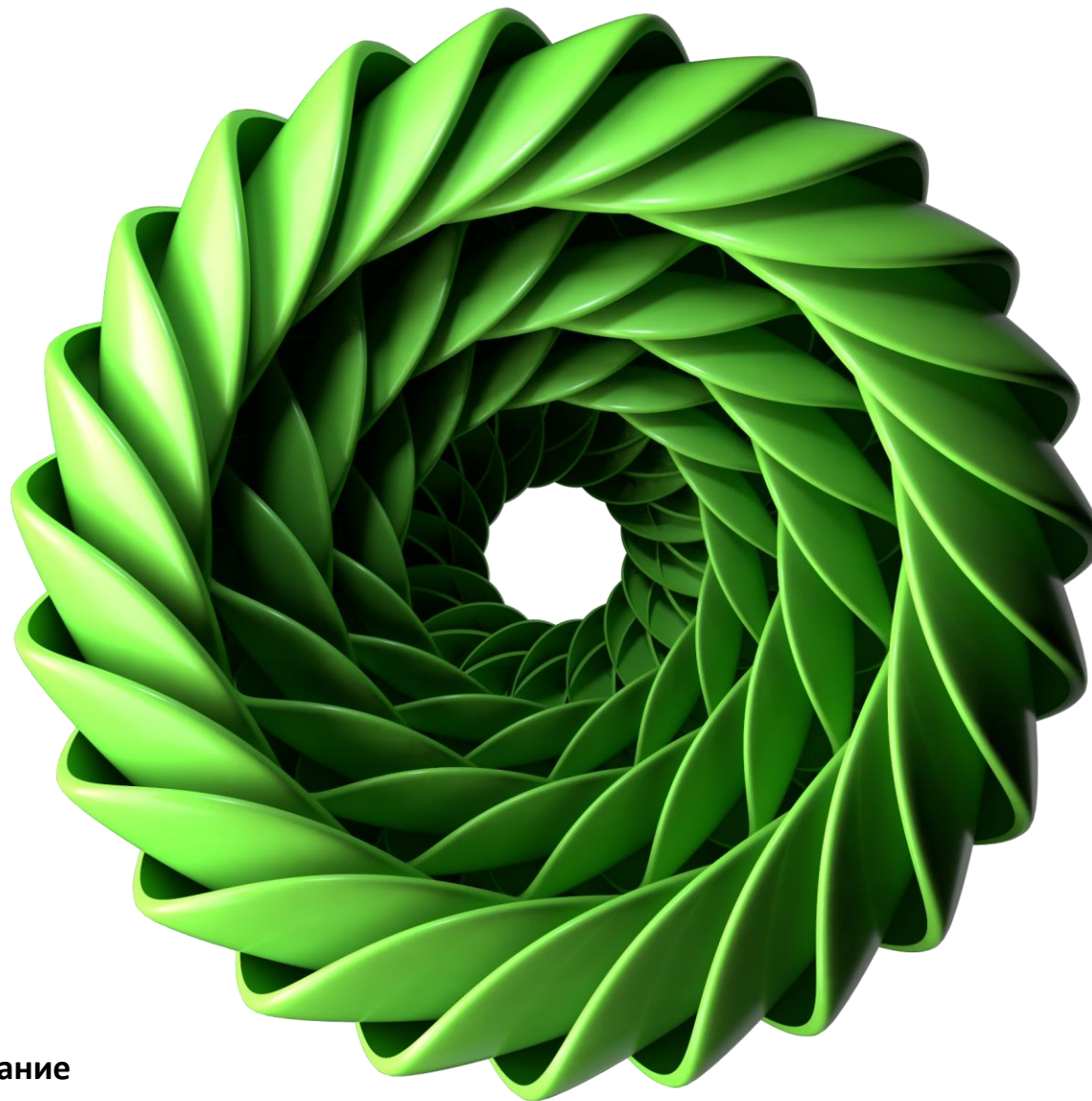


Международные стандарты оценки

МСО-2025 и актуальная повестка для дальнейшего развития стандартов

Алексей Воронкин | Группа ДРТ | Финансовое консультирование
9 октября 2025 г.



