

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»

Введение

1. Настоящий стандарт разработан на основе Директив ЕС и МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество».

Цель

2. Целью настоящего стандарта является установление порядка отражения в учете инвестиционной недвижимости и раскрытие соответствующей информации в финансовых отчетах.

Сфера действия

3. Настоящий стандарт применяется для учета инвестиционной недвижимости, за исключением:

- 1) недвижимой собственности, предназначенной для продажи в процессе осуществления обычной деятельности (НСБУ «Запасы»);
- 2) недвижимой собственности, построенной или модернизированной по поручению третьих лиц (НСБУ «Договоры на строительство»);
- 3) недвижимой собственности, используемой владельцем (НСБУ «Долгосрочные нематериальные и материальные активы»);
- 4) не возобновляемых натуральных ресурсов (НСБУ «Долгосрочные нематериальные и материальные активы»);
- 5) недвижимой собственности, переданной другому субъекту на основании договора финансового лизинга (НСБУ «Договоры лизинга»).

Определения

4. В настоящем стандарте используемые понятия означают:

Инвестиционная недвижимость – недвижимая собственность, находящаяся во владении (собственника или лизингополучателя на основе договора финансового лизинга) преимущественно для сдачи в лизинг и/или для прироста ее стоимости, чем для:

- использования в производстве, для поставки товаров, оказания услуг или для административных целей;
- продажи в процессе осуществления обычной деятельности.

Недвижимая собственность – земельные участки, здания и/или их часть, находящиеся во владении собственника или лизингополучателя на основе договора финансового лизинга.

Недвижимая собственность, используемая владельцем – недвижимая собственность, находящиеся во владении собственника или лизингополучателя на основе договора финансового лизинга, предназначенная для использования в производстве, для поставки товаров, оказания услуг или для административных целей.

Балансовая стоимость – стоимость, по которой инвестиционная недвижимость признается в балансе.

Справедливая стоимость – сумма, на которую актив может быть добровольно обменян при совершении сделки в нормальных условиях между заинтересованными, независимыми и хорошо осведомленными сторонами.

Состав инвестиционной недвижимости

5. Инвестиционная недвижимость включает недвижимую собственность, находящуюся во владении субъекта:

- 1) для прироста стоимости;
- 2) для передачи в операционный лизинг;
- 3) по договору финансового лизинга и переданную в операционный лизинг;
- 4) для дальнейшего использования, в пока неопределённом порядке.

6. В случае, когда недвижимая собственность состоит из двух частей – одна предназначена для передачи в операционный лизинг или для прироста её стоимости, а другая для производства ценностей, оказания услуг или для административных целей, классификация осуществляется следующим образом:

1) если каждая из этих частей может быть продана или передана в финансовый лизинг, субъект учитывает каждую составную часть отдельно – как инвестиционную недвижимость и как недвижимую собственность, используемую владельцем;

2) если каждая из этих частей не может быть продана по отдельности, тогда недвижимая собственность считается инвестиционной недвижимостью в том случае, когда лишь незначительная часть этого объекта предназначена для использования в производстве, для поставки товаров, оказания услуг, либо для административных целей.

Порог существенности для разграничения инвестиционной недвижимости от недвижимой собственности, используемой владельцем, устанавливается в учетных политиках субъекта.

Пример 1. Субъект владеет зданием площадью 500 м², из которой часть (400 м²) передана в операционный лизинг, а другая часть (100 м²) – используется владельцем для оказания услуг. Части здания не могут быть проданы по отдельности. В учетных политиках субъекта порог существенности используемой владельцем площади в общей площади установлен в размере 25%.

На основании данных примера, субъект рассматривает здание в целом как инвестиционную недвижимость, поскольку части объекта не могут быть проданы по отдельности, а площадь, используемая владельцем, является незначительной по отношению к общей площади - 20% (100 м² : 500 м² x 100%) и не превышает порог существенности, установленный субъектом.

7. Если субъект - владелец недвижимой собственности переданной в операционный лизинг, оказывает лизингополучателям дополнительные услуги, он рассматривает недвижимую собственность как инвестиционную недвижимость, если стоимость этих услуг не превышает порог существенности, установленный субъектом.

Пример 2. Субъект владеет зданием с офисными помещениями, которое передано в операционный лизинг. Ежегодная стоимость договора составляет 100 000 леев. Лизингодатель обязуется оказывать лизингополучателю услуги по охране и обслуживанию здания в период действия договора, которые составляют 10 000 леев в год. Порог существенности, установленный в учетных политиках субъекта составляет 15% от общей стоимости договора.

