

НАЛОГОВЫЙ БИЗНЕС-ФОРУМ

ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РФ

**НАЛОГИ, БИЗНЕС И КОНТРОЛЬ.
ИЗМЕНЕНИЯ – 2023. РЕКОМЕНДАЦИИ
ФНС И ЭКСПЕРТОВ.**

Переоценка основных средств по ФСБУ 6/2020



Алексей Шаров

<http://www.avertagroup.ru>



Шаров Алексей

Управляющий партнер
ООО «АВЕРТА ГРУПП», опыт руководства 12 лет.

Руководитель общественной приемной при
Уполномоченном по защите прав
предпринимателей в г. Москве

Компетенции

Стоимостной консультант, финансово-
экономический анализ предприятий,
судебная экспертиза, земельно-правовая
экспертиза, Due Diligence

Организуем встречи бизнеса и представителей власти на площадке Префектуры Общественной приемной при Уполномоченном по защите прав предпринимателей города Москвы



Круглый стол с Роспотребнадзором



Встреча предпринимателей и ОАТИ



Встреча бизнеса и налоговой



Он-лайн встречи трех Приемных с бизнесом

Инициативы в ноябре 2022

По совершенствованию законодательства в сфере порядка сноса (демонтажа) объектов недвижимости, признанных объектами самовольного строительства, и объектов, не являющихся объектами капитального строительства

**В части
постановления
Правительства
Москвы от
02.11.2012 N
614-ПП**

**В части
постановления
Правительства
Москвы от
11.12.2013 N
819-ПП**

Основные понятия ФСБУ 06/2020

1

Справедливая
стоимость

3

Сроки полезного
использования и расчет
остаточных сроков
полезного использования

2

Тестирование
на обесценение

4

Ликвидационная
стоимости

Справедливая стоимость

Рынок актива является развитым?
Существует рынок купли-продажи / аренды?

Неспециализированный
актив

Развит рынок
купи-продажи

Сравнительный
подход

Развит рынок
аренды

Доходный
подход

Специализированный
актив

Затратный
подход



Необходим тест на
наличие внешнего
износа.

Анализ сроков полезного использования

**Нормативный срок службы или
срок полезного использования**

**Хронологический возраст или
фактический срок службы**

Эффективный возраст



Классификатор недвижимого имущества

Группа	Подгруппа	По постановлению №1 от 01.01.2002 ОКОФ	Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 (УНАО)	Справочник Marshall&Swift (США)	Средние нормативные сроки основных фондов Госстрой СССР 1973 г.	Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»	РТМ 1652-10-91 «Руководство по инженерной эксплуатации, содержанию и ремонту производственных зданий и сооружений»	Дополнительный источник/ Эксп. мнение Исполнителя
Здания	КС-1	>30	92	55	100	100	100	125
	КС 3	>30	40	35	65	-	60	100

Классификатор движимого имущества

Группа	Подгруппа	ОКОФ ОК 013-2014 (НС 2008), приказ Росстандарта от 12.12.2014 №2018-ст	Постановление СМ СССР №1072 от 22.10.1990 (ЕНАО)	Справочник Marshall&Swift (США)	Дополнительный источник/ Эксп. мнение Исполнителя
Машины и оборудования	Все виды станков	8,5	17,9	10,0	10,0
Транспортные средства	Грузовой транспорт отечественный и импортный	6,0	7,2	8,0	12,0



Пример Расчета остаточного срока полезного использования

Адрес объекта	Наименование основного средства	Кадастровый номер	Площадь объекта, кв.м.	Нормативный срок службы (мес.)	Дата ввода в эксплуатацию	Хронологический (фактический) срок службы (мес.)	Остаточный срок полезного использования (мес.)
г.Москва, ул. №1, д. №1, кв. 1	квартира	77:01:000000 0:0000	90	900	01.05.1985	452	448
г.Москва, ул. №1, д. №2	Здание КС-1	77:01: 0000000:0001	250	900	01.05.1995	332	568
г.Москва, ул. №1, д. №3	Здание КС-7	77:01: 0000000:0002	106,4	456	01.09.2003	232	224

Вывод:

Данные показатели дают более обоснованные и приближенные к фактическим данным, нежели группа амортизации по бухгалтерскому учету.

Ликвидационная стоимость

Ликвидационная
стоимость
по ФСБУ



Ликвидационная
стоимость ФЗ
об оценочной
деятельности

Расчет ликвидной стоимости

Анализ ретро данных по описанию имущества

- Какое состояние?
- Какой срок?
- Особенности условия?

Анализ ретро данных по утилизации основных средств

- Какое имущество?
- Была ли сумма существенна?

- Анализ возможности утилизации
- Анализ информации по полезной массе
- Расчет массы постоянных материалов

Найдены ограничивающие факторы для СПИ (соответственно предполагается досрочное списание объекта)

Информации недостаточно, либо сумма незначительна

Информации достаточно, либо сумма существенна

0 руб. / не рассчитывается

Цена металлолома и прочих полезных материалов за вычетом засоров, затрат на демонтаж и доставку

Цена продажи имущества в том состоянии, которое будет в момент выбытия (при окончании СПИ)

Расчет ликвидационной стоимости

Показатель	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Наименование объекта	Часть жилого здания	Часть административного здания	Нежилое здание
Адрес объекта	Москва, пер. Хилков, д. 3	Москва, ул.Воронцовская, д. 356, корп. 2	г. Москва, ул.Остоженка, вл. 49, стр. 2
Этажность объекта	4 + подвал	4 + подвал	1
Высота, м	3	3	3
Общая площадь объекта, кв. м	3 603,20	15 033,80	81,90
Затраты на замещение объекта, руб. без НДС	207 205 838	926 779 016	4 881 827
Норма выхода материалов при сносе здания, % от восстановительной стоимости	0,83%	0,83%	1,60%
Стоимость годных материалов при ликвидации здания, руб. (1)	1 719 808	7 692 266	78 109
Строительный объем здания, куб.м.	8 545	45 101	246
Стоимость демонтажа здания, руб./куб.м.	208	208	208
Стоимость демонтажа здания, руб. (2)	1 780 125	9 396 125	51 188
Коэффициент разрыхления	2,65	2,65	2,65
Объем образующегося строительного мусора, куб.м.	3 224,38	17 019,40	92,72
Утилизация (вывоз) мусора, руб./куб. м.	250	250	250
Утилизация (вывоз) мусора, руб. (3)	806 094	4 254 849	23 179
Ликвидационная стоимость, руб. без НДС (расчетная) (4) = (1) - (2) - (3)	-866 411	-5 958 708	3 742
Ликвидационная стоимость, руб. без НДС (итоговая)	0	0	3 742

Ликвидационная стоимость



- Здания
- Бетонные, деревянные сооружения
- Оргтехника
- Мебель
- Приборы



- Станки (металлоёмкие)
- Сети линий электропередач
- Сети металлических трубопроводов
- Трансформаторы
- Транспортные средства

В результате изменяются:

Чистые активы

База для
начисления
налога на
имущество

Амортизация,
величина
чистой прибыли

Трудоемкость работ

Характеристика	ПБУ 6/01	ФСБУ 6/2020	135-ФЗ
Количество исполнителей	1 чел.	3 чел.	3 чел.
Срок оказания услуг	5 р.д.	12 р.д.	15 р.д.

06.12.2022 проводим вебинар по переходу ФСБУ 6/2020



Алексей Шаров



Alexey Sharov



sharov@avertagroup.ru

<http://www.avertagroup.ru/>