

**СПб НМСО**

**Международные стандарты  
оценки IVS 2017: обзор и комментарии**

**Владислав Мягков, MRICS, CCIM**

**23 мая 2017 г.**

## **Содержание**

- 1. Предварительные замечания: независимая и внутренняя оценка, виды стоимости, стандарты**
- 2. Международные стандарты оценки: краткая история.**
- 3. IVS -2017: комментарии**

**IVS-2017**

# **International Valuation Standards 2017 (IVS-2017)**

Valuation – «стоимостная оценка», «оценка стоимости», «оценка» (если из контекста понятно о чем идет речь).

IVS – стандарты оценки **стоимости**.

## Виды стоимости

**В практике бизнеса, торговли, учета и оценки используются более 40 видов стоимостей.** Каждый вид стоимости определяется его формулировкой, позволяющей найти его значение для конкретного объекта или субъекта.

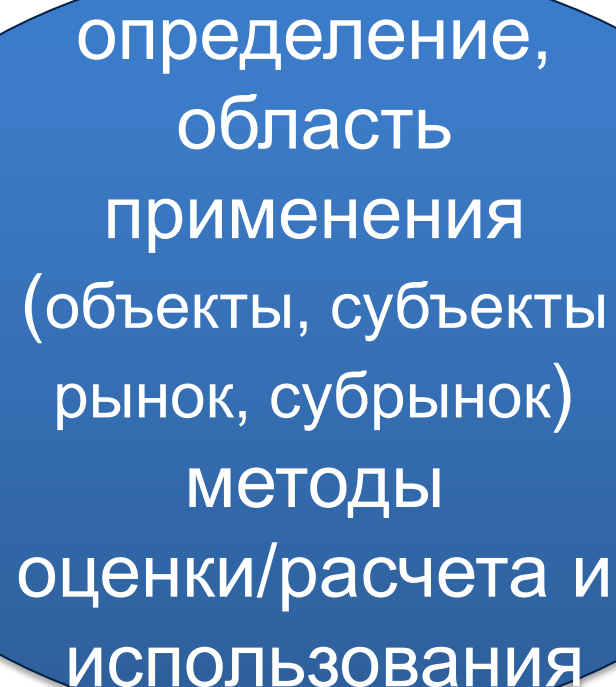
Слово *стоимость* без определения не имеет смысла и профессионально без определения не употребляется.

Российский закон N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в статье 7 с 1998 года предупреждает: «Под стоимостью, вид которой точно не определен, требуется понимать *рыночную стоимость* (вместо «реальной», «действительной», «разумной» и т.п.).»

## Стоимость

Различные виды СТОИМОСТИ материальных и нематериальных активов оцениваются и используются как инструменты а)налогообложения б)таможенного регулирования в)принятия решений в бизнесе г) финансовой отчетности д)управления ценами е)заемного финансирования ж)инвестиционного финансирования з)страхования и)разрешения имущественных споров к)приватизации л)экономической статистики и проч. и проч.

Каждый вид стоимости имеет:



определение,  
область  
применения  
(объекты, субъекты  
рынок, субрынок)  
методы  
оценки/расчета и  
использования

## Оценочная деятельность

### Внутренняя оценка

**Внутренняя оценка** существует более 5 тысяч лет, и возникла одновременно с систематической торговлей, денежным обращением и кредитом (не путать с монетным обращением). В России известна по письменным документам с 10 века. В настоящее время продолжает активно развиваться. Является основным «поставщиком» новых видов стоимости и оценочных стандартов (см.далее).

### Независимая оценка

**Независимая оценка (по 135-ФЗ «субъекты оценочной деятельности»)** – существует менее 100 лет. Начало положил «сухой закон США» 1922 г, затем «Великая Депрессия». Профессия появилась в 1931-35 гг при создании первых Обществ независимых оценщиков, что потребовало унификации определений и методов. После 1945 г с усилением государственного субсидирования жилищного строительства деятельность независимых оценщиков активно развивалась. В Европе - после 1960 х гг. Международная стандартизация – с 1990-х годов.

