

uno

ИССЛЕДОВАНИЯ ПРОЕКТЫ ОБУЧЕНИЕ

MCO 2025

и национальные стандарты:
ВОЗМОЖНОСТИ ИНТЕГРАЦИИ

Москва / 2026



УСОВА ЮЛИЯ ВЛАДИМИРОВНА



контакты:

+ 7 (915) 366 99 49

Usova@learnof.me

- Ректор Института профессионального образования
- Член рабочей группы по недвижимости и оценки имущества Евразийской экономической комиссии
- Руководитель рабочего органа по квалификации Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России
- Член Комитета по залогам и оценке Ассоциации банков России
- Заместитель Председателя Совета СМАО
- Член Совета по профессиональным квалификациям ТПП РФ



ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ

- 📌 **Новая редакция МСО 2025** - опубликована в январе 2024 г.
 - вступила в силу с 31.01.2025
- 📌 **Существенно обновлена структура стандартов** – раздел Общих стандартов
- 📌 **Основные изменения:**
 - Исключен раздел «Принципы МСО» (частично перенесен в МСО 100)
 - **Добавлены новые стандарты:**
 - МСО 100 — Общие вопросы оценки
 - МСО 104 — Информация и исходные данные
 - МСО 105 — Модели оценки
 - МСО 106 — Документация и отчетность
 - Все стандарты по активам обновлены или скорректированы
 - МСО 500 «Финансовые инструменты» — полностью переработан

Новая редакция МСО 2025

МСО 2022

МСО 2025

ОБЩИЕ СТАНДАРТЫ

- 📌 МСО 101: Задание на оценку
- 📌 МСО 102: Проводимые исследования и соответствие стандартам
- 📌 МСО 103: Составление отчета
- 📌 МСО 104: Виды стоимости
- 📌 МСО 105: Подходы и методы оценки



- 📌 МСО 100: Общие вопросы оценки
- 📌 МСО 101: Объем работ
- 📌 МСО 102: Виды стоимости
- 📌 МСО 103: Подходы к оценке
- 📌 МСО 104: Информация и исходные данные
- 📌 МСО 105: Модели оценки
- 📌 МСО 106: Документация и отчетность

СТАНДАРТЫ ПО АКТИВАМ

Перечень Стандартов по активам остался без изменений



МСО 2025 ВКЛЮЧАЮТ РЯД СУЩЕСТВЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ, НАПРАВЛЕННЫХ НА

- **приведение стандартов в соответствие с современной практикой оценки**
- **повышение прозрачности и релевантности для пользователей**



МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ И АКЦЕНТЫ

- 📌 Усилен акцент на соблюдении стандартов и **приоритете нормативных требований юрисдикции оценки**
- 📌 Введен стандарт по информации и исходным данным:
 - учет ESG-факторов
 - приоритет наблюдаемых и рыночных данных
- 📌 Развитие требований к:
 - моделям оценки (автоматизированным моделям оценки АМО)
 - документированию и раскрытию профессиональных суждений
- 📌 Повышена методологическая детализация и гибкость (по НМА и другим активам)
- 📌 **Общая тенденция:**
 - более структурированные требования
 - усиление роли профессионального суждения
 - расширение применения стандартов к новым типам активов, включая учет ESG-факторов

Ключевые изменения в МСО 2025



ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ И РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ТРЕБОВАНИЯ:

- 📌 Четкое разграничение требований в МСО:
 - обязательные требования («обязан») — должны соблюдаться во всех оценках
 - рекомендуемые требования («следует») — применяются, если нет обоснованной альтернативы (за исключением случаев, когда можно обосновать достаточность альтернативных действий)



ЭКСПЕРТИЗА ОЦЕНКИ: ЭКСПЕРТИЗА ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ И/ИЛИ ЭКСПЕРТИЗА СТОИМОСТИ

- 📌 Экспертиза оценки не является оценкой
- 📌 В задании на экспертизу оценки должно быть указано, является ли экспертиза оценки:
 - экспертизой процесса оценки
 - экспертизой стоимости, или
 - включает и то, и другое одновременно
- 📌 Разъясняются различия между этими экспертизами:
 - объем работ
 - тип используемой отчетности

В России с 2017 г экспертиза отчета об оценке включает соответствие законодательству и стандартам и подтверждение стоимости объекта оценки

