

Зарегистрирован  
Министерством адалат Туркменистана  
под № 633 от 6 марта 2012 г.

Утвержден приказом  
Министра финансов Туркменистана  
№ 12-Ö от 8-го февраля 2012 г.

## **Национальный стандарт финансовой отчетности для коммерческих предприятий 10**

### **«ИНВЕСТИЦИОННОЕ ИМУЩЕСТВО»**

#### **Содержание**

#### **№ пунктов**

Общие положения .....	1-3
Определения .....	4
Классификация инвестиционного имущества .....	5-12
Признание и оценка .....	13-26
Оценка после признания.....	27-39
Переклассификация инвестиционного имущества.....	40-48
Прекращение признания.....	49-55
Раскрытие информации .....	56-58
Дата вступления в силу.....	59

## **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Цель настоящего стандарта заключается в установлении порядка учета инвестиционного имущества и соответствующих требований к раскрытию информации.

2. Настоящий стандарт должен применяться при признании, оценке и раскрытии информации в отношении инвестиционного имущества.

3. Настоящий стандарт не применяется в отношении:

а) биологических активов, связанных с сельскохозяйственной деятельностью;

б) прав на пользование недрами и запасов полезных ископаемых, таких как нефть, природный газ и аналогичных невозобновляемых ресурсов.

## **ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

4. Следующие термины используются в настоящем стандарте в указанных значениях:

**Балансовая стоимость** - сумма, в которой актив признается в отчете о финансовом положении.

**Себестоимость** - это сумма уплаченных денежных средств или эквивалентов денежных средств, или справедливая стоимость иного встречного предоставления, переданного для приобретения актива на момент его приобретения или сооружения, либо, там, где это применимо, сумма оценки такого актива при его первоначальном признании в соответствии с конкретными требованиями других национальных стандартов финансовой отчетности.

**Справедливая стоимость** - та сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

**Инвестиционное имущество** - недвижимость (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), предназначенное (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) для получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для:

- а) использования в производстве или поставке товаров или услуг, либо для административных целей; или
- б) реализации в ходе обычной деятельности.

Инвестиционное имущество предназначено для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, генерируемые инвестиционным имуществом, как правило, не связаны с остальными активами предприятия. Это отличает инвестиционное имущество от недвижимости, занимаемой владельцем. Денежные потоки, возникающие в процессе производства или поставки товаров или услуг (или использования недвижимости в административных целях), относятся не только к недвижимости, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров или услуг. Учет недвижимости, занимаемой владельцем, производится согласно национальному стандарту финансовой отчетности «Основные средства».

**Недвижимость, занимаемая владельцем** - недвижимость, предназначенная (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) для использования в производстве или поставке товаров или услуг, или в административных целях.

## **КЛАССИФИКАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ИМУЩЕСТВА**

5. Определение соответствия объекта статусу инвестиционного имущества требует профессионального суждения. Предприятие разрабатывает критерии для последовательного использования такого профессионального суждения согласно определению инвестиционного имущества.

6. Ниже приведены примеры объектов инвестиционного имущества:

- а) земля, удерживаемая для получения выгод от прироста капитала в долгосрочной перспективе;

б) земля, дальнейшее использование которой на данный момент не определено (если предприятие не приняло решение, будет ли она использовать землю в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, или для реализации в краткосрочной перспективе в ходе обычной деятельности, то считается, что эта земля предназначена для прироста капитала);

в) здание, находящееся в собственности предприятия (или находящееся в распоряжении предприятия по договору финансовой аренды) и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды;

г) здание, не занятное в настоящее время, но предназначенное для сдачи в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды.