На основании данных примера, поскольку стоимость дополнительных услуг не превышает порог существенности (составляет только 10%), здание классифицируется как инвестиционная недвижимость.

Учет поступления инвестиционной недвижимости

8. Инвестиционная недвижимость признается как актив при одновременном соблюдении следующих условий:

1) существует вероятность получения субъектом будущих экономических выгод, связанных с инвестиционной недвижимостью; и

2) первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости может быть достоверно определена.

9. Первоначальное признание инвестиционной недвижимости осуществляется по каждому учетному объекту, установленному субъектом.

10. Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по первоначальной стоимости, которая включает стоимость приобретения и все прямые затраты, связанные с приобретением (например, комиссионные агентства по недвижимости, плата за нотариальные услуги, стоимость юридических услуг, государственную пошлину и другие затраты по сделке) и учитывается в зависимости от источника поступления.

11. Приобретенная за плату инвестиционная недвижимость, отражается как одновременное увеличение инвестиционной недвижимости и обязательств.

Пример 3. Субъект приобрел участок земли по цене 780 000 леев для передачи в операционный лизинг. При покупке субъект понес следующие расходы: комиссионные, выплаченные агентству по недвижимости – 23 400 леев, плата за нотариальные услуги – 8 200 леев, сбор за регистрацию в территориальном кадастровом органе - 560 леев.

На основании данных примера первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости составляет 812 160 леев (780 000 леев + 23 400 леев + 8 200 леев + 560 леев) и отражается как одновременное увеличение инвестиционной недвижимости и текущих обязательств.

12. Приобретенная инвестиционная недвижимость, покупная стоимость которой выражена в иностранной валюте и/или в условных единицах, оценивается в национальной валюте путем пересчета иностранной валюты/условных единиц на дату первоначального признания согласно общих правил, установленных в НСБУ «Курсовые валютные и суммовые разницы».

13. Инвестиционная недвижимость может быть получена в обмен на другие неденежные активы, или комбинации неденежных и денежных активов. Такие сделки рассматриваются как две отдельные операции: выбытие переданных в обмен активов и поступление инвестиционной недвижимости. В этом случае первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости определяется в соответствии с положениями п. 10 настоящего стандарта.

Пример 4. Субъект получил в обмен на активы земельный участок по договорной цене 3 200 000 леев для прироста стоимости в течении 5 лет.

На основании данных примера первоначальная стоимость земельного участка, полученного в обмен – 3 200 000 леев, признается как инвестиционная недвижимость и отражается как одновременное увеличение инвестиционной недвижимости и текущих обязательств.

14. Инвестиционная недвижимость, полученная безвозмездно (как дарение) оценивается по стоимости в соответствии с первичными документами, с включением в ее стоимость по необходимости прямых затрат. Если в первичных сопроводительных документах не указана стоимость полученного объекта, она определяется экспертизой. Полученный актив, отражается как увеличение инвестиционной недвижимости и обязательств.

15. Инвестиционная недвижимость, полученная в качестве вклада в уставный капитал, оценивается согласно действующему законодательству по стоимости, утвержденной решением уполномоченного руководящего органа субъекта, с включением в ее стоимость по необходимости прямых затрат. Инвестиционная недвижимость, полученная в качестве вклада в уставный капитал при создании субъекта, отражается как прирост инвестиционной недвижимости и уменьшение неоплаченного капитала. Инвестиционная недвижимость, полученная в качестве вклада при увеличении уставного капитала, отражается как одновременное увеличение инвестиционной недвижимости и незарегистрированного капитала.

16. Первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости не меняется после ее первоначального признания. В случае капитализации последующих затрат в соответствии с п. 19 настоящего стандарта или изменения стоимости в соответствии с п. 29 настоящего стандарта, определяется скорректированная стоимость объекта, которая заменяет первоначальную стоимость.

Учет последующих затрат после первоначального признания

17. Последующие затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью, включают:

- 1) затраты на обслуживание;
- 2) затраты на модернизацию.

18. Затраты на обслуживание инвестиционной недвижимости включают: затраты по обслуживанию, техническую поддержку, ремонт и амортизацию инвестиционной недвижимости. Они отражаются как увеличение текущих расходов по мере их осуществления и увеличение обязательств, амортизации, уменьшения запасов и т.д. Если указанные затраты, за исключением затрат на амортизацию, превышают порог существенности, установленный субъектом, они могут быть отнесены на расходы будущих периодов, с последующим включением в состав текущих расходов в порядке, установленном учетными политиками субъекта.

