

Научная статья
<https://doi.org/10.23672/SAE.2023.17.48.017>
УДК 332.14



МЕТОД РАСЧЁТА СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЛЯ УЧЁТА АРЕНДНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ

Попова Ю.А.,

*Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,
г. Москва*

Аннотация. Актуальность исследования определяется тем, что ФСБУ 25/2018 предоставляет общие рекомендации по методологии расчета ставки дисконтирования, однако, конкретные параметры и факторы, учитываемые в расчете, могут быть определены организацией на основе своих уникальных условий и рисков, связанных с арендными платежами, методы и методики расчёта которых аргументируются и обосновываются в процессе научного познания. Объект исследования – имущественный комплекс субъекта хозяйствования, предмет исследования – метод расчета ставки дисконтирования для учета арендных платежей для определения объективной стоимости будущих арендных платежей. Цель исследования рассмотреть метод расчёта ставки дисконтирования, используемый в финансах и бухгалтерском учете для оценки временной стоимости денег и учета риска, связанного с получением дохода от аренды арендодателем в будущих периодах. В статье представлен конкретный алгоритм расчёта ставки дисконтирования, объективно соответствующий положениям требований ФСБУ 25/2018 «Аренда».

Ключевые слова: основные средства, арендные платежи, арендодатель, аннуитет, рынок аренды, риск.

THE METHOD OF CALCULATING THE DISCOUNT RATE FOR AC- COUNTING FOR LEASE PAYMENTS

Yulia A. Popova

*Financial University under the Government of the Russian Federation Federations,
Moscow*

Abstract. The relevance of the study is determined by the fact that the FSB 25/2018 provides general recommendations on the methodology for calculating the discount rate, however, specific parameters and factors taken into account in the calculation can be determined by the organization based on its unique conditions and risks associated with lease payments, the methods and methods of calculation of which are reasoned and justified in the process of scientific knowledge. The object of the study is the property complex of a business entity, the subject of the study is the method of calculating the discount rate for accounting for lease payments to determine the objective value of future lease payments. The purpose of the study is to consider the method of calculating the discount rate used in finance and accounting to assess the time value of money and account for the risk associated with obtaining rental income by the lessor in future periods. The article presents a specific algorithm for calculating the discount rate that objectively corresponds to the provisions of the requirements of the FAS 25/2018 "Rent".

Key words: fixed assets, lease payments, lessor, annuity, rental market, risk.

Введение. Согласно ФСБУ 25/2018 «Аренда», для расчета ставки дисконтирования при учете арендных платежей, организации должны применять наиболее подходящую ставку дисконтирования, которая отражает ожидаемую доходность, исходя из суммы арендных платежей и рисков, связанных с этими платежами. Важно отметить, что точность расчета ставки дисконтирования зависит от качества данных и учёта объективных факторов, использованных при оценке: стабильность рынка аренды, кредитоспособность арендаторов и будущие тенденции рынка, метод расчёта справедливой стоимости основных средств: «Справедливая стоимость (англ. «fair value») – такая сумма денежных средств, которая теоретически используется заинтересованными сторонами, как возможность покрытия активов или обязательств» [1, с. 88], что, в целом, может существенно влиять на величину ставки дисконтирования.

Интеграция в оценку надежного анализа рисков и мониторинга с учётом рыночных условий и временной перспективы может помочь уточнить и актуализировать ставку дисконтирования для повышения точности учета арендных платежей.

С точки зрения бухгалтерского учета, данную процентную ставку целесообразно закладывать при заключении договоров аренды так, чтобы приведенная стоимость арендных платежей и негарантированной ликвидационной стоимости была бы

равна сумме первоначальных прямых затрат арендодателя и справедливой стоимости базового актива.

Результаты исследования. Для того, чтобы рассчитать ставку дисконтирования для арендных платежей, представим алгоритм и шаги по расчёту ставки дисконтирования ниже:

1 Шаг: Определение ожидаемых будущих денежных потоков от аренды, который будет получен в течение срока аренды. На данном шаге необходимо осуществить прогнозирование арендных платежей на основе условий договора аренды с учетом любых повышений или корректировок арендной платы.

2 Шаг: Оценка рисков, связанных с получением арендных платежей, которые могут повлиять на вероятность и стабильность получения ожидаемых денежных потоков от аренды. Такие факторы, как рыночные условия, кредитоспособность арендатора и условия аренды, могут повлиять на риск, связанный с доходом от аренды. Поэтому необходим тщательный анализ и оценка этих факторов для определения соответствующей ставки дисконтирования.

3 Шаг: Расчёт ставки дисконтирования с поправкой на риск, которая отражает временную стоимость денег, а также риск, связанный с получением будущих денежных потоков путем добавления премии за риск к безрисковой норме доходности рассчитывается по формуле 1:

$$CД = (БС + П)/100 (1)$$

Где СД – ставка дисконтирования, в долях

БС – безрисковая норма доходности, в процентах

П – премия за риск, в процентах

Номинальная ставка дисконтирования представляет собой процентную ставку, используемую для приведения будущих денежных потоков в настоящую стоимость, и может быть определена на основе рыночных данных, например ставки процента по государственным облигациям или другим инвестиционным инструментам. Предполагается, что безрисковая (номинальная) ставка не учитывает систематические и несистематические риски и обычно рассчитывается по безрисковым источникам (гарантируемым государством), в частности, по государственным облигациям или другим источникам инвестиционных ресурсов (облигации федерального займа) с низким уровнем риска, в то время как премия за риск составляет дополнительную доходность, необходимую для компенсации специфических рисков, связанных с доходом от аренды.

