

2.3. ПРИМЕНЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ В УЧЕТЕ ИНВЕСТИЦИОННОГО ИМУЩЕСТВА

Гришкина С.Н., профессор кафедры бухгалтерского учета в коммерческих организациях;
Конторович О.И., аспирант кафедры оценки и управления собственностью

Финансовый университет при Правительстве РФ

[Перейти на ГЛАВНОЕ МЕНЮ](#)
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)

Оценка справедливой стоимости инвестиционного имущества является одним из самых сложных участков работы в учете инвестиционного имущества. В Российской Федерации активно развивается рынок недвижимости, в связи с чем в условиях реформирования бухгалтерского учета в РФ в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) у многих компаний возникает целесообразность представления информации о справедливой стоимости инвестиционного имущества либо для отражения в отчетности, либо для раскрытия информации в примечаниях, как того требует МСФО. В статье представлен сравнительный анализ современных подходов к оценке инвестиционного имущества, установленных международными стандартами учета и оценки, и обоснована целесообразность их гармонизации.

Одной из важнейших проблем, возникающих в мировой практике при учете инвестиционной собственности, является определение ее справедливой стоимости. Напомним, что оценку инвестиционной собственности по справедливой стоимости в обязательном порядке (для отражения в отчетности или для раскрытия информации) требуют как международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), так и большинство национальных стандартов учета в странах, которые либо используют МСФО в качестве основы для реформирования, либо приняли МСФО в качестве национальных учетных стандартов. Порядок определения справедливой стоимости при формировании финансовой отчетности в формате МСФО регламентирует МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (вступил в силу с 1 января 2013 г.).

Правила МСФО (IFRS) 13 применяются в тех случаях, когда какой-либо другой стандарт требует или разрешает использовать оценку по справедливой стоимости. Методология оценки справедливой стоимости, урегулированная МСФО (IFRS) 13, является единой для большинства статей. В МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» подчеркивается, что справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики организации. Несмотря на то, что по некоторым объектам существует рыночная информация, а по некоторым отсутствует, в любом случае цель оценки – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Стандарт устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходную информацию, используемую для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Первый уровень информации – это котированные цены, которые не нуждаются в корректировке на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым организация имеет возможность получить доступ на дату оценки. Второй уровень включает информацию, не входящую в первый уровень, но которая прямо или косвенно является наблюдаемой для актива или обязательства. К третьему уровню информации относятся ненаблюдаемые исходные данные. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (первый уровень) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (третий уровень).

Руководства по оценке справедливой стоимости МСФО (IFRS) 13, применимые к инвестиционной недвижимости, и МСФО (IAS) 40 в значительной степени совпадают. При оценке справедливой стоимости нефинансовых активов (в том числе инвестиционного имущества) учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива (ННЭИ) или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Наилучшее и наиболее эффективное использование актива определяется с точки зрения участников рынка, даже если организация предусматривает иное использование. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) применяется в оценочной деятельности при определении рыночной стоимости имущества (обычно недвижимости и связанных с ней элементов).

Общепринятые принципы оценки исходят из того, что стоимость имущества устанавливается посредством оценивания его полезности с учетом юридических, физических, функциональных, экономических и других факторов, соответственно, оценка стоимости коренным образом зависит от способа его использования. В Своде стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» разъяснено, что понятие НЭИ основано на идее о том, что хотя бы два или более комплекса недвижимости могут обладать физическим сходством и быть в значительной степени похожими один на другой, при этом все же могут существовать значительные различия в том, как их использовать [4]. В Принципах Международных стандартов оценки (Принципы МСО, IVS Framework) 2011 определено, что рыночная стоимость активов отражает их наиболее эффективное использование (п. 33) [5]. Определения ННЭИ и НЭИ содержатся в МСФО (IFRS) 13, в Своде стандартов оценки 2010 ССО РОО 2-01-2010, в Принципах МСО. В соответствии с МСО наиболее эффективное использование представляет собой такое использование актива, которое максимизирует его продуктивность и которое физически возможно, юридически допустимо и финансово реализуемо.

