



**РУССКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ**



**RUSSIAN
SOCIETY
OF APPRAISERS**



Национальный
исследовательский
**Томский
государственный
университет**

Сопряжение института оценки с бухгалтерским учетом. Перезагрузка в связи с обновлением ФСБУ

Хлопцов

Дмитрий Михайлович

доктор экон. наук, зав.кафедрой экономики ИЭМ ТГУ,

член президиума экспертного совета РОО,

председатель Томского РС РОО, директор ООО «Бюро оценки «ТОККО»

Взаимосвязь бухгалтерского учета и оценочной деятельности

Цели оценки для бухучета с 1990-х годов:

- Регулярная переоценка ОС;
- Оценка рыночной стоимости по постановке на баланс вновь учтенного имущества;
- Оценка рыночной стоимости имущества при продаже ниже/выше балансовой стоимости;
- Оценка действительной (рыночной) стоимости чистых активов предприятий при выходе участника общества

~~ПОЛОЖЕНИЕ ПО БУХГАЛТЕРСКОМУ УЧЕТУ "УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ - ПБУ 6/01 (утверждено приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н)~~

~~15. Коммерческая организация может не чаще одного раза в год (на конец отчетного года) переоценивать группы однородных объектов основных средств по текущей (восстановительной) стоимости (в ред. приказов Минфина России от 12.12.2005 № 147н, от 24.12.2010 № 186н)~~

Обновление ФСБУ, их связь с оценкой

Принятие новых федеральных стандартов бухгалтерского учета и необходимость их учета, применения в 2022 году:

- **ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»**, утвержден приказом Минфина России №208н от 16.10.2018г.
* применяется начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год (с начала 2022 г.).
- **ФСБУ 5/2019 «Запасы»**, утвержден приказом Минфина России №180н от 15.11.2019г.
* применяется начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2021 год.
- **ФСБУ 6/2020 «Основные средства»**,
- **ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»**, утверждены приказом Минфина России №204н от 17.09.2020г.
* применяются начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год (уже с начала 2022 г.).

Обновление ФСБУ @ сближение с МСФО

Новыми ФСБУ вводятся новые понятия:

- Чистая стоимость продажи запасов;
 - Инвестиционная недвижимость (*только для аренды или перепродажи*);
 - Ликвидационная стоимость (*~ утилизационная по ФСБУ 6*);
 - Негарантированная ликвидационная стоимость (*предполагаемая справедливая стоимость на конец срока аренды по ФСБУ 25, ~ терминальная стоимость*);
 - Недвижимость, занимаемая субъектом учета;
 - Право пользования активом, его фактическая стоимость;
 - Ставка дисконтирования, приведенная стоимость;
 - Дисконтирование арендных платежей;
 - Чистая (валовая) стоимость инвестиций в аренду
- + взамен понятия текущая (рыночная) стоимость активно применяется понятие справедливой стоимости.**

При оценке запасов и/или основных средств по переоцененной стоимости стоимость регулярно переоценивается таким образом, чтобы она была равна или не отличалась от их справедливой стоимости.

Для целей ФСБУ справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном стандартом МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» или МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Оценка запасов по ФСБУ 5/2019

Запасы организации (после признания, то есть после постановки на учет по ПВС) оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) **чистая стоимость продажи запасов**.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат.

В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

= **Определение иной расчетной величины объекта оценки - чистой стоимости продажи запасов в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы» (метод прямого сравнения продаж аналогов)**

Справедливая стоимость

- **Справедливая стоимость (п. 9 IFRS 13)** — это цена, которая была бы получена или уплачена в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.
- Главное отличие в том, что рыночная стоимость — это стоимость объекта на абстрактном рынке, а справедливая — его стоимость для конкретного лица. Если рынок аналогичных объектов развит хорошо, то стоимости будут совпадать. Если же объект уникальный, например, по местоположению, справедливая стоимость может значительно отличаться от рыночной.
- Справедливая стоимость — **предмет профессионального суждения бухгалтера**. Организация может определить её самостоятельно и не приглашать оценщика, как в случае с рыночной стоимостью (письмо Банка России от 07.11.2018 № 41-1-8/953). При этом такая оценка должна быть подтверждена и оформлена надлежащими первичными документами (принт-скрины аналогов, договора купли-продажи аналогов, счета и/или расчет стоимости доставки и т.п.)