## Виды стоимости, стандартизованные в РФ

4 вида стоимости **в сфере независимой оценки**, действующие в РФ:

<b>Вид стоимости</b>	<b>Рыночная</b>	<b>Инвестиционная</b>	<b>Ликвидационная</b>	<b>Кадастровая</b>
<b>Определение</b>	Закон 135-ФЗ	135-ФЗ (1998 г), ФСО-13 (2016 г)	135-ФЗ (1998 г), ФСО-12 (2016 г)	135-ФЗ (1998 г), ФСО-4 (2015 г) Рыночная стоимость?
<b>Методика расчета и применение</b>	135-ФЗ, ФСО 1, ФСО 7-11	Практически отсутствует ФСО-13 (2016 г)	Отсутствует ФСО-12 (2016 г)	Практически отсутствует ФСО-4 (2015 г)
<b>Варианты базовой методики</b>	Оценка земли (Расп.Минимущ. РФ 2002 г) Оценка недвижимости (ФСО-7) Оценка бизнеса (ФСО-8) Оценка нематериальных активов (ФСО- 11)			

## **ВИДЫ СТОИМОСТИ И СТАНДАРТЫ**

Некоторые виды стоимости в сфере **внутренней оценки**, действующие в РФ:

- 1) Справедливая** (МСФО 13, введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
- 2) Текущая восстановительная** (приказ Минфина РФ от 13.10.2003 N 91н )
- 3) Стоимость в пользовании** (МСФО (IAS) 36)
- 4) Возмещаемая** (МСФО (IAS) 36)
- 5) Залоговая стоимость** (Положение Центробанка РФ №254 от 2004)
- 6) Текущая стоимость ссуды** (Положение Центробанка РФ №254 от 2004)
- 7) Справедливая стоимость ссуды** (Положение Центробанка РФ №254 от 2004)
- 8) Ссудная стоимость** (Положение Центробанка РФ №254 от 2004)
- 7) Застрахованная стоимость** (внутренние методики страховых компаний)
- 8) Страховая стоимость объекта** (внутренние методики страховых компаний)



## Оценочная деятельность: **ВНУТРЕННЯЯ ОЦЕНКА**

1. **Оценки залогов и залоговой стоимости при кредитовании (ГК РФ, Положение Центробанка РФ №254 от 2004)** рыночная стоимость залога, ликвидационная стоимость залога, залоговая стоимость (MLV в Германии с 2004, в ЕС – с 2010 г), текущая стоимость ссуды, справедливая стоимость ссуды, рыночная стоимость долговых обязательств и проч. Положение 254 разрешает российским банками вводить собственные виды стоимости и методики их расчета).
2. **Оценки страховых компаний (стандарты NAIC, руководство по оценке стоимости NAIC - рыночная стоимость и ее переоценки, страховые премии, оценка имущества для целей страхования, застрахованная стоимость, страховая стоимость, встроенная стоимость (страховых компаний), оценки для страховой медицины, страхования здоровья и жизни, оценка неснижаемого остатка страховых компаний и фондов, и проч. )**
3. **Кадастровая (налоговая) оценка** (кадастровая стоимость, tax assessment, cadastral value) внутреннее дело налоговых органов или собственников недвижимости (новые течения в США, Швеции и др. странах).
4. **Оценка для целей аудита и бухучета (МСФО, ISA 620 ,** кроме традиционных бухгалтерских, также *справедливая стоимость, стоимость-в-пользовании, возмещаемая стоимость, инвестиционная, текущая восстановительная, стоимость чистых активов..., стоимость акций, машин и оборудования, товарных запасов и проч),*
5. **Оценка спорных активов в судебной экспертизе** (РФ закон №73-ФЗ «О судебно-экспертной деятельности...»)
6. **Оценка для организации аукционов, торгов**
7. **Оценка для управления ценами продаж/закупок (розничных, оптовых, разовых), в том числе для внутренних операций в крупных корпорациях (РАО ЕС, РЖД, Газпром, Ростех и проч.).**

## **Оценочная деятельность:**

**Что такое стандарты?  
Международные стандарты IVS**

**МССО – Международный Совет по Стандартам Оценки,  
куда входят:**

**КМСО – Комитет по Международным Стандартам Оценки,  
ИКПС - Исполнительный Комитет IVSC по стандартам  
СПМСО - Совет по признанию Международных стандартов оценки**

## История МСО / IVS

- ▶ В 1981 году был образован Международный Комитет по Оценке Недвижимости (TIAVSC). А в 1994 г он был преобразован в Международный Комитет по Стандартам Оценки (IVSC) (уже всех типов активов). С 2008 г он стал называться Международным Советом по Стандартам Оценки (IVSC/MCCO).
- ▶ **В настоящее время в с него входят более 70 членов – национальных ассоциаций оценщиков, бухгалтеров, финансовых аналитиков из 54 стран и 17 спонсоров, включая EY.**
- ▶ Задача Совета – издание согласованных всеми членами MCCO Международных Стандартов оценки стоимости (определений !) и Технических Руководств по отдельным вопросам оценки. IVSC согласует стандарты оценки со стандартами международной бухгалтерской и другой финансовой отчетности. Соответственно, IVSC поддерживает постоянные связи с Международным комитетом по стандартам бухгалтерского учета, Международной федерацией бухгалтеров, Международным комитетом по аудиторской деятельности, Международной организацией комиссий по ценным бумагам.
- ▶ **Первый свод Международных стандартов оценки был опубликован в 1985 г. Затем Стандарты издавались в 1994 г, 2001, 2005, 2007, 2011, 2013 и 2017 гг.**
- ▶ **Они выражают согласованное мнение специалистов стран и организаций - членов MCCO.**