7. Далее приведены примеры активов, которые не являются инвестиционным имуществом и, соответственно, не входят в сферу применения настоящего стандарта:

а) недвижимость, предназначенная для реализации в ходе обычной хозяйственной деятельности или находящаяся в стадии сооружения или развития с целью такой реализации (например, недвижимость, приобретенная исключительно для последующей реализации в ближайшем будущем или для развития и перепродажи должна учитываться в соответствии с НСФО «Запасы»);

б) недвижимость, находящаяся в стадии сооружения или развития по поручению третьих лиц (применяется НСФО «Договоры на строительство»);

в) недвижимость, занимаемая владельцем, в том числе:

недвижимость, предназначенная для дальнейшего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

недвижимость, предназначенная для будущего развития с последующим использованием в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

недвижимость, занимаемая наемными работниками предприятия (независимо от того, платят ли они арендную плату по рыночным ставкам или нет);

недвижимость, занимаемая владельцем и предназначенная для выбытия. (применяется НСФО «Основные средства»);

г) недвижимость, находящаяся в стадии сооружения или развития с целью дальнейшего использования в качестве инвестиционного имущества. В отношении такого объекта применяются положения национального стандарта «Основные средства» до момента завершения сооружения или развития, когда объект переходит в категорию инвестиционного имущества, и для его учета начинают применяться положения настоящего стандарта. Однако настоящий стандарт применяется к существующему инвестиционному имуществу, которое находится в стадии нового развития для продолжения использования в будущем в качестве инвестиционного имущества;

д) объект недвижимости, переданный другому предприятию по договору финансовой аренды.

8. В отдельных случаях часть объекта может использоваться для получения арендной платы или прироста стоимости капитала, а другая часть для производства или поставки товаров или услуг, либо для административных целей. Если такие части объекта могут быть реализованы независимо друг от друга (или независимо друг от друга отданы в финансовую аренду), предприятие учитывает указанные части объекта по отдельности. Если же части объекта нельзя реализовать по отдельности, объект считается инвестиционным имуществом только в том случае, если лишь незначительная часть этого объекта предназначена для производства или поставки товаров или услуг, либо для административных целей.

9. В некоторых случаях предприятие предоставляет вспомогательные услуги арендаторам принадлежащей ему недвижимости. Предприятие учитывает такую недвижимость как инвестиционную, если эти услуги носят незначительный характер по отношению ко всему соглашению в целом. Примером вышесказанного является случай, когда владелец офисного комплекса предоставляет арендаторам услуги по охране и текущей эксплуатации здания.

10. В других случаях оказываемые услуги являются значительными. Например, если предприятие владеет и управляет гостиницей, то услуги, предоставляемые постояльцам, носят существенный характер по отношению ко всему комплексу гостиничных услуг. Таким образом, гостиница, управляемая предприятием-владельцем, представляет собой не инвестиционное имущество, а недвижимость, занимаемую владельцем.

11. Иногда трудно определить, являются ли вспомогательные услуги настолько существенными, чтобы объект недвижимости нельзя было отнести к категории инвестиционного имущества. Например, владелец гостиницы иногда передает выполнение отдельных функций третьей стороне по договору управления. Условия подобных договоров управления бывают самыми разными. С одной стороны, владелец может, по существу, занимать положение пассивного инвестора. С другой стороны, владелец передает стороннему предприятию отдельные функции оперативного управления, при этом продолжая нести значительный риск изменений денежных потоков, связанных с работой гостиницы.

12. Иногда предприятие владеет недвижимостью, которую арендует и занимает материнское предприятие или другое дочернее предприятие. Такое имущество не может быть классифицирована в финансовой отчетности как инвестиционное, поскольку, с позиции группы, оно является занимаемой владельцем. Однако, с точки зрения предприятия, владеющего этой недвижимостью, она является инвестиционной, если удовлетворяет определению инвестиционного имущества. Поэтому в своей индивидуальной финансовой отчетности арендодатель отражает указанную недвижимость в составе инвестиционного имущества.

## ПРИЗНАНИЕ И ОЦЕНКА

13. Инвестиционное имущество признается в качестве актива только в том случае, когда:

а) существует вероятность притока в предприятие будущих экономических выгод, связанных с данным инвестиционным имуществом;

б) себестоимость данного инвестиционного имущества поддается достоверной оценке.

