

Бухгалтерский учет, анализ, аудит и статистика: состояние, проблемы, перспективы

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО МСФО

Глазунова Анна Викторовна

Финансовый университет, Москва, Россия

E-mail: anechka020192@gmail.com

В соответствии с МСФО (IAS) 40 под инвестиционной недвижимостью понимается - земля или здание или их отдельные части, которые находятся в распоряжении собственника или арендатора и используются с целью получения арендных платежей либо доходов от прироста стоимости.

При первоначальном признании объект инвестиционной собственности принимается к учету по себестоимости в сумме всех фактических затрат на приобретение. В данном случае в состав себестоимости входит как цена сделки, так и любые прямые затраты, непосредственно связанные с приобретением данного объекта.

При последующей оценке объектов инвестиционного имущества возможен выбор двух моделей оценки: по первоначальной либо по справедливой стоимости. При этом под справедливой стоимостью понимается сумма денежных средств, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами.

Первый метод оценки не связан с существенными трудностями и проводится по аналогии с оценкой основных средств согласно МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Напротив, метод оценки инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости является более неоднозначным и дискуссионным среди исследователей ввиду существования определенных проблем определения справедливой стоимости инвестиционного имущества.

В рамках данной статьи, автор попытался выявить и проанализировать основные проблемы, затрудняющие последующую оценку объектов инвестиционной собственности по справедливой стоимости.

Первая проблема вытекает из того, что на практике предприятие не всегда может свободно выбрать по какой стоимости проводить данную оценку: по первоначальной либо по справедливой. Это связано с тем, что существуют исключительные ситуации, когда справедливая стоимость инвестиционного имущества не может быть надежно оценена на любой момент времени. В соответствии со стандартом МСФО (IAS) 40 это возможно в случаях, когда предприятие впервые приобретает объект инвестиционной недвижимости либо меняет его предназначение, переводя данный актив из категории основного средства в категорию инвестиционной собственности. При этом обязательными условиями являются наличие неактивного рынка на данный объект, а также отсутствие альтернативных надежных оценок справедливой стоимости, например, на основе прогноза дисконтированных потоков денежных средств.

Проведя критический анализ вышеприведенного ограничения, необходимо отметить, что стандарт рассматривает данный вопрос в целом, тогда как в практической деятельности возможны и другие ситуации, характеризующиеся невозможностью определения справедливой стоимости исследуемого объекта. Это возможно в частности, когда уже давно существующий объект инвестиционной недвижимости был подвергнут модернизации или реконструкции, сопровождаемой улучшением его полезных свойств. В данном случае высока вероятность того, что в связи с уникальностью проведенной доработки объекта и отсутствием подобных аналогов, затруднительно будет найти для него активный рынок,

также как и альтернативные оценки, в связи с чем справедливую стоимость будет определить также крайне сложно.

В случае, когда организация сталкивается с объектом инвестиционной недвижимости, справедливую стоимость которого представляется невозможным оценить, она не может одинаково оценивать всю группу активов по справедливой стоимости. Для данного исключительного объекта необходимо будет применять модель учета по первоначальной стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 16 «Основные средства», сделав при этом соответствующее раскрытие в примечании к финансовой отчетности. При этом необходимо считать равной нулю ликвидационную стоимость таких объектов.

Вторая проблема определения справедливой стоимости объекта инвестиционного имущества вытекает из требований стандарта МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость». В соответствии с п. 30 данного положения предприятие должно оценивать справедливую стоимость нефинансового актива, принимая допущение о том, что данный актив будет использоваться участниками рынка наилучшим и наиболее эффективным образом. При этом под наилучшим и наиболее эффективным использованием, стандарт понимает такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое могло бы максимально увеличить его стоимость либо стоимость группы активов и обязательств, в которой бы использовался актив.

Применяя данное положение при определении справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности необходимо отметить, что отнюдь не всегда инвестиционное имущество используется на предприятии наилучшим и наиболее эффективным образом. Например, предприятие может владеть зданием, которое оно сдает в операционную аренду. Однако наибольшие экономические выгоды могли бы быть получены не путем сдачи здания в аренду, а путем его удержания сейчас для получения выгод от прироста капитала в будущем. Данная ошибка при принятии управленческого решения свидетельствует о том, что, скорее всего, в данном случае не был осуществлен расчет приведенной стоимости будущих денежных потоков от использования данного здания, что отрицательно скажется на приросте денежных средств предприятия, увеличении его рентабельности и платежеспособности. Более того оценка данного объекта инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости не будет нести максимально справедливый характер, так как данный актив не был использован наилучшим и наиболее эффективным образом. Это также повлечет за собой завышение оценки данного актива, и, следовательно, нарушение принципа осмотрительности.

Таким образом, необходимо отметить, что существуют определенные сложности в определении справедливой стоимости объектов инвестиционного имущества. При оценке данных активов важно учитывать индивидуальные особенности, свойственные каждой организации для того, чтобы учет данных объектов велся наиболее полно, эффективно и рационально.

Источники и литература

- 1) МСФО (IAS) 40 "Инвестиции в недвижимость@"
- 2) МСФО (IAS) 16 «Основные средства»
- 3) МСФО (IFRS) 13 «Справедливая стоимость»
- 4) Генералова Н.В. МСФО (IAS) 40 «Инвестиции в недвижимость». Институт независимой оценки. М, 2012.