Введение концепции ННЭИ в МСФО устранило последнее отличие для полной совместимости принципов рыночной стоимости в общепринятых принципах оценки и справедливой стоимости в МСФО и общепринятых принципах бухгалтерского учета США (ОПБУ США, US GAAP).

В соответствии с МСФО (IFRS) 13 рекомендуется применять методы оценки, совместимые с одним или несколькими из подходов, широко применяющихся в оценочной практике: рыночным [1], затратным и доходным [2]. ОПБУ США и МСФО (IFRS) 13 взяли из оценочных стандартов общепринятую аналитическую методологию. Но в отличие от методологии, применяемой в оценочной деятельности, правила МСФО (IFRS) 13 не требуют для расчета справедливой стоимости обязательного использования всех трех подходов (либо мотивированного отказа от применения какого-либо подхода), сравнения и взвешивания величин, полученных с применением этих подходов. Процесс оценки является сложным, при этом необходимо применение профессионального суждения. МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость» рекомендует (но не требует) определять справедливую стоимость путем привлечения профессионального оценщика [3].

Несмотря на то, что требования к оценке справедливой стоимости элементов финансовой отчетности, в том числе разрешенные подходы (рыночный, затратный, доходный), установлены в МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», функции профессиональных оценщиков при определении справедливой стоимости путем использования любого из подходов усиливаются. Роль оценщика при составлении финансовой отчетности практически сводится к обеспечению предприятия информацией, необходимой для представления в отчетности объектов в соответствии с правилами бухгалтерского учета.

Для проведения профессиональной оценки объектов учета по справедливой стоимости в целях отражения их в финансовой отчетности оценщикам необходимо руководствоваться определенными правилами и использовать специальную для данной области деятельности терминологию, что в совокупности представляет собой своеобразный профессиональный инструмент оценщика.

Таким инструментом на мировом уровне являются несколько основных сводов стандартов: американские стандарты оценки USPAP, стандарты Американского общества оценщиков ASA, международные стандарты оценки IVS, разрабатываемые Международным советом по стандартам оценки IVSC, а также стандарты оценки Королевского общества сертифицированных сюрвейеров RICS.

МСО разрабатываются и утверждаются Международным советом по стандартам оценки (The International Valuation Standards Council, IVSC), который был образован в 1981 г. Международный совет по стандартам оценки (МСО) является независимой некоммерческой частной организацией, целью деятельности которой – служить общественным интересам [5]. Совет издает стандарты для оценщиков, начиная с 1985 г.

В июне 2012 г. МССО принял решение о разработке новой редакции стандартов с целью обеспечения их актуальности и внесения изменений, необходимых для облегчения их понимания. Пересмотренные стандарты в редакции от 2013 г. вступили в силу с января 2014 г. [2].

Международный стандарт оценки 300 «Оценка для финансовой отчетности» регламентирует оценку объектов по справедливой стоимости для включения ее результатов в финансовую отчетность. В бухгалтерском учете МСО 300 может применяться, например, в следующих случаях:

- оценка стоимости актива или обязательства для его включения в отчет о финансовом положении;
- определение цены приобретаемого бизнеса;
- тестирование на обесценение;
- классификация договоров аренды и получение входных оценочных данных для расчета амортизационных отчислений в счете прибылей и убытков.

Стандарт и руководство к его применению разработаны для того, чтобы помочь профессиональным оценщикам и пользователям понять отдельные требования к оценке для подготовки отчетности в формате МСФО. Хотя целью руководства является отображение общепринятой практики оценки, существующей на дату публикации, оно не содержит обязательных к исполнению требований. Требования к учету и отражению в отчетности устанавливаются соответствующими МСФО, а в случае возникновения разногласий между руководством и МСФО, предпочтение отдается МСФО.