14. В соответствии с этим принципом признания, предприятие оценивает все свои затраты по инвестиционному имуществу на момент их понесения. Эти затраты включают как те, которые были понесены изначально в связи с приобретением инвестиционного имущества, так и те, которые были понесены впоследствии в связи с его приращением, частичным замещением или обслуживанием.

15. Согласно принципу признания предприятие не признает в балансовой стоимости объекта инвестиционного имущества затраты на повседневное обслуживание такой недвижимости. Вместо этого, такие затраты признаются в прибыли или убытке по мере их понесения. Затраты на повседневное обслуживание состоят главным образом из затрат на рабочую силу и расходные материалы, а также могут включать затраты на приобретение комплектующих частей. Назначение этих расходов во многих случаях обозначается как «ремонт и текущее обслуживание» объекта недвижимости.

16. Части объекта инвестиционного имущества могут приобретаться через их замещение. Например, в здании может быть произведена замена внутренних стен. В соответствии с принципом признания, предприятие признает в балансовой стоимости объекта инвестиционного имущества затраты на замену части существующего объекта инвестиционного имущества на момент понесения этих затрат, если при этом удовлетворяются критерии признания. Признание балансовой стоимости замещенных частей подлежит прекращению, согласно положениям настоящего стандарта, касающимся прекращения признания.

17. Первоначальная оценка инвестиционного имущества должна производиться по ее себестоимости. В первоначальную оценку необходимо включать затраты по сделке.

18. В состав себестоимости приобретенной инвестиционного имущества входят цена приобретения и любые прямые затраты. Прямые затраты включают, например, стоимость профессиональных юридических услуг, невозмещаемые налоги и прочие затраты по сделке.

19. Себестоимость инвестиционного имущества, сооруженного своими силами, представляет собой стоимость на дату завершения сооружения или развития. Вплоть до наступления этой даты предприятие должно применять национальный стандарт финансовой отчетности «Основные средства». На эту дату имущество приобретает статус инвестиционного, и на него начинают распространяться положения настоящего стандарта.

20. Себестоимость инвестиционного имущества не повышается в связи с:

- а) затратами на пусковые работы (кроме случаев, когда они необходимы для приведения объекта недвижимости в состояние, пригодное для его использования в соответствии с намерениями руководства);
- б) операционными убытками до выхода инвестиционного имущества на запланированный уровень сдачи помещений в аренду; или
- в) сверхнормативными потерями сырья, затрат на труд или другие ресурсы, понесенными при сооружении или развитии объекта недвижимости.

21. При отсрочке оплаты инвестиционного имущества в качестве себестоимости выступает цена объекта в денежном эквиваленте. Разница между данной суммой и итоговой оплатой признается как расходы на выплату процентов в течение срока кредита.

22. Один или более объектов инвестиционного имущества могут быть приобретены в обмен на неденежный актив или активы, либо на сочетание денежных и неденежных активов. Себестоимость такого объекта инвестиционного имущества оценивается по справедливой стоимости, за исключением случаев, когда:

- а) операция обмена не имеет коммерческого содержания; или
- б) справедливая стоимость и полученного, и переданного актива не поддается достоверной оценке.

23. Приобретенный актив оценивается именно таким образом, даже если предприятие не может немедленно прекратить признание переданного актива. Если приобретенный актив не оценивается по справедливой стоимости, его себестоимость определяется по балансовой стоимости переданного актива.

24. Предприятие определяет наличие или отсутствие коммерческого содержания в операции обмена по степени, в которой ее будущие денежные потоки могут измениться в результате такой операции. Операция обмена имеет коммерческое содержание, если:

- а) конфигурация (риск, сроки и сумма) проистекающих от полученного актива денежных потоков отличается от конфигурации денежных потоков, проистекающих от переданного актива; или
- б) специфичная для предприятия стоимость той части ее деятельности, на которую влияет данная операция, изменяется в результате обмена; и
- в) разница в а) или б) составляет значительную величину по сравнению со справедливой стоимостью активов, ставших предметом обмена.