Ключевые изменения в стандартах (2 из 2)



ПРИОРИТЕТ ТРЕБОВАНИЙ И СООТВЕТСТВИЕ МСО

- 📌 При противоречии между МСО и правовыми, законодательными, нормативными и/или иными обязательными требованиями **приоритет отдается обязательным требованиям соответствующей юрисдикции оценки**
- 📌 Оценка может считаться **соответствующей МСО** при условии, что такие различия
 - разъяснены
 - задокументированы
 - **раскрыты в отчете**



РАСКРЫТИЕ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ

- 📌 Оценщик **обязан раскрывать:**
 - применимые обязательные требования юрисдикции оценки
 - существенные различия с требованиями МСО
 - влияние таких требований на:
 - процедуры оценки,
 - используемые данные
 - допущения
 - итоговую стоимость

Корректировки терминов в Глоссарии и в стандартах



ДОБАВЛЕННЫ ТЕРМИНЫ:

- Автоматизированная модель оценки (АМО)
- Данные
- Экологические, социальные, управленческие факторы (ESG)
- Исходные данные
- Нематериальный актив
- Обязательство
- Наблюдаемые данные
- Профессиональный скептицизм
- Организация, оказывающая [профессиональные] услуги
- Материальный актив
- Модель оценки
- Экспертиза оценки
- Экспертиза стоимости
- Экспертиза процесса оценки



ДОБАВЛЕННЫ И/ИЛИ ПЕРЕСМОТРЕНЫ ТЕРМИНЫ:

- 📌 Добавлены и/или пересмотрены термины:
 - Профессиональное суждение
 - Ликвидационная стоимость
 - Специалист
 - Оценочный риск
- 📌 **Исключены термины:**
 - Справедливая стоимость (fair market value и fair value)
 - Может
 - Цель оценки (используется предполагаемое использование)
 - Ценность (worth)
- 📌 **Исключены в стандарте МСО 500:**
 - Финансовый инструмент

Обновление структуры оценки и расширение требований

MCO 100:

Общие вопросы оценки



Базовые требования для соответствия стандартам



Принципы оценки:

этика, компетентность, соответствие и профессиональный скептицизм



Новая унифицированная концепция оценки, применимая ко всем видам активов и обязательств, направленная на снижение рисков



Контроль качества процесса оценки как ключевой элемент, обеспечивающий объективность и прозрачность оценки



Положения по использованию внешнего эксперта требует согласования с заказчиком и соответствующего раскрытия в отчете

MCO 101:

Объем работ



Объем работ включает требования

а) к оценке

б) экспертизе оценки, вкл.

– **экспертизу процесса оценки**

– **экспертизу стоимости**



MCO 101 и MCO 106 содержат отдельные требования к объему работ и отчетам как по оценке, так и по проверке оценки (экспертизе)



Расширение минимальных требований к объему работ:

- по проводимой оценке или экспертизе
- идентификация клиента и предполагаемых пользователей
- активы и обязательства, подлежащие оценке
- предполагаемое использование и существенные допущения или ограничения
- процедуры к выполнению и документы, подлежащие проверке

Внедрение учета ESG-факторов и приоритет использования наблюдаемых и рыночных данных в оценке

МСО 102: Виды стоимости



Дополнительное раскрытие понятия «**предпосылки стоимости**», как активы и обязательства используются в различных сценариях



Раздел о **синергии** — дополнительной стоимости, возникающей при объединении активов и/или обязательств

Синергетические эффекты учитываться, если они **доступны** другим участникам рынка



Рост значимости и необходимость учитывать в оценке экологические, социальные и управленческие факторы (**ESG**)



Приложение к стандарту переработано и дополнено более подробными определениями и описаниями различных видов стоимости

МСО 103: Подходы к оценке



Включение учета ESG-факторов в подходы к оценке

Указание на максимально возможное **использование наблюдаемых исходных данных** во всех подходах к оценке



Максимальное использование **наблюдаемых и прямых рыночных данных** для обеспечения точности и достоверности результатов оценки



Дополнительно акцент на важность **ведения полной документации**, обосновывающей

- выбор применяемого подхода к оценке
- все допущения, использованные в процессе оценки

Значимость качества исходных данных и роль профессионального суждения оценщика

МСО 104:

