

# Независимая оценка активов предприятий для целей МСФО

The logo for Price Consulting, featuring a stylized blue 'P' followed by the words 'PRICE CONSULTING' in a blue, sans-serif font. The logo is positioned in the bottom-left corner of the slide.

**PRICE  
CONSULTING**

Александр Ромасенко, MRICS  
ведущий оценщик УТО  
директор компании «Прайс Консалтинг»

**1**

## **Процедура оценки**

Цель- представлять весь путь и необходимое время для оценки

**2**

## **Методические особенности оценки для МСФО**

Цель- понимать суть определения оценочной стоимости и ее смысл

**3**

## **Требования к итогам работы Оценщика (раскрытие информации)**

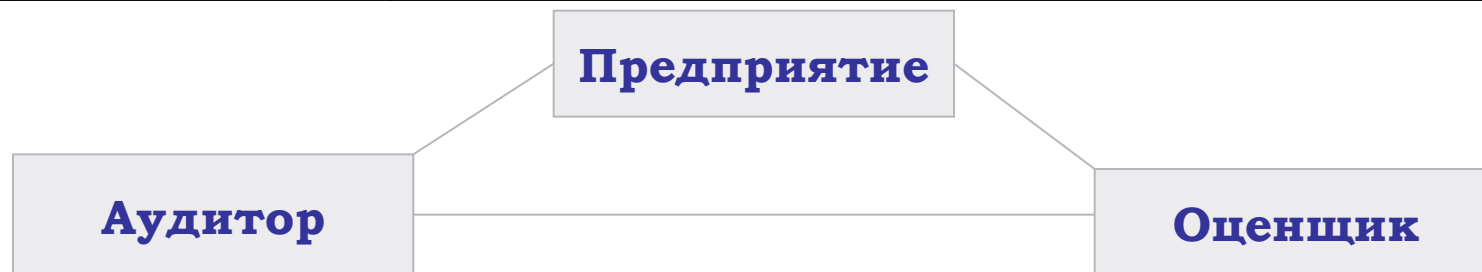
Цель- знать, что требовать от Оценщика

# 1 – Процедура оценки

Процедура оценки в основных 12-ти шагах		
Шаг 1	<u>Участники:</u> Предприятие + Аудитор	Формирование цели и задач оценки: а) что оценивается; б) на какую дату оценивается; в) в рамках какого стандарта МСФО оценивается.
Шаг 2	Предприятие	Организация тендера по выбору Оценщика (желательно среди компаний, имеющих опыт оценки для целей МСФО).
Шаг 3	Предприятие + Оценщик	Ознакомление претендентов с объектом оценки, с целями и задачами оценки (желательно договор о конфиденциальности): а) инвентарный перечень на дату оценки; б) краткое резюме бизнеса + количество ЕГДП (единица генерирующая денежный поток) + география их расположения; в) цели и задачи оценки (см. Шаг 1).
Шаг 4	Оценщик	Формирование Оценщиком «Объема работ» и тендерного предложения
Шаг 5	Предприятие	Выбор Оценщика (с учетом различных критериев)
Шаг 6	Предприятие + Аудитор + Оценщик	Трехсторонняя встреча (желательна): Предприятие – Аудитор – Оценщик для уточнения всех аспектов оценки (убедиться, что Оценщик правильно понял, что от него требуется).

