

Международное руководство. Затратный подход для финансовой отчетности

Выполнил: Сабыралы Нурбол

- Целью настоящего Международного руководства (МР) является содействие пользователям и составителям отчетов об оценке - в интерпретации значения и применении термина *амортизированные затраты замещения* (АЗЗ - DRC) для целей представления финансовых отчетов.
- *Амортизированные затраты замещения* (*depreciated replacient cost*) представляют собой применение затратного подхода, используемого в оценке стоимости специализированных активов для целей финансовой отчетности, где прямые рыночные свидетельства ограничены. Как применение затратного подхода оно основывается на принципе замещения (substitution).

Сфера применения

- Настоящее МР дает основу для использования амортизированных затрат замещения в связи с Международным применением оценки 1 (МПО 1) «Оценка для финансовой отчетности».
- Подход на основе Амортизированных затрат замещения рассматривается также в МР 3 «Оценка производств, машин и оборудования» и МПО 3 «Оценка активов государственного (публичного) сектора для финансовой отчетности» - готовится к публикации.

Взаимосвязь со стандартами финансовой отчетности

- *Амортизированные затраты замещения* используются там, где имеются недостаточно рыночных данных для определения Рыночной стоимости посредством свидетельств, основанных на рынке.
- Международный стандарт финансовой отчетности в государственном секторе (МСФО) 16 «Основные средства», п. 33 предусматривает, что при условии отсутствия свидетельств, основанных на рынке, организация может нуждаться в расчете справедливой стоимости специализированного актива, используя доходный подход или подход, основанный на *амортизированных затратах замещения*.
- Международные стандарты финансовой отчетности в государственном секторе: МСФОГС 17 «Основные средства», п.п. 42 и 43 предписывают использование *амортизированных затрат замещения* для того, чтобы оценивать как *специализированные здания*, так и *другие рукотворные сооружения*, а также *объекты основных средств специализированной природы*.

Руководство

- От специализированных активов следует отличать основные средства, которые обычно продаются на рынке.
- Классификация актива как специализированного должна автоматически приводить к заключению о том, что следует принять оценку на основе *амортизированных затрат замещения*. Даже если актив может быть специализированным, в некоторых случаях есть возможность провести оценку специализированного имущества, используя подход на основе рыночных сравнений или подход на основе капитализации дохода.
- При отсутствии прямых рыночных свидетельств, амортизированные затраты замещения рассматриваются как приемлемый метод оценки специализированных активов, однако методология должна включать рыночные наблюдения Оценщика в отношении стоимости земли, текущих затрат и ставок амортизации. Эта методология основывается на той же теоретической трансакции между рациональными информированными сторонами, что и понятие Рыночной стоимости.
- В применении методологии *амортизированных затрат замещения* Оценщик должен:
- При оценке *специализированного имущества* оценивать стоимость земли, применяя принципы *Рыночной стоимости*, но признавая ограничения, если они есть, на использование земли, налагаемое существующими улучшениями.

Оценивать текущие затраты замещения актива или, в случае *специализированного имущества* – улучшения применительно к земле, и вычитать отчисления на:

- Физический износ
- Функциональное или техническое устаревание
- Экономическое или внешнее устаревание

При оценивании (assessing) ухудшения физического состояния улучшений в результате износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки (valuation). Могут использоваться расчеты специфических элементов амортизации и начислений подрядчика или прямые сравнения стоимости отдельной единицы между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения *Современного эквивалентного актива*, отличающихся от воспроизводства актива.

Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних влияний, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Если результатом применения метода амортизированных затрат замещения является стоимость, которая существенно ниже, чем стоимость актива для альтернативного использования, то в отчете должна быть отражена Рыночная стоимость альтернативного использования вместе с заявлением, что стоимость для альтернативного использования не учитывает таких проблем, как закрытие или разрушение бизнеса, и сопутствующих затрат, которые будут понесены при достижении этого использования.

В случае если организация не может продолжать свое существование как действующее предприятие, и Оценщик считает, что стоимость актива будет существенно ниже, если она перестанет быть частью постоянно действующего предприятия, то в отчет должно быть включено заявление на этот счет.

С помощью процесса наблюдения рынка Оценщики рассчитывают ставки амортизации и остаточный экономический срок службы существующих зданий и других улучшений в сравнении с новыми замещающими зданиями и другими улучшениями. Анализируемые ставки амортизации могут быть всеобъемлющими или разделенными по физическим, функциональным и экономическим элементам амортизации.

При применении амортизированных затрат замещения Оценщик должен гарантировать, что важнейшие элементы рыночной трансакции рассмотрены. К ним относятся:

- понимание актива, его функции и его среды;
- исследование и анализ для определения остаточного физического срока службы (для расчета физического износа) и экономического срока службы актива;
- знание требований бизнеса (для расчета функционального/технического устаревания);
- оценка будущих потребностей отрасли (для расчета экономического/внешнего устаревания);
- знакомство с данным классом имущества благодаря доступу к имеющимся рыночным данным;
- знание техники строительства и материалов (для расчета затрат приобретения современного эквивалентного актива);
- достаточные знания для определения влияния экономического/внешнего устаревания на стоимость улучшения.

Дата вступления в силу

Настоящее Международное руководство по оценке вступило в силу 31 января 2005 г.