

Зарегистрирован  
Министерством адалат Туркменистана  
под № 665 от 7 сентября 2012 г.

Утвержден приказом  
Министра финансов Туркменистана  
№ 93-Ö от 10-го августа 2012 г.

**Национальный стандарт финансовой отчетности  
для государственных бюджетных учреждений 10**

**«ИНВЕСТИЦИОННОЕ ИМУЩЕСТВО»**

<b>Содержание</b>	<b>№ пунктов</b>
Общие положения.....	1-3
Определения .....	4
Классификация инвестиционного имущества.....	5-12
Признание и оценка.....	13-28
Оценка после признания.....	29-42
Переклассификация инвестиционного имущества.....	43-51
Прекращение признания.....	52-58
Раскрытие информации.....	59-61
Дата вступления в силу.....	62

**ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

2. Настоящий стандарт применяется для учета инвестиционного имущества, в том числе оценки в финансовой отчетности арендатора имущественного инвестиционного интереса в аренде, учитываемой в качестве финансовой аренды, и оценки в финансовой отчетности арендодателя инвестиционного имущества, предоставленной арендатору в операционную аренду.

3. Настоящий стандарт не применяется к:

а) биологическим активам, имеющим отношение к сельскохозяйственной деятельности;

б) правам на разработку минеральных ресурсов, геологоразведку и добычу полезных ископаемых, нефти, газа и аналогичных невозобновляемых природных ресурсов.

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

4. В настоящем стандарте используются следующие термины:

**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 учреждения. 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 для государственных бюджетных учреждений «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. Учреждение разрабатывает критерии для последовательного использования такого профессионального суждения согласно определению инвестиционного имущества.

6. Примерами инвестиционного имущества являются:

а) земля, предназначенная для получения прироста капитала в долгосрочной перспективе;

б) земля, дальнейшее предназначение которой в настоящее время пока не определено. (Если учреждение не определило, будет ли оно пользоваться землей как «недвижимостью, занимаемой владельцем», в том числе для оказания услуг, таких как те, что оказываются национальными парками нынешним и будущим поколениям, или для продажи через короткий срок в ходе обычной хозяйственной деятельности, то считается, что земля предназначена для получения прироста капитала);

в) здание, принадлежащее отчитывающемуся учреждению (или находящееся в его владении по договору финансовой аренды) и предоставленное в операционную аренду по одному или нескольким договорам на коммерческой основе. Например, университет может владеть зданием, которое он сдает внешним сторонам на коммерческой основе; и

г) здание, не занятое, но предназначенное для предоставления в операционную аренду внешним сторонам по одному или нескольким договорам на коммерческой основе.

7. Примерами статей, не являющихся инвестиционным имуществом потому находящихся вне сферы применения настоящего стандарта, являются:

а) недвижимость, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности или находящаяся в процессе строительства или реконструкции с целью продажи (см. НСФОГБУ «Запасы»);

б) недвижимость, строящаяся или реконструируемая по поручению третьих лиц (см. НСФОГБУ «Договоры на строительство»);

в) недвижимость, занимаемая владельцем (см. НСФОГБУ «Основные средства»), в том числе (среди прочего) недвижимость, предназначенная для дальнейшей реконструкции и последующего использования в качестве недвижимости, занимаемой владельцем;

г) недвижимость, строящаяся или реконструируемая для будущего пользования в качестве инвестиционного имущества. До момента завершения строительных работ или реконструкции к такой недвижимости применяется НСФОГБУ «Основные средства», после чего она становится инвестиционным имуществом к ней применяется настоящий стандарт. Однако, настоящий стандарт применяется к имеющемуся инвестиционному имуществу, которое реконструируется для дальнейшего использования в качестве инвестиционного имущества;

д) недвижимость, переданная в аренду другому субъекту под финансовую аренду.

8. В некоторых случаях учреждения владеют определенной недвижимостью, одна часть которой предназначена для получения арендной платы или прироста капитала, но не для оказания услуг, а другая - для использования в производстве или поставки товаров или услуг или для административных целей. Например, больница или университет могут владеть зданием, часть которого используется для административных целей,

а другая часть предоставляется в аренду на коммерческой основе. Если эти части недвижимости могут быть проданы по отдельности (или по отдельности сданы в финансовую аренду), учреждение учитывает их по отдельности. Если же части недвижимости не могут быть проданы по отдельности, недвижимость считается инвестиционным имуществом только в том случае, если незначительная часть предназначена для использования в производстве или поставке товаров или услуг или для административных целей.