25. В целях определения наличия коммерческого содержания в операции обмена, специфичная для предприятия стоимость той части его деятельности, на которую влияет данная операция, должна отражать после налоговые потоки денежных средств. Результаты такого анализа могут прояснить положение вещей без детальных расчетов со стороны предприятия.

26. Если предприятие способно достоверно определить справедливую стоимость либо полученного, либо переданного актива, то для определения

себестоимости используется справедливая стоимость переданного актива, кроме случаев, когда справедливая стоимость полученного актива представляется более очевидной.

## **ОЦЕНКА ПОСЛЕ ПРИЗНАНИЯ**

27. Предприятие обязано выбрать в качестве своей учетной политики либо модель учета по справедливой стоимости, либо модель учета по себестоимости, и обязано применять такую политику ко всему своему инвестиционному имуществу.

28. Независимо от выбранной учетной политики предприятие обязано определять справедливую стоимость инвестиционного имущества в целях либо оценки (если предприятие использует модель учета по справедливой стоимости), либо раскрытия информации (если предприятие использует модель учета по себестоимости).

29. Поощряется, но не требуется, чтобы предприятие определяло справедливую стоимость инвестиционного имущества, исходя из оценки независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиционного имущества аналогичной категории и расположенной на той же территории.

### **Модель учета по себестоимости**

30. После первоначального признания предприятие, выбравшее модель учета по себестоимости, должно оценить все свое инвестиционное имущество в соответствии с требованиями НСФО «Основные средства» к этой модели, кроме той, которая отвечает критериям классификации в качестве предназначено для реализации (или входит в состав группы выбытия, классифицированной как предназначенная для реализации) в соответствии с НСФО «Долгосрочные активы, предназначенные для реализации».

### **Модель учета по справедливой стоимости**

31. После первоначального признания предприятие, выбравшее модель учета по справедливой стоимости, должно оценивать все свое инвестиционное имущество по справедливой стоимости.

32. При определении справедливой стоимости предприятие не вычитает затраты, которые могут возникнуть в связи с реализацией или иными формами выбытия актива.

33. Справедливая стоимость инвестиционного имущества должна отражать рыночные условия на отчетную дату. Справедливая стоимость имеет привязку к определенной дате. Поскольку рыночные условия могут меняться, сумма, представленная как справедливая стоимость, может

оказаться неточной или неправильной при оценке на другую дату. Поэтому переоценка инвестиционного имущества по справедливой стоимости должна проводится по мере существенных изменений рыночных цен.

34. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке аналогичной недвижимости, которая расположена на той же территории, находится в том же состоянии, и на которую распространяются схожие условия аренды и прочих договоров. Задача предприятия - выявить любые различия в характере, местоположении и состоянии данной недвижимости, а также в условиях касающихся ее договоров аренды и других договоров.

35. В справедливой стоимости инвестиционного имущества не отражаются ни предстоящие капитальные затраты на недвижимость в целях ее обновления или улучшения, ни будущие экономические выгоды от таких затрат.

36. При отсутствии действующих цен на активном рынке, предприятие учитывает информацию из различных источников, в том числе:

а) действующие цены на активном рынке других видов недвижимости, в другом состоянии или на другой территории (либо недвижимости, на которое распространяются другие условия договоров аренды или иных договоров), скорректированные с учетом этих различий;

б) наиболее близкие по времени цены на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения сделок по этим ценам.

37. Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества необходимо относить на прибыль или убыток за тот период, в котором они возникли.

38. Если предприятие ранее отражало объект инвестиционного имущества по справедливой стоимости, оно обязано и далее отражать данный объект по справедливой стоимости вплоть до его выбытия (или до момента, когда данный объект приобретет статус недвижимости, занимаемой владельцем, либо когда предприятие начнет развитие объекта в целях последующей реализации в ходе обычной деятельности), даже несмотря на сокращение количества сопоставимых сделок на рынке и доступной информации о рыночных ценах.

