



07.02.2017

Об особенностях определения справедливой стоимости для целей МСФО независимыми оценщиками

В связи с поступающими запросами, а также руководствуясь положениями Типовых правил профессиональной этики оценщиков [1, п. 2.3] в части должного профессионального уровня оценочной практики, Президиум Экспертного совета Российского общества оценщиков сообщает следующее:

1. Определение «справедливой стоимости» не регламентируется действующими в РФ стандартами оценки. Привлечение независимого оценщика для определения «справедливой стоимости» не запрещено действующей редакцией МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости» и может рассматриваться как консалтинговая услуга, оказываемая оценщиками.

2. При проведении данных оценок рекомендуется использовать МСО 300 «Оценка для финансовой отчетности» Международных стандартов оценки [3].

3. При заключении договоров на проведение оценки «справедливой стоимости» для целей МСФО рекомендуется согласовывать задание на оценку с аудитором компании, выступающей в роли заказчика этих работ.

4. Необходимо учитывать, что, хотя в МСФО 13 для определения «справедливой стоимости» упоминаются затратный, рыночный и доходный подходы, которые применяются в оценочной практике и рекомендованы МСО, вместе с тем «справедливая стоимость» и рыночная стоимость не являются синонимами. Поэтому при определении «справедливой стоимости» в рамках задания на оценку оценщик должен согласовать все основные особенности, которые необходимо учесть при данной оценке, как с заказчиком, так и с аудитором.

5. При подготовке задания на оценку рекомендуется учитывать требования МСО 300 как в части организации процесса оценки, так и в части методологии ее проведения.

6. Непосредственно при проведении оценки для целей МСФО необходимо также учитывать соответствующие требования иных стандартов, в том числе: МСФО 1 «Первое применение МСФО» [12]; МСФО 3 «Объединение бизнесов» [13]; МСФО 16 «Основные средства» [14]; МСФО 36 «Обесценение активов» [15]; МСФО 38 «Нематериальные активы» [16]; МСФО 39 «Финансовые инструменты» [17]; МСФО 40 «Инвестиционные активы» [18].

В целях выполнения приведенных выше положений для оценки вида стоимости, заявляемого в задании на оценку как «рыночная стоимость», но при этом определяемого в ведомственных документах как «справедливая стоимость», рекомендуется раскрывать вид стоимости, цели и задачи оценки исходя из логики подобных ведомственных документов. Указанные ниже различия и специфику применения справедливой стоимости целесообразно разъяснять заказчику до подписания и принятия в работу задания на оценку.

Наиболее часто термин «справедливая стоимость» употребляется для реализации целей Центрального банка Российской Федерации и для целей учета в соответствии с МСФО с использованием следующих определений:

Справедливая стоимость залога — такая цена залога, по которой залогодатель в случае, если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 270 календарных дней [1, п. 2.3]. Таким образом, для реализации целей залога объекта оценки, который, как предполагается, в полном составе станет объектом



залога, вводится понятие разумно короткого срока реализации объекта и задается его максимальное значение. Если обычный срок реализации аналогичных объектов (упоминаемый в Международных стандартах оценки [3] как «на расстоянии вытянутой руки») превышает ведомственно заданный «разумно короткий срок» (в зависимости от специфики объекта), то при проведении оценки может быть учтен максимально разумный короткий срок, а ограничение в виде короткого срока реализации может отразиться на итоговой стоимости объекта оценки. Это обстоятельство нашло отражение в ФСО № 9 [4, п. 19] в виде допущения, согласно которому при определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. К факторам, оказывающим влияние на величину упомянутой ликвидационной стоимости, относится срок экспозиции объекта оценки в соответствии с положениями ФСО № 12 [5, п. 6], используемого в случаях оценки имущества для целей залога с применением ФСО № 9 [4].

Расчет рыночной стоимости объекта оценки для целей залога также предполагается проводить с использованием ограничения, согласно которому при построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки, в соответствии с ФСО № 9 [4, п. 14].

Справедливая стоимость соответствует требованиям Банка России [6] для целей учета и при оценке активов паевых инвестиционных фондов с использованием МСФО 13 [7] и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Сам стандарт МСФО 13 применяется в тех случаях, когда другой Международный стандарт финансовой отчетности требует или разрешает осуществлять оценку по справедливой стоимости или раскрывать информацию об оценках справедливой стоимости (включая оценки, такие как справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу, основанные на справедливой стоимости, или раскрытие информации о таких оценках).

В соответствии с МСФО 13 [7, п. 27], при оценке справедливой стоимости нефинансового актива во внимание принимается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), приводимое в МСФО 13 [7, п. 28], в большей мере раскрывает суть понятия наиболее эффективного использования (НЭИ), определенного в ФСО № 7 [8, п. 13].

