

УДК 330.133.7.

**Андрианова Юлия Викторовна**

кандидат экономических наук, доцент,  
департамента корпоративных финансов  
и корпоративного управления,

Финансовый университет при Правительстве РФ,  
[ajv15@mail.ru](mailto:ajv15@mail.ru)

**Julia V. Andrianova**

Candidate of economic Sciences,  
Associate Professor,

Department of corporate Finance and corporate governance,  
Financial University under the Government of the Russian Federation,  
[ajv15@mail.ru](mailto:ajv15@mail.ru)

### **Особенности классификации и оценки стоимости фиксированных материальных активов в соответствии с МСФО**

### **Features of classification and valuation of fixed assets in accordance with IFRS**

***Аннотация:** Автор рассматривает основные подходы и методы оценки справедливой стоимости материальных активов компании, применяемые при формировании финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами. В статье проведен анализ методологических особенностей классификации и оценки стоимости фиксированных материальных активов для целей МСФО, связанных с отсутствием в российской системе нормативного регулирования законодательного определения понятия «справедливая стоимость», а также анализ применимости подходов и методов оценки справедливой стоимости материальных активов и инвестиционной недвижимости.*

***Ключевые слова:** материальные активы, основные средства, справедливая стоимость, рыночная стоимость, амортизированные затраты замещения.*

***Abstract:** the Author considers the main approaches and methods of assessment of the fair value of tangible assets of the company used in the formation of financial statements in accordance with international standards. The article analyzes the methodological features of classification and valuation of fixed tangible assets for the purposes of IFRS, associated with the absence in the Russian system of regulatory legal definition of "fair value", as well as the analysis of the applicability of approaches and methods for assessing the fair value of tangible assets and investment property.*

***Keywords:** tangible assets, fixed assets, fair value, market value, amortized cost of replacement.*

Основные принципы, заложенные в подходах к оценке стоимости материальных активов, основаны на ожиданиях пользователя, влиянии рыночной среды, наилучшем и наиболее эффективном использовании имущества и свойствах отдельных категорий активов.

Важнейшими из них являются принципы полезности, замещения, ожидания будущих доходов, сбалансированности затрат и ожидаемых доходов, конкуренции, предложения и спроса и, собственно, наилучшего и наиболее эффективного использования. Справедливая стоимость материальных активов определяется на базе амортизированных затрат замещения (затрат воспроизводства или замещения актива) с учетом износа или на базе рыночной стоимости.

Наиболее распространенными подходами к оценке стоимости активов являются затратный, сравнительный и доходный подходы.

### **1. Анализ и классификация материальных активов**

Для проведения оценки справедливой стоимости материальных активов соответствии с требованиями МСО, оценщик проводит классификацию активов на: операционные активы (активы, необходимые для деятельности предприятия) и внеоперационные активы (активы, находящиеся у предприятия для будущего развития и инвестиций и активы, избыточные для деятельности предприятия).

Для корректного определения расчетной базы для оценки справедливой стоимости, материальные активы подразделяются на специализированные и неспециализированные активы. Поскольку материальные активы компании могут различаться с точки зрения восприятия их рынком, Оценщик проводит классификацию операционных материальных активов на специализированные активы и неспециализированные.

Специализированные активы – это активы с ограниченным рынком или не имеющие рынка, в зависимости от степени специализации конструкции, конфигурации или назначения. Такие объекты, в силу своей специфики, обладают полезностью лишь в ограниченной сфере их использования и для ограниченного круга конкретных пользователей. Результатом является оценка стоимости собственности, используемой определенным образом при предположении ее дальнейшего функционирования.

Неспециализированные активы – это активы, свободно обращающиеся на рынке и обладающие полезностью для широкого круга пользователей. Специализированные активы оцениваются посредством метода амортизированных затрат замещения. Согласно этому методу рассчитываются текущие валовые затраты замещения или воспроизводства объектов оценки за вычетом скидок на износ. Выбор типа стоимости для каждого объекта материальных активов зависит от класса актива, имеющейся в распоряжении оценщика информации.

## **Типы стоимости для оценки различного класса материальных активов**

<b>Класс материальных активов</b>	<b>Тип стоимости</b>
Специализированные активы	Стоимость затрат замещения или затрат воспроизводства
Неспециализированные активы	Рыночная стоимость
Инвестиционные активы	Рыночная стоимость
Активы, излишние для деятельности предприятия	Рыночная стоимость минус затраты на реализацию

Согласно Стандарту 16 МСФО «Основные средства» справедливая (переоцененная) стоимость материальных активов подлежит проверке на возможность ее изменения (снижения) в использовании этих активов конкретным собственником.

