

Практика взаимодействия аудитора и оценщика в проектах по МСФО



Александр ЖИГЛО
ООО "Русская Служба Оценки"

По мере вхождения в нашу жизнь международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) объектов оценки для МСФО становится все больше, а следовательно, и общение оценщиков с аудиторами – все плотнее.

Не всегда оно проходит гладко.

И причиной здесь является не всегда недостаточная квалификация одной или обеих сторон, но и длительный опыт параллельного, редко пересекающегося развития двух профессий.

В результате этого существуют противоречия даже на уровне терминологии, не говоря уже о методах. Так, если оценщику гораздо привычнее понятие "рыночная стоимость", то в МСФО речь идет о "справедливой стоимости".

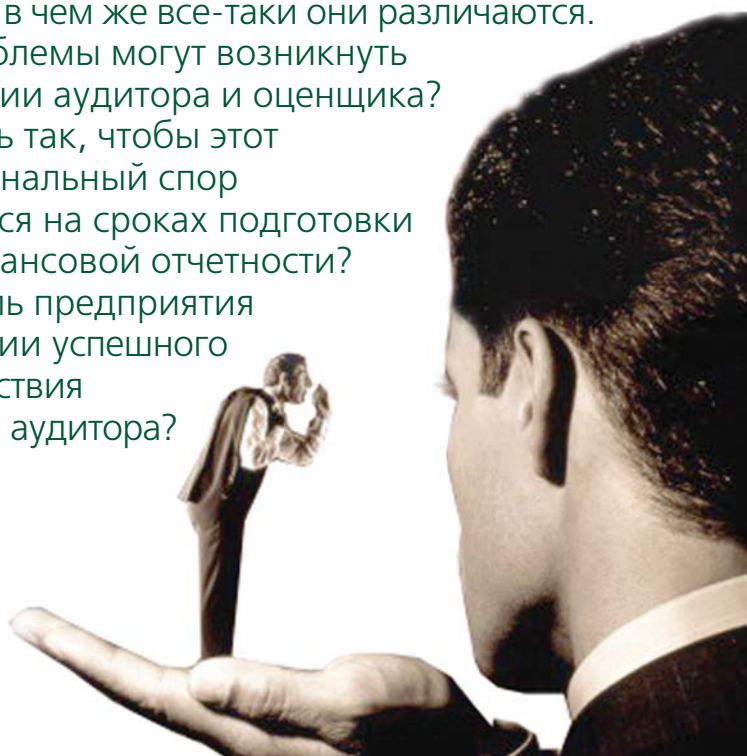
Амортизированные затраты замещения "пришли на смену" остаточной стоимости воспроизводства.

А тест на обесценение вроде бы очень похож на расчет экономического износа, но мало кто может объяснить, в чем же все-таки они различаются.

Какие проблемы могут возникнуть при общении аудитора и оценщика?

Как сделать так, чтобы этот профессиональный спор не отразился на сроках подготовки самой финансовой отчетности?

Какова роль предприятия в построении успешного взаимодействия оценщика и аудитора?



Выполняя оценку для МСФО, оценщик, конечно, знает, что его расчеты и сам отчет предстоит "защитить" не только перед своим клиентом, но и перед его аудитором. Но зачастую он не представляет масштаб проблем, с которыми он может столкнуться.

Проверяя результаты работы оценщика, а если быть совсем точными, то высказывая аудиторское мнение по поводу этих результатов, аудитор руководствуется положениями **международных стандартов аудита**, раздел № 620 "Использование работы эксперта", которые предписывают ему порядок взаимодействия с любым внешним экспертом.

В частности, аудитор должен оценить профессиональную компетентность оценщика, что помимо проверки общих требований (связанных с самой возможностью осуществлять оценочную деятельность) подразумевает проверку "опыта и репутации в той области, в которой аудитор ищет аудиторские доказательства" (п. 8, МСА-620).

Далее, аудитор должен получить надлежащие доказательства, "что объем работы эксперта адекватен целям аудита" (п. 11, МСА-620).

