



ЗАО «Оценка-Консалтинг»

Справедливая стоимость основных средств в международных стандартах финансовой отчетности.

Практичная интерпретация

Морина Н.А.

XIV Международная конференция оценщиков стран Балтийского региона



1. Неопределенность справедливой стоимости

Вопросы-головоломки:

- ✓ Отчетность предприятия составляется исходя из принципа продолжения его деятельности. Отражает ли справедливая стоимость цену приобретения (для продолжения деятельности предприятия) или цену продажи активов?
- ✓ Предполагает ли справедливая стоимость актива его продажу (обмен) предприятием на сторону отдельно от бизнеса или как части действующего предприятия?
- ✓ Должна ли справедливая стоимость отражать стоимость при наиболее эффективном варианте использования (как это происходит при продаже имущества) или это стоимость при существующем использовании?

Некоторые головоломки озвучены на встрече оценщиков с представителями Совета по международным стандартам (IASB)² в сентября 2005 г. (Fair Value Conundrums – Matters for discussion (Agenda Paper 7A) IASB Meeting: 21 September 2005).



1. Неопределенность справедливой стоимости

Процессы в сфере стандартизации финансового учета и оценки стоимости:

- Отход в финансовом учете от исторической стоимости в пользу справедливой стоимости
- Сближение международных (IAS) и национальных стандартов. Ревизия основополагающих понятий – понятия справедливая стоимость (Fair Value).



1. Неопределенность справедливой стоимости

Постановка задачи:

- Ясно определить понятие справедливой стоимости
- Разобраться в применимости концепции наиболее эффективного использования при оценке справедливой стоимости
- Предложить практичную базовую логику анализа справедливой стоимости
- Сделать шаг к разрешению головоломок справедливой стоимости



2. Определение справедливой стоимости

Справедливая стоимость – Fair Value (FV)

IAS (16, п. 6): Справедливая стоимость – **сумма**, за которую может быть **обменен** актив или погашено обязательство между хорошо осведомленными и заинтересованными покупателями в рыночной сделке.

FVM¹: Справедливая стоимость – **цена**, которая была бы **получена** за актив или уплачена за перевод обязательства в сделке между рыночными участниками на соответствующем задаче оценки рынке.

Справедливая стоимость – цена, получаемая при продаже (выходе из бизнеса, цена покупателя).

¹ Fair value measurement



2. Определение справедливой стоимости

FVM

Цена

получена за актив или уплачена за перевод обязательства

в сделке между участниками рынка

на рынке, для которого производится оценка

IAS

Сумма

за которую может быть **обменен** актив или погашено обязательство

между хорошо осведомленными и заинтересованными покупателями

в рыночной сделке между независимыми сторонами



2. Определение справедливой стоимости



Предварительный вывод анализа – общность понятий обоих стандартов.

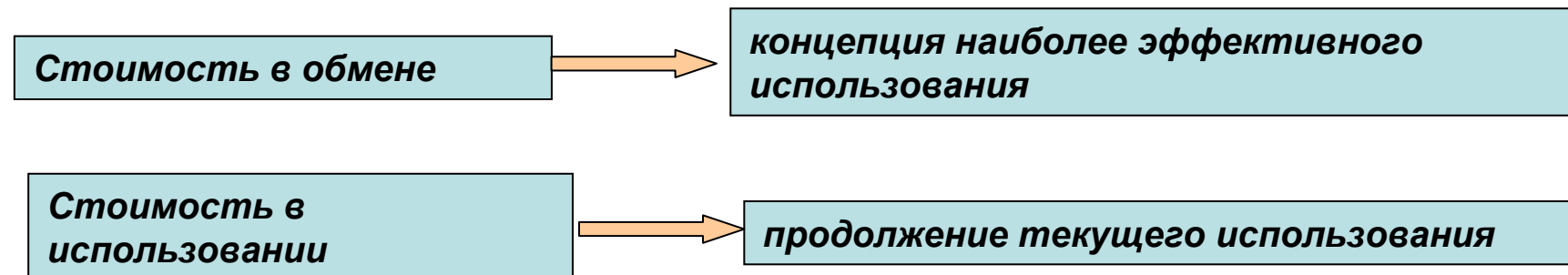
Итак, справедливая стоимость:

- цена выхода из бизнеса (цена покупателя)
- gross-сумма, выплачиваемая покупателем, исключает транзакционные издержки (до вычета таковых)
- определяется на рынке, для которого производится оценка¹

¹ Рынки могут отличаться – по масштабу (оптовые или розничные рынки), местоположению и доступности.