## Международные стандарты IVS 2017

Собственно свод IVS 2017 содержит только определения видов стоимости, и общие принципы оценки, включая требования к идентификации активов, принимаемых оценщиком на оценку, требования к заданию на оценку, общие подходы и методы оценки применительно к типичным активам.

Методики расчетов, и другие методические материалы IVSC, официальные дополнения к стандартам, продаются/распространяются отдельными выпусками

***технических информационных материалов:***

***Дисконтированные финансовые потоки***

***Затратный подход к оценке материальных активов***

***Оценка нематериальных активов***

***Неопределенность в оценке***

Кроме того IVSC готовит методические материалы по организации профессиональной деятельности.

***Кодекс этических принципов профессионального оценщика***

***Создание и развитие профессиональной организации оценщиков***

***Руководство по аудиту для оценщиков***

***Профессиональная подготовка оценщика***

# Международные стандарты IVS

## Кому и зачем нужны стандарты IVS ?

Ответ. Прежде всего, как необходимый инструмент международного разделения труда, международной торговли и работы международной финансовой системы. Компании, создающие свои производства в других странах, фонды и банки, финансирующие производства и торговлю по всему миру должны иметь одинаковые принципы финансовой отчетности и одинаковое представление о рыночных механизмах. Соизмерение затрат и результатов должно пониматься одинаково. Соответственно, учет затрат, доходов, прибыли, планы и обоснования инвестиций, условий финансирования, использования собственных и заемных средств требует единой понятийной и методической базы.

Различные виды стоимости, будучи точно определенными являются ведущими инструментами управления бизнесом и финансами, инструментами принятия решений в частном и общественном секторе.

Среди этих всемирно признанных инструментов:

- ▶ Международные стандарты финансовой отчетности IFRS/МСФО,
- ▶ Международные стандарты аудита (ISA/MCA),
- ▶ международные стандарты оценки (IVS/MCO).

**Все три свода стандартов с начала 2000 –х годов согласуют и объединяют свои определения и методики, и к 2015-2017 гг они унифицированы (*сравнить со сводом МСФО*).**

## Стандарты оценки

### Международные

IVS,

**TEGoVA** *The European Group of Valuers' Associations* (63 valuers' associations from 35 countries)

RICS,

**USPAP** *The Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)* сев.американская группа

### Российские

Независимая оценка :

**Закон №135-ФЗ, ФСО 1-13**

Внутренняя оценка:

**Положение ЦБ РФ №254, методики АРБ, внутренние документы крупных корпораций с госучастием, МСФО, ISA620, Страховые компании, Кадастровая оценка**

**Международные стандарты оценки IVS 2017**

**Международные стандарты  
оценки  
IVS 2017**

# Международные стандарты оценки IVS 2017

**Введение** 1

**Словарь основных терминов** 3

**Основные положения IVS** 6

## **Общие стандарты**

IVS 101 Задание на оценку 9

IVS 102 Оценочные исследования и соблюдение требований 12

IVS 103 Требования к отчету 14

IVS 104 Базы стоимости 16

IVS 105 Подходы к оценке и методы 29

## **Стандарты по видам активов**

IVS 200 Бизнес и связанные с ним права 49

IVS 210 Нематериальные активы 57

IVS 300 Машины и оборудование 74

IVS 400 Интересы в недвижимости 81

IVS 410 Недвижимость для девелопмента 88

IVS 500 Финансовые инструменты 99

Термины и обозначения 108



# Международные стандарты оценки IVS 2017

## Введение

International Valuation Standards (IVS) – фундаментальная часть финансовой системы, требующая высокого профессионализма в их применении.

Цель IVS – повысить надежность и доверие оценщиков и пользователей оценки путем распространения прозрачной и содержательной оценочной практики.

Для этого стандарты

- выявляют или разрабатывают международно принятые принципы и определения
- выявляют и пропагандируют принципы оформления заказов на оценку и оформления отчетов,
- выбирают специальные темы, которые требуют дальнейшего рассмотрения и методы, используемые для оценки различных типов активов или прав/обязательств.