Пример 5. Субъект владеет зданием, переданным в операционный лизинг. Стоимость услуг по обслуживанию здания, оказанные специализированным субъектом, в октябре 201X года составили 12 000 леев.

На основании данных примера стоимость услуг по обслуживанию в сумме 12 000 леев признается как одновременное увеличение текущих расходов и текущих обязательств.

19. Затраты на модернизацию включают стоимость ремонта, реконструкции, переоснащения инвестиционной недвижимости, осуществленных для улучшения ее

первоначальных характеристик, и соответственно, для увеличения ожидаемой экономической выгоды от использования объекта. Увеличение экономической выгоды может быть в результате: увеличения продолжительности использования объекта, увеличения площади или других характеристик объекта, существенного снижения первоначально предусмотренных эксплуатационных расходов и т. д. В таких ситуациях затраты на модернизацию капитализируются и отражаются как увеличение инвестиционной недвижимости и увеличение обязательств, уменьшение долгосрочных незавершенных материальных активов, затрат и т. д.

***Пример 6.** Субъект отремонтировал в ноябре 201X года здание, переданное в операционный лизинг. Стоимость ремонта, оказанного третьей стороной, составляет 560 000 леев. Техническая экспертиза подтвердила увеличение продолжительности использования здания на 4 года по сравнению с первоначально признанной продолжительности использования.*

На основании данных примера, затраты на ремонт в сумме 560 000 леев капитализируются и отражаются как одновременное увеличение инвестиционной недвижимости и текущих обязательств.

Последующая оценка

20. Последующая оценка инвестиционной недвижимости осуществляется на отчетную дату по методу, основанному на:

- 1) справедливой стоимости; или
- 2) себестоимости.

21. Метод последующий оценки указывается в учетных политиках субъекта и применяется ко всем видам инвестиционной недвижимости. Переход от одного метода к другому производится в соответствии с НСБУ «Учетные политики, изменения в бухгалтерских оценках, ошибки и последующие события» при условии, что другой метод оценки позволит получить более надежную и достоверную информацию об инвестиционной недвижимости.

22. Независимо от применяемого метода оценки справедливая стоимость инвестиционной недвижимости будет определена с целью:

- 1) последующей оценки, в случае применения метода, основанного на справедливой стоимости,
- 2) раскрытия информации в примечаниях к финансовым отчетам, в случае применения метода, основанного на себестоимости.

Метод оценки, основанный на справедливой стоимости

23. В случае применения метода оценки по справедливой стоимости субъект должен оценивать всю инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости без расчета ее амортизации и обесценения. Если справедливая стоимость не может быть достоверно определена, инвестиционная недвижимость оценивается в соответствии с п. 27 настоящего стандарта.

24. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определяется, как правило, на основе рыночной стоимости на отчетную дату, установленной на активном рынке для аналогичной недвижимой собственности, находящейся в том же месте и состоянии, являющейся объектом подобных договоров продажи, лизинга или иных договоров. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости может быть самостоятельно определена субъектом или независимым экспертом.

25. В отсутствие текущих цен на активном рынке, справедливая стоимость инвестиционной недвижимости может быть определена на основе информации, полученной из различных источников, в том числе:

- 1) текущие цены на активном рынке на инвестиционную недвижимость иного характера, состояния или местонахождения (или которая является объектом договоров лизинга или иных договоров), скорректированные таким образом, чтобы они отражали имеющиеся различия;
- 2) недавние цены на аналогичную инвестиционную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий, возникших после даты проведения сделок, совершенных по этим ценам.

26. При определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, субъект может оценивать недвижимую собственность в целом, даже если ранее они были признаны в качестве отдельных учётных объектов. Примером таких инвестиций могут быть:

1) оборудование, такое как лифты и системы кондиционирования воздуха, часто составляет неотъемлемую часть здания, переданного в операционный лизинг, и поэтому они включены в справедливую стоимость инвестиционной недвижимости, а не признаются отдельно в качестве долгосрочных материальных активов;

2) помещение, сданное в операционный лизинг вместе с офисной мебелью, оценивается по справедливой стоимости, включая справедливую стоимость мебели, которая не признается в качестве отдельного актива.