3. Концепции наиболее эффективного использования и продолжения текущего использования



Наиболее эффективное использование

Вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости
(IVS, *Общие понятия и принципы оценки*, п. 6).

Стоимость в использовании

Стоимость конкретного имущества при конкретном использовании для конкретного пользователя и потому не связанная с рынком
(IVS, *Стандарт 2*, п. 3.1).



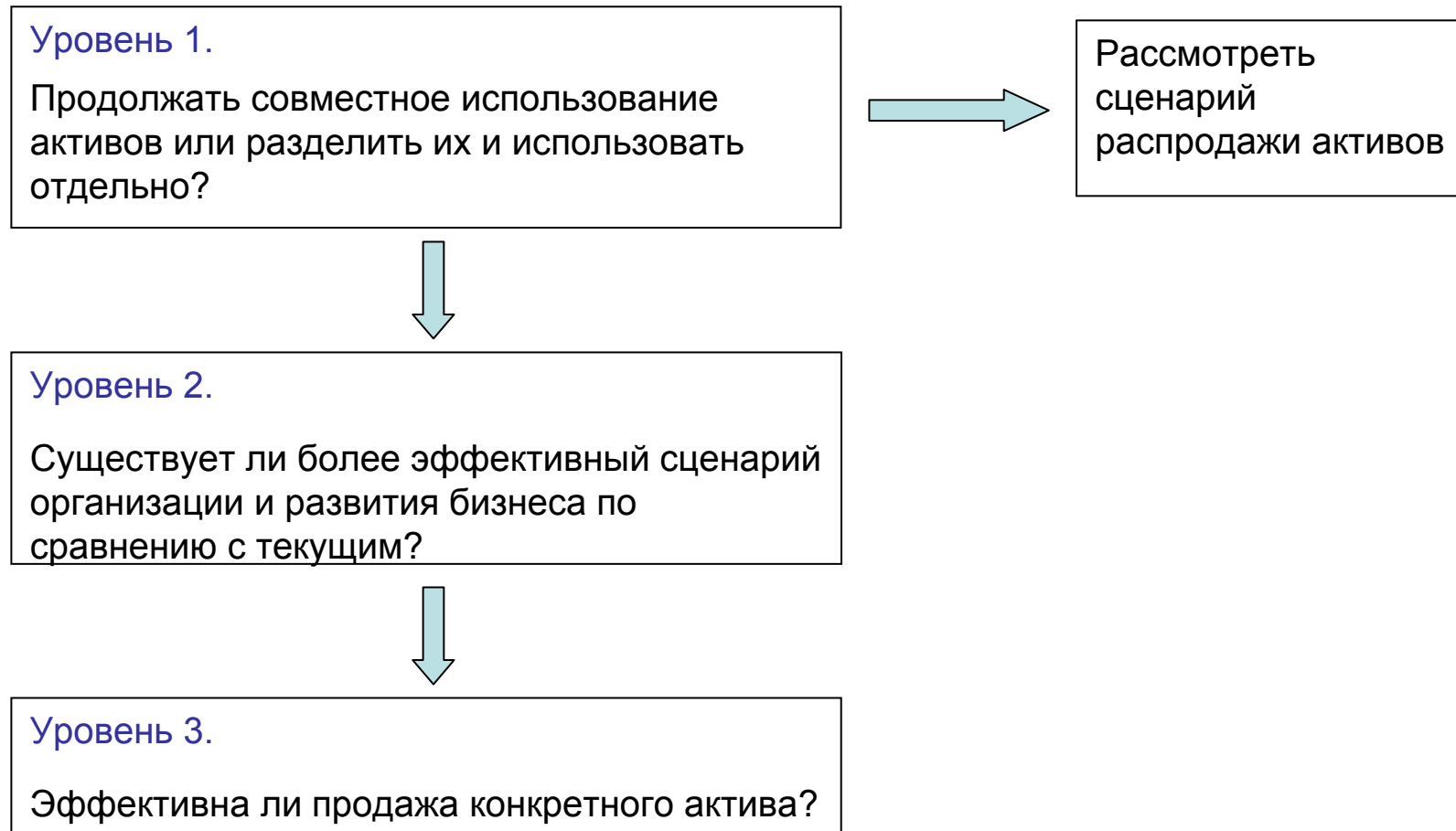
4. Наиболее эффективное или текущее использование?