Обычно такая проверка осуществляется еще на стадии заключения договора на оценку путем согласования задания на оценку.

По результатам работы оценщика аудитор может выполнить следующие процедуры:

- убедиться, что первичные данные достаточны, уместны и надежны, провести обзорную проверку или тестирование этих данных (п. 13, МСА-620);
- получить понимание того, являются ли используемые оценщиком допущения и методы "надлежащими и разумными" (п. 14, МСА-620).

Из сказанного выше понятно, что аудитор взаимодействует с оценщиком на разных стадиях оценочного проекта, а его вопросы вызваны не праздным любопытством, а необходимостью соблюдения собственных стандартов.

В больших аудиторских компаниях отчеты сторонних оценщиков проверяют не только сами аудиторы, но и оценщики, выступающие в качестве внутренних экспертов.

Обычно это опытные специалисты, а сама технология проверки отработана многолетней практикой.

Суть такой проверки можно свести к простым операциям:

- 1) убедиться, что оценщик опирался на достоверную информацию;
- 2) убедиться, что оценщик корректно обработал полученную информацию;
- 3) убедиться, что полученный оценщиком результат отражает экономические реальности и не противоречит "здравому смыслу".

Ну, а на практике чем сложнее объект оценки, чем разнообразнее входящая информация и примененные методы оценки, тем большее число ответов захотят получить эксперты аудиторской компании, чтобы согласиться с результатами работы оценщика.

На момент написания этих строк в моей базе хранилась многолетняя переписка с ведущими международными и российскими аудиторскими компаниями, в которой содержалось более 500 вопросов.

Довольно часто мне и моим коллегам из "Русской Службы Оценки" приходилось выступать в роли экспертов, проверяющих отчеты других оценщиков. Мы попытались классифицировать "интересы" аудиторов, и вот что из этого получилось.

Краткость в источниках

Первая группа вопросов возникает обычно по причине того, что в своем отчете оценщик упускает из виду те или иные обоснования, объяснения кажущихся ему неважными параметров расчета.

Это может быть использование какого-либо коэффициента без ссылки на источник или порядок расчета либо использование значений, привычных или даже вполне обоснованных для оценщика, но вызывающих сомнения у непредвзятого и вездельного эксперта.

В таких ситуациях оценщика могут попросить, например, следующее¹:

- "пояснить расчет коэффициента инфляции";
- "уточнить источник коэффициента корректировки на дату предложения";
- "пояснить, каким образом рассчитана (или откуда взята) "доля скраповой стоимости от полной восстановительной стоимости", равная n%".

Обычно, если у оценщика существует обоснованное мнение, подкрепленное ссылками на надежные и независимые источники информации, то достаточно

раскрытия этой информации для снятия подобных вопросов.

Краткость в методах

Вторая группа вопросов вызвана обычно применением нетривиальных, возможно, просто редко встречающихся методов расчета, которые также не описаны в отчете.

Чаще всего подобные вопросы возникают при применении статистических методов, а также методов расчета специфических поправок.

Формулируя подобные вопросы, аудитор не сразу ставит под сомнение правомерность выводов оценщика, а для начала пытается разобраться в "математической корректности" самих расчетов.

Вот примеры подобного рода:

- "расшифровать, каким образом было посчитано среднее значение "сопутствующих расходов";
- "пояснить, как рассчитываются величины абсолютных корректировок в расчетах сравнительным методом";
- "уточнить, почему при расчете коэффициента в таблице N использовались данные только по одному участку из пяти рассмотренных выше".

Подготовка ответов на такие вопросы, как правило, более трудоемка. Обычно аудитору предоставляются расчетные таблицы, поэтому лучше, если оценщик с самого начала ведет их должным образом.

Ответы вроде "мы всегда так считали, и наши отчеты принимали там-то и там-то" аудитора не устроят.

При разработке методики оценки и при проверке полученных результатов особое внимание оценщику следует уделить корректности самых простых математических операций (округление, усреднение, экстраполяция и т.д.).