9. В определенных случаях учреждение предоставляет вспомогательные услуги арендаторам недвижимости, принадлежащей ему. Учреждение рассматривает такую недвижимость как инвестиционное имущество, если эти услуги составляют относительно незначительную часть соглашения в целом. Примером является случай, когда государственное ведомство владеет офисным зданием, предназначенным исключительно для арендных целей и предоставляемым в аренду на коммерческой основе, и предоставляет арендаторам услуги по охране и текущей эксплуатации.

10. В других случаях предоставляемые услуги являются более существенными. Например, государственная администрация может владеть гостиницей или общежитием, которыми она управляет через свое генеральное ведомство по управлению имуществом. Услуги, предоставляемые постояльцам, составляют значительную часть соглашения в целом. Поэтому гостиница или общежитие, управляемые владельцем, являются недвижимостью, занимаемой владельцем, а не инвестиционным имуществом.

11. Иногда трудно определить, являются ли вспомогательные услуги настолько существенными, что недвижимость не может быть отнесена к инвестиционному имуществу. Например, министерство или ведомство, являющееся владельцем гостиницы, может передать выполнение некоторых функций третьим сторонам по договору управления. Условия подобных договоров могут быть самыми различными. С одной стороны, позиция министерства или ведомства может в сущности сводиться к позиции пассивного инвестора. С другой стороны, министерство или ведомство может просто подрядить определенные ежедневные функции, сохраняя в то же время значительную подверженность изменчивости потоков денежных средств, генерируемых деятельностью гостиницы.

12. В некоторых случаях учреждение владеет недвижимостью, которая предоставлена в аренду и занята контролирующим его учреждением или другим подконтрольным учреждением. Такая недвижимость не квалифицируется как инвестиционное имущество в сводной финансовой отчетности. Однако, с точки зрения учреждения, являющегося владельцем недвижимости, она является инвестиционным имуществом. Поэтому в своей финансовой отчетности арендодатель отражает эту недвижимость как инвестиционное имущество.

## ПРИЗНАНИЕ И ОЦЕНКА

13. Инвестиционное имущество может быть признано активом тогда и только тогда, когда:

- а) существует вероятность поступления в учреждение будущих экономических выгод, связанных с инвестиционным имуществом; и
- б) можно надежно оценить фактические затраты или справедливую стоимость инвестиционного имущества.

14. Учреждение оценивает в соответствии с этим принципом признания все расходы инвестиционного имущества в момент их возникновения. В эти расходы входят расходы, понесенные в начале для приобретения инвестиционного имущества, и расходы, понесенные впоследствии с целью добавления, замены части недвижимости или его обслуживания.

15. В соответствии с принципом признания, учреждение не указывает в балансовой стоимости инвестиционного имущества расходы повседневного обслуживания такой недвижимости. Скорее, эти расходы признаются как последовавшая прибыль или убыток. Расходы повседневного обслуживания являются прежде всего затратами труда и расходных материалов, и могут включить стоимость небольших частей.

16. Части инвестиционного имущества могут быть приобретены посредством замены. Например, замена старых внутренних стен. Согласно принципу признания, учреждение указывает в балансовой стоимости расходы на замену частей существующего инвестиционного имущества в момент возникновения этих расходов при условии выполнения требований критериев признания. Остаточная стоимость тех частей, которые были заменены, списываются с баланса согласно положениям данного стандарта о списании.

17. Инвестиционное имущество должно первоначально оцениваться по себестоимости. В первоначальную оценку необходимо включать затраты по сделке.

18. Если инвестиционное имущество приобретено через необменную операцию, или по номинальной стоимости, его стоимостью является справедливая стоимость на дату приобретения.

19. Себестоимость приобретенного инвестиционного имущества включают цену покупки и любые относимые на нее прямые затраты. Прямые затраты включают, например, стоимость профессиональных юридических услуг, налоги на передачу имущества и другие операционные расходы.

20. Себестоимостью инвестиционного имущества, построенного своими силами, является его себестоимость на дату завершения строительства или реконструкции. До этой даты учреждение применяет НСФОГБУ «Основные средства». На эту дату недвижимость становится инвестиционным имуществом, и к ней применяется настоящий стандарт.

21. Стоимость инвестиционного имущества не увеличивается на сумму:

а) начальных затрат (если только они не необходимы для приведения недвижимости в рабочее состояние для выполнения функций, предусмотренных для нее администрацией);

б) первоначальных операционных убытков, понесенных до момента достижения инвестиционным имуществом запланированного уровня занятости; или

в) сверхнормативных расходов материалов, труда или иных ресурсов, осуществленных при строительстве или реконструкции недвижимости.

22. При отсрочке оплаты за инвестиционное имущество ее фактическими затратами является эквивалент денежной цены. Разница между этой суