

УДК 33 DOI: 10.14451/1.243.178

Оценка активов по справедливой стоимости: тайны применения МСФО

© 2025 Кришталева Таисия Ивановна

Профессор кафедры аудита и корпоративной отчетности Факультета налогов, аудита и бизнес-анализа, доктор экономических наук, профессор. Финансовый университет при Правительстве РФ, Россия, Москва.

E-mail: TIKrishtaleva@fa.ru

© 2025 Качкова Ольга Евгеньевна

Доцент кафедры аудита и корпоративной отчетности Факультета налогов, аудита и бизнес-анализа, кандидат экономических наук, доцент. Финансовый университет при Правительстве РФ, Россия, Москва.

E-mail: oekachkova@fa.ru

Ключевые слова: справедливая стоимость, активы, первичное признание, переоценка, методы оценки, обесценение.

В статье рассмотрены вопросы оценки активов по справедливой стоимости, исследован рост степени неопределенности оценок и суждений руководства при оценке справедливой стоимости. Все эти факторы могут существенно повлиять на финансовое положение и результаты деятельности организаций. Следовательно, четкое и прозрачное раскрытие информации о неопределенностях, рисках и существенных допущениях, лежащих в основе оценки справедливой стоимости, представленной в финансовой отчетности, приобретает все большее значение.

Справедливая стоимость нужна для оценки активов при учете основных средств, нематериальных активов, запасов и операций аренды.

Цель оценки справедливой стоимости – определение цены, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка по продаже актива на дату оценки в текущих рыночных условиях. Во многих случаях цена сделки равна справедливой стоимости. Однако при определенных обстоятельствах могут существовать различия, например, в сделках между связанными сторонами, где нерыночный элемент может представлять собой вклад в органи-

зацию или предполагаемое распределение. Организации должны оценить соответствие условий сделок со связанными сторонами рыночным ставкам, принимая во внимание предположения участников рынка о соответствующем риске, и надлежащим образом отразить это при оценке справедливой стоимости при первоначальном признании.

Некоторые активы сразу оцениваются по справедливой стоимости при первичном признании. Но большая часть – при последующей оценке, если организация выбрала переоценку. В бухгалтерской (финансовой) отчетности справедливая

стоимость равна балансовой, если на отчетную дату активы отражены по справедливой стоимости за вычетом амортизации или обесценения.

По справедливой стоимости для целей российских стандартов бухгалтерского учета (РСБУ) по МСФО оценивают:

- основные средства, нематериальные активы и инвестиционную недвижимость (МСФО (IAS) 16, 38, 40);
- биологические активы, сельхозпродукцию (п. 12 МСФО (IAS) 41, и п. 20 МСФО (IAS) 2);
- запасы, полученные безвозмездно или оплаченные не деньгами;
- гудвилл с 2024 года по ФСБУ 14/2022 оценивают по МСФО (IFRS) 3 и 13;
- возмещаемую стоимость внеоборотного актива при проверке на его обесценение (п. 18 МСФО (IAS) 36).

Основные средства переоценивают до их справедливой стоимости (п. 15 ФСБУ 6/2020), ее определяют по МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» [1].

Учет по переоцененной стоимости используют в отношении нематериальных активов (НМА), для которых существует активный рынок (п. 17 ФСБУ 14/2022). То есть рынок, на котором сделки с этим активом осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечить информацию о ценах на постоянной основе (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Например, активный рынок может существовать в отношении базовой версии интернет-сайта, предназначенного для коммерческих целей [2].

Однако в отношении большинства НМА наличие активного рынка – достаточно редкое явление. На это указано в пункте 78 МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы». Кроме того, переоцененную стоимость не применяют для оценки средств индивидуализации и лицензий на отдельные виды деятельности

(п. 18 ФСБУ 14/2022).

Инвестиционная недвижимость, если организация решила учитывать ее по переоцененной стоимости, в бухгалтерском учете не амортизируется и переоценивается до справедливой стоимости на каждую отчетную дату (п. 21 и 28 ФСБУ 6/2020).

При учете запасов вместо понятия «рыночная стоимость» используют понятия «справедливая стоимость» и «чистая стоимость продажи».

По справедливой стоимости оценивают:

- запасы, которые полностью или частично оплачены неденежными средствами (п. 14 ФСБУ 5/2019).
- запасы, полученные безвозмездно (п. 15 ФСБУ 5/2019);
- продукцию сельского, лесного и рыбного хозяйства собственного производства, а также товары, торгуемые на организованных торгах, если организация утвердила это в учетной политике (п. 19 ФСБУ 5/2019).