МСО 300 «Оценка для финансовой отчетности» дает определение справедливой стоимости, ссылаясь на МСФО 13 (IFRS) «Оценка справедливой стоимости» [5]. Стоит также отметить, что это определение отличается от того, которое содержится в Принципах МСО и которое обычно используется для целей, кроме финансовой отчетности: справедливая стоимость – это расчетная предполагаемая цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая интересы каждой из сторон.

В стандарте подчеркивается, что это определение и связанный с ним комментарий в МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» однозначно указывают на то, что справедливая стоимость по МСФО представляет собой другое понятие, чем справедливая стоимость, которая была сформулирована и изложена в Принципах МСО. Комментарий к МСФО (IFRS) 13 и, в частности, уточнения понятий участников рынка, упорядоченной сделки, сделки, происходящей на главном или наиболее выгодном рынке, а также наиболее эффективного использования актива позволяют понять, что справедливая стоимость по МСФО, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она была определена и обсуждена в Принципах МСО. Таким образом, для большинства практических нужд рыночная стоимость, согласно МСО, удовлетворяет требования к оценке справедливой стоимости, согласно МСФО (IFRS) 13, с учетом отдельных специальных предположений, которые содержатся в стандартах бухгалтерского учета.

Принципиальные отличия между рыночной и справедливой стоимостью исходят из самих процедур, которые связаны с их определением оценщиками. К

примеру, если объект оценки находится на активном и хорошо организованном рынке, то не составит труда подобрать объекты-аналоги. Однако если объект уникален и рынок слабо развит или вовсе отсутствует, то определение той самой рыночной стоимости может стать затруднительным. Основным отличием при расчете справедливой стоимости от рыночной является исключение затрат на реализацию объекта оценки, так как, согласно допущению МСФО о непрерывности деятельности, предприятие продолжит свою деятельность в обозримом будущем и не имеет намерения ликвидировать или существенно сокращать масштабы своей деятельности.

На территории Российской Федерации оценочную деятельность регламентируют Федеральный закон «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ и семь Федеральных стандартов оценки (ФСО). В ФСО 2 «Цель оценки и виды стоимости» приведен перечень видов стоимости, которые может определять оценщик: рыночная, инвестиционная, ликвидационная и кадастровая. Российский термин «рыночная стоимость» близок к определению справедливой стоимости, данной в МСО, однако полную аналогию провести нельзя, поскольку нет однозначной трактовки этих понятий. Безусловно, сложность перехода к справедливой стоимости, приведенной в МСО, обусловлена отсутствием конкретного определения или метода оценки этой стоимости.

В основе применяемой в МСФО концепции справедливой стоимости лежит тот факт, что система информации может быть полезной для принятия управленческих решений только тогда, когда она базируется на реальной экономической ситуации, которая не может быть ограничена применением метода оценки по фактическим затратам либо других методов оценки, исходящих из каких-либо жестко предписанных норм. Справедливую стоимость объектов учета можно определить только при условии гибкого подхода к оценке конкретных объектов учета и подбора наиболее подходящего в каждом отдельном случае метода, отражающего реальную экономическую ситуацию.

На практике независимые оценщики при определении справедливой стоимости для отражения в финансовой отчетности используют стандарты МСФО (IFRS) 13 и МСО 300. В настоящее время в системе ФСО существует стандарт по оценке по недвижимости, но нет аналога МСО 300. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости» (ФСО 7) вступил в силу согласно приказу Министерства экономического развития РФ «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)» от 25 сентября 2014 г. №611, в нем конкретизированы требования и процедуры, обязательные к применению при оценке-недвижимости.

В соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО 7)» под недвижимостью понимаются земельные участки и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [1]. К недвижимому имуществу относятся: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также части указанных объектов, в том

числе жилые и нежилые помещения. Стандарт устанавливает следующие объекты недвижимости – земельные участки, застроенные объектами капитального строительства, или незастроенные земельные участки и объекты капитального строительства по отдельности, а также части земельных участков и объектов капитального строительства вместе или по отдельности, в том числе жилые и нежилые помещения, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Следует отметить, что стандарт МСО 300 в большей своей части ссылается на стандарт МСФО по справедливой стоимости, соответственно первостепенным документом, который необходимо использовать для оценки, и есть стандарт финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6 марта 2014 г. Фонд МСФО и Совет по МСО начали совместную работу над стандартами МСФО и МСО, был подписан протокол о совместной работе двух организаций. Основной задачей подписанного соглашения является обеспечение эффективного сотрудничества по регламентации применения справедливой стоимости [7]. При этом организации сохраняют за собой всю полноту ответственности за свои стандарты, т.е. МСФО и МСО соответственно.

По мнению председателя комитета попечителей Фонда МСФО М. Прада: «Справедливая стоимость для целей финансовой отчетности – проблемная область с далеко идущими последствиями. Мы уже проделали большую работу в этой области, но для того, чтобы обеспечить последовательное измерение по справедливой стоимости, необходимо взаимодействие и информационный обмен с независимыми организациями – такими как Международный совет по стандартам оценки» [7].

Литература

1. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7) [Электронный ресурс] : приказ М-ва экон. развития РФ от 25 сент. 2014 г. №611. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Оценка справедливой стоимости [Электронный ресурс] : междунар. стандарт финансовой отчетности МСФО 13 : утв. приказом М-ва финансов РФ от 25 нояб. 2011 г. №160. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
3. Инвестиционное имущество [Электронный ресурс] : междунар. стандарт финансовой отчетности МСФО 40 : утв. приказом М-ва финансов РФ от 25 нояб. 2011 г. №160. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
4. Стандарты СПО «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2-05-2010) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.srogo.ru>.
5. Международные стандарты оценки 2011 [Текст] / пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. – М. : Росс. об-во оценщиков, 2013. – 188 с.
6. Совет международных стандартов оценки. Официальный сайт [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.ifrs.org/Use-around-the-world/Documents/IFRS-Foundation-IVSC-Protocol-February-2014.pdf>.
7. Гаар.ru [Электронный ресурс] : теория и практика финансового учета: информационно-аналитический портал. Режим доступа: <http://gaar.ru/news/139311/>.

Ключевые слова

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО); консолидированная финансовая отчетность; Федеральные стандарты оценки; Международные стандарты оценки; инвестиционное имущество; справедливая стоимость; дисконтированная стоимость; доходный подход; сравнительный подход; затратный подход.

Гришкина Светлана Николаевна

Конторович Ольга Игоревна

РЕЦЕНЗИЯ

Важной особенностью работы является актуальность темы исследования, так как в статье раскрываются особенности применения справедливой стоимости в учете инвестиционного имущества. В работе сформулированы трактовки справедливой стоимости, а также авторами выделены блоки документации для применения справедливой стоимости в учете инвестиционного имущества. Проанализирована и систематизирована классификация методов оценки инвестиционного имущества. Обращено внимание на особенности реформирования бухгалтерского учета в Российской Федерации в соответствии международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и на вопросы целесообразности применения справедливой стоимости при оценке инвестиционного имущества. Недостаточно раскрыта тема использования инструментария применения справедливой стоимости в учете и оценки инвестиционного имущества. На наш взгляд, данный вопрос уже неоднократно исследован в специализированной литературе и требует отдельного исследования.

Научное исследование обстоятельно раскрывает важность разработки и систематизации методологии применения справедливой стоимости в учете и оценке инвестиционного имущества. Поведена перспектива практической значимости применения справедливой стоимости в учете инвестиционного имущества. Несомненным достоинством работы следует признать акцентирование внимания на важности сравнительного анализа современных подходов к оценке инвестиционного имущества, установленных международными стандартами учета и оценки.

В целом работа отвечает предъявляемым требованиям и должна быть опубликована в журнале «Аудит и финансовый анализ».

Суйц В.П., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Учет, анализ и аудит» Экономического факультета Московского государственного университета им. М. В. Ломоносова

[Перейти на ГЛАВНОЕ МЕНЮ](#)
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)