27. В случае если справедливая стоимость не может быть достоверно определена, инвестиционная недвижимость оценивается по методу, основанному на себестоимости до момента ее выбытия. В этом случае остаточная стоимость инвестиционной недвижимости будет равна нулю. Если субъект вынужден оценить конкретную инвестиционную недвижимость по себестоимости, он должен оценить всю другую имеющуюся инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости.

28. Субъект обязан продолжать оценивать инвестиционную недвижимость, ранее оцененную по справедливой стоимости, до ее выбытия или передачи, даже если рыночные сделки становятся менее частыми или информации о ценах становятся менее доступными. В этом случае необходимо раскрыть дополнительную информацию в примечаниях к финансовым отчетам, которые будут включать описание инвестиционной недвижимости и объяснения о невозможности предоставления достоверной оценки.

29. Стоимостные разницы, которые возникают в следствии изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются как увеличение/уменьшение инвестиционной недвижимости и увеличение текущих доходов или текущих расходов.

Пример 7. *Субъект в 201X году приобрел здание по первоначальной стоимости 1 200 000 леев с целью передачи в операционный лизинг. В соответствии с учетными политиками, инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости. На 31.12.201X года, в следствии роста рыночных цен, здание было оценено по справедливой стоимости в размере 1 290 000 леев. В результате финансового кризиса, справедливая стоимость здания на 31.12.201X+1 года составила 1 115 000 леев.*

На основании данных примера субъект отражает в учёте:

- на 31.12.201X года – разницу от увеличения справедливой стоимости в сумме 90 000 леев (1 290 000 леев – 1 200 000 леев) - как одновременное увеличение инвестиционной недвижимости и текущих доходов;

- на 31.12.201X+1 года – разницу от уменьшения справедливой стоимости в сумме 175 000 леев (1 115 000 леев – 1 290 000 леев) - как одновременное увеличение текущих расходов и уменьшение инвестиционной недвижимости.

Метод оценки, основанный на себестоимости

30. Последующая оценка инвестиционной недвижимости по методу себестоимости осуществляется по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и обесценения. При применении этого метода субъект определяет продолжительность использования, метод амортизации и начисляет амортизацию инвестиционной недвижимости в соответствии с НСБУ «Долгосрочные нематериальные и материальные активы» и учитывает убытки от обесценения в соответствии с НСБУ «Обесценение активов».

Пример 8. *Субъект в январе 201X года приобрел здание для передачи в операционный лизинг, первоначальная стоимость которой составляет 300 000 леев, срок полезной эксплуатации – 40 лет. В соответствии с учетными политиками, субъект использует для оценки инвестиционной недвижимости метод оценки по себестоимости, амортизация начисляется линейным методом. Рыночная стоимость здания на 31.12.201X года составляет 330 000 леев.*

На основании данных примера субъект:

- отражает начисленную годовую амортизацию в сумме 7 500 леев (300 000 леев : 40 лет) - как одновременное увеличение текущих расходов и амортизации инвестиционной недвижимости;

- представляет в финансовой отчетности на 31.12.201X года балансовую стоимость здания в 292 500 леев (300 000 леев – 7 500 леев), а в примечаниях к финансовым отчетам - ее рыночную стоимость в 330 000 леев.

Учет операций по переводу инвестиционной недвижимости

31. Перевод недвижимой собственности в/из категорию инвестиционной недвижимости осуществляется в случае:

1) прекращения использования владельцем долгосрочных материальных активов и дальнейшее владение ими с целью прироста стоимости или передачи в операционный лизинг, что приводит к переводу долгосрочных материальных активов в категорию инвестиционной недвижимости;

2) передачи в операционный лизинг недвижимой собственности, предназначенной для продажи, что приводит к переводу ее из категории запасов в инвестиционную недвижимость;

3) начала использования владельцем инвестиционной недвижимости (в коммерческих, административных, производственных целях и т.д.), что приводит к ее переводу из категории инвестиционной недвижимости в категорию долгосрочных материальных активов;

4) начала процесса подготовки (благоустройства, реконструкции и т.д.) инвестиционной недвижимости для продажи, что приводит к переводу ее из категории инвестиционной недвижимости в категорию запасов;

5) других изменений назначения недвижимой собственности.

32. В случае если субъект принимает решение о продаже инвестиционной недвижимости без предварительной подготовки, тогда он продолжает признавать этот объект как инвестиционную недвижимость до его выбытия.