# Международные стандарты оценки IVS 2017

## ***Основные положения***

Это введение в IVS. Содержит общие принципы IVS, относительно объективности, доказуемости, компетентности и приемлемых отклонений от IVS.

## ***Основные стандарты***

Описания стандартов оценки (стандарты видов стоимости = базы оценки) Основные требования к оформлению заказов на оценку, включая **внутреннюю и независимую**, условия выполнения работ, **выбор вида стоимости оценщиком**, основные подходы и методы, оформление отчета. Относятся ко всем типам активов.

## ***Стандарты по видам активов***

Включают основные сведения по основным типам активов в их отношениях с разными видами стоимости, и методами оценки отдельных типов активов.

## ***Содержание текста***

Текст содержит все вышеизложенные разделы, утвержденные Исполнительным Комитетом IVSC по стандартам 15 дек 2016. Вступают в силу с **1 июля 2017**.

# **IVS 2017 Словарь основных терминов**

*Объекты оценки - активы и финансовые обязательства*

*Новое в тексте - различия в использовании слов:*

*May – может*

*Must – обязательно должен*

*Should - должен по возможности*

*Client – заказчик внешний (по договору для независимой оценки),  
внутренний (начальник-руководитель)*

*Оценщик – специалист, или компания или группа компаний (в  
зависимости от юрисдикции страны)*

## **IVS 2017 Основные положения**

**10. ссылка на IVS – только в полном объеме**

**30. оценщик – в том числе рецензент отчетов об оценке**

**40. объективность**

**60. Отклонения (исключения) – только по правовым основаниям (местная юрисдикция выше IVS), обязательно указывать в тексте отчета и ТЗ.** (пример РФ закон о приватизации встроек, рыночная стоимость не применима, но закон требует). **Другие отклонения не допускаются.**

# **IVS 2017 Основные стандарты**

## **IVS 101 Техническое задание**

**10.1 в ТЗ определяется однозначно объект, цель оценки, ответственность сторон**

**10.2 Этот стандарт относится к**

- **Внутренней оценке**
- **Независимой оценке**
- **Рецензиям на отчеты об оценке**

**20. Отчет должен быть приемлем для целей оценки (важно! Закон GB «о торговых наименованиях» и положения ВТО !) рыночная-инвестиционная стоимость или отказ от работы).**

**20.3 ТЗ должно включать:**

- **Кто оценщик, независим ли, нужна ли помощь професс., описание клиента и его целей, точное описание объекта оценки, цель оценки, вид стоимости, дата, кто обеспечит доступ и информацию, общие предположения, особые предположения, гипотетические условия, отклонения от IVS (причины) доступ к отчету , . в ходе работы**
- **Комментарии ВМ: ответственность оценщика - обсудить**

## **IVS 2017 Основные стандарты**

### **IVS 102 Исследования и соответствия**

**20.5 независимость источников** (в РФ как правило нарушается, и информация идет от заказчика)

**20.6 все пользователи отчета должны иметь всю использованную оценщиком информацию в полном объеме** (особенно важно для внутр. оценки и рецензий)

**30. Сохранение архива оценщика** (важно!)

**40.2 Нац. стандарты членов IVSCO соответствуют IVS 2017, поэтому их можно указывать как «И»**

# **IVS 2017 Основные стандарты**

## **IVS 103 Отчет**

### ***40. Рецензии (review)***

***a) камеральные – полевые***

***в) описание Отчета***

***с) выводы рецензента***

***d) дата рецензии***

## **IVS 2017 Основные стандарты**

### **IVS 104 Базы оценки (стандарты стоимости)**

- рыночная стоимость
- рыночная аренда
- *равноправная стоимость (equitable value)*
- инвестиционная стоимость
- синергетическая (синергическая) стоимость
- ликвидационная стоимость
- справедливая стоимость
  - - по МСФО
  - - по OECD
  - - USA IRS
  - - иные определения Спр.стоимости
- Обоснование выбора стоимости
- НиНЭИ, существующее, плановая ликвидация, принудительная ликвидация.



## **IVS 2017 Основные стандарты**

**IVS 2017** требует от оценщика (!) выбрать вид стоимости или несколько, и следовать всем принципам, в соответствии с целями заказчика.

**10.** От оценщика требуется: установить соответствие целей оценки и вида выбранной стоимости, что далее влияет на выбор методов.

