход.
- Определенные показатели ПВС не включают проектные издержки
- Нет ссылки на используемые индексы
- Информация справочников (Ко-Инвест) не проверена на соответствие рыночной информации
- Недостаточно подробно рассмотрено определение срока экономической жизни (полезного использования)
- Недостаточно подробно проанализирован эффективный возраст объектов
- Нет анализа загрузки производственных мощностей
- Недостаточно подробно проанализирован функциональный износ
- Нет анализа дальнейшего использования объектов НЗС
- Не приведено проверочных методов определения отдельных составляющих метода АЗЗ

## Доходный подход

- Нет достаточного описания ставки дисконтирования (источники данных противоречат общепринятым)
- Недостаточно корректно определены параметры прогноза (например, не учтена цикличность отрасли, не приведены отдельные сценарии прогноза цен для различных видов продукции и различных сегментов рынка)
- Учтены капитальные вложения в развитие альтернативных производств.