

ПЕРЕОЦЕНКА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ ПРЕДПРИЯТИЯ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО И МСО

АЛЕКСАНИН Э. С.

БОЖКО Р. А.

БРУСОВА И. С.

Харьков

Основные средства часто составляют большую часть всех активов организации. Состояние и стоимость основных средств интересуют руководство, инвесторов, учредителей, акционеров. Точная информация такого характера позволяет судить о финансовом положении предприятия, принимать обоснованные решения, связанные с его хозяйственной деятельностью. Кроме того, стоимость основных средств – это база для расчета налога на имущество и амортизационных отчислений.

Под влиянием инфляции балансовая стоимость основных средств может существенно отклоняться от стоимости их воспроизводства в современных условиях. Устранить это несоответствие позволяет переоценка. Таким образом, переоценка, если рассматривать ее последствия в комплексе, является весьма действенным механизмом управления показателями финансового состояния организации. Кроме того, бухгалтерская отчетность в части представления информации о наличии основных средств становится более достоверной: объекты отражаются не в затратной, а в рыночной оценке.

В соответствии с п. 15 МСБУ 16 при признании активов в качестве основных средств они учитываются по первоначальной (исторической) стоимости [1]. В дальнейшем учёт стоимости основных средств может вестись по одной из двух моделей: по модели первоначальной (исторической) стоимости или по модели переоценённой (справедливой) стоимости. Если учёт ведётся по модели первоначальной (исторической) стоимости, то основное средство учитывается по его себестоимости

за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от уменьшения полезности активов. Ведение учёта по модели первоначальной стоимости позволяет соблюсти один из основных принципов бухгалтерского учёта – принцип сопоставимости результатов.

Совет (ранее называвшийся комитетом) по международным стандартам финансовой отчётности признал необязательным следование принципу первоначальной (исторической) стоимости и согласился с возможностью отказа от подготовки финансовой отчётности на основе себестоимости в пользу альтернативного подхода по учёту основных средств по модели переоценённой (справедливой) стоимости.

Со временем понятие справедливой стоимости трансформировалось, и сегодня, в соответствии с МСФО, формулируется так: «Справедливая стоимость – это сумма, на которую можно обменять актив или погасить задолженность в процессе сделки между информированными, заинтересованными и независимыми друг от друга сторонами» (п. 6 МСБУ 16). В последние годы концепция справедливой стоимости становится всё более распространённой.

Для различных видов активов и событий могут выбираться различные базы для измерения справедливой стоимости, но все они должны базироваться на рыночной основе. В оценочной методологии за рыночную основу берётся рыночная стоимость, на базе которой очень часто может устанавливаться справедливая стоимость, хотя само понятие рыночной стоимости является более узким, чем понятие справедливой стоимости. В соответствии с Международными стандартами оценки (п. 3.1 МСО 1) рыночная стоимость определяется следующим образом: «рыночная стоимость – это расчётная денежная, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомлённой, расчётливо и без принуждения».

В методологии оценки для определения рыночной стоимости используется три методологические подхода: сравнительный, доходный и затратный.

При использовании *сравнительного подхода* цены продаж подобных объектов имущества используются в качестве доказательств стоимости объекта оценки. Оценка производится исходя из цен объектов сравнения, выступающих как индикаторы стоимости этих объектов, но скорректированных на различие их характеристик с объектом оценки. Сравнительный подход особенно эффективен в случае существования активно-го рынка подобных объектов имущества.

Не всегда, однако, возможно определить рыночную стоимость имущества на основе сравнительного подхода. Если нет возможности использовать сравнительный подход, оценка его стоимости производится на основе *доходного подхода*. В основу доходного подхода положены принцип ожидания, утверждающий, что стоимость объекта имущества определяется величиной будущих выгод от владения этим объектом, и принцип замещения, гласящий, что потенциальный покупатель не заплатит за объект имущества больше, чем составили бы затраты на приобретение другого объекта имущества, способного приносить аналогичный доход. Стоимость объекта определяется на основе будущих доходов, генерируемых объектом, приведённых к текущей стоимости. Если же невозможно использовать сравнительный и доходный подходы, то проводят оценку имущества с помощью *затратного подхода*. Затратный подход представляет собой совокупность методов процедур и приёмов оценки стоимости имущества, основанных на анализе затрат на замещение или воспроизводство объекта оценки в текущих ценах за вычетом потерь от совокупного обесценения оцениваемого имущества.

Рассмотрим измерение справедливой стоимости на базе рыночной при переоценке основных средств в соответствии с МСБУ 16. Пункты 32 и 33 МСБУ 16 предлагают измерять справедливую стоимость следующим образом:

п. 32 – «Справедливая стоимость земельных участков и зданий, как правило, определяется на основе рыночных свидетельств (индикаторов) путём оценки, которая обычно проводится профессиональным оценщиком. Справедливой стоимостью машин и оборудования, как правило, является их рыночная стоимость, определённая путём оценки»;

п. 33 – «В отсутствие рыночных свидетельств (индикаторов) справедливой стоимости ввиду специфического характера объекта основных средств, и из-за того, что подобные активы редко продаются отдельно от всего действующего предприятия, организации, возможно, потребуется оценить справедливую стоимость исходя из дохода или амортизированных затрат замещения».

