

EXPERIENCE. DECISION. RESULTS.



Оцінка інвестиційної нерухомості МСБО (IAS) 40

WINST CONSULTING | VALUATION SERVICES

Membership of the Royal Institution of Chartered Surveyors

ОСНОВНІ ПИТАННЯ

Крім IAS 16, є кілька інших стандартів для обліку довгострокових активів. МСБО (IAS) 40 «Інвестиційна нерухомість» - один із них. Ключові міркування щодо класифікації, обліку та оцінки інвестиційної нерухомості розглянуто нижче.

- Мета МСБО 40
- Визначення
- Які активи підпадають під дію вимог МСБО 40
- Коли визнавати інвестиційну нерухомість
- Оцінка інвестиційної нерухомості
- Як в перший раз оцінити інвестиційну нерухомість
- Подальша оцінка інвестиційної нерухомості
- Модель справедливої вартості
- Модель собівартості





МЕТА МСБО 40

Стандарт визначає порядок обліку, оцінки та розкриття інформації щодо інвестицій у нерухомість.



ВИЗНАЧЕННЯ

Нижче приведені деякі терміни, використані в цьому документі. Повний перелік термінів наведений в пункті 5 МСБО 40.

- **Балансова вартість** – сума, за якою актив визнається у звіті про фінансовий стан.
- **Справедлива вартість** – це ціна, яка була б отримана від продажу активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.
- **Собівартість** – сума сплачених грошових коштів чи їх еквівалентів або справедлива вартість іншої форми компенсації, наданої для придбання активу на момент його придбання або створення або, де це доречно, сума, яку розподіляють на цей актив при первісному визнанні згідно з конкретними вимогами інших МСФЗ.
- **Інвестиційна нерухомість** – нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або те й інше), утримувана (власником або орендарем як актив з права користування) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: а) використання у виробництві або при постачанні товарів чи наданні послуг або для адміністративних цілей; або б) продажу у ході звичайного ведення бізнесу.
- **Нерухомість, зайнята власником** – нерухомість, утримувана (власником або орендарем як актив з права користування) для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг або для адміністративних цілей.



ЯКІ АКТИВИ ПІДПАДАЮТЬ ПІД ДІЮ ВИМОГ МСБО 40

МСБО 40 визнає інвестиційну нерухомість у випадках, якщо вона утримується з метою отримання орендної плати або збільшення капіталу, або обох. При цьому, інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки значною мірою незалежно від інших активів, утримуваних суб'єктом господарювання.

До інвестиційної нерухомості можуть бути віднесені:

- земля, утримувана для довгострокового збільшення капіталу, а не для короткострокового продажу у ході звичайного ведення бізнесу;
- земля, утримувана для майбутнього, але ще не визначеного використання;
- будівля, яка є власністю суб'єкта господарювання (або як актив з права користування, пов'язаний з будівлею, утримуваною суб'єктом господарювання) та надана в оренду за однією чи кількома операційними орендами;
- будівля, яка не зайнята, але утримується для надання в оренду за однією чи кількома операційними орендами;
- нерухомість, яка будується або поліпшується для майбутнього використання в якості інвестиційної нерухомості.





КОЛИ ВИЗНАВАТИ ІНВЕСТИЦІЙНУ НЕРУХОМІСТЬ

МСБО 40 в пункті 16 містить вимоги до суб'єктів господарювання, щодо визнання інвестиційної нерухомості. А саме, інвестиційна нерухомість, яка є власністю, визнається як актив тоді і лише тоді, коли:

- є ймовірність того, що суб'єкт господарювання отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю; та
- собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Інвестиційна нерухомість, утримувана орендарем як актив з права користування, первісно оцінюється за її собівартістю відповідно до МСФЗ 16.



ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Як в перший раз оцінити інвестиційну нерухомість

Інвестиційну нерухомість необхідно оцінювати первісно за собівартістю (за фактичними витратами пов'язаними з інвестиційною нерухомістю. Ці витрати охоплюють первісно понесені витрати для придбання інвестиційної нерухомості і подальші витрати на її збільшення, часткову заміну або обслуговування нерухомості.

Собівартість

=

Ціна придбання

+

Безпосередньо віднесені видатки (включаючи гонорари за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права нерухомості та інші витрати на операції з інвестиційною нерухомістю).