Можно применять 2 способа оценки и учета ОС: по ПВС (неизменна) и по переоцениваемой стоимости (Справедл.ст-сть, Рын.ст-сть)

Расчет справедливой стоимости

IFRS 13 выделяет три общепринятых подхода к определению справедливой стоимости актива. Организация может использовать как **один из этих подходов**, так и несколько (п. 62 [IFRS 13](#)).

- **Рыночный подход.** Актив стоит столько, сколько на рынке стоят такие же или сопоставимые с учётом корректировок активы. Если можно определить справедливую стоимость рыночным подходом, другие способы не используют и не рассматривают.
- **Доходный подход.** Актив стоит столько, сколько сейчас стоят те деньги, которые он способен принести в будущем за всё время эксплуатации.
- **Затратный подход.** Актив стоит столько, сколько потребовалось бы потратить денег, чтобы купить или построить другой такой же.

ФСБУ 6: переоценка одной группа ОС = один метод

Оценка ОС независимым оценщиком

ФСБУ 6/2020 «Основные средства», п. 46 :

« ... в отношении основных средств, оцениваемых на основе переоцененной стоимости, раскрывается следующая информация:

- а) дата проведения последней переоценки основных средств;
- б) привлекался ли независимый оценщик к проведению переоценки;
- в) методы и допущения, принятые при определении справедливой стоимости основных средств, включая информацию об использовании наблюдаемых рыночных цен;

Когда необходима/возможна оценка:

- Оценке по справедливой стоимости подлежат **основные средства и капитальные вложения (ФСБУ 26/2020), полученные безвозмездно** и при неденежной оплате
- При принятии решения о проведении переоценки ОС: Периодичность переоценки основных средств определяется организацией исходя из того, в какой степени справедливая стоимость таких основных средств подвержена изменениям (возможно и чаще одного раза в год, или раз в год по состоянию на конец года.
- **Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости** (в том числе ранее переоцененная) пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости.

Ликвидационная стоимость

- Для целей **ФСБУ 6/2020** **ликвидационной стоимостью** объекта основных средств считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия объекта (включая стоимость материальных ценностей, остающихся от выбытия) после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект ОС рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования (**фактически = утилизационная стоимость**)
- П. 30 **ФСБУ 6/2020**: **ЛС = Цена продажи – Затраты по продаже**

* Сумма, которую организация получила бы в случае выбытия объекта (включая материальные ценности, оставшиеся после выбытия) — (минус) предполагаемые расходы на выбытие.

Новый порядок амортизации по ФСБУ 6

- 32. Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости.
- 37. Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее - элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Величина амортизации за весь срок полезного использования =
= Справ.стоимость (Рын.ст-сть) – Ликвид.стоимость (Утил.ст-сть)

Влияние на налоги ? – налог на имущество организаций

(база = БС недвижимости, определенная в соответствии с бух.учетом)

= тест на обесценение в соответствии с методикой оценки стоимости доходным и затратным подходами по доходогенерирующим структурным единицам бизнеса

Взаимосвязь оценочной деятельности и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

- Применяется при отношениях аренды, лизинга
- Использует известные и вводит новые понятия из сферы института оценки, МСО и МСФО:
 - Справедливая стоимость *(отсылка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)*
 - Рыночная стоимость
 - Право пользования активом
 - Фактическая стоимость права пользования активом
 - Ставка дисконтирования, приведенная стоимость
 - Дисконтирование арендных платежей **(земля – И.Н. !!!?)**
 - Негарантированная ликвидационная стоимость *(предполагаемая справедливая стоимость на конец срока аренды) (но земля дорожает!)*
 - Чистая (валовая) стоимость инвестиций в аренду, проверка на обесценение по МСФО (IFRS) 9

ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: п. 14, 15

П.14. Обязательства по аренде оцениваются как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки (*при упрощенной системе = сумма номинальных величин аренды*)