39. Когда предприятие не может достоверно определять справедливую стоимость инвестиционного имущества, по причине того, что сделки на рынке осуществляются не часто, и отсутствуют альтернативные оценки справедливой стоимости, то предприятие обязано оценивать эту инвестиционную недвижимость с помощью модели учета по себестоимости, описанной в национальном стандарте «Основные средства». При этом следует исходить из того, что ликвидационная стоимость инвестиционного имущества равна нулю.

## **ПЕРЕКЛАССИФИКАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ИМУЩЕСТВА**

40. Переклассификация объекта в категорию инвестиционного имущества или исключение из данной категории разрешается только при изменении способа его использования, а именно:

а) владелец начинает занимать недвижимость - объект переводится из категории инвестиционного имущества в категорию недвижимости, занимаемой владельцем;

б) начинается развитие в целях реализации - объект переклассифицируется из инвестиционного имущества в категорию запасов;

в) заканчивается период, в течение которого владелец занимает недвижимость - объект переклассифицируется из недвижимости, занимаемой владельцем, в категорию инвестиционного имущества;

г) объект передается в аренду третьей стороне по договору операционной аренды - объект переводится из запасов в инвестиционную недвижимость; или

д) завершается стадия сооружения или развития недвижимости - объект переводится из категории недвижимости в стадии сооружения или развития в категорию инвестиционного имущества.

41. Предприятию разрешается переклассифицировать объект из инвестиционного имущества в категорию запасов только при изменении способа его использования, о чем свидетельствует начало развития объекта в целях его реализации. Если предприятие принимает решение о реализации объекта инвестиционного имущества без его развития, оно продолжает отражать этот объект в составе инвестиционного имущества до прекращения его признания (списания с баланса), и не отражает его в составе запасов. Аналогичным образом, если предприятие начинает реконструкцию имеющегося объекта инвестиционного имущества для дальнейшего использования в качестве инвестиционного имущества, это имущество сохраняет статус инвестиционного и в течение стадии нового развития не переклассифицируется в недвижимость, занимаемую владельцем.

42. Если предприятие использует модель учета по себестоимости, переклассификация объектов между категориями инвестиционного имущества, недвижимости, занимаемой владельцем и запасов не приводит к изменению балансовой стоимости переклассифицируемых объектов и первоначальной стоимости объектов для целей оценки и раскрытия информации.

43. При переклассификации объекта инвестиционного имущества, отражаемого по справедливой стоимости, в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, или в категорию запасов, за себестоимость данного объекта для последующего учета в соответствии с стандартом «Основные средства» или «Запасы», должна приниматься его справедливая стоимость по состоянию на дату изменения способа его использования.

44. Если занимаемая владельцем недвижимость переходит в категорию инвестиционной и будет отражаться по справедливой стоимости,

предприятие обязано применять положения национального стандарта «Основные средства» до даты изменения способа использования объекта. Предприятие обязано учитывать любую возникшую на эту дату разницу между балансовой стоимостью объекта недвижимости и его справедливой стоимостью, точно так же, как переоценку в соответствии с национальным стандартом финансовой отчетности «Основные средства»:

а) любое уменьшение балансовой стоимости объекта недвижимости относится на прибыль или убыток. Тем не менее, сумма уменьшения в пределах прироста стоимости данного объекта от переоценки списывается на счет прироста стоимости недвижимости от переоценки;

б) любое увеличение балансовой стоимости недвижимости учитывается следующим образом:

если такое увеличение восстанавливает имевший место ранее убыток от обесценения данного объекта недвижимости, это увеличение относится на прибыль или убыток. Сумма увеличения, отнесенная на прибыль или убыток за период, не должна превышать сумму, необходимую для восстановления балансовой стоимости до величины, которая была бы определена (за вычетом амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения данного объекта;

оставшаяся часть суммы увеличения балансовой стоимости кредитуется непосредственно на счет учета капитала как прирост стоимости недвижимости от переоценки. При последующем выбытии объекта инвестиционного имущества включенный в состав капитала прирост стоимости объекта от переоценки может быть перенесен на счет нераспределенной прибыли. Перенесение прироста стоимости от переоценки на счет нераспределенной прибыли не отражается в прибыли или убытке.