# 1 – Процедура оценки

Процедура оценки в основных 12-ти шагах		
<b>Шаг 7</b>	Предприятие + Оценщик	Заключение договора на оценку с учетом согласованного «Объема работ»
<b>Шаг 8</b>	Предприятие	Подготовка информации для оценки (ответы на запросные формы Оценщика; копии необходимых документов).
<b>Шаг 9</b>	Оценщик с представителем Предприятия	Осмотр объекта оценки Оценщиком сплошным и выборочным методами
<b>Шаг 10</b>	Оценщик	Проведение расчетов и подготовка проекта Отчета
<b>Шаг 11</b>	Предприятие + Аудитор + Оценщик	Согласование и «защита» Отчета перед Предприятием и Аудитором
<b>Шаг 12</b>	Предприятие + Оценщик	Выдача финальной версии Отчета



# Регулирование оценки



### Объём работ

**ЧТО**  
представляет собой

Описание задания и  
основных условий оценки

**ГДЕ**  
отражается

Договор, дополнительное  
соглашение, Отчет

**КОГДА**  
составляется

До окончания оценки

<b>Статус Оценщика</b>	
<b>Субъект оценочной деятельности - исполнитель отчёта об оценке имущества</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Прайс Консалтинг» (код ЕГРПОУ – 33320265), Сертификат субъекта оценочной деятельности № 12523/11, выданный 06.10.2011 г. Фондом государственного имущества Украины
<b>Эксперты-оценщики</b>	<p>Ромасенко Александр Владимирович, зарегистрированный в Государственном реестре оценщиков 30.12.2004 г. под № 2088, имеющий квалификацию эксперта-оценщика, подтверждённую сертификатом Украинского общества оценщиков и Фонда государственного имущества Украины № 606 от 08.07.1996г.</p> <p>Скворцов Денис Николаевич, зарегистрированный в Государственном реестре оценщиков 2 июля 2008 года под № 6639, имеющий квалификацию оценщика, подтвержденную квалификационными свидетельствами оценщика МФ №5817 от 29.03.2008г. и МФ №6027 от 24.05.2008г.</p>
<b>Дополнительная информация</b>	<p>1) субъект оценочной деятельности и эксперты-оценщики не имеют какую-либо материальную или другую связь с объектом оценки или с заказчиком оценки;</p> <p>2) эксперты-оценщики способны провести объективную и непредвзятую оценку;</p> <p>3) эксперты-оценщики имеют достаточную квалификацию для проведения оценки.</p>

<b>Заказчик и другие пользователи оценки</b>	
<b>Заказчик оценки</b>	ОАО «Бета» (код ЕГРПОУ 55555), Украина, г. Красноармейск Донецкой области, ул. Заводская, 18.
<b>Другие возможные пользователи оценки</b>	Отчет об оценке будет содержать информацию в форме и составе, которые удовлетворяют требования Международных стандартов финансовой отчетности, и может быть использован составителями, аудиторами и пользователями отчетности компании с учетом приведенных в Отчете об оценке ограничений.
<b>Ограничения по использованию оценки</b>	Во избежание неверной трактовки результатов оценки, отчет не предназначен для использования кредитными учреждениями, страховыми компаниями.
<b>Объект оценки</b>	
<b>Наименование объекта оценки</b>	<p>Основные средства ОАО «Бета» (код ЕГРПОУ 55555), а именно, полные права собственности на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- земельный участок, на котором расположено предприятие,</li> <li>- здания производственного и административного назначения,</li> <li>- сооружения и сети,</li> <li>- машины и оборудование,</li> <li>- офисное оборудование и мебель,</li> <li>- прочие активы.</li> </ul> <p>Состав и идентификация оцениваемых основных средств предприятия будут приведены в соответствующем приложении к Отчету об оценке.</p>



<b>Характер использования объекта оценки</b>	В составе объекта оценки присутствуют следующие активы: <ul style="list-style-type: none"><li>- операционные (используемые при производстве бытовых газовых плит),</li><li>- избыточные (подлежащие реализации или ликвидации),</li><li>- инвестиционные (удерживаемая в аренде недвижимость и база отдыха).</li></ul>
<b>Дополнительная информация</b>	Основные средства будут оцениваться с точки зрения участников рынка о лучшем наиболее эффективном использовании, которое заключается в продолжении эксплуатации оцениваемых объектов в составе действующего предприятия. При этом, оцениваемые объекты формируют замкнутый производственный цикл.
<b>Цель оценки</b>	
<b>Характер использования оценки</b>	Оценка будет использована для целей бухгалтерского учета, а именно: для определения балансовой стоимости основных средств по модели переоценки в соответствии с МСФО (IAS) 16 «Основные средства», параграф 31.
<b>Соответствие оценки стандартам</b>	Оценка будет соответствовать: <ul style="list-style-type: none"><li>- МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость», в редакции 2008 года с учетом изменений 2012 года, а также,</li><li>- МСО (IVS) 300 «Оценка для финансовой отчетности», в редакции 2011 года.</li></ul>