Справедливую стоимость определяют по правилам МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», который введен в действие на территории РФ приказом Минфина от 28.12.2015 № 217н (п. 14 ФСБУ 5/2019). В целом отличие справедливой стоимости от рыночной в том, что порядок расчета рыночной стоимости – это лишь часть более сложного механизма расчета справедливой стоимости.

Справедливая стоимость основана на рыночных данных, а не на специфике деятельности организации. По некоторым активам можно найти наблюдаемые рыночные сделки или рыночную информацию, по другим – нет. Но цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой бы провели обычную сделку участники рынка с целью продажи актива на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость по МСФО (IFRS) 13 не применяется для обесценения запасов, основных средств, оценки активов по договорам аренды, операций по платежам, основанным на акциях. Это требование применимо и к оценке активов в РСБУ.

При оценке запасов на обесценение на отчетную дату сравнивается фактическая стоимость запасов и чистая цена продажи. Чистая цена продажи оценивается по МСФО (IAS) 2 и определяется как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы, за вычетом предполагаемых затрат для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи (подп. «с» п. 6 МСФО (IFRS) 13, п. 6 МСФО (IAS) 2). В РСБУ для оценки запасов на обесценение применяется ФСБУ 5/2019, нормы которого близки к МСФО (IAS) 2.

При проведении теста на обесценение внеоборотных активов по МСФО (IAS) 36 определяется не справедливая стоимость, а ценность использования актива. Это приведенная стоимость будущих денежных потоков, которые ожидается получить от актива или генерирующей единицы (подп. «с» п. 6 МСФО (IFRS) 13, п. 6 МСФО (IAS) 36). Она определяется для оценки возмещаемой стоимости актива. Если балансовая стоимость актива больше возмещаемой стоимости, то имеются признаки обесценения [4].

Корректировки первоначальной цены в оценке справедливой стоимости могут производиться по ряду причин, например:

- когда указанная цена на идентичный актив нерепрезентативна для справедливой стоимости, поскольку объем или уровень деятельности значительно снизились;
- чтобы сделать аналогичный, но не идентичный актив сопоставимым с оцениваемым объектом;
- когда базовая цена относится к единице учета, отличной от измеряемой единицы;
- для поправки на риск, присущий денежным потокам актива или обязательства, например риск ликвидности и кредитный риск.

Следовательно, справедливая стоимость – это цена, за которую можно купить или продать актив. Она не является ценой сделки по договору и определяется на дату оценки по цене рыночных торгов или расчетным путем, когда товар не торгуется на рынке. Для этого применяют три метода оценки (п. 2, 3, 9, 21, 24, 62 МСФО (IFRS) 13): рыночный или сравнительный по терминологии профессиональных оценщиков; затратный и доходный.

Все три метода описаны в пунктах с 61 по 66 в параграфе «Методы оценки» и в разделах с B5 по B11 МСФО (IFRS) 13, федеральном стандарте оценки – ФСО V [3].

Организация силами независимого профессионального оценщика определяет стоимость активов при помощи одного или нескольких методов оценки. Выбор метода зависит от обстоятельств, в которых находится продавец, покупатель, а также от характера (типа) актива.

Методы оценки расположены в порядке приоритета: рыночный, затратный, доходный. Для первого способа недостаточно будет взять данные из интернета. Нужно использовать данные об активном рынке, где сделки с определенным активом совершаются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.

Для оценки справедливой стоимости рекомендуется приглашать независимого оценщика. По мнению аудиторов, отчет независимого оценщика – надежное доказательство, что справедливая стоимость актива достоверна и лишена ошибок.

Для оценки справедливой стоимости активов расчетным путем требуются знания не только в МСФО, но и в оценочной деятельности в РФ и международной практике. Обычные сотрудники бухгалтерии или финансового отдела организации, как правило, не обладают такой квалификацией. Более того, независимая оценка аттестованным профессиональным оценщиком снижает риск искусственного искажения стоимости объекта оценки [9].

В результате оценки несколькими методами возникают две или три величины справедливой стоимости. В итоге финальная оценка справедливой стоимости — это некая средняя величина в пределах количества используемых методов (МСФО (IFRS) 13).

Так на практике справедливую стоимость земли и зданий рассчитывают сразу двумя методами — рыночным и доходным. В итоге получают две стоимости, которые суммируют с учетом удельного веса каждого метода, и получают итоговую справедливую стоимость актива.

Обычно стоимость по сравнительному (рыночному) и доходному методу обосновывают оценщики в отчетах по оценке. Также в этих отчетах приводят расчет удельных весов каждого подхода. Удельные веса подходов — это весовые параметры по оценке факторов, которые влияют на процедуру оценки земли или зданий (помещений). Как правило, эти расчеты индивидуальны исходя из того, какой тип недвижимости оценивают.

