

Справедливая стоимость в бухгалтерском учёте:  
отражение реальной рыночной цены  
**Якупова Диляра Замировна**

*Магистрант*

*Казанский государственный финансово-экономический институт, Казань,  
Россия*

*E-mail: flower205@yandex.ru*

В условиях реформирования бухгалтерского учёта всё более актуальными становятся вопросы адаптации методологии определения «справедливой стоимости» к условиям её практического использования в российских организациях. Это во многом связано с активизацией рынков капитала, появлением таких объектов учёта, как финансовые инструменты, расширением практики слияний и поглощений в сфере бизнеса, купли-продажи фирм как единых действующих имущественных комплексов. Внедрение справедливой стоимости в Российский учёт будет способствовать повышению качества информации, формируемой в бухгалтерском учёте и отчётности.

В процессе изучения сущности понятия «справедливая стоимость», встаёт вопрос: какая связь существует между рыночной и справедливой стоимостью? На наш взгляд, понятия рыночная и справедливая стоимость в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются эквивалентными. Так, справедливая стоимость не принимает во внимание надлежащий период маркетинга и может предусматривать сделку по продаже, осуществляемую в обстоятельствах и условиях, иных по сравнению с теми, которые преобладают на протяжении периода маркетинга для нормальной упорядоченной реализации активов.

Справедливая стоимость может быть определена как на основе прямых рыночных оценок – прямая рыночная стоимость, так и на основе её расчёта методами, применяемыми в профессиональной оценочной деятельности.

Основой для определения справедливой стоимости активов на основе прямой рыночной стоимости являются действующие цены на активном рынке аналогичных объектов собственности, которые расположены на той же территории, находятся в примерно одинаковом состоянии, и на которые распространяются схожие условия передачи полных и неполных прав собственности. Под активным рынком понимается рынок, на который организация имеет немедленный доступ, и информация о ценах на котором для неё легко и регулярно доступна.

Если на рынке отсутствует информация о действующих ценах или невозможно найти аналогов объекта оценки, то для определения справедливой стоимости данного объекта можно применять расчётную рыночную стоимость. Процедура оценки включает в себя определение справедливой стоимости на основе трёх подходов: сравнительного, затратного и доходного.

В такой ситуации для определения справедливой стоимости учитывается следующая информация:

– действующие цены на активном рынке других схожих активов, находящихся в другом состоянии или на другой территории, скорректированные с учётом этих различий;

– наиболее близкие по времени цены на менее активных рынках, скорректированные с учётом любых изменений экономических условий после даты заключения сделок по этим ценам;

– прогнозы дисконтированных денежных потоков, исходя из достоверных оценок будущих денежных потоков, в основе которых лежат условия действующих контрактов, а также (если это возможно) данные из внешних источников, такие как, например, действующие тарифы за аренду аналогичной недвижимости на той же территории, при этом используются коэффициенты дисконтирования, отражающие оцениваемую рынком степень неопределённости в отношении размера и сроков поступления денежных потоков.

Интересным представляется рассмотрение подходов к оценке различных групп недвижимости по справедливой стоимости. В соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, недвижимость может быть разделена на инвестиционную недвижимость и недвижимость, используемую в собственном производстве или для собственных нужд. Под инвестиционной недвижимостью в МСФО 40 понимается имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящееся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала, или того и другого.

Анализ сущности инвестиционной недвижимости и недвижимости, используемой владельцем в собственном производстве, позволил нам сделать вывод о том, что инвестиционная недвижимость может быть оценена всеми тремя подходами (сравнительным, затратным и доходным), а недвижимость, используемая владельцем – только затратным и сравнительным подходами. Это обстоятельство объясняется тем, что сама инвестиционная недвижимость и генерируемые ею денежные потоки, как правило, не связаны с остальными активами компании. Последние могут быть выявлены и достаточно точно определены. Именно это и отличает ее от недвижимости, используемой в собственном производстве владельца. Денежные потоки, возникающие в процессе производства или поставки товаров и услуг дифференцировать по отдельным видам активов, участвующих в их создании, практически невозможно. Они относятся ко всем активам, используемым в процессе производства или поставки товаров или услуг. Поэтому методы доходного подхода к определению стоимости недвижимости используемой владельцем применять крайне затруднительно.

Исследуя понятие справедливой стоимости, как расчетной рыночной стоимости нами выявлено, что как экономическая категория она выражает совокупность потребительских свойств и характеристик предприятия, а так же отношение рынка инвесторов к этим свойствам.

Расчетная справедливая стоимость активов, как экономическая величина, обладает рядом особенностей. Первой такой особенностью является то, что расчетная справедливая стоимость объектов оценки является величиной латентной, она не может быть непосредственно измерена. Измерение такой величины может быть осуществлено только косвенным путем, путем соотнесения стоимости как латентной переменной со значениями непосредственно наблюдаемых характеризующих ее величин – показателей стоимости. Поэтому одной из главных задач определения справедливой стоимости является выявление и количественное определение характеризующих ее показателей.

Второй отличительной особенностью расчетной величины справедливой стоимости активов является её субъективность. Соотнесение стоимости, как латентной экономической величины, с её индикаторами затрудняется неоднозначностью интерпретации этих наблюдаемых величин. Теория и практика оценки показывают, что количественная оценка стоимости активов зависит от того, как каждый аналитик, а также конкретный покупатель и продавец оценивают выгоды, риски и перспективы владения данным видом собственности.

Третьей особенностью исследуемой экономической величины является неоднозначность ее количественной характеристики для одного и того же объекта оценки. Неоднозначность определяется в основном такими моментами, как, субъекты оценки, инструменты и методы оценки.

Учет особенностей справедливой стоимости позволит более адекватно определять ее количественную величину для отражения в отчетности.