- ✓ Финансовые отчеты составляются исходя из допущения, что организация является действующей, если у менеджмента нет намерений ликвидировать организацию или прекратить ее профессиональную деятельность, либо нет реалистичной альтернативы, кроме той, чтобы так поступить (*IAS 1, п. 23*).
- ✓ При анализе обесценивания (*IAS 36*) рассматривают варианты продолжения использования и отчуждения актива.
- ✓ Если FV соответствует цене продажи, то связь с текущим собственником и способом использования разрушима. Покупатель может продолжить использовать актив текущим способом или изменить использование.
- ✓ Рациональный покупатель будет использовать актив (группу активов) способом, максимизирующим его стоимость. IASB согласен с тем, что оценка FV включает анализ наиболее эффективного использования (*FASB meeting December 2005. Fair Value Measurement Project – Definition of Fair Value*).
- ✓ В любом случае в отчете должна быть раскрыта стоимость при альтернативном использовании, если она выше стоимости при текущем способе использования (*IVS 2005, МПО 1, п.6.3*).



4. Наиболее эффективное или текущее использование?

Иерархия способов использования основных средств при оценке FV



5. Анализ наиболее эффективного использования. Уровень 1. Продолжение совместного использования или распродажа?



Почему не стоит спешить с выводами

Текущий собственник рационален, то есть стремится к максимально эффективному использованию и наивысшей стоимости активов.

Неблагоприятные последствия выбора концепции распродажи активов:

- ✓ прочие активы продолжают отражаться в учете действующего предприятия. Таким образом, общая сумма чистых активов предприятия «несправедлива». *Очередная головоломка*
- ✓ неликвидные активы, рыночная стоимость которых равна 0, продолжают работать (изнашиваться и замещаться) в действующем предприятии



5. Анализ наиболее эффективного использования. Уровень 1. Продолжение совместного использования или распродажа?

Рекомендации:

- 1) Пока не доказано иное, следует исходить из предпосылки о продолжении текущего использования основных средств бизнес-единицы.
- 2) Формируя мнение о наиболее эффективном способе использования активов, следует учитывать фактор существенности отличий в стоимости и надежности исходных данных и выводов.
- 3) Если нельзя надежно оценить какой-либо параметр, существенно влияющий на выбор альтернативного варианта (часто это затраты на продажу), то в отчете следует раскрыть стоимость при альтернативном использовании до учета этого параметра, если она выше стоимости при текущем способе использования.
- 4) Доказательства эффективности распродажи можно использовать следующие способы :
 - анализ финансовых показателей – сравнение EBITDA и амортизационных отчислений
 - изучение рынка подобных имущественных комплексов и способов их использования
 - изучение рынка основных компонентов комплекса, а также рыночных скидок и затрат на продажу
 - анализ DCF либо мультипликаторов



6. Анализ наиболее эффективного использования. Реорганизация или использование «как есть»?

Нужна ли комплексу модернизация или реструктуризация (перепрофилирование, реконструкция и т.п.)? В каком случае рассматривать этот вариант?

Реструктуризация – это программа, которая планируется и контролируется руководством, и которая существенно изменяет либо сферу деятельности организации, либо способ ведения дела (IAS 36, п. 46)

- ✓ *Оценщик* – не отраслевой эксперт
- ✓ *Основные средства* большинства предприятий – специализированные. Преобладает практика продолжения их текущего использования
- ✓ Планы менеджмента субъективны, *FV* – объективна
- ✓ Сомнительная справедливость отнесения прибыли от будущих капиталоемких мероприятий на стоимость существующих активов



6. Анализ наиболее эффективного использования. Реорганизация или использование «как есть»?

Рекомендации:

- ✓ доказательство рациональности изменения технологии и любой реструктуризации выходят за рамки оценки основных средств для IAS
- ✓ оценщику следует опираться на планы менеджмента, выраженные на дату оценки в конкретных действиях и капвложениях
- ✓ не следует принимать во внимание рост производительности или улучшение функциональных качеств активов

IAS 36, п.44:

Будущие потоки денежных средств должны оцениваться для актива в его текущем состоянии. Оценка будущих потоков денежных средств не должна включать будущие притоки или оттоки денежных средств, возникновение которых предполагается от:

- а) будущей реструктуризации, к которой организация еще не приступила; или*
- б) улучшения или повышения производительности актива.*



7. Анализ наиболее эффективного использования. Может ли судьба объекта отличаться от судьбы комплекса?

Международные стандарты настаивают на раскрытии в отчете стоимости имущества при альтернативном использовании, если она выше стоимости при текущем способе использования (IVS 2005, МПО 1, п. 6.3).

