Международные стандарты оценки 2017: что, зачем и как?

KPMG in Russia and the CIS

Deal Advisory

June 2018

Содержание

Зачем нужны изменения?

— Цели изменения Международных стандартов оценки

— Процедура согласования и предпосылки будущих изменений

Что изменилось по сравнению с прошлой версией?

— Форма и структура Международных стандартов оценки

— Использование терминов и понятий

— Общие требования к оценке

Как повлияют новые стандарты на работу оценщика?

— Объем исследований для отчета об оценке и его соответствие стандартам

— Использование в работе оценщика иных ресурсов и регламентирующих документов

— Применение отдельных стандартов

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

KPMG

Зачем нужны изменения?

Цели и процедура изменения МСО

Чем руководствуется Комитет по международным стандартам оценки?

— действиями и документами других комитетов, устанавливающих стандарты, и регуляторов (IASB, FASB, SEC)

— ожиданиями пользователей (открытость и понятность стандартов)

Ключевые цели изменения МСО:

— адаптация стандартов к текущим условиям и изменениям в будущем

— унификация стандартов между собой и улучшение опыта использования

Процедура изменений МСО 2017:

— около 100 участников (членов КМСО) дали свои комментарии к проектам стандартов

— учтено множество мнений о необходимой детализации стандартов и примерах использования

— проводится постоянный мониторинг возможных изменений и собираются сведения об упущениях

KPMG

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

KPMG

Что изменилось?

70M
60M
50M
40M
30M
20M
10M
D 12 F M A M J J A S O N D 13 F M A M J J A S O N D 14 F M A M J J A S O N
580
560
540
520
500
480
360
340
320
300
280
30
20
10
0
-10
20000
15000
10000
5000
Jan Feb Mar Apr May Jun Jul Aug Sep Oct Nov Dec

Что изменилось?

Структура МСО 2013 и МСО 2017

2017	???	2013
Introduction, Glossary & Framework	*новая часть*	**IVS Definitions**
	новая часть	**IVS Framework**
IVS General Standards		
IVS 101 Scope of Work	*содержание*	IVS 101 Scope of Work
IVS 102 Investigations and Compliance	*имя / содержание*	IVS 102 Implementation
IVS 103 Reporting	*содержание*	IVS 103 Reporting
IVS 104 Bases of Value	*новый стандарт*	
IVS 105 Valuation Approaches and Methods	*новый стандарт*	
IVS Asset Standards		
IVS 200 Business and Business Interests	*содержание*	IVS 200 Business and Business Interests
IVS 210 Intangible Assets	*содержание*	IVS 210 Intangible Assets
IVS 300 Plant and Equipment	*содержание*	IVS 220 Plant and Equipment
IVS 400 Real Property Interests	*содержание*	IVS 230 Real Property Interests
IVS 410 Development Property	*имя / содержание*	IVS 233 Investment Property under Construction
IVS 500 Financial Instruments	*содержание*	IVS 250 Financial Instruments
	разнесение	IVS 300 Valuations for Financial Reporting
	разнесение	IVS 310 Valuations of Real Property for Secured Lending

KPMG

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

В чём состоят изменения МСО?

Основные изменения

— Формат и структура МСО 2017 существенно отличаются от предыдущих версий МСО

— Обновление содержания всех стандартов

— Полный перенос содержания двух стандартов (МСО 2013: 300 и 310) в отдельные статьи других стандартов

— Технические информационные документы (Technical Information Papers, TIPs) и Применения оценки (Valuation Applications, VAs) больше не являются частью МСО

— Появилось ясность в том, что оценщики должны, могут и что им рекомендовано делать, чтобы соответствовать стандартам 2017 года

— МСО 2017 в полном объеме обязательны к применению с 01 июля 2017 года

Прочие изменения

— Был добавлен новый раздел, Glossary, который заменил раздел IVS Definitions из МСО 2013

— Новая нумерация стандартов и пунктов

— Индивидуальные стандарты стали соответствовать общей структуре и формату МСО

— Дополнительные ссылки были добавлены к тексту стандартов в соответствующих случаях для удобной навигации

KPMG

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

Новые разделы: Glossary, Framework

Ключевые идеи

— Раздел Glossary не пытается определить базовые оценочные, бухгалтерские или финансовые термины, поскольку оценщики, как предполагается, знают их

— Раздел IVS Framework из МСО 2013 перенесен в содержание таких стандартов МСО 2017:

- № 104 Bases of Value, и
- № 105 Valuation Approaches and Methods

— МСО 2017 позволяет оценщикам обращаться за помощью к специалистам, ***но при условии,*** что оценщик должен иметь возможность проверить (осознанно прочесть) и понять работу специалистов и соответствие их работы требованиям МСО 2017

— Введено понятие *Отступлений* (“Departures”) для возможности применения в оценке законодательных, нормативных или иных авторитетных требований, которым должен следовать оценщик

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

Новый раздел: Glossary

Определения из состава Glossary

— Asset (введено единое определение для активов / обязательств и их групп)

— Client (введено понятие заказчика как того, для кого выполняется оценка)

— Jurisdiction (собирательное понятие для юридической и регуляторной среды)

— May / Must / Should (уровни требований к оценщику: «может», «должен», «рекомендовано»)

— Participant (унифицированное определение участника фактической или гипотетической сделки)

— Purpose (собирательное понятие цели оценки)

— Significant and / or Material (специальное понятие существенности в оценке)

— Subject or Subject Asset (введено единое определение объекта оценки)

— Valuation Reviewer (введено понятие рецензента как пользователя МСО наряду с оценщиком)

— Valuer (введено единое определение для оценщика, группы оценщиков и оценочной компании)

— Weight / Weighting (введено как указание на возможность – но не обязанность – использовать более одного метода оценки и сопоставлять их результаты)

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

KPMG

Как повлияют новые стандарты на работу оценщика?