Если сравнивать требования к реализации сравнительного подхода с требованиями определения стоимости активов в соответствии с п. 32 МСБУ 16, то можно сделать вывод, что они практически совпадают. Таким образом, измерение справедливой стоимости земельных участков, зданий, сооружений, машин и оборудова-

ния неспециализированного характера производится на основе рыночной стоимости, рассчитанной с помощью сравнительного подхода.

Трансформируя процедуры доходного подхода при оценке объектов основных средств специализированного характера, которые редко продаются отдельно, а рыночные свидетельства относительно их справедливой стоимости отсутствуют, в соответствии с п. 33 МСБУ 16 справедливая стоимость определяется на основе рыночной стоимости, полученной с применением доходного подхода, если объект основных средств потенциально способен генерировать доход.

Однако далеко не все специализированные объекты основных средств способны потенциально генерировать доход, но они также нуждаются в переоценке. В этом случае рыночная стоимость определяется с применением затратного подхода путём расчёта остаточной стоимости замещения (воспроизводства), представляющей собой «текущие затраты замещения или воспроизводства актива за вычетом физического износа и всех форм устаревания и оптимизации». Последняя фраза приведена по п. 3.1 Международного руководства по оценке 8 «Затратный подход для финансовой отчётности», который представляет собой революционное изменение понятия остаточная стоимость замещения. Если в предыдущих редакциях МСО остаточная стоимость замещения рассматривалась как нерыночная база оценки, а результат оценки представлял собой только суррогат рыночной стоимости, то в редакции МСО 2005 остаточная стоимость замещения является полноценным показателем рыночной стоимости для целей финансовой отчётности, определённой на базе затратного подхода.

Особенностью использования остаточной стоимости замещения в качестве справедливой стоимости является необходимость проверки результатов оценки по критерию адекватной прибыльности, которую должен производить менеджмент предприятия. На практике проверка на адекватную прибыльность заключается в определении внешнего устаревания в соответствии с п. 56 МСБУ 16. Для этого рассчитывается стоимость активов с применением доходного подхода DCF, особенность которого в данном случае заключается в том, что при его применении не учитывается расширение бизнеса за счёт новых производств и направлений, а денежные потоки строятся только на основе обеспечения деятельности объектов основных средств и незавершённого строительства. В результате определяется стоимость в использовании.

В настоящее время многие предприятия и организации Украины предпринимают попытки выхода на международный рынок через европейские биржи, одним из основных требований которых является представление финансовой отчётности в соответствии с требованиями МСФО, что, в свою очередь, требует проведения переоценки активов предприятия в соответствии с требованиями МСО. И сегодня в украинском финансово-экономическом сообществе уже созрела плеяда ответственных оценщиков, хорошо осведомлённых в вопро-

сах международного бухгалтерского учёта и финансовой отчётности, способных совместно с аудиторами и бухгалтерами предприятий оказывать значительную помощь при истолковании положений Международных стандартов финансовой отчётности и оценки и выполнять практические работы по переоценке основных средств предприятий и организаций Украины, не прибегая к услугам аудиторов «большой четвёрки».

Подводя итоги сказанному, можно выделить несколько этапов, реализация которых обеспечит проведение переоценки в широком понимании этой процедуры в строгом соответствии как с МСФО, так и с МСО:

- ✦ проведение инвентаризации основных средств с целью признания их активами в соответствии с требованиями МСФО 16 и установление для каждого объекта основных средств оставшегося срока полезного использования;
- ✦ проведение классификации активов по характеру их участия в производстве и степени специализации и определение рыночной стоимости для неспециализированных и амортизируемых затрат замещения для специализированных в соответствии с МПО 1 и МР 8;
- ✦ проверка теста на снижение полезности актива и, при необходимости, выполнение процедуры обесценения в соответствии с МСФО 36;
- ✦ определение предполагаемой ликвидационной (остаточной) стоимости с последующим

расчётом амортизируемой стоимости каждого объекта основных средств;

- ✦ консультационное участие в бухгалтерских операциях, связанных с внедрением результатов переоценки или раскрытием информации в бухгалтерском учёте и финансовой отчётности. ■

ЛИТЕРАТУРА

1. International Financial Reporting Standards (IFRSs), Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗТМ) 2004 (разрешенный ФК МСБУ перевод на украинский язык полного текста всех Международных стандартов финансовой отчетности по состоянию на 31.03.2004 г.).

2. International Valuation Standards. Seventh Edition 2005 (IVSs), Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005 (МСО) (разрешённый перевод на русский язык с печатного англоязычного оригинала, выпущенного Международным комитетом по стандартам оценки 09.02.2005 г.).

3. **Александр Д., Бриттон А., Йориссен Э.** Международные стандарты финансовой отчётности: от теории к практике / Пер. с англ. – М.: ООО «Вершина», 2005. – 768 с.

4. **Артёменков И. Л., Артёменков А. И.** Применение амортизируемых затрат замещения для оценки специализированного имущества в контексте требований МСО 2005 и проекта стандартов RICS» // Вопросы оценки. – 2006. – № 1. – С. 25 – 33.

5. **Сивец С. А., Баширова Л. А.** Переоценка основных средств на предприятиях Украины // Власність в Україні. – 2001. – № 1. – С. 138 – 144.