По остальным активам, кроме зданий и земли, выбирают для оценки сразу какой-то один из трех методов. На практике в отчете независимого оценщика указывают, почему выбран тот или иной метод, а остальные методы просто описывают и указывают причину, почему по ним не сделан расчет справедливой стоимости. Например, рыночного метода достаточно для оценки актива, который котируется на рынке идентичных активов (товаров). Если это товар нерыночный, то применяются затратный или доходный методы [5].

Если активы торгуются на рынке, то организация определяет справедливую стоимость по цене активного рынка. Как правило, это рынок с наибольшим объемом (количеством) спроса и предложения. Объем активов определяется в штуках, тоннах и других единицах измерения.

Если сделки по какому-либо активу проходят на нескольких рынках, то следует рассматривать цены на наиболее выгодном рынке. Это называется определение справедливой стоимости в текущих рыночных условиях (п. 16 МСФО (IFRS) 13) [4].

В итоге торгов или на основании цен по аналогичным товарам заключают обычную сделку между участниками. Сделка внутри группы компаний, холдинга не считается заключенной по рыночным условиям, так как цена считается несправедливой, то есть трансферной.

Цена по сделке (по рынку) не включает транспортные расходы, если местонахождение является характеристикой актива (товара) (п. 26 МСФО (IFRS) 13). В таком случае справедливая стоимость определяется по формуле:

Справедливая стоимость = Цена рынка — Транспортные расходы.

Другие затраты, кроме транспортных, не уменьшают рыночную цену и, соответственно, не влияют на величину справедливой стоимости. Они учитываются отдельно. В частности, затраты по сопровождению сделки. Например, услуги брокеров на бирже, консультантов, оплата электронных площадок и пр. (п. 25 МСФО (IFRS) 13).

Согласно пунктам 4, 5 ФСО V, рыночный (сравнительный) подход — это совокупность методов оценки, которые основаны на сравнении объекта оценки (актив) с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Данный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Для того чтобы использовать такой метод, оценщик должен убедиться, что он подходит [3]. Оценщик анализирует:

- *активность рынка*. Значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке;
- *доступность информации о сделках*. Значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами;
- *актуальность рыночной ценовой информации*. Значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени;
- *степень сопоставимости аналогов с объектом оценки*. Значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки

и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов.

При рыночном методе используются рыночные мультипликаторы, которые получаются на базе группы сопоставимых (похожих) сделок. Мультипликаторы – это финансовые показатели – коэффициенты, которые дают оценку организации, ее активам. Мультипликаторы бывают разными в зависимости от того, что именно надо оценить. Они бывают доходными, балансовыми и мультипликаторами рентабельности. Финансовые показатели организации можно рассчитать на основании данных бухгалтерской (финансовой) отчетности.

К активам, за исключением земли и зданий, применяется затратный метод. Данный подход сводится к определению текущей стоимости замещения, которая и будет считаться искомой справедливой стоимостью товара в виде актива [6].

По данному методу определяется сумма затрат, которую может понести потенциальный покупатель для покупки или постройки замещающего актива, то есть аналога требуемого товара. Этот метод позволяет рассчитать текущую стоимость замещения уже ненового замещающего актива, а с учетом износа (п. B8, B9 МСФО (IFRS) 13). Например, стоимость ненового автомобиля вместо автотранспорта, тип и характеристики которого сейчас на рынке временно отсутствуют либо утрачены.

Применение затратного подхода носит ограниченный характер. Его оценщик применит только в том случае, когда нельзя достоверно определить прибыль и (или) денежный поток от использования объектов оценки, но есть надежная информация об активах организации, чьи активы и капитал оценивают.

При использовании затратного подхода конкретный способ проведения оценки объекта применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

Если оценивают активы действующей организации, то применяют для расчета метод чистых активов. Если организация ликвидируется в результате реорганизации или просто закрытия, то используют метод ликвидационной стоимости.

При ликвидации организации стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка. Она рассчитывается как сумма дохода от реализации активов ликвидируемой организации за минусом погашения имеющейся задолженности и затрат, которые связаны с реализацией активов и прекращением деятельности.

Доходный подход основан на принципе ожидания выгод (п. 11, 12 ФСО V). Соответственно оценщик анализирует и описывает в отчете, может ли он использовать данный метод для оценки того или иного актива (объекта оценки) [3].

Оценщик должен рассмотреть:

- *способность объекта приносить доход.* Значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка;
- *степень неопределенности будущих доходов.* Значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность по суммам и срокам поступления будущих доходов от использования объекта.