33. Если субъект принимает решение подготовить (реконструкция, переоснащение и т. п.) имеющуюся инвестиционную недвижимость для дальнейшего использования в качестве инвестиционной недвижимости, тогда этот объект остается в составе инвестиционной недвижимости.

34. Перевод недвижимой собственности в/из категорию инвестиционной недвижимости осуществляется по балансовой стоимости переводимого объекта.

35. В случае, когда недвижимая собственность, используемая владельцем, переведена в категорию инвестиционной недвижимости, тогда первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости равна балансовой стоимости переданного долгосрочного материального актива, а накопленные амортизация и убытки от обесценения долгосрочного материального актива списываются. В этом случае субъект учитывает:

1) балансовую стоимость переведенной недвижимой собственности – как увеличение инвестиционной недвижимости и уменьшение долгосрочных материальных активов;

2) накопленную амортизацию, относящуюся к переведенной недвижимой собственности – как одновременное уменьшение амортизации и долгосрочных материальных активов.

3) накопленные убытки от обесценения, относящиеся к переведенной недвижимой собственности – как одновременное уменьшение убытков от обесценения и долгосрочных материальных активов.

Пример 9. *Субъект 01.03.201X года передал в операционный лизинг здание, используемое до этой даты в административных целях, стоимость которой составила 900 000 леев, а сумма накопленной амортизации – 400 000 леев.*

На основании данных примера, в марте 201X года субъект отражает в учете:

- балансовую стоимость здания, переданного в операционный лизинг в сумме 500 000 леев (900 000 леев – 400 000 леев) - как увеличение инвестиционной недвижимости и уменьшение долгосрочных материальных активов;

- накопленную амортизацию в сумме 400 000 леев - как одновременное уменьшение амортизации и долгосрочных материальных активов.

36. При переводе актива из категории запасов в категорию инвестиционной недвижимости первоначальная стоимость инвестиционной недвижимости равна балансовой стоимости переведенных запасов и отражается как увеличение инвестиционной недвижимости и уменьшение запасов.

***Пример 10.** Субъект владеет участком земли, предназначенным для продажи, учитываемый в категории запасов, стоимостью 500 000 леев. В марте 201X года субъект передал участок в операционный лизинг таким образом, переведя его в состав инвестиционной недвижимости.*

На основании данных примера в марте 201X года субъект отражает балансовую стоимость участка земли, переведенного в категорию инвестиционной недвижимости, на сумму 500 000 леев - как увеличение инвестиционной недвижимости и уменьшение запасов.

37. При переводе инвестиционной недвижимости в категорию долгосрочных материальных активов или запасов первоначальной стоимостью долгосрочных материальных активов или запасов считается балансовая стоимость переведенной инвестиционной недвижимости. При применении метода оценки по себестоимости для оценки инвестиционной недвижимости субъект списывает накопленную амортизацию и убытки от обесценения переведенной инвестиционной недвижимости. С момента перевода недвижимая собственность будет учитываться в соответствии с НСБУ «Долгосрочные нематериальные и материальные активы» или НСБУ «Запасы».

***Пример 11.** Ранее переданное в операционный лизинг здание, начиная с 01.01.201X года, используется для производственных целей. Первоначальная стоимость здания составляет 800 000 леев, а сумма накопленной амортизации – 350 000 леев.*

На основании данных примера в январе 201X года субъект отражает в учете:

- балансовую стоимость здания, переведенного из состава инвестиционной недвижимости, в сумме 450 000 леев (800 000 леев – 350 000 леев) – как увеличение долгосрочных материальных активов и уменьшение инвестиционной недвижимости;
- накопленную амортизацию здания на сумму 350 000 леев – как одновременное уменьшение амортизации и инвестиционной недвижимости.

38. В соответствии с учетными политиками, операции по переводу инвестиционной недвижимости могут отражаться и в соответствии с МСФО (IAS) 40 «Инвестиционное имущество».

Учет выбытия инвестиционной недвижимости

39. Выбытие инвестиционной недвижимости может иметь место при:

- 1) списании (ликвидации);
- 2) продаже;
- 3) передаче в виде вклада в уставный капитал других субъектов;
- 4) безвозмездной передаче;
- 5) передачи в финансовый лизинг;
- 6) других операциях по выбытию (например, недостачи, выявленные при инвентаризации, экспроприация).