МСО 2025: существенные изменения



Общие стандарты

IVS 100 «Принципы оценки»

IVS 101 «Объем работ»

IVS 102 «Виды стоимости»

IVS 103 «Подходы к оценке»

**IVS 104 «Информация
и исходные данные»** NEW

IVS 105 «Модели оценки» NEW

**IVS 106 «Документация
и отчетность»**

Стандарты по видам активов

IVS 200 «Бизнес и права участия
в бизнесе»

IVS 210 «Нематериальные активы»

IVS 220 «Нефинансовые
обязательства»

IVS 230 «Запасы»

IVS 300 «Машины, оборудование и
инфраструктурные объекты»

IVS 400 «Права на недвижимое
имущество»

IVS 410 «Недвижимое имущество
в процессе девелопмента»

IVS 500 «Финансовые инструменты»

МСО 2025: актуальные темы



ESG-повестка

Экологические, социальные и управленческие факторы (устойчивое развитие).

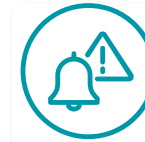
1



Технологии в оценке

Технологические изменения в сборе и обработке информации (машинное обучение, ИИ, автоматические модели оценки).

2



Оценочный риск

Управление рисками несоответствия оценки ее предполагаемому использованию (система контроля качества оценки).

3



ESG-повестка

Компоненты ESG

- Экологический (Environmental)
- Социальный (Social)
- Корпоративное управление (Governance)

В совокупности эти факторы могут влиять на деятельность компаний, рынки и общество в целом.

Основная проблема для оценки – отсутствие стандартных метрик для количественного измерения влияния факторов ESG.

Подход МСО

При оценке бизнеса, актива или обязательства оценщик должен учесть влияние существенных экологических, социальных и управленческих факторов (ESG).

Факторы ESG должны быть учтены в оценке в той мере, в которой они могут иметь количественное выражение на основе профессионального суждения оценщика.

Области для развития в следующих редакциях МСО

Развитие терминологии, дополнительных стандартов и технических рекомендаций по учету в оценке факторов ESG.



Технологии в оценке

Области применения

- Поиск и анализ информации
- Предиктивная аналитика
- Расчеты и моделирование
- Подготовка отчета

Автоматическая модель оценки (AVM)

Модель, выполняющая автоматический расчет стоимости объекта на заданную дату с использованием определенного алгоритма или других вычислительных методов, без применения оценщиком профессионального суждения в отношении расчетной модели, исходных данных и полученных результатов.

Подход МСО

Оценщик должен применять профессиональное суждение и профессиональный скептицизм при выборе и использовании моделей оценки, а также при применении исходных данных, используемых в модели оценки.

Оценщик должен сохранять полный контроль над процессом оценки, избегая ситуации «черного ящика».

Области для развития в следующих редакциях МСО

- Прозрачность
- Исходные данные
- Модели оценки
- Контроль качества



Оценочный риск

Элементы риска

Оценочный риск связан с потенциальными недостатками в процессе оценки, которые могут привести к тому, что оценка будет неприемлема для предполагаемого использования (цели) оценки.

Может включать:

- необъективность
- некорректные исходные данные, допущения и/или методология
- ошибки в расчетах

Подход МСО

Оценщик должен убедиться, что, с учетом применяемых процедур контроля качества, уровень оценочного риска находится на приемлемом уровне для предполагаемой цели оценки, пользователя оценки, с учетом специфики объекта оценки и сложности оценки.

Система контроля качества направлена на минимизацию оценочного риска.

Области для развития в следующих редакциях МСО

Развитие стандартов и технических рекомендаций в области контроля качества оценки и управления оценочным риском.

МСО: что дальше?

Повестка 2025-2026

- Учет в оценке структуры капитала
- Цифровые активы
- Скидки и премии
- Сбор и анализ данных
- НМА, созданные самой организацией
- Калибровка моделей
- Публичные/непубличные рынки
- Пруденциальная стоимость объектов недвижимости
- «Трофейные» активы
- Корректировки в оценке финансовых инструментов
- Взвешивание исходных данных и промежуточных результатов

Повестка 2027+

- Сельскохозяйственная земля и биологические активы
- Виды стоимости
- Контроль качества в работе индивидуальных оценщиков
- Компании на ранней стадии развития
- Принудительный выкуп
- Оценка для целей страхования
- Трансфертное ценообразование
- Экспертиза оценки



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