Информация и исходные данные



В оценке следует **максимально использовать наблюдаемые данные**, в той степени в которой это возможно



Характеристики релевантных и наблюдаемых данных:

точность, полнота, актуальность и прозрачность



Важное значение **качества данных**, необходимость проведения проверки и критического анализа данных



Более активное применение профессионального суждения при выборе исходных данных

МСО 105:

Модели оценки



Ранее кратко рассмотренная в разделе 90 МСО 105 от 2022 г. тема моделей оценки теперь выделена в **отдельный стандарт**



Подчеркивает следующее: «**Ни одна модель [...] не может обеспечить соответствие оценки требованиям МСО без применения профессионального суждения оценщика**»



Различные аспекты, связанные с моделями оценки, вкл. характеристики надлежащих моделей и факторы, влияющие на их применение

МСО 106:

Документация и отчетность



Более широкий **перечень минимальных требований к отчетности** (с 10 до 18), вкл.:



Расширение требований к документации и отчетности, вкл. переписку с клиентом, использованные альтернативные методы и дополнительные данные, учтённые риски и суждения, а также процедуры контроля качества.

- сведения об оценщике/эксперте и заказчике
- существенные ESG факторы
- ограничивающие условия

Четкое определение доли в бизнесе и применение альтернативных методов



МСО 200: БИЗНЕС И ПРАВА УЧАСТИЯ В БИЗНЕСЕ

- 📌 Пересмотрены структура и включены дополнения в соответствии с Общими стандартами
- 📌 Введено требование **четко определять оцениваемую долю в бизнесе** и ее влияние на стоимость
- 📌 **Обновлено содержание** положений по учету структуры капитала
- 📌 Используется **менее строгий критерий** к факторам для сравнения с аналогами бизнеса:
 - *удалено* требование *«действительно ли цена сделки с аналогом бизнеса соответствует условиям сделки, совершаемой на строго коммерческих началах, и условиям упорядоченной сделки»*
 - *заменено* на *«соответствие цены сделки применимому виду стоимости»*
- 📌 В дополнение к указанию на возможное наличие у бизнеса **неучтенных** активов и/или обязательств, неотраженных в балансе, стандарт рекомендует оценщику **«учесть, являются ли эти активы и/или обязательства частью операционного бизнеса либо неоперационными активами и/или обязательствами»**
- 📌 В рамках метода опционного ценообразования (option pricing method) добавлено, что **«при более сложных структурах капитала может быть обосновано применение альтернативных методов, таких как метод Монте-Карло»**

Исправление ошибок и уточнение отдельных вопросов

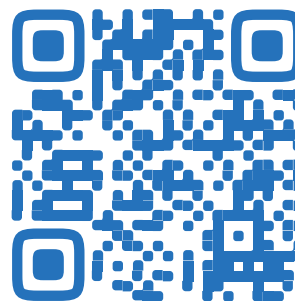


МСО 210: НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

- 📌 В Глоссарий введен термин «Нематериальный актив»
- 📌 Основные изменения включают упрощения и уточнения текста без изменения сути стандарта
- 📌 В перечень методов доходного подхода **включен метод экономии затрат (cost savings method)**, но описание метода не приведено
- 📌 Скорректирована ошибка по непреднамеренной перестановке терминов «include» и «exclude» в отношении определенных расходов в методе освобождения от роялти в п. 60.19(d) в МСО 2022
- 📌 Раздел 100 «Сроки полезного использования нематериальных активов» был сокращен за счет удаления избыточно подробных примеров (например, в пп. 100.02, 100.03, 100.05(d,e)) и указаний по методике расчета оттока клиентов в п. 100.06



Совет по оценке бизнеса (Business Valuation Board) отметил, что характер и глубина рекомендаций от респондентов свидетельствуют о продолжающемся интересе к стандартам оценки НМА



Уточнение отдельных формулировок



МСО 220: НЕФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

- 📌 Пересмотрены структура и разделы для приведения в соответствие с Общими стандартами
- 📌 Внесены дополнительные изменения с целью уточнения положений стандарта
- 📌 Включено условие в случае определения предполагаемой маржи прибыли (profit margin) на затраты:
...оценщику не следует дважды учитывать прибыль (profit) или надбавки (mark-ups), которые уже были включены в расчет затрат или начислений на сопутствующие активы