**10.5** Большинство стандартов запрещает использовать данные или рассуждения о рынке, которые не могут быть на дату оценки известны сторонам и участникам рынка. *(будущее)*

**10.** Большинство стандартов отражает характеристики сторон. *(дать комментарий – для кого определяется стоимость)*

## **IVS 2017 Основные стандарты**

*Виды стоимссти (база стоимости)*

**30. Рыночная стоимость**

**30.3 рынок м.б. международный или местный** *(комментарий)*

**40. Рыночная стоимость аренды** *(ср. налоговая во Франции).*  
*(контрактная – не контрактная ставка - комментарий)*

*новое*

**50. Equitable value – равноправная стоимость РС**

**50.1 РС (EV) – это рассчитываемая цена в сделке с активом или финансовым обязательством между определенным знающими и желающими этой сделки сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.**

## **IVS 2017 Основные стандарты**

### **50. Equitable value – равноправная стоимость**

**50.3 равноправная стоимость – более широкое понятие чем рыночная. Хотя во многих случаях справедливая цена для каждой из двух сторон соответствует той, что достигается на рынке, есть случаи, когда оценка равноправной стоимости будет включать в рассмотрение обстоятельства, которые игнорируются при оценке рыночной стоимости. Например, синергическая стоимость выше рыночной, но для каждой стороны выгодна!**

**50.4. Примеры применения равноправной стоимости:**

**А) применение Равноправной Стоимости для определение цены сделки по продаже акций между акционерами не-котируемой на бирже компании может дать значение выше рыночной, которая за этот же пакет может быть получена на рынке.**

**В) определение цены, которая бала бы равноправной для арендодателя и арендатора при продаже ему арендованной недвижимости/актива или прекращению обязательств по аренде.**

## 60 Инвестиционная стоимость

60.2 относится к лицу, определяется для инвестора. Не является меновой.

# IVS 2017 Основные стандарты

**70 Синергическая стоимость.**

**Похожа на инвестиционную, но нет, определяется для объекта, т.к. эффект виден всем.**

**90. Справедливая стоимость.**

**140. НиНЭИ**

**160. Ликвидационная стоимость.**

## **IVS 180 особые участники**

**При оценке, например, инвестиционной стоимости особенности участника ( -ков) ясно излагаются в отчете при каждом выводе о стоимости.**

**Важно – 180.3 требуется обоснование по а) инвестиц. решению  
в) анализу экспл. качеств актива – опытная УК.**

**Инвестиционная или рыночная (*БЦ на садовой*)**

## **IVS 2017 - сравнение с предыдущими IVS**

### ***Комментарии В.М.***

- 1) Текст собственно МСО-2017 содержит только стандарты стоимости и деятельности оценщика, включая разъяснения и комментарии.**

**Методические рекомендации как находить значение стоимостей выделены в отдельные выпуски, продающиеся отдельно. Это подчеркивает методическую разницу между определением (база стандарта) и способами расчета значений той или иной стоимости.**

- 2) IVS 2017 относится в равной степени к независимой оценке, внутренней оценке и к рецензированию оценочных отчетов.**

- 3) Подробно и по-новому трактуется МСО 101 «Задание на оценку». Практика показала, что заказчик часто не может или не хочет точно описать объект оценки, его цели, вид стоимости и ее применение. Новый стандарт требует от оценщика подробно описать объект, цели заказчика и обосновать выбор вида стоимости и условия выполнения работы. Различается задание на внутреннюю оценку, и независимую. ТЗ может формироваться в ходе работы и подписываться с актом приемки. Ответственность на оценщике.**

## **IVS 2017 - сравнение с предыдущими IVS**

- 4) Новый стандарт IVS 410 Недвижимость для девелопмента заменил прежний *IVS 233 Доходная недвижимость в стадии строительства*. Недвижимость для девеллопмента теперь трактуется не только как недострой, но туда отнесены и объекты, пригодные для реконструкции, реконцепции под потенциально доходные инвестиционные проекты.**
- 5) В рамках доходного подхода в стандарт оценки ставки дисконта включены как допустимые 6 моделей, включая SARM, WACC, IRR, WARA, рыночной экстракции, и кумулятивного построения.**
- 6) Определение рыночной стоимости осталось прежним, но включены подробные комментарии к каждому предложению.**
- 7) Введено несколько определений справедливой стоимости из смежных источников – МСФО, OECD, USA IRS и других.**
- 8) Введен новый вид стоимости – *равноправная стоимость*.**
- 9) Более строгое использование ключевых терминов: *оценщик может, оценщик должен обязательно, оценщик должен по возможности*. Более подробные комментарии к статьям.**



**Владислав Мягков MRICS, CCIM**

Тел.: +7 812 703 7830

Email: [Vladislav.N.Miagkov@ru.ey.com](mailto:Vladislav.N.Miagkov@ru.ey.com)