45. Вплоть до момента, когда недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционного имущества, отражаемого по справедливой стоимости, предприятие амортизирует данную недвижимость и признает любые убытки от ее обесценения.

46. Для переклассификации объекта из категории запасов в категорию инвестиционного имущества, которое будет отражаться по справедливой стоимости, любую разницу между справедливой стоимостью объекта по состоянию на указанную дату и предыдущим значением его балансовой стоимости необходимо относить на прибыль или убыток.

47. Порядок учета при переклассификации объекта из категории запасов в категорию инвестиционного имущества, которая будет отражаться по справедливой стоимости, соответствует порядку учета реализации запасов.

48. При завершении предприятием сооружения или развития созданного своими силами объекта инвестиционного имущества, который будет отражаться по справедливой стоимости, разницу между справедливой стоимостью данного объекта по состоянию на указанную дату и предыдущим значением его балансовой стоимости необходимо относить на прибыль или убыток.

## ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРИЗНАНИЯ

49. Признание объекта инвестиционного имущества подлежит прекращению (т.е. он подлежит списанию с баланса) при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод.

50. Выбытие объекта инвестиционного имущества может осуществляться посредством его реализации или передачи в финансовую аренду.

51. Если предприятие признает в балансовой стоимости актива стоимость замещения части объекта инвестиционного имущества, оно должно прекратить признание балансовой стоимости замещенной части. Применительно к инвестиционному имуществу, учитываемому по себестоимости, замещенной частью может быть часть, амортизация которой не производилась отдельно. Если предприятие не может определить балансовую стоимость замещенной части актива, она вправе использовать стоимость замещения в качестве показателя стоимости замещенной части на момент ее приобретения или сооружения.

52. При использовании модели учета по справедливой стоимости, справедливая стоимость объекта инвестиционного имущества может уже отражать тот факт, что подлежащая замене часть утратила свою стоимость. В других случаях бывает трудно определить, на какую величину следует уменьшить справедливую стоимость объекта в связи с заменой части объекта. Альтернативой уменьшению справедливой стоимости на величину замещаемой части, когда произвести такое уменьшение не представляется возможным, является включение стоимости замещения в балансовую стоимость актива с последующей переоценкой справедливой стоимости, как это делается при приращениях, не связанных с заменой.

53. Прибыли или убытки, возникающие в результате вывода из эксплуатации или выбытия объекта инвестиционного имущества, должны определяться как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива, и подлежат признанию в прибыли или убытке в периоде, в котором происходит такое устранение или выбытие.

54. Встречное предоставление к получению при выбытии объекта инвестиционного имущества первоначально отражается по справедливой стоимости. В частности, в случае отсрочки оплаты за объект инвестиционного имущества, полученное встречное предоставление первоначально отражается по цене объекта в эквиваленте денежных средств. Разница между номинальной суммой встречного предоставления и эквивалентом цены в денежном выражении признается как процентная выручка.

55. Компенсация, предоставляемая третьими сторонами в связи с обесценением, утратой или передачей инвестиционного имущества, подлежит признанию в прибыли или убытке, когда она назначена к получению.

## **РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ**

56. Предприятие обязано раскрывать:

а) какую модель учета она применяет: по справедливой стоимости или по себестоимости, а также причины, в силу которых справедливая стоимость не может быть определена с достаточной степенью достоверности;

б) в тех случаях, когда классификация затруднена, критерии, используемые предприятием в целях разграничения объектов инвестиционного имущества и недвижимости, занимаемой владельцем, а также недвижимости, пред назначенной для реализации в ходе обычной деятельности;

в) методы и существенные допущения, использованные при определении справедливой стоимости инвестиционного имущества, включая информацию о том, что послужило основой для определения справедливой стоимости, объективные рыночные данные или в большей мере другие факторы (которые предприятие обязано раскрыть) ввиду специфики объекта и отсутствия сопоставимых рыночных данных;