После того как оценщик убедился, что объект способен приносить выгоды (доход) и степень неопределенности будущих доходов низкая, он раскрывает порядок определения справедливой стоимости. В частности, указываются будущие потоки, период прогноза, ставка дисконтирования (капитализации).

Затем в отчете оценщика должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования. Например, срок договора, срок полезного использования актива, операционный цикл в организации и т. д.

Продолжительность периода – это база, на которой будет построен прогноз денежных потоков

или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения.

Расчет ставки капитализации, дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах). Кроме того, при расчете ставки надо учесть особенности построения денежного потока в части его инфляционной и налоговой составляющих.

Если при оценке объекта использовали дисконтирование, то оценщик должен определить постпрогнозную (терминальную) стоимость объекта. Постпрогнозная (терминальная) стоимость — это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода. Например, определяется справедливая стоимость объекта лизинга как на начало, так и на конец срока действия договора.

В отчете оценщиков не должно быть двойного учета рисков, которые могли быть заложены в размере будущих денежных потоков и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (п. 23 ФСО V). Иначе двойной учет исказит справедливую стоимость объекта оценки [3].

При определении справедливой стоимости организация имеет возможность самостоятельно выбрать уместный в данных обстоятельствах подход и метод к оценке. При этом важно учесть, что необходимые для оценки данные имеются в достаточном объеме и используемая техника оценки максимально опирается на наблюдаемые исходные параметры. МСФО (IFRS) 13 не указывает, какой из трех существующих подходов к оценке справедливой стоимости стоит применять. Как правило, организации выбирают доходный подход. При его использовании оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. В идеальных условиях все три подхода должны давать сопоставимые результаты [8].

В примечании к отчетности надо описать модели оценки, используемые организацией, и их компоненты. Стоит отметить, что организация имеет право применять собственные модели оценки справедливой стоимости. Наиболее распространены следующие модели оценки некотируемых инструментов:

- метод рыночных мультипликаторов;
- метод сопоставимых сделок;
- метод, основанный на приведенной стоимости;
- метод скорректированных чистых активов.

Модели оценки, в которых используются нерыночные данные, требуют более высокой степени суждения при определении справедливой стоимости. Это влияет на объем раскрываемой информации — по каждому ненаблюдаемому параметру следует дать краткое определение. Обычно для определения подходящей модели оценки, ожидаемых будущих денежных потоков по оцениваемому финансовому инструменту, вероятности дефолта и предоплаты контрагента и выбора соответствующих ставок дисконтирования требуется суждение руководства. Некоторые или все существенные входные данные в этих моделях могут не наблюдаться на рынке и оцениваться на основе допущений. Поэтому важно, чтобы руководство организации обладало достаточными знаниями и опытом для принятия взвешенных решений. При отсутствии такой экспертизы стоит отдать решение о выборе модели оценки внешним экспертам [8]. Например, организация использует для оценки справедливой стоимости активов метод имитационного моделирования, метод рыночного косвенного ценообразования и другие модели.

Стандартный подход к оценке справедливой стоимости представляет собой среднее значение двух различных методов — дисконтированного денежного потока и сопоставимых сделок. При использовании нескольких методов оценки результатом, скорее всего, станет диапазон возможных значений. Менеджменту организации необходимо выбрать наиболее релевантное значение справедливой стоимости в имеющихся

обстоятельствах с указанием обоснования выбранного метода, при этом учитывать, что согласно пункту 67 МСФО (IFRS) 13 выбор должен быть сделан в пользу метода с наименьшим количеством ненаблюдаемых исходных данных.

В примечании к отчетности можно указать, по каким принципам происходит подстройка выбранного метода оценки к оценке конкретного типа актива. После того как модель выбрана и настроена, она должна пройти процесс калибровки. Входные данные и результаты модели сравниваются с историческими данными, опубликованными прогнозами и рыночными наблюдениями. Этот процесс позволяет убедиться в том, что модель адекватно отражает реальную ситуацию на рынке. Оценки справедливой стоимости, полученные в моделях, корректируются для любых других факторов, таких как риск ликвидности или неопределенности модели, в той степени, в которой организация полагает, что участник третьей стороны будет учитывать их при определении цены сделки. Справедливая стоимость отражает кредитный риск инструмента и включает корректировки с учетом кредитного риска организации и ее контрагента, где это необходимо. Модельные входные данные и значения меняются не только в соответствии с историческими данными и опубликованными прогнозами, но и, когда это возможно, на основании текущих или недавних наблюдаемых цен продаж аналогичных классов активов либо котировок брокеров. Этот процесс калибровки по своей природе субъективен и позволяет получить диапазоны возможных входных данных и оценок справедливой стоимости. Для выбора наиболее подходящей оценки в диапазоне требуется суждение руководства.