Нельзя применять концепцию действующего предприятия к одной части активов и концепцию альтернативного использования к другой части:

*Нельзя применить концепцию действующего предприятия к зданиям, машинам и оборудованию и концепцию наиболее эффективного использования к земельному участку.
(p. 25 Information for observers. IASB. Dec.2005)*



7. Анализ наиболее эффективного использования. Может ли судьба объекта отличаться от судьбы комплекса?

Варианты использования объекта в составе комплекса:

А. Продолжение использования актива => стоимость в пользовании (VU)

Б. Продажа и замещение актива более дешевым => рыночная стоимость (MV)

Ситуация, указывающая на вариант Б:

Производительность либо функциональные возможности объекта гораздо шире производственных потребностей

Согласно IAS 36 учетная сумма не должна быть выше рыночной стоимости за вычетом затрат на продажу либо стоимости при продолжении использования.

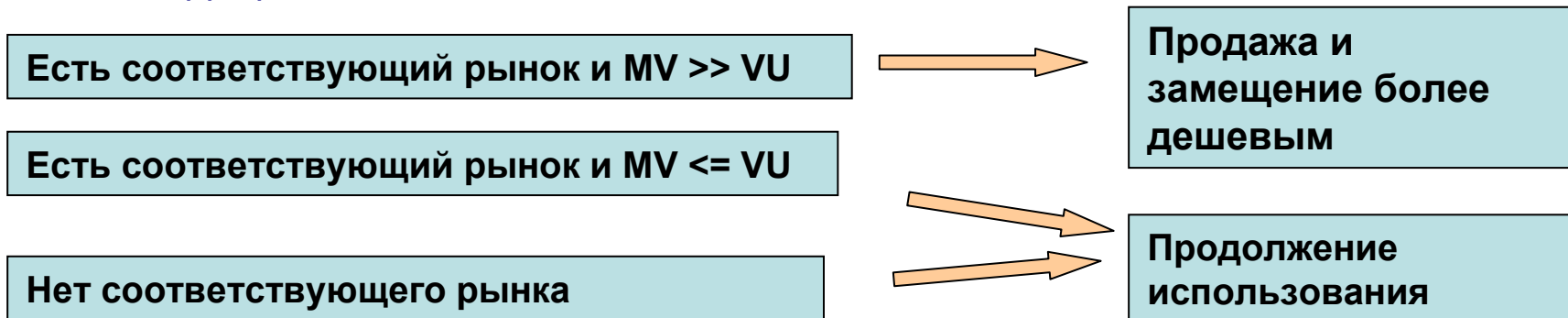


Линия по производству пива на заводе загружена на 10%, перспектив у производителя на местном рынке нет. В концепции **VU** этот факт учтен во внешнем износе либо при оценке стоимость замещения соответствующего по производительности агрегата. **VU** – \$ 200 000. Но цена продажи на рынке (международном), **MV** – \$ 800 000.



7. Анализ наиболее эффективного использования. Может ли судьба объекта отличаться от судьбы комплекса?

Рекомендации:



Пример

Производство в центре Москвы занимает площадь 20 га.
Стоимость при продолжении использования действующим предприятием (методом DCF либо иными) – 50 млн. долл. США.
Рыночная стоимость земли (под строительство жилья) – 100 млн. долл. США.
Проработанных планов реструктуризации бизнеса у оцениваемой компании нет.

Рекомендация:

Оценщику следует рассмотреть и дать в отчете оценку справедливой стоимости участка и активов

А. при переводе на другую площадку (уделить внимание обоснованию затрат на перевод)

Б. при распродаже активов.



7. Источники, литература

1. Рабочие материалы, IASB meeting December 2005. Fair Value Measurement Project – Definition of Fair Value.
2. Проект стандарта Fair value measurement (FMV) FASB (GAAP).
3. Information for observers. IASB. Dec.2005.
4. Fair Value Conundrums – Matters for discussion (Agenda Paper 7A) IASB Meeting: 21 September 2005.
5. Международные стандарты оценки 2005.
6. Международные стандарты финансовой отчетности 2005.



ЗАО «Оценка-Консалтинг»

Адрес: 109004, г. Москва, ул. Николоямская, д. 54, стр. 1

Бизнес-центр «Мосэнка Плаза V»

Телефон / Факс + 7 (495) 789-65-86

Электронная почта info@otsenka.ru

Официальный сайт www.otsenka.ru

