

---

## Международные стандарты аудита

---

чем первоначальная стоимость с учетом фонда переоценки. В этом случае разница признается в составе текущего финансового результата.

### **Проверка рыночной стоимости активов, предназначенных для продажи**

Согласно требованиям МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» кредитная организация должна отражать активы, предназначенные для продажи, по наименьшей из сумм балансовой и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Привлечение аудитором оценщика может быть необходимо в случае, если, по его мнению, справедливая стоимость такого актива за вычетом затрат на продажу существенно ниже его балансовой стоимости.

Особое внимание нужно уделить процедурам проверки, если балансовая стоимость активов, предназначенных для продажи, подтверждена в рамках заключения кредитной организацией оферты с третьим лицом на заведомо невыгодных, по мнению аудитора, условиях. Также в этом случае необходимо проверить наличие взаимосвязи между кредитной организацией и потенциальным покупателем.

## МНЕНИЕ

---



**Р.В. ЧИБИСОВ,**  
компания *Swiss*  
*Appraisal*, директор

Аудитор, если того требует регламент проводимых им проверок, обязан проверить правильность отраженных в отчетности стоимостных оценок материальных и нематериальных активов (в т.ч. гудвила). В соответствии с международной этикой сам он не вправе выступать оценщиком, иначе возникнет конфликт интересов. В связи с этим компании вынуждены либо самостоятельно проводить оценку в процессе трансформации отчетности или распределения цены сделки, либо обращаться к независимым оценщи-

кам. В 90% случаев оценщик заключает контракт непосредственно с клиентом. Аудитор в этом случае может лишь рекомендовать воспользоваться услугами той или иной оценочной компании.

В процессе взаимодействия аудитора, оценщика и заказчика оценки можно выделить два основных этапа.

Для начала проводится двух- или трехсторонняя встреча: оценщик – клиент или оценщик – аудитор – клиент. На ней определяется задание по оценке, включающее объект оценки и ее цели, документацию,

---

## Взаимодействие аудитора и оценщика в процессе аудиторской проверки

---

При оценке справедливой стоимости аудитору необходимо помнить о том, что стоимость должна быть рассчитана оценщиком с учетом срока реализации такого рода актива. Как правило, этот срок должен быть указан в плане по его реализации, составленном кредитной организацией. В этом случае неликвидные активы могут быть существенно обесценены или вовсе не отвечать требованиям признания их в качестве активов, предназначенных для продажи.

### Тестирование возмещаемой стоимости кредитов и авансов клиентам

Если обслуживание кредита не осуществляется заемщиком в текущем режиме, то есть отсутствует график промежуточного погашения задолженности, кредит может возмещаться за счет реализации заложенного имущества. К наиболее значимым залогам относят недвижимое имущество и земельные участки. При оценке их стоимости необходимо учитывать следующее:

— обеспечение должно быть ликвидным, например, здание в центре города без явных конструктивных дефектов и прочих недостатков, препятствующих его скорейшей реализации, может быть продано в приемлемые сроки в отличие от промышленных зданий за городом;

---

Нужно определить, указана ли рыночная стоимость в отчете оценщика с учетом НДС или нет. Если налог учтен в оценке, то перед тем как рассчитать величину переоценки, рыночную стоимость необходимо уменьшить на сумму НДС.

---

на основе которой будет выполняться оценка, описание обременений на объект оценки, допущения и ограничения, на которых будет основана оценка, а также требования и пожелания аудитора, от которых зависит методология проведения оценки в рамках конкретного проекта. Тесное взаимодействие оценщиков и заказчиков, будь то клиент или аудитор, тщательно проработанные вопросы, связанные с проведением оценки, приводят к более эффективной и результативной работе оценщика.

Вторым этапом является обсуждение предварительных результатов оценки аудитором и клиентом и внесение необходимых корректировок.

У профессионалов рынка оценочных услуг логика ведения проекта обычно отработана детально: есть клиентский блок, который взаимодействует с клиентом-заказчиком, есть операционный блок, который непосредственно анализирует информацию и проводит оценку, есть службы внутреннего контроля, отвечающие за поддержание высокого уровня качества предоставляемых услуг.