<b>База оценки</b>	
<b>Определение базы оценки</b>	<p>Справедливая стоимость – цена, которая может быть получена от продажи актива или уплачена для передачи обязательства в надлежаще проведенной операции между участниками рынка на дату оценки (МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость», в редакции 2008 года с учетом изменений 2012 года).</p> <p>Основание применения базы: МСФО (IAS) 16 «Основные средства», в редакции 2008 года с учетом изменений 2012 года</p>
<b>Вид стоимости, соответствующий базе оценки</b>	<p>Рыночная стоимость с учетом отдельных допущений, которые требуются стандартами бухгалтерского учета.</p> <p>Основание: МСО (IVS) 300 «Оценка для финансовой отчетности», в редакции 2011 года, параграф G2 .</p> <p>Рыночная стоимость – ожидаемая денежная сумма, за которую актив или обязательство может быть обменено в транзакции на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом, которые не связаны между собой, после надлежащего маркетинга и при условии, что стороны осведомлены и действовали рассудительно и без принуждения (Международные стандарты оценки (IVS) в редакции 2011 года, раздел «Основы МСО», параграф 30).</p>

Допущения	
1.	Операционные (используемые) активы оценивались из предположения о продолжении деятельности предприятия (как группа активов действующего предприятия).
2.	Избыточные активы, которые с точки зрения своего физического состояния могут использоваться по своему функциональному назначению, будут оцениваться из предположения об их продаже отдельно от других активов.
3.	Избыточные активы, которые с точки зрения своего физического состояния не могут использоваться по своему функциональному назначению, будут оцениваться из предположения об их ликвидации (утилизации).
4.	Инвестиционные активы (актив или группа активов) будут оцениваться из предположения об их реализации с учетом их потенциала и действующих на рынке цен на аналогичные активы (группы активов).
5.	Учитывая ретроспективный характер оценки, при определении состояния на дату оценки (износ, комплектность и т.п.) предполагается отсутствие каких-либо нетипичных для оцениваемых активов процессов кроме фактов, на которые укажет собственник.

<b>Даты и период проведения оценки</b>	
<b>Дата, на которую применяются выводы о стоимости объекта оценки</b>	Дата оценки - 31.12.2009г. Период проведения оценки – 1 июля – 31 августа 2011 г.
<b>Валюта оценки</b>	Украинская гривна
<b>Курс доллара США на дату оценки</b>	7,7912 грн. за 1 доллар США .
<b>Объем исследования</b>	
<b>Идентификация прав</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Оценщик будет проводить проверку прав в объектах недвижимости на основании предоставленных собственником копий правоустанавливающих документов.</li><li>2. Проверка прав собственности на автотранспорт будет проведена на основании свидетельств о регистрации в МРЭО.</li><li>3. Проверка прав на прочее имущество проводиться не будет</li></ol>