МСО 230: ЗАПАСЫ

- 📌 Пересмотрены структура и разделы для приведения в соответствие с Общими стандартами
- 📌 Внесены дополнительные изменения с целью уточнения положений стандарта
- 📌 Удалено указание на корректировку цены продажи нетоварной или промежуточной продукции именно в сторону уменьшения (downward) с учетом затрат на доведение до состояния, пригодного для реализации, и соответствующей прибыли
- 📌 Добавлено, что применение методов «сверху вниз» (top-down) и «снизу вверх» (bottom-up) должно давать одинаковый результат при оценке запасов



МСО 300: МАШИНЫ, ОБОРУДОВАНИЕ И ИНФРАСТРУКТУРА

- 📌 Объекты инфраструктуры включены в сферу применения
- 📌 В стандарт внесены изменения в соответствии с обновленными Общими стандартами, включая добавление разделов:
 - «Информация и исходные данные» (раздел 100) — с акцентом на максимальное использование соответствующих и наблюдаемых данных
 - «Модели оценки» (раздел 110) — модели оценки должны подходить для предполагаемого использования и соответствовать подходящим исходным данным
- 📌 При определении предпосылок ликвидационной стоимости: необходимо четко указывать, что актив оценивается
 - на месте установки (in-situ) или
 - при условии перемещения (ex-situ).
- 📌 Для машин и оборудования **продажа** при условии перемещения (ex-situ) или по частям является **распространенной практикой**
- 📌 Для объектов инфраструктуры **продажа актива** при условии перемещения (ex-situ) или по частям может быть **возможной или невозможной** в зависимости от характеристик актива
- 📌 Оценщики должны учитывать, что **некоторые компоненты актива** (или понесенные затраты) могут быть **невозмещаемыми после демонтажа** (как физически, так и экономически)



МСО 400: ПРАВА НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

- 📌 В стандарт внесены изменения в соответствии с обновленными Общими стандартами
- 📌 Добавлены следующие разделы:
 - «Информация и исходные данные» (раздел 100) — с акцентом на максимальное использование соответствующих и наблюдаемых данных
 - «Модели оценки» (раздел 110) — модели оценки должны подходить для предполагаемого использования и соответствовать подходящим исходным данным
 - «Документация и отчетность» (раздел 120) — отчет должен включать комментарий о влиянии на стоимость любых материальных или нематериальных активов, исключенных из фактической или предполагаемой структуры сделки
- 📌 Дополнены требования к объему работ, необходимо учитывать (например):
 - объем любого осмотра
 - ответственность за информацию о площади и характеристиках объекта и факторах, влияющих на производительность земли
 - характеристики и состояние насаждений, растительности, леса или урожая
 - факторы окружающей среды
 - правовые разрешения или ограничения, связанные с использованием имущества
 - иные существенные аспекты, влияющие на стоимость объекта

Новые разделы и особое внимание на риски



МСО 410: НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, НАХОДЯЩЕЕСЯ В ПРОЦЕССЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА

📌 Внесены изменения в соответствии с обновленными Общими стандартами, вкл. добавление разделов:

- «Информация и исходные данные» (раздел 120) — с акцентом на максимальное использование соответствующих и наблюдаемых данных
- «Модели оценки» (раздел 130) — модели оценки должны подходить для предполагаемого использования и соответствовать подходящим исходным данным.
- «Документация и отчетность» (раздел 140) — отчет должен включать комментарий о влиянии на стоимость любых материальных или нематериальных активов, исключенных из фактической или предполагаемой структуры сделки

📌 Оценщик должен учитывать предполагаемое использование и принимать во внимание:

- вероятность того, что заключенные контракты могут быть признаны недействительными или аннулированы
- наличие договорных обязательств, которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость

📌 **Внимание уделять рискам для кредитора:** потенциальный покупатель может не иметь выгоды от действующих строительных контрактов, предварительных договоров аренды (pre-leases), а также от предварительной продажи (pre-sales) и связанных гарантий и поручительств, в случае невыполнения обязательств заемщиком



МСО 500: ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

- 📌 Устанавливает общие принципы оценки с учетом применения для финансовой, налоговой и регуляторной отчетности и пр.
- 📌 Содержит
 - дополнительные требования
 - практические примеры применения Общих стандартов

