



РУССКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ



RUSSIAN
SOCIETY
OF APPRAISERS



Национальный
исследовательский
Томский
государственный
университет

Вопросы взаимодействия институтов оценки, бухгалтерского учета и аудита

ХЛОПЦОВ

Дмитрий Михайлович

доктор экон. наук, зав.кафедрой экономики 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 при постановке на баланс вновь учтенного имущества;
- Обоснование рыночной стоимости имущества при продаже ниже/выше балансовой стоимости (в т.ч. НДС);
- 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»**
- **ФСБУ 5/2019 «Запасы»**
- **ФСБУ 6/2020 «Основные средства»,**
- **ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»**
- **ФСБУ 14/2021 «Нематериальные активы» * (проект применение с 2023г.)**

Новыми ФСБУ вводятся понятия из института оценки, давно применяемые при оценке стоимости:

- **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 в оценке)**
- **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.**

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.
- 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)

IFRS 13 выделяет три общепринятых подхода к определению справедливой стоимости актива.

- **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.

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 необходимо/возможно привлечение оценщика:

- Оценке по справедливой стоимости подлежат **основные средства и капитальные вложения, полученные безвозмездно** и при неденежной оплате
- При принятии **решения о проведении переоценки ОС** (возможно и чаще одного раза в год, или раз в год по состоянию на конец года.
- **Первоначальная стоимость объекта инвестиционной недвижимости** пересчитывается таким образом, чтобы она стала равной его справедливой стоимости.
- **При расчете амортизации** по ФСБУ 6/2020 с учетом ненулевой ликвидационной стоимости в конце срока эксплуатации
- **При расчете налога на имущество** (база = БС недвижимости, определенная в соответствии с бух.учетом с учетом теста на обесценение)

Оценка запасов по ФСБУ 5/2019

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

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) **чистая стоимость продажи запасов**. *IVS (МСО) 230 Запасы – принят.*

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 чистой стоимости продажи запасов в соответствии с требованиями ФСБУ 5/2019 «Запасы» возможно методом прямого сравнения продаж аналогов (классификация в оценке)

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 *(земля?!)*
 - Дисконтирование арендных платежей
 - Негарантированная ликвидационная стоимость *(предполагаемая справедливая стоимость на конец срока аренды или терминальная стоимость в конце прогнозного периода)*
 - Чистая (валовая) стоимость инвестиций в аренду, проверка на обесценение по МСФО (IFRS) 9

Экономический смысл оценки

1. Изменение 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

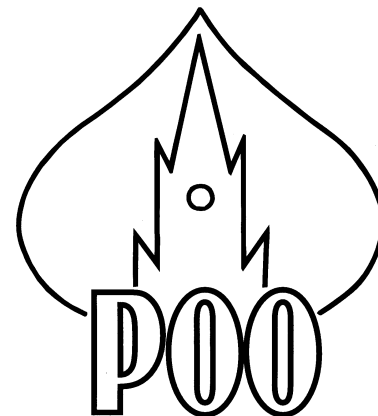
Привлечение оценщиков целесообразно и снижает риски, нагрузку у специалистов бухгалтерии и аудита



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