П.15. Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин (*2-я или 5 функция*

сложного процента: $PV = \sum FV/(1+\%)^n$ или $PV = PMT((1-(1+\%)^n)/\%$*

Ставка дисконтирования определяется методом подбора:

- та, при которой (стоимость будущих арендных платежей + негарантированная ликвидационная стоимость) = справедливая стоимость предмета аренды; (*сложна в расчете, имеет особенности при увеличении ликвид.стоимости, zB земля !*)

- ставка привлечения заемных средств на срок аренды (*если у организации нет собственных существующих займов, реально принять по данным ЦБР - https://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/*)

Особенности оценки обязательств по аренде земли

Вышеприведенные формулы хорошо подходят для ОКСов и оборудования, но **в случае аренды земельных участков их негарантированная ликвидационная стоимость в конце срока аренды не снижается**, что приводит в классическом описанном случае к завышению стоимости обязательств по аренде?!

ВАРИАНТЫ К ОБСУЖДЕНИЮ:

- Возможно конечно рассчитать ставку дисконтирования первым способом - та, при которой стоимость будущих арендных платежей + негарантированная ликвидационная стоимость = справедливая стоимость предмета аренды. Тогда если земля в стоимости не снижается, то негарантированная ЛС уже равна самой справедливой стоимости, значит что стоимость продисконтированных будущих арендных платежей должна равняться нулю... то есть дисконтный множитель должен равняться 0. Это возможно только если ставка будет -1, т.е. -100% годовых. Это конечно же нереально, поэтому **в ФСБУ 25 земельные участки должны быть исключены**, т.е. дополнен раздел 3 (исключения из ФСБУ 25)
- При оценке земельных участках сами обязательства по аренде как **сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату оценки должны = 0**, т.к. будущая ликвид.стоимость = справедливой
- п. 26 Стандарта (относится к учету у арендодателя): - при выполнении условия, что предметом аренды является объект, имеющий неограниченный срок использования (касается как раз земельного участка), данный объект классифицируется у арендодателя в качестве объекта учета операционной аренды. По сути **арендатор тоже мог бы признать земельный участок в качестве предмета операционной аренды** и платежи учесть в составе операционных расходов.

Экономический смысл оценки

1. Списание ранее раздутых по стоимости запасов
2. Отражение ОС в балансе по реальной рыночной (справедливой) стоимости
3. Реалистичное значение чистых активов общества
4. Снижение налога на имущество посредством оценки ОС с учетом экономического обесценения
5. Новый порядок расчета амортизации ОС
6. Отражение в учете права аренды (пользования активом), в т.ч. при лизинге и его амортизация;
7. Определение чистой (или валовой) стоимости инвестиций в аренду и ее отражение в учете арендодателя

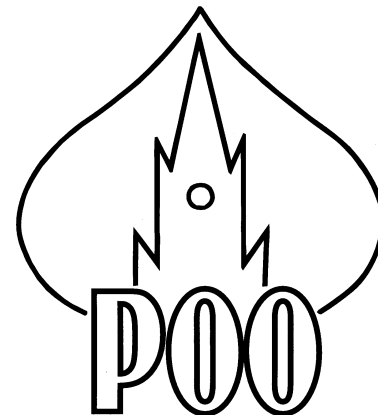
Привлечение оценщиков целесообразно и снижает риски, нагрузку у специалистов бухгалтерии и аудита



ТОККО

бюро оценки
агентство недвижимости
финансовые консультации и аудит

634050
Россия, Томск
ул. Набережная реки Ушайки, дом 10, 3 этаж
тел./факс: (3822) 51-08-22, 51-77-68
www.tokko.tomsk.ru
e-mail: mail@tokko.tomsk.ru



Спасибо за внимание !

Хлопцов Дмитрий Михайлович, доктор экон. наук, зав.кафедрой экономики ИЭМ ТГУ,
член Совета РОО, председатель правления Томского регионального сообщества РОО,
директор ООО «Бюро оценки «ТОККО»
d.khloptsov@tokko.tomsk.ru 8 (3822) 510822