Положениями МСФО 13 [7, пп. 76–90] введена иерархическая группировка исходных данных, используемых для оценки справедливой стоимости. При наличии рынка объекта оценки с наблюдаемыми данными справедливая стоимость может быть определена одним подходом — сравнительным, а при отсутствии достоверной рыночной информации следует использовать ненаблюдаемые исходные данные и применять другие подходы. При применении затратного подхода необходимо учитывать возможность обесценения объекта оценки под действием внешнего устаревания. В случае возможности использования актива с целью извлечения прибыли через сдачу объекта в аренду обычно применяют доходный подход.

В целях минимизации рисков оценщика в применении подходов при определении справедливой стоимости необходимо указывать фактическое использование актива.

Методология, иерархия и особенности применения оценки справедливой стоимости для целей МСФО имеют специфику, которая формируется исходя из объекта оценки, цели оценки и обязательных к применению стандартов, заданных заказчиком.



При проверке стоимости имущества, оцененного в ходе работ по определению банковских залогов, Центробанк оперирует понятием «справедливой стоимости» такого имущества, по сути, являющегося имуществом, представляющим активы банка. Поэтому оценщик должен четко понимать суть справедливой стоимости и при значительном расхождении рыночной и справедливой стоимостей по возможности дать объяснение этому расхождению или пересмотреть результаты расчетов рыночной стоимости. Основной причиной расхождения, как правило, является не корректный учет ликвидности объектов оценки, на что и указывают отдельные разделы ФСО № 9, и (или) не корректный учет состояния рынка (активный / не активный). Это правило применяется и для оценки имущества Паевых инвестиционных фондов [11, ст. 37].

Вводные положения по особенностям определения справедливой стоимости целесообразно использовать:

– в пункте «Допущения, на которых должна основываться оценка» (если особенности применения результатов оценки в соответствии ведомственным нормативом указаны заказчиком),

– и/или в пункте «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» (если особенности применения результатов оценки в соответствии ведомственным нормативом учтены оценщиком при оценке).

В пункте «Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости» рекомендуется ограничить применение результата оценки только для реализации целей, заявленных заказчиком в задании на оценку. При этом рекомендуется избегать формулировки целей, предполагающих возможность использования результатов оценки для решения разноплановых задач.

Законом «Об оценочной деятельности» [9, ст. 3] вводится возможность установления в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости. ФСО № 2 [10, п. 5] установлено, что при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки. Международные стандарты оценки [3] включают справедливую стоимость в состав определений баз оценки. В названии отчета рекомендуется указывать вид определяемой стоимости объекта оценки как справедливую стоимость.

Представленные выше рекомендации не являются исключительными или ограничительными.



Список использованных источников

1. Типовые правила профессиональной этики оценщиков, утв. приказом Минэкономразвития России № 708 от 30.09.2015.
2. Положение Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» № 254-П от 26.02.2004, с изменениями.
3. Международные стандарты оценки 2011 / пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. М.: Саморегулируемая общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013. ISBN 978-5-93027-028-0
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утв. приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015.
5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утв. приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016.
6. Указание Банка России «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» № 3758-У от 25.08.2015.
7. Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости (МСФО, IFRS) 13», утв. подп. 40 п. 1 Приказа Минфина РФ № 217н от 28.12.2015.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.
9. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, в действующей редакции.
10. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007, в ред. приказа Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015.
11. Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» № 156-ФЗ от 29.11.2001, в ред. от 03.07.2016.
12. Международный стандарт финансовой отчетности «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО, IFRS) 1», утв. подп. 29 п. 1 Приказа Минфина РФ № 217н от 28.12.2015.
13. Международный стандарт финансовой отчетности «Объединение бизнесов (МСФО, IFRS) 3», утв. подп. 31 п. 1 Приказа Минфина РФ № 217н от 28.12.2015.
14. Международный стандарт финансовой отчетности «Основные средства (МСФО, IFRS) 16», утв. подп. 8 п. 1 Приказа Минфина РФ № 217н от 28.12.2015.
15. Международный стандарт финансовой отчетности «Обесценение активов (МСФО, IFRS) 36», утв. подп. 23 п. 1 Приказа Минфина РФ № 217н от 28.12.2015.
16. Международный стандарт финансовой отчетности «Нематериальные активы (МСФО, IFRS) 38», утв. подп. 25 п. 1 Приказа Минфина РФ № 217н от 28.12.2015.
17. Международный стандарт финансовой отчетности «Финансовые инструменты (МСФО, IFRS) 39», утв. подп. 26 п. 1 Приказа Минфина РФ № 217н от 28.12.2015.
18. Международный стандарт финансовой отчетности «Инвестиционная недвижимость (МСФО, IFRS) 40», утв. подп. 27 п. 1 Приказа Минфина РФ № 217н от 28.12.2015.