Существует много простых правил, практическое применение которых требует тем не менее аккуратности:

- 1) среднее значение может использоваться в тех случаях, когда показатели размаха, а также коэффициенты вариации по нескорректированным и скорректированным аналогам не превышают значение 0,33;
- 2) точность итогового результата не может превышать точности определения отдельных элементов расчета;
- 3) последовательное сочетание ок-

¹Здесь и далее приводятся примеры реальных вопросов из самых разных проектов. Иногда они касаются частных вопросов, и тем не менее это важно. Если предприятие еще только приступает к оценке для МСФО, возможно, эти примеры позволят скорректировать собственные данные и отчет оценщиков до того, как он будет отправлен на аудиторскую экспертизу.

- руглений и группировок в сложной цепочке расчетов может давать совершенно ненадежные результаты;
- 4) экстраполяция должна основываться на "длинном" ряду и быть существенно короче исходных данных;
 - 5) при экстраполировании необходимо помнить об "эффекте хвоста", когда результаты очень сильно зависят от точности и надежности самых последних в исходном ряду данных.

Легкость в статистике

В отдельную группу можно выделить вопросы аудиторов, посвященные обоснованности выборок, уровней существенности, возможности использования "упрощенных методов оценки", достоверности методов статистической обработки².

В качестве примеров таких вопросов можно привести следующие:

- "Каким образом на основании статистических данных определялся "наиболее типичный оставшийся срок службы?"
- "Необходимо, чтобы оценщик выполнил анализ чувствительности, а именно:
 - ставка дисконтирования +/- 1 процентный пункт,
 - операционные расходы +/- 10,0%,
 - уровень вакантных площадей +/- 1 процентный пункт,
 - рыночный уровень арендной платы +/- 10,0%".
- "Необходимо пояснение, почему оценщик, осмотрев 5 000 объектов из 140 000 и произведя оценку соответствия шкал оценки состояния по данным компании и экспертным данным, посчитал возможным применение такого сопоставления и для остальных 135 000 тысяч объектов"³.

Стандартные процедуры проверки надежности статистических расчетов обычно включают в себя:

- 1) проверку выборки на нормальность, особенно в тех случаях, когда сама выборка мала ($n < 100$). Это можно сделать "на глазок" – при помощи того же самого коэффициента вариации или процедуры "вероят-

Когда правило "80,0% – 20,0%" дает сбой

Упрощенное и, следовательно, неправильное понимание данного правила встречается в оценочных отчетах довольно часто. Касается это не только оценки для МСФО, но и оценок бизнеса (где обычно в роли "маленького довеска" могут выступить совсем немаленькие финансовые вложения либо непрофильные активы), оценок основных средств для РСБУ и других самых разных целей оценки.

Вот лишь некоторые, наиболее распространенные ошибки, возникающие при одновременной оценке большого числа объектов.

Ошибка 1. Оценщик, планируя свою работу, выделил наиболее дорогостоящие объекты, взяв за основу остаточную стоимость этих объектов по данным РСБУ. Остальные объекты были просто проиндексированы. Результат: в состав "остальных" попали значимые объекты, которые были уже (полностью или почти) амортизированы, но тем не менее обладали большой стоимостью.

Ошибка 2. Оценщик, выделяя дорогостоящие объекты, не проанализировал историю формирования учетных стоимостей. Между тем на предприятии часть активов учитывалась по первоначальной стоимости, часть по индексированной коэффициентами Госкомстата, часть на основе оценочных расчетов. Результат: возникли существенные ошибки в определении однородных групп и расчетах средних величин и индексов.

Ошибка 3. Оценщик использовал остаточную стоимость в качестве единственного критерия для разбиения активов на группы. Результат: остались неучтенными географические различия (филиалы предприятия находились в разных регионах); активы из разных сегментов экономики (с разной ценовой динамикой) были объединены "в одну кучу".