При этом необходимо руководствоваться Стандартом 36 МСФО «Обесценение активов» и определяет стоимость в использовании (возмещаемая стоимость).

Указанные выше виды стоимости корректируются на износ. Износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации, вследствие естественного старения и природных воздействий, а так же изменения методов строительства и технологий производства. Износ подразделяется на моральный, физический и экономический.

Переоцененная стоимость материальных активов подлежит проверке на возможность ее изменения (снижения) в использовании этих активов конкретным собственником. Существенные изменения внутренних и/или внешних экономических условий, в которых работает компания, произошедшие на дату составления отчетности или ожидаемые в ближайшем будущем, сопровождаются и изменением стоимости активов.

При оценке возможного уменьшения справедливой стоимости материальных активов, определяется стоимость в использовании, которая является базой стоимости, отличной от рыночной.

Стоимость в использовании – это стоимость конкретного имущества при конкретном использовании для конкретного пользователя, и поэтому не связанная с рынком. Этот тип стоимости основан на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества и к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи.

### **2. Подходы к оценке материальных активов**

В соответствии с МСО оценка любого типа стоимости, как рыночного, так и нерыночного, проводится с применением одного или нескольких подходов к оценке. Выбор подходов к оценке зависит от имеющейся в распоряжении оценщика информации.

Для определения справедливой стоимости материальных активов в целях формирования финансовой отчетности по международным

стандартам, оценщик использует методы трех подходов к оценке: сравнительного, затратного и доходного.

**Методы оценки справедливой стоимости материальных активов и инвестиционной недвижимости**

Объект оценки	Тип справедливой стоимости	Метод оценки
<b>Земельные участки</b>		
Земельный участок (развитый рынок земли)	Рыночная стоимость	Объекта-аналога
Земельный участок (рынка земли нет)	Стоимость затрат воспроизводства	Нормативный
<b>Здания и помещения</b>		
Коммерческая недвижимость (офисная, торговая, складская)	Рыночная стоимость	Объекта-аналога
Квартиры (используется как служебное помещение)	Рыночная стоимость	Объекта-аналога
Производственная недвижимость	Стоимость затрат воспроизводства	Базисно-индексный, Индексации балансовой стоимости.
<b>Сооружения</b>		
Сооружения	Стоимость затрат воспроизводства	Базисно-индексный, Индексации балансовой стоимости.
<b>Машины и оборудование</b>		
Основное производственное (банковское) оборудование	Стоимость затрат воспроизводства	Индексации балансовой стоимости.
Вспомогательное производственное оборудование	Рыночная стоимость	Метод объекта-аналога
Офисное оборудование (компьютеры и оргтехника)	Рыночная стоимость	Метод объекта-аналога
Легковые, грузовые автомобили и пр.	Рыночная стоимость	Метод объекта-аналога
<b>Прочее</b>		
Мебель, инвентарь, бытовая техника и пр.	Стоимость замещения	Метод объекта-аналога
<b>Инвестиционные активы</b>		
Коммерческая недвижимость	Рыночная стоимость	Метод объекта-аналога, Метод дисконтированных денежных потоков
<b>Активы, излишние для деятельности предприятия</b>		
	Рыночная стоимость минус затраты на реализацию	Метод объекта-аналога

**Литература:**

1. *Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 "Основные средства"* (введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 27.06.2016).

2. *"Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"* (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н) (ред. от 27.06.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2018).

3. «Международные стандарты оценки 2011»/ Перевод с английского под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. – М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013. – 188 с. ISBN 978-5-93027-028-0.

**references:**

1. *International financial reporting standard (IAS) 16 "fixed assets" (effective in the territory of the Russian Federation by the Ministry of Finance of Russia from 28.12.2015 N 217n) (ed. by 27.06.2016).*

2. *International financial reporting standard (IAS) 36 Impairment of assets "(put into force in the territory of the Russian Federation by the Order of the Ministry of Finance of the Russian Federation of 28.12.2015 N 217n) (ed. and extra. in force from 01.01.2018).*

3. *"International standards of evaluation 2011" / Translation from English edited by G. I. Mikerin, I. L. Artemenkova. - M: self-regulating all-Russian public organization "Russian society of appraisers", 2013. – 188 S. ISBN 978-5-93027-028-0.*