Важно отметить, что использование различных моделей для определения справедливой стоимости сопряжено с рядом рисков и ограничений, которые стоит учитывать при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности. Эти риски связаны как с субъективностью вводимых данных, так и с возможностью неправильной интерпретации результатов расчетов [6].

Один из ключевых факторов риска — выбор ис-

ходных данных для построения модели. Например, в случае применения метода дисконтированных денежных потоков точность прогнозирования будущих доходов и расходов имеет решающее значение. Ошибочное предположение относительно темпов роста бизнеса или рыночных условий может привести к существенному искажению результата. Неправильное определение ставки дисконтирования также может повлиять на расчетную справедливую стоимость актива. Кроме того, при использовании сравнительного подхода возникает риск ошибки в выборе аналогов. Риск некорректного выбора организаций-аналогов для оценки растет в том числе из-за того, что зарубежные сервисы, предоставлявшие актуальные данные по сопоставимым организациям, покинули Россию. Сегодня сбор данных по сопоставимым зарубежным организациям затруднен, поэтому чаще используют метод дисконтированных денежных потоков.

Еще одно важное ограничение — необходимость регулярного пересмотра моделей и используемых данных. Рыночные условия постоянно меняются, и справедливая стоимость активов может значительно колебаться в течение короткого периода. Следовательно, регулярная переоценка и актуализация данных обязательны для обеспечения точности отчетных показателей.

Большинство ошибок при оценке справедливой стоимости возникают из-за того, что организации недостаточно четко объясняют, как применяли требования МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Организации должны раскрыть подход к оценке, а также лежащие в ее основе допущения, суждения руководства и неопределенности оценок. Следует избегать раскрытия шаблонной и несущественной информации. Если, например, вопросы, связанные с климатом, существенно влияют на оценку справедливой стоимости, следует ожидать, что организации объяснят, как учли это влияние при оценке, и при необходимости количественно определяют любую существенную неопределенность в оценке.

Для оценки достоверности справедливой стоимости можно дополнительно рассмотреть вопросы, касающиеся уместности и надежности информации, полученной из внешних информационных источников [4].

Подводя итог, следует отметить, что соблюдение требований МСФО (IFRS) 13 к раскрытию информации о справедливой стоимости имеет

ключевое значение для обеспечения прозрачности бухгалтерской (финансовой) отчетности и принятия обоснованных управленческих решений. Подход, включающий анализ рыночных данных, использование соответствующих моделей оценки и регулярную проверку результатов, позволяет минимизировать риски искажения информации о финансовом положении организации.

Библиографический список

1. Верников В. А. Правильность начисления амортизации по основным средствам в НКО при переходе на ФСБУ 6/2020 // Актуальные научные исследования в современном мире. – 2021. – № 12. – С. 57–87.
2. Газизьянова Ю. Ю. Бухгалтерский учет переоценки нематериальных активов в соответствии с ФСБУ «Нематериальные активы» // Современная экономика: обеспечение продовольственной безопасности. – 2023. – С. 192–197.
3. Косорукова И. В. Рекомендации по использованию федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 5) // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2016. – № 10. – С. 92–96.
4. Кришталева Т. И. Проверка основных средств на обесценение: проблемы и решения // Аудитор. – 2024. – № 4. – С. 34–39.
5. Морозова Н. Г. Особенности учета и контроля движения материально-производственных запасов в условиях цифровизации экономики // Контрольно-аналитические, учетные технологии и экономическая безопасность в бизнесе : Монография. – М. : Русайнс, 2024. – С. 99–112.
6. Основы определения стоимости в рамках судебно-экспертной деятельности : Учебно-методическое пособие. – 2-е изд. – ФБУ Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ, 2023. – 340 с.
7. Петров А. М., Петрова О. А. Арктическая зона Российской Федерации: социально-экономическое развитие и возникающие проблемы // Экономические науки. – 2022. – № 213. – С. 162–166. – DOI: [10.14451/1.213.162](#). – EDN VCUHYS.
8. Филановский В. А., Мельдебеков И. Б. О совершенствовании правового регулирования в сфере государственной кадастровой оценки // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2023. – № 1. – С. 21–28.
9. Финансовый учет активов: продвинутый уровень : Учебник / под ред. О. Е. Качковой. – М. : КноРус, 2025. – 400 с.
10. Харалгина О. Л. Учетная политика предприятия // Налоги и финансовое право. – 2024. – № 3. – С. 7–13.