40. Балансовая стоимость выбывшей инвестиционной недвижимости отражается как текущие расходы, а ее продажная стоимость и/или компенсации к получению - как текущие доходы.

41. В случае использования метода оценки по себестоимости, при выбытии инвестиционной недвижимости, субъект отражает списание накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

42. При ликвидации инвестиционной недвижимости субъект оценивает полученные пригодные материалы (например, строительные материалы) по чистой стоимости реализации и отражает их как поступления, при одновременном увеличении запасов и текущих доходов.

43. Затраты, понесенные при выбытии инвестиционной недвижимости (снос, восстановление территории и т.д.), отражаются как текущие расходы или компенсируются за счет созданных ранее оценочных резервов. В случае, когда периоды, в которых были понесены затраты и признаны доходы от выбытия объекта, не совпадают, а затраты на выбытие

превышают порог существенности, тогда они отражаются как расходы будущих периодов, с последующим списанием на текущие расходы.

Пример 12. *Субъект владеет зданием, переданным в операционный лизинг, срок которого истекает 31.03.201X года. В соответствии с учетными политиками, инвестиционная недвижимость оценивается по методу, основанному на себестоимости. В апреле 201X года здание было продано по цене 480 000 леев, первоначальная стоимость здания составляет 900 000 леев, а сумма накопленной амортизации – 400 000 леев.*

На основании данных примера в апреле 201X года субъект отражает в учете:

- доход от продажи здания в сумме 480 000 леев – как одновременное увеличение текущей дебиторской задолженности и текущих доходов;
- накопленную амортизацию здания в сумме 400 000 леев – как одновременное уменьшение амортизации инвестиционной недвижимости и инвестиционной недвижимости;
- балансовую стоимость проданного здания в сумме 500 000 леев (900 000 леев - 400 000 леев) – как увеличение текущих расходов и уменьшение инвестиционной недвижимости.

44. Оценочные резервы, созданные для покрытия затрат связанных с выбытием инвестиционной недвижимости, отражаются в соответствии с НСБУ «Собственный капитал и обязательства» и учетными политиками субъекта.

45. Компенсации, полученные или подлежащие получению от третьих лиц по поврежденной или ликвидированной инвестиционной недвижимости, признаются как текущие доходы с того момента, когда они подлежат уплате (например, возмещение убытков страховыми компаниями, органами публичной власти, виновными лицами), и отражаются как одновременное увеличение денежных средств, дебиторской задолженности и текущих доходов.

Раскрытие информации

46. В финансовой отчетности субъекта раскрывается, как минимум, следующая информация об инвестиционной недвижимости:

1) Информация общего характера:

a) используемый метод оценки: основанный на справедливой стоимости или на себестоимости;

b) применяемые критерии для разграничения инвестиционной недвижимости от недвижимой собственности, используемой владельцем;

c) методы и основы, применяемые при определении справедливой стоимости, а также подтверждение того, что расчет справедливой стоимости основывается на рыночных ценах, либо на других факторах;

d) субъект, который определил справедливую стоимость: независимый эксперт или другое лицо, которое имеет опыт в этой области;

e) перевод в/из состав запасов и недвижимой собственности, используемой владельцем;

f) показатели, включенные в отчет о прибыли и убытках:

- доходы от лизинга инвестиционной недвижимости;

- прямые эксплуатационные затраты, связанные с инвестиционной недвижимостью.

2) Информация об инвестиционной недвижимости оцененной по методу справедливой стоимости:

a) увеличения от приобретения, модернизации или объединения бизнеса;

b) стоимостные разницы от изменения справедливой стоимости;

c) перевод в/из состава запасов и недвижимой собственности, используемой владельцем;

d) другие изменения.

3) Информация об инвестиционной недвижимости оцененной по методу себестоимости:

a) применяемые методы начисления амортизации;

b) сроки полезного использования или нормы амортизации;

c) первоначальная стоимость, накопленная амортизация и накопленные убытки от обесценения на начало и конец отчетного периода;

d) изменения балансовой стоимости инвестиционной недвижимости на конец отчетного периода от:

- увеличений от приобретения, модернизации или объединения бизнеса;

- начисленной амортизации и признанных и возобновленных убытков от обесценения за отчетный период;
- перевод в/из запасы и недвижимость, используемые владельцем.

Переходные положения

47. Настоящий стандарт применяется начиная с даты вступления в силу.

Дата вступления в силу

48. Настоящий стандарт вступает в силу с 1 января 2014 года.