<p><b>Обследование</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Осмотр и обследование активов будут проведены в следующем объеме:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- зданий и сооружений, машин и оборудования основного производственного назначения, а также, автотранспорта – внешнее визуальное обследование в полном объеме. Техническая экспертиза с привлечением специализированных организаций проводиться не будет,</li> <li>- прочего движимого имущества - внешнее визуальное обследование выборочно.</li> </ul> </li> <li>2. Активы, которые выбыли к моменту проведения оценочных процедур, но являются объектом оценки, осмотру не подлежат. Определение состояния активов, которые выбыли к моменту проведения оценочных процедур, но являются объектом оценки, будет проводиться по данным соответствующих служб (ответственных лиц) собственника.</li> </ol>
<p><b>Характер и источник информации</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Информация о технических параметрах и техническом состоянии оцениваемых объектов будет получена от собственника и принята к оценке без дополнительной проверки.</li> <li>2. Данные о ретроспективной деятельности предприятия: Оценщик не будет проводить аудит предоставленных собственником данных о финансово-хозяйственной деятельности.</li> <li>3. Оценщиком будет проведена работа по сбору информации из открытых источников, доступных участниками рынка. В ходе этой работы будет проводиться актуализация данных путем опроса контактных лиц. Однако, дополнительная проверка такой информации проводиться не будет.</li> </ol>

	<p>4. Данные, находящиеся в открытом доступе: обзоры рынков, статистические данные, рыночные индикаторы и котировки, будут приняты без дополнительной проверки.</p> <p>5. В оценке будет учитываться информация, доступная участникам рынка на дату оценки. Под доступной информацией понимается фактическая и ожидаемая информация. Свершившиеся факты после даты оценки в расчет не принимались.</p>
<p><b>Прочие положения</b></p>	
<p><b>Формат отчета об оценке</b></p>	<p>Отчет об оценке будет составлен в соответствии с требованиями МСО (IVS) 103 «Составление отчета» в письменном виде в 2-х экземплярах. Отчет будет включать: исходные данные, обзоры рынков, расчёты, анализ результатов расчетов.</p> <p>В отчет не войдут копии прайс-листов на аналогичное оборудование, которые могут быть выданы по первому требованию заказчика оценки</p>

*\* - Примечание для отражения в Договоре на оценку: «В ходе выполнения оценочных процедур может возникнуть необходимость в изменении положений раздела «Объем работы».*

## 2 – Методические особенности оценки для МСФО



## 2 – Методические особенности оценки МСФО

### Подходы к оценке справедливой стоимости используемых (операционных) активов

Допущение: текущее использование = Л.Н.Э.И.

Стоимость замещения	Стоимость в использовании
- стоимость воссоздания (замещения) с учетом физического износа	- ценность для участников рынка
рыночный/затратный - цена рынка на вход « + » (плюс) - доставка к месту использования « + » (плюс) - монтаж	доходный (например, метод DCF) - дисконтирование денежных потоков с точки зрения участника рынка

отражает верхний ценовой уровень для участника рынка (не заплатит выше, чем затраты на создание подобного)

Например: 100 млн.грн.

отражает ценность использования активов для участника рынка

Например: 80 млн.грн

Меньшая из двух величин = справедливая стоимость (цена выхода) активов в составе действующего предприятия с точки зрения участника рынка (**итоговая – 80 млн.грн.**).

В данном случае – наличие внешнего экономического износа.



## 2 – Методические особенности оценки МСФО

### Информация, необходимая для проведения оценки

#### Запрос недвижимость - здания

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	AA	AB	AC	AD	AE					
1	СВОДНЫЙ АКТ ОСМОТРА НЕДВИЖИМОСТИ ( <u>НАИМЕНОВАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ. АДРЕС</u> ), ПО СОСТОЯНИЮ НА __. __. 20__ г.																																			
2	№ п/п	Цех, подразделение	Генерир ующая единица	Группа	Наименование	Количество	Дата ввода в экспл.	Первоначальная стоимость, грн.	Износ, грн.	Остаточная стоимость, грн.	Инв. №	Адрес, местоположение	Титул собственности (ссылка на правоустанавливающие документы)	Литера БТИ	Год постройки	Физический износ, %	Дата последнего кап. ремонта	Характеристика и технические параметры специализированных объектов	Здания				Характеристики конструктивных элементов зданий (на основании техпаспортов БТИ, строительной													
Площадь внутренняя, м.кв.																			Площадь застройки, м.кв	Высота, м	Строительный объем, м.куб	Кол-во этажей	Функционал	Стены	Перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Прочие	Внутренне сан-тех-е и электротех-не устройства						
3																																				
4	1																																			
5	2																																			
6	3																																			
7	4																																			
8	5																																			
9	6																																			
10	7																																			
11	8																																			
12	9																																			
13	10																																			
14																																				
15																																				
16																																				
17					ИТОГО			0,00	0,00	0,00																										
18																																				
19					Подписи																															
20																																				
21																																				
22																																				