REDDING
PACIFIC

Структура МСО 2017

Introduction, Glossary & Framework

IVS General Standards

IVS 101 Scope of Work
IVS 102 Investigations and Compliance
IVS 103 Reporting
IVS 104 Bases of Value
IVS 105 Valuation Approaches and Methods

IVS Asset Standards

IVS 200 Business and Business Interests
IVS 210 Intangible Assets
IVS 300 Plant and Equipment
IVS 400 Real Property Interests
IVS 410 Development Property
IVS 500 Financial Instruments

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

IVS 101 Scope of Work

Ключевые идеи

— Характер стандарт был переориентирован на установление принципов (а не правил) для оценки

— Заказчик оценки должен понять, что будет предоставлено оценщиком в результате оценки, и любые применимые ограничения на использование оценки до того, как оценка будет завершена и будет оформлена отчетом

— Оценщик несет ответственность за сообщение объема работ (задания) всем участвующим сторонам (*примечание: в противопоставление лишь документированию задания в письменной форме*)

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

IVS 102 Investigations and Compliance

Ключевые идеи

— Соблюдение МСО становится более содержательным заявлением о качестве проведенной оценки

— Теперь оценщик несет ответственность за исходные данные и допущения

— Пригодность допущений и исходных данных зависит от вида стоимости и цели оценки

Ограничительные условия

— Соблюдение МСО требует достаточных процедур для проверки всех существенных исходных данных и допущений и их уместности

— Значительные ограничения, которые наносят ущерб способности оценщика брать на себя ответственность за исходные данные и допущения, приводят к несоблюдению МСО

Источники информации

— При проведении оценки может потребоваться исследование / инспекция, связанная с проверкой надежности и достоверности источника информации

— Факт нахождения информации в общем (публичном) доступе мало влияет на ее надежность

— Более не допускается возможность включения ограничений по объему и качеству проводимых исследований в объем работ (задание)

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

IVS 103 Reporting

Ключевые идеи

— Стандарт в большей мере основывается на принципах, что позволяет отчету принимать любую форму, если при этом в нём чётко и точно описаны следующие сведения:

- scope of the assignment (объем работ),
- purpose of valuation (цель оценки),
- its intended use (предполагаемое использование),
- disclosure of any significant assumptions (раскрытие любых существенных допущений)

— Valuers may comply with certain reporting requirements by referring to other documents (engagement letters, internal policies and procedures, etc).

— Отчет должен позволять специалисту с надлежащим профессиональным опытом без предварительного участия в оценке понять объем выполненных работ, проведенного анализа и процедур, заключение о стоимости

— Оценщики могут соответствовать определенным требованиям к отчету об оценке, устанавливаемым другими нормативными актами (договорами, внутренними политиками и процедурами и т.п.)

KPMG

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

IVS 104 Bases of Value

Ключевые идеи

— Это новый стандарт, в котором объединены IVS 2013 Framework и компоненты других стандартов

— Оценщикам разрешено проводить оценки в самых разных целях и оставаться в соответствии с МСО, даже если вид стоимости, требуемый для этой цели, отличается от определений МСО

— Ответственность оценщика заключается в выборе соответствующего вида (видов) стоимости

— Специальная стоимость (Specific Value) больше не доступна

Виды стоимости, определяемые МСО:

— Market value (рыночная стоимость)

— Market rent (рыночная ставка аренды)

— Equitable value (справедливая)

— Investment value / worth (инвестиционная)

— Synergistic value (синергическая)

— Liquidation value (ликвидационная)

Основания стоимости

— Highest and best use (наилучшее и наиболее эффективное использование)

— Current use / Existing use (текущее использование)

— Orderly liquidation (ликвидация)

— Forced sale (принудительная продажа)

KPMG

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

IVS 105 Valuation Approaches and Methods

Ключевые идеи

— Это новый стандарт, в котором объединены IVS 2013 Framework и компоненты других стандартов

— В стандарте описывается процесс выбора одного или нескольких подходов и методов оценки и их сопоставления для получения итогового значения стоимости

— Более подробные разделы по каждому из трех подходов, описывающие обстоятельства, при которых каждый подход должен быть выбран в качестве единственной или первичной основы оценки или использоваться в сочетании с другими подходами

— Разъяснено, что в оценке следует рассматривать несколько подходов и методов и вариантов их применения

— Более не существует понятия первичного метода оценки

KPMG

© 2018 JSC KPMG, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

Document Classification: preliminary presentation materials on IVS 2017 update for the SMAO round table meeting on 05 June 2018

KPMG

Вопросы и ответы

kpmg.ru

kpmg.com/app

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation. To be used solely for on-screen presentations in Russia.

© 2018 JSC “KPMG”, a company incorporated under the Laws of the Russian Federation, a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.