4 Шаг: Непосредственно дисконтирование будущих денежных потоков (будущей стоимости), то есть приведение к их текущей стоимости. Это подразумевает применение ставки дисконтирования к каждому прогнозируемому арендному платежу, а также к негарантированной ликвидационной стоимости путем деления, то есть расчёт величины коэффици-

ента дисконтирования $K_d = 1/(1 + СД)^t$ (2) возведённого в степень t - количества периодов к моменту оценки ставки дисконтирования. Сумма приведенных значений всех будущих арендных платежей дает общую приведенную стоимость денежных потоков от аренды.

5 Шаг: Учёт дополнительных факторов, так как в дополнение к арендным платежам важно учитывать любые другие денежные потоки, связанные с арендуемой недвижимостью, включая все виды расходов, прежде всего таких как первоначальные прямые расходы, расходы на техническое обслуживание или налоги на имущество (в случае оплаты данных расходов арендодателем), а также потенциальный доход из дополнительных источников, таких как вспомогательные услуги в случае, если данные услуги могут быть рассмотрены как неотъемлемая часть аренды. Данные денежные потоки следует учитывать при расчете ставки дисконтирования, соответствующим образом корректируя будущие денежные потоки. Ряд альтернативных методов могут быть использованы для расчета ставки дисконтирования, таких как капитализация арендной ставки, методики измерения риска активов и методы прямой капитализации денежного потока. Необходимо выбрать метод, который наиболее соответствует условиям и требованиям в рамках договорных отношений и договора аренды.

6 Шаг: Оценка результатов: как только текущая стоимость де-

нежных потоков от аренды рассчитана, ее можно сравнить с первоначальными инвестициями или стоимостью арендуемой недвижимости, чтобы оценить ее финансовую жизнеспособность, данный анализ помогает принимать обоснованные решения относительно эффективности инвестиций в недвижимость или ее оценки с учетом профиля риска и временной стоимости денег.

Обсуждение. Важно понимать, что точность расчета ставки дисконтирования зависит от качества данных и допущений, использованных при анализе, прежде всего, важен горизонт планирования и выбор ставки дисконтирования, так как в случае аренды муниципальной недвижимости или имущества, имеющего признак федеральной собственности, необходимо использовать социальную ставку дисконтирования: «...подход к оценке социальной ставки дисконта и социальной доходности через изменение предельной социальной доходности и темпов роста реального дохода» [2, с. 81]. В случае, когда речь идет об аренде имущества в государственной собственности метод расчета ставки дискон-

тирования для учета арендных платежей также включает оценку будущих денежных потоков от аренды, оценку связанных с этим рисков, определение социальной ставки дисконтирования с учетом нормы временных предпочтений и предельной общественной полезности по потреблению, такой подход позволит объективно учесть временную стоимость денег при оценке дохода от аренды имущества, находящегося в государственной собственности.

Заключение. В целом, метод расчета ставки дисконтирования для последующего учета арендных платежей включает оценку будущих денежных потоков от аренды и негарантированной ликвидационной стоимости, оценку связанных с этим рисков, определение ставки дисконтирования с поправкой на риск и дисконтирование будущих денежных потоков до их текущей стоимости. Представленные шаги расчёта в данной статье позволят эффективно учитывать временную стоимость денег и риск при оценке дохода от аренды согласно положениям ФСБУ 25/2018 «Аренда».

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование в формате double-blind peer review (рецензенту неизвестны имя и должность автора, автору неизвестны имя и должность рецензента). Рецензия может быть предоставлена заинтересованным лицам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are reviewed in the double-blind peer review format (the reviewer does not know the name and position of the author, the author does not know the name and position of the reviewer).

The review can be provided to interested persons upon request.

Литература

1. Попова Ю. А. Понятие справедливой стоимости основных средств в практике бухгалтерского учёта / Ю. А. Попова // *Дискуссия*. – 2022. – № 3(112). – С. 86-92. – DOI 10.46320/2077-7639-2022-3-112-86-92. – EDN WQEAAT.

2. Социальная ставка дисконтирования, социальный эффект и реализация национальных целей развития России / В. А. Хайруллин, С. В. Макара, Э. Н. Ямалова, М. Р. Асадуллин // *Дискуссия*. – 2021. – № 4(107). – С. 79-91. – DOI 10.46320/2077-7639-2021-4-107-79-91. – EDN MBHDTX.

References

1. Popova Y. A. The concept of the fair value of fixed assets in accounting practice / Y. A. Popova // *Discussion*. – 2022. – № 3(112). – Pp. 86-92. – DOI 10.46320/2077-7639-2022-3-112-86-92. – EDN MBHDTX.

2. Social discount rate, social effect and implementation of national development goals of Russia / V. A. Khairullin, S. V. Makar, E. N. Yamalova, M. R. Asadullin // *Discussion*. – 2021. – № 4(107). – Pp. 79-91. – DOI 10.46320/2077-7639-2021-4-107-79-91. – EDN MBHDTX.

Информация об авторе:

Попова Юлия Александровна, старший преподаватель, Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, г. Москва yropova1212@gmail.com, ORCID 0000-0001-6825-7273

Yulia A. Popova, Senior Lecturer, Financial University under the Government of the Russian Federation Federations, Moscow