## 2 – Методические особенности оценки МСФО

### Информация, необходимая для проведения оценки

Запрос - оборудование, сельхозтехника, инвентарь

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y		
1	СВОДНЫЙ АКТ ОСМОТРА ОБОРУДОВАНИЯ ( <u>НАИМЕНОВАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ.АДРЕС</u> ), ПО СОСТОЯНИЮ НА __. __.20__ г.																										
2	№ п/п	Цех, подразделение	Генерирующая единица	Инв. №	Группа, № счета	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость, грн.	Износ, грн.	Остаточная стоимость, грн.	Количество	Адрес, местоположение	Характеристики					Монтируемое оборуд-е (да/нет)	Балл тех. состояния (0 - 6)	Дата последнего кап. ремонта	Использование (Исп., Изб., Инв.)	Физическое состояние (рабочее/ тр.ремонт/ нерабочее)	Масса лома, тн. (для нерабочего)	прим.			
3													Год выпуска	Заводской №	Завод изготовитель. Производитель	Страна	Марка, модель								Основная техническая характеристика		
4	1																										
5	2																										
6	3																										
7	4																										
8	5																										
9	6																										
10	7																										
11	8																										
12	9																										
13	10																										
14	...																										
15																											
16						ИТОГО																					
17																											
18					<i>Подписи</i>																						
19																											
20																											

## 2 – Методические особенности оценки МСФО

### Информация, необходимая для проведения оценки

#### Запрос- транспорт

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
1	СВОДНЫЙ АКТ ОСМОТРА ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ ( <u>НАИМЕНОВАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, АДРЕС</u> ), ПО СОСТОЯНИЮ НА __. __. 20 __г.																				
	№ п/п	Инв. №	Наименование	кол-во	Дата ввода в экспл.	Первоначальная стоимость, грн.	Износ, грн.	Остаточная стоимость, грн.	Год выпуска	Марка ТС	Модель ТС	объем двигателя, см <sup>3</sup>	№ шасси (кузова, рамы), VIN	тип топлива	цвет	тип ТС	пробег, км.	Гос. №	Свидетельство о регистрации ТС	Тех. состояние (дефекты, неисправности, некомплект)	Масса лома, тн. (для ТС подлежащих утилизации)
2																					
3	1																				
4	2																				
5	3																				
6	4																				
7	5																				
8	6																				
9	7																				
10	8																				
11	9																				
12	10																				
13	...																				
14																					
15																					
16																					
17																					
18			ИТОГО																		
19																					
20			Подписи																		
21																					
22																					

## 2 – Методические особенности оценки МСФО

### Информация, необходимая для проведения оценки

#### Запрос- Финансовые показатели деятельности предприятия

##### 1. Бухгалтерская отчетность:

- \* Форма № 1 "Бухгалтерский баланс" за предыдущие 3-5 лет;
- \* Форма № 2 "Отчет о финансовых результатах" за предыдущие 3-5 лет;