г) степень, в которой справедливая стоимость объекта инвестиционного имущества (оцененная или раскрыта в финансовой отчетности) основана на оценке независимого оценщика, обладающего признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиционного имущества той же категории и расположенной на той же территории, что и оцениваемый объект. Факт отсутствия подобной оценки подлежит раскрытию;

д) суммы, признанные в прибыли или убытке:

процентный доход от инвестиционного имущества;

прямые операционные расходы (включая расходы на ремонт и текущее обслуживание), возникшие в связи с инвестиционным имуществом, от которой в отчетном периоде был получен процентный доход;

прямые операционные расходы (включая расходы на ремонт и текущее обслуживание), возникшие в связи с инвестиционным имуществом, которая не принесла процентный доход за отчетный период;

совокупное изменение справедливой стоимости, признанное в прибыли или убытке;

е) наличие и размер ограничений в отношении реализуемости инвестиционного имущества или распределения дохода или выручки от выбытия;

ж) обязательства по договору на приобретение, сооружение или развитие инвестиционного имущества, либо на проведение ремонта, текущего обслуживания или улучшение инвестиционного имущества.

57. Предприятие, применяющее модель учета по справедливой стоимости, обязано дополнительно раскрывать данные сверки между значениями балансовой стоимости инвестиционного имущества на начало и конец периода, показывая следующее:

а) приращения, с раздельным указанием тех, которые получены от приобретений, и тех, которые являются результатом последующих расходов, признанных в балансовой стоимости актива;

б) прирост стоимости инвестиционного имущества в результате приобретения объектов при объединении предприятий;

в) активы, классифицированные как предназначенные для реализации, или включенные в группу выбытия, классифициированную как предназначенная для реализации, и другие выбытия;

г) чистую прибыль или убыток в результате корректировки справедливой стоимости;

д) переклассификацию объектов инвестиционного имущества в категории запасов и недвижимости, занимаемой владельцем, и обратно;

е) прочие изменения.

58. Предприятие, применяющее модель учета по себестоимости, должно раскрывать дополнительно:

а) используемые методы начисления амортизации;

б) применяемые сроки полезной службы или нормы амортизации;

в) валовую балансовую стоимость и накопленную амортизацию (в совокупности с накопленными убытками от обесценения) на начало и конец периода;

г) сверку балансовой стоимости инвестиционного имущества на начало и на конец отчетного периода, указывая следующее:

приращения, с раздельным указанием тех, которые получены от приобретений, и тех, которые являются результатом последующих расходов, признанных в качестве актива;

прирост стоимости инвестиционного имущества в результате приобретения объектов при объединении предприятий;

активы, классифицированные как предназначенные для реализации, или включенные в группу выбытия, классифициированную как предназначенная для реализации и другие выбытия;

амортизацию;

суммы убытков от обесценения, признанных и реверсированных в течение периода в соответствии с национальным стандартом «Основные средства»;

переклассификацию объектов инвестиционного имущества в категории запасов и недвижимости, занимаемой владельцем, и обратно;

прочие изменения.

## **ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ**

59. Настоящий стандарт финансовой отчетности вступает в силу с 1 января 2013 года.

## **Приложение**

Настоящий стандарт разработан в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IAS 2009) 40 «Инвестиционное имущество» за исключением следующего:

некоторые пункты откорректированы для большей ясности;

исключены порядок оценки в финансовой отчетности арендатора инвестиционного имущества по договору аренды, учитываемой в качестве финансовой аренды, а также порядок оценки в финансовой отчетности арендодателя инвестиционного имущества, переданного арендатору по договору операционной аренды;

исключены положения о последующей оценке на основе ценности использования (дисконтированная стоимость ожидаемых денежных поступлений);

исключены положения об обязательности применения модели учета по справедливой стоимости к активам, справедливая стоимость которых поддается оценке;

в связи с указанными исключениями исключены некоторые требования к раскрытию информации.