ностной бумаги" либо более точно – на основе критериев Колмогорова – Смирнова или Шапиро – Уилка, значений асимметрии и эксцесса;

- 2) анализ возможной погрешности оценивания из-за наличия так называемых "выбросов" – значений, выходящих за границы ± 2 стандартных отклонений;
- 3) анализ вида зависимости и, следовательно, необходимости преобразования данных (логарифмирования, разбиения на группы и т.п.). Проводится как статистическими методами, так и на основе качественного понимания сути самой зависимости;

4) анализ значимости зависимости и качества регрессионной статистики. Выполняется путем расчета коэффициентов детерминации, критерия Фишера и анализа нормальности распределения остатков⁴.

Если у вашего предприятия немного основных средств и они находятся в регионах с развитым рынком, то скорее всего, что большинство подобных проблем удастся избежать применением методов сравнительного подхода.

Но если вы владеете большим количеством специализированных объектов, не продающихся отдельно от всего остального имущества, если

² К сожалению, оценочные стандарты игнорируют данную тематику, и оценщику следует быть готовым самостоятельно защищать обоснованность своих решений без ссылок на тот или иной пункт стандарта. В целом, на мой взгляд, существует устоявшееся мнение аудиторов, что поскольку трудоемкость оценки (и последующей проверки такой оценки) **каждого** объекта выходит за грани экономической разумности, то при оценке больших имущественных комплексов возможно применение выборок и в той или иной степени упрощенных методов оценки. В качестве универсального правила обычно ссылаются на соотношение 80,0% на 20,0%. Таким образом, объекты, составляющие в сумме 80,0% по балансовой стоимости, оцениваются детально, а остальные (как правило, массовые и недорогие объекты – мебель, оргтехника, оснастка и т.п.) могут быть оценены не индивидуально, а как некие группы объектов. На практике тем не менее все гораздо сложнее. См. *специальную вставку: "Когда правило "80% – 20%" дает сбой"*.

³ Данный вопрос может показаться выдуманым, но на самом деле именно так все и происходило. Когда объектов очень много и они разбросаны по всей стране, только на их инспекцию уйдут годы. В этом случае необходимо опираться на экспертные оценки технического состояния, выполненные инженерами самой компании, а выборочная инспекция нужна для проверки правильности этих оценок. На практике такое количество объектов вряд ли часто встретится. Но поделите оба числа на 100, и вы получите совершенно реальный случай из жизни многих предприятий.

⁴ Здесь приведены лишь основные, часто встречающиеся проверочные процедуры. Данный список не претендует на строгую математическую точность.

эти объекты строились в разное время и разнообразны по своим техническим характеристикам, то оценщику, вероятно, не удастся избежать использования затратного подхода с применением статистических методов.

Универсальность методики оценки

В четвертую группу можно объединить вопросы, связанные с желанием аудитора убедиться, что **все** значимые параметры (факторы) учтены в оценке.

Это может касаться различных поправок, которые, по мнению аудитора, были неоправданно исключены из расчета, дополнительной информации, которую необходимо было получить у заказчика оценки, и т.п.

Если же это не было сделано должным образом, то можно получить, например, следующие вопросы:

- "Была ли запрошена у компании информация о проведенных капитальных ремонтах и учитывалось ли это при расчете физического износа? Например, все трубопроводы получают значительно изношенными на дату оценки. Был ли проведен капитальный ремонт и в нормальном ли они состоянии?"
- "Анализировались ли оценщиком данные о "востребованности" старогодних рельсов, чтобы подтвердить, что все "пригодные" рельсы могут быть оценены по стоимости старогодних?"
- "Проводился ли анализ соответствия показателя "капитальные вложения/выручка" по отношению к аналогичному отраслевому значению? Достаточно ли указанных в отчете инвестиций для поддержания необходимых основных средств? Учитывают ли данные капвложения затраты на расширение, развитие?"

Обычно подобного рода проблемы возникают при оценке крупных имущественных комплексов.

В силу временных ограничений или объективных возможностей заказчика может произойти упрощение информационных запросов, либо некоторая информация оказывается непредоставленной.