##### 2. Техничко-экономические и финансовые показатели деятельности.

- \* Производственные мощности. Возможности увеличения (планы) на существующих мощностях
- \* Особенности платежной дисциплины. На каких условиях осуществляются расчеты с дебиторами и кредиторами: предоплата, отсрочка платежа (дней)?
- \* характеристика рынков сбыта продукции/услуг (география);
- \* Динамика реализации продукции в разрезе ассортимента и ЕГ ДП в натуральном и денежном выражении за предыдущие 3-5 лет и планы Предприятия на 3-5 лет;
- \* Динамика и расшифровка себестоимости продукции и административных и сбытовых расходов за предыдущие 3-5 лет в разрезе статей затрат с указанием характера (условно-постоянные, условно-переменные);
- \* текущие калькуляции себестоимости в разрезе ассортимента
- \* Цена на продукцию в разрезе ассортимента за последний отчетный год, с обязательным выделением рыночной цены (не для предприятий группы, не трансфертные цены)
- \* Техническая характеристика предприятия (технологическая схема предприятия с указанием основных производственных линий и их проектной производительности, описание линий, ассортимента, последние реконструкции и общее состояние активов завода),
- \* Динамика за последние 3-5 лет объемов средств, направленных на финансирование капитальных вложений на поддержание существующих основных средств в работоспособном состоянии. Плановые показатели финансирования капитальных вложений на поддержание существующих основных средств в работоспособном состоянии с указанием направления инвестирования средств (без учета расширения производства, без приобретения нового оборудования с целью увеличения проектной мощностей);

*В процессе более детального ознакомления с объектами оценки перечень может быть дополнен.*

# Структура отчета

### 1. Объем работ и выводы о стоимости

- «объем работ» - окончательный вариант, согласованный до завершения оценки;
- подходы и методы, которые применялись в оценке;
- стоимость объекта оценки;
- дата составления отчета.

### 2. Описание оцениваемых активов

- общие сведения о предприятии;
- состав и классификация оцениваемых активов;
- характеристика оцениваемых активов;
- описание оцениваемых прав.

### 3. Анализ лучшего наиболее эффективного использования (ЛНЭИ)

### 4. Анализ рыночной информации, относящейся к объекту оценки

## Структура отчета

5. Выбор и обоснование подходов и методов

6. Описание методики оценки

7. Расчет стоимости объекта оценки

7.1. Расчет стоимости используемых (операционных) активов рыночным/затратным подходами;

7.2. Расчет стоимости используемых (операционных) активов доходным подходом;

7.3. Согласование результатов;

7.4. Расчет стоимости избыточных активов;

7.5. Расчет стоимости инвестиционных активов.

8. Итоги оценки и раскрытие информации

### 3 -Требования к итогам оценки

## Итоги оценки и раскрытие информации

№ пп	Счет Ц(с)БУ	Инв.№	Наименование актива (единицы учета)	Дата ввода в эксплуатацию	Количество, ед.	Первоначальная ст-ть, грн.	Остаточная ст-ть, грн.	Наименование единицы оценки	Классификация по видам (земля, здания, сооружения, м.и оборудование, ТС, прочие)	Остаточный срок полезного использования, лет	Справедливая ст-ть, грн.	Классификация по использованию (Исп-используемый / Изб-избыточный / Инв-инвестиционный)	Иерархия ст-ти (1 / 2 / 3)	Метод оценки	Соответствие текущего использования ЛНЭИ (да, соответствует / нет, не соответствует)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
			<b>ВСЕГО:</b>												

\* Иногда объемом работ может быть предусмотрено определение стоимости ликвидации актива (т.н. "Ликвидационной стоимости").

\*\* Требования:

а) к предоставлению количественной информации о значительных ненаблюдаемых данных (группа 3);

б) к анализу чувствительности справедливой стоимости к изменениям исходных данных 3-й группы иерархии.

**Спасибо за внимание!**

**P** PRICE  
CONSULTING

02002, Украина, г. Киев,  
ул. Марины Расковой, 23,  
офис 913  
(044) 240 33 16  
(050) 326 67 10

[office@price-c.com.ua](mailto:office@price-c.com.ua)

[www.price-c.com.ua](http://www.price-c.com.ua)