Детализация требований по информации и исходным данным

- 📌 Оценщик несет ответственность за пригодность и обоснованность данных и допущений
- 📌 Необходимо учитывать: точность, полноту, актуальность и прозрачность данных
- 📌 При отсутствии данных — допускается использование косвенных данных (proxy data) на основе профессионального суждения оценщика
- 📌 Обязателен контроль качества данных и корректная документация
- 📌 Использование информации несет оценочный риск:
 - риски, которые являются прозрачными и операционными, и
 - риски, которые, как правило, связаны с допущениями, сделанными оценщиком

Необходимо минимизировать существенный оценочный риск



МСО 500: ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

Требования к моделям оценки:

- 📌 Выбор модели должен быть обоснован и соответствовать предполагаемому использованию
- 📌 Необходима калибровка на рыночные данные
- 📌 Модели подлежат тестированию (на устойчивость и корректность)
- 📌 При выявлении ошибок — модель должна быть скорректирована или заменена

Документация:

- 📌 Модель и допущения должны быть понятны другим пользователям (вкл. описание логики работы, ключевых допущений и ограничений)

Контроль качества:

- 📌 Включает проверку и критический анализ данных, моделей, расчетов и допущений в течение всего процесса оценки
- 📌 Требуется независимая проверка и оценка обоснованности решений оценщика
- 📌 Для повторяющихся оценок предусматривается регулярный пересмотр и обновление принципов контроля и документации с целью обеспечения их соответствия структуре контроля и предполагаемому использованию


Внутренние стандарты оценки и МСО 100-106

IVSC							
МСО 100 Общие вопросы оценки					Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки		
МСО 101 Объем работ							
МСО 102 Виды стоимости					Виды стоимости		
МСО 103 Подходы к оценке	Общий стандарт оценки	Общие положения	Виды стоимости	Стандарт требований к содержанию и оформлению отчета об оценке	Процесс оценки	Общие понятия и принципы оценки	Общие положения
МСО 104 Информация и исходные данные					Задание на оценку	Рыночная стоимость как база оценки	Требования к отчету об оценке
МСО 105 Модели оценки					Подходы и методы оценки		
МСО 106 Документация отчетность					Отчет об оценке		
					Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения		

Внутренние стандарты оценки и МСО 200-300

IVSC							
МСО 200 Бизнес и права участия в бизнесе		Оценка стоимости предприятий (бизнеса)	Оценка бизнеса и права участия в бизнесе	Стандарт оценки бизнеса	Оценка бизнеса	Оценка стоимости бизнеса	
МСО 210 Нематериальные активы			Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Стандарт оценки нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности	Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности	Оценка интеллектуальной собственности
МСО 220 Нефинансовые обязательства							
МСО 230 Запасы		Оценка стоимости машин, оборудования, инвентаря, материалов					
МСО 300 Машины, оборудование и инфраструктура	Стандарт оценки движимого имущества	Оценка стоимости дорожных транспортных средств (ДТС) Оценка стоимости водных судов Оценка стоимости воздушных судов	Оценка стоимости движимого имущества	Стандарт оценки машин и оборудования.	Оценка стоимости машин и оборудования	Оценка движимого имущества	Оценка движимого имущества

Внутренние стандарты оценки и МСО 400-500

IVSC							
<p>МСО 400 Права на недвижимое имущество</p> <p>МСО 410 Недвижимое имущество, находящееся в процессе девелопмента</p> <p>МСО 500 Финансовые инструменты</p>	<p>Оценка недвижимости</p>	<p>Оценка стоимости земельных участков</p> <p>Оценка стоимости капитальных строений (зданий и сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества</p> <p>Оценка стоимости жилых домов, садовых домиков (дач) и жилых помещений, за исключением объектов НЗС</p> <p>Оценка стоимости многолетних насаждений</p> <p>Оценка стоимости незавершенных строительством объектов (НЗС)</p>	<p>Оценка стоимости недвижимого имущества</p> <p>Оценка финансовых инструментов</p>	<p>Стандарт оценки недвижимого имущества</p>	<p>Оценка недвижимости</p>	<p>Оценка стоимости недвижимости</p>	<p>Оценка недвижимого имущества</p>



lno

ИССЛЕДОВАНИЯ ПРОЕКТЫ ОБУЧЕНИЕ

СПАСИБО

Усова Юлия Владимировна

usova@learnof.me