Хорошей профилактической мерой в таких случаях является обсуждение значимости тех или иных параметров на этапе планирования работы и составления информационного запроса.

Надежность полученных результатов

Наконец, пятая группа вопросов (самая неприятная для любого оценщика) возникает обычно тогда, когда, по мнению эксперта аудиторской компании, существуют:

- логические противоречия в методиках оценки;
- результаты применения той или иной методики сильно отличаются от объекта к объекту;
- результаты применения оценочных методик противоречат данным из собственного опыта эксперта-аудитора в части величин различных индикаторов⁵.

Неприятность таких вопросов заключается в том, что если оценщик не сможет убедительно доказать обоснованность полученных результатов, то, весьма вероятно, потребуется пересчет стоимости отдельных групп активов. А это сорванные сроки и дополнительные затраты.

Вот некоторые примеры подобных вопросов:

- "Пояснить, почему расчет поправки на время продажи для земельных участков опирается на данные по продажам торговых помещений".
- "Пояснить, за счет каких факторов руководство компании планирует увеличить маржу по валовой прибыли с 1,0-3,0% в 2007-2008 годах, до 10,0% в период с 2009-2010 годов".
- "Дать пояснение результатов расчета коэффициента торможения. Почему для "прочих субъектов РФ" он принят одинаковым, ведь различия, например, между Санкт-Петербургом и Владивостоком могут быть существенными?"
- "Почему скидка на торг в расчете зданий – 3,0%, а в расчете земли – 7,5%?"
- "Стоимость 1,0 кв. м складского помещения в отчете составила N долл. США с учетом НДС. Проанализировав рынок недвижимости для местоположения объекта оценки, мы пришли к мнению, что рыночная стоимость для аналогичных объектов в среднем выше".

Как избежать подобных проблем?

Оценщик должен быть уверен сам и попытаться донести эту уверенность до аудитора, что выбор использованных методов не случаен, а осознан. То есть если поправка для торговых помещений используется для земельных участков, то это делается не "всле-

пую", а с пониманием, что ценообразование на данных рынках подвержено существенному влиянию одних и тех же факторов.

Необходимо при внутренней проверке "отлавливать" нестандартные отклонения. Под подозрение непременно должны попадать ситуации, в которых:

- объективно лучшие объекты стоят дешевле объективно худших, либо
- у похожих объектов существенно отличаются бухгалтерские или оценочные данные или их соотношения между собой, либо
- показатели удельной стоимости однородных либо похожих объектов необъяснимо колеблются в широких пределах.

Как облегчить согласование отчета с аудитором (краткие выводы)?

Прежде всего, оценочной компании не следует браться за проекты, требующие серьезной отраслевой компетенции, если она понимает, что в разумные сроки ее сотрудники не смогут этой компетенцией овладеть.

Если же оценщик все-таки ввязался в подобный проект, не надо жалеть средств и усилий для повышения уровня отраслевых и региональных знаний, в том числе путем привлечения сторонних экспертов.

Целесообразно наладить контакт с аудиторским менеджером данного клиента как можно раньше. Даже если оценщик не получит ответы на все интересующие вопросы, у него будет неплохой шанс продемонстрировать серьезность своего подхода к данному проекту.

Накапливать информацию о выполненных проектах, возникавших в прошлом ошибках, проблемах с получением информации, изменениях самих стандартов и аудиторских толкований тех или иных их положений, методах оценки, предпочтительных для данного аудитора, отраслевых тенденциях и т.п.

Приведенные выше рекомендации относятся, прежде всего, к самим оценщикам, но и любой заказчик может использовать их при оценке потенциальных рисков, которые возникнут при согласовании выполненной оценки с аудитором компании.

⁵ Обычно аудиторы знакомы с клиентом более продолжительный срок, чем оценщики, и, проверяя большое количество отчетов, имеют возможность сравнивать относительные параметры, такие как: стоимость за единицу мощности, производительности, площади или другой полезной нагрузки.