Інвестиційна нерухомість, яка збудована самим підприємством, оцінюється за собівартістю на дату завершення будівництва або модернізації цієї нерухомості.

Первісна собівартість нерухомості, яка одержана у фінансову оренду та класифікована як інвестиційна нерухомість, визначається за МСФЗ 16 «Оренда»:

- а) актив має бути визнаним за нижчою із оцінок – за справедливою вартістю нерухомості чи за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів;
- б) еквівалентна сума визнається як зобов'язання підприємства.



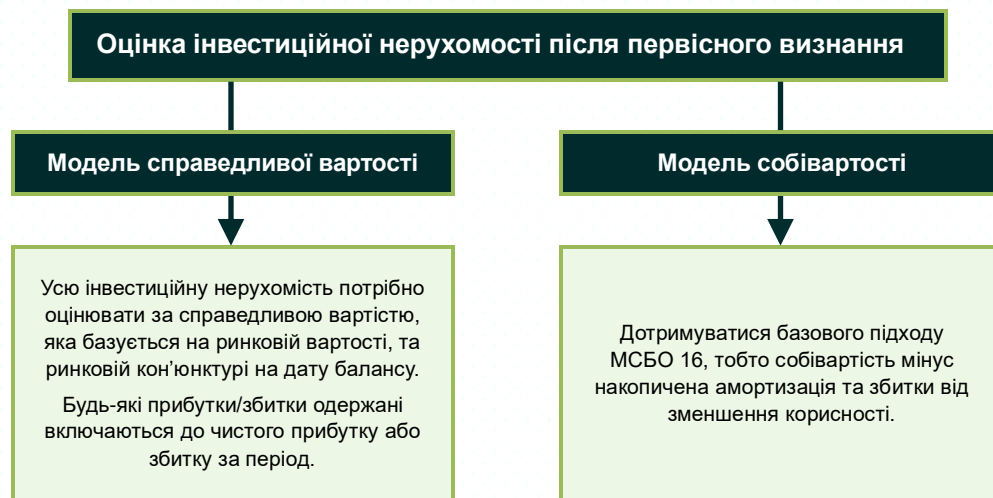


ПОДАЛЬША ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

За вимогами МСБО 40 підприємству потрібно обрати одну з двох моделей оцінки після первісного визнання:

- модель справедливої вартості (пункти 33-35 МСБО 40);
- модель оцінки за собівартістю (пункт 36 МСБО 40);

Облікова політика, яка обрана, має бути застосована до всієї інвестиційної нерухомості, за винятком нерухомості, яка утримується для надання в операційну оренду та до якої оцінка за собівартістю не може бути застосована.



МСБО 40 заохочує, щоб суб'єкт господарювання оцінював справедливую вартість інвестиційної нерухомості на основі оцінки незалежним оцінювачем, який є визнаним фахівцем відповідної кваліфікації та має недавній досвід оцінки інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії.





МОДЕЛЬ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

Відповідно до моделі справедливої вартості, оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на звітну дату. При цьому різниці від повторного виміру справедливої вартості (як позитивні, так і негативні) визнаються у складі прибутку чи збитку за період в якому вони виникають (а не через інший сукупний дохід у резерві переоцінки як для основних засобів).

Вимоги до визначення справедливої вартості визначено у стандарті МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

Оцінюючи справедливу вартість інвестиційної нерухомості відповідно до МСФЗ 13, суб'єкт господарювання має забезпечити, щоб справедлива вартість відображала, серед іншого, дохід від оренди за поточною орендою та інші припущення, які б використовували учасники ринку, встановлюючи ціну на інвестиційну нерухомість за нинішніх ринкових умов.

Якщо орендар використовує модель справедливої вартості, щоб оцінити інвестиційну нерухомість, утримувану як актив з права користування, він оцінює цей актив з права користування, але не базову нерухомість, за справедливою вартістю.

При визначенні справедливої вартості, необхідно уникати подвійного врахування активів, що визнаються як окремі активи, наприклад, невід'ємні частини будівель (ліфти, кондиціонери). Розрахунок справедливої вартості інвестиційної нерухомості повинен ґрунтуватися на ринкових цінах подібної нерухомості. Характеристики об'єктів порівняння, ринкові ціни яких використовуються для розрахунку справедливої вартості, повинні бути наближені до характеристик об'єкта оцінки. До таких параметрів відноситься: місцезосташування, тип та клас об'єкту, технічний стан будівель та приміщень, якість ремонтних робіт, наявність інженерних систем та комунікацій, та інші ціноутворюючі параметри. У разі виявлення розбіжностей в параметрах об'єкта оцінки та об'єктів порівняння, необхідно провести коригування цін об'єктів порівняння.

У разі відсутності інформації про ринкові ціни на інвестиційну нерухомість її справедлива вартість визначається за теперішньою вартістю майбутніх чистих грошових надходжень від активу. В рамках даного розрахунку застосовується метод дисконтування грошових потоків.

Дисконтування грошових потоків, частіше за все, визначається за наступною формулою:

$$V = \frac{D_1}{(1+d)^1} + \frac{D_2}{(1+d)^2} + \dots + \frac{D_n}{(1+d)^n} + P$$

V – поточна вартість об'єкту оцінки;

D1...Dn – чистий операційний дохід від використання об'єкту за певний період часу;

d – ставка дисконту;

n – кількість періодів прогнозу грошових потоків;

P – поточна вартість реверсії.

ЧОД – розрахунковий показник очікуваного доходу, що може бути одержаний від використання Об'єкту оцінки, після вирахування всіх операційних витрат і резервів, до обслуговування заборгованості по іпотечному кредиту та урахування амортизації.

Вартість реверсії може бути визначена із застосуванням методу прямої капіталізації (шляхом капіталізації ЧОД останнього року прогнозного періоду – при умові, що в постпрогнозний період очікується стабілізація грошових доходів. Якщо об'єкт оцінки має обмежений строк використання, вартість реверсії визначається як дисконтована вартість грошового потоку, що може бути отриманий від ліквідації об'єкту оцінки.





МОДЕЛЬ СОБІВАРТОСТІ

Якщо застосовується модель собівартості, інвестиційна нерухомість обліковується на рівні фактичних витрат за мінусом накопиченої амортизації та збитків від знецінення. Даний метод обліку є аналогічним методу, що застосовується для основних засобів МСБО 16. При цьому, застосовуючи даний метод обліку, підприємство, зобов'язане розкривати значення справедливої вартості на звітну дату у примітках до звітності.

Вимоги до обліку за моделлю оцінки за собівартістю (облік за первісною вартістю) визначено у стандарті МСБО 16 «Основні засоби».

Інвестиційна нерухомість, яка обліковується за собівартістю попадає під дію вимог МСБО 36 «Зменшення корисності активів». Даний стандарт вимагає від суб'єктів господарювання забезпечення обліку активів за балансовою вартістю, яка не перевищує суму їх очікуваного відшкодування внаслідок використання або продажу активу. У разі якщо балансова вартість активу перевищує суму його очікуваного відшкодування, ці активи визнаються такими, корисність яких зменшилася, а суб'єкт господарювання визнає збиток.

Детальна інформація, щодо врахування вимог МСБО 36 «Зменшення корисності активів» у відношенні інвестиційної нерухомості наведені у публікації «Зменшення корисності нефінансових активів».



ДЕРЕВО РІШЕННЯ: ЯКИЙ МСФЗ ЗАСТОСУВАННЯ ДО ДАНОГО ОБ'ЄКТУ?





Послуги компанії

ВІНСТ КОНСАЛТИНГ

надає послуги з оцінки для цілей бухгалтерського обліку та фінансової звітності, оподаткування, кредитування, фінансового моделювання, інших цілей.

- Оцінка для цілей МСФЗ
- Тест на знецінення активів
- Оцінка для цілей бухгалтерського обліку
- Оцінка для цілей кредитування
- Оцінка для цілей оподаткування
- Фінансове моделювання

Зв'яжіться з нами, якщо необхідно:

- Визначити вартість інвестиційної нерухомості
- Визначити суму очікуваного відшкодування активу
- Провести тест на знецінення нематеріальних активів
- Провести тест на знецінення гудвілу
- Визначити справедливую вартість земельних ділянок, будівель та обладнання
- Визначити справедливую вартість інвестиційної нерухомості
- Визначити справедливую вартість інвестицій в дочірні, асоційовані та спільні підприємства
- Визначити залишкові строки корисного використання основних засобів

