



ИНСТИТУТ  
ПРОБЛЕМ  
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

## Справедливая стоимость в МСФО



**Сергей Модеров**  
Руководитель отдела финансового учета  
по международным стандартам  
Институт проблем предпринимательства  
(С-Петербург)



**Kreston International**

A worldwide network  
of independent accountants



2007

Tuition Provider



Registered 2007

## •Справедливая стоимость

- это стоимость при сделке между:
  - - хорошо осведомленными;
  - - желающими совершить такую сделку;
  - - независимыми друг от друга сторонами

- Рыночная стоимость есть не всегда
- Справедливая стоимость есть всегда

# Применение справедливой стоимости



- МСФО 40 «Инвестиционная собственность»
- МСФО 16 «Основные средства»
- МСФО 38 «Нематериальные активы»
- МСФО 36 «Обесценение активов»
- МСФО IFRS 3 «Объединение бизнеса»
- МСФО 39 «Финансовые инструменты»
- МСФО 17 «Аренда»



# Особенности справедливой стоимости в МСФО 40 «Инвестиционная собственность»

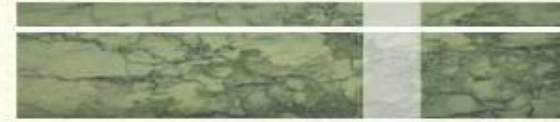
-Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности, которая сдается компанией в аренду должна быть основана на уже заключенных договорах аренды (часто заниженные ставки), а также на будущих планируемых денежных потоках от сдачи в аренду на рыночных условиях.

Таким образом справедливая стоимость может отличаться от рыночной

## Особенности справедливой стоимости в МСФО 16 «Основные средства»

- Модель учета по переоцененной стоимости предполагает проведение переоценки раз в 3-5 лет (в момент, когда балансовая стоимость начала серьезно отличаться от справедливой) с отнесением разницы на резерв переоценки (в составе капитала), или при различных восстановлении стоимости – на отчет о прибылях и убытках
- Переоценка осуществляется имеющим опыт в данной сфере признанным независимым оценщиком (International Standards of Valuation) или самой компанией на основании данных рынка

# Особенности справедливой стоимости в МСФО 38 «нематериальные активы»



- Возможна модель учета НМА по переоцененной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения;
- Нематериальные активы практически всегда уникальны и получить надежные данные об их справедливой стоимости обычно нельзя



# Особенности справедливой стоимости в МСФО 36 «Нематериальные активы»



- При тесте на обесценение определяется ценность в использовании и справедливая стоимость за вычетом затрат на продажу;
- При тестировании на обесценение гудвила и других нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования применяется концепция Единиц, генерирующих денежные средства
- Используются тесты «снизу вверх» и «сверху вниз»

# Особенности справедливой стоимости в МСФО 39 «Финансовые инструменты»

- Необходимость дисконтирования;
- Использование постоянной процентной ставки, присущей конкретному договору на всем его протяжении (эффективная процентная ставка);
- Дебиторская и кредиторская задолженности по займам и кредитам выданным и полученным, в случае наличия нерыночных условий, пересчитываются по справедливой стоимости:
  - - дисконтирование денежного потока по рыночным ставкам



## Особенности справедливой стоимости в МСФО 17 «Аренда»

- Справедливая стоимость имущества используется при отражении первоначальной дебиторской или кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды;
- Такая стоимость равна стоимости, за которую лизингодатель приобрел актив;
- Если объект аренды далее сдается в операционную аренду, то он является инвестиционной собственностью (может и далее переоцениваться);

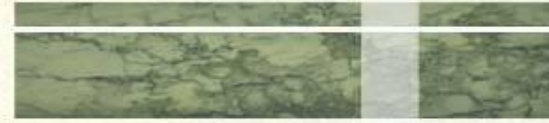
## Особенности справедливой стоимости в МСФО 17 «Аренда» - продолжение

- Если объект инвестиционной собственности получен в аренду, то такая аренда признается финансовой, что влияет на первоначальную оценку объекта;
- Инвестиционные договоры на строительство инвестиционной собственности признаются договорами финансовой аренды:
  - стоимость земли/недвижимости признается активом Компании по стоимости, равной минимальной между:
    - дисконтированной суммой платежей по договору;
    - справедливой стоимостью объекта

- ОАО «ТГК-14» (Чита) - использование метода «carve out» и использование результатов переоценки исключительно в тесте на обесценение;
- ЗАО «Метроком» (телекоммуникации) – нахождение возмещаемой стоимости ЕГДС для тестирования на обесценение нематериального актива – «право прохода»;
- ОАО «Сестрорецкий инструментальный завод» – отражение справедливой стоимости инвестиционной собственности;
- ООО «Талион» (СПб) – исключение из МСФО – переоценка объектов строящейся инвестиционной собственности



# Вопросы/комментарии?



Сергей Модеров

Руководитель отдела  
финансового учета по  
международным  
стандартам

[smoderov@ipp.spb.ru](mailto:smoderov@ipp.spb.ru)  
[www.ipp.spb.ru](http://www.ipp.spb.ru)

Тел. +7 821 703-30-07  
Факс +7 812 703-30-08



191119, Россия, Санкт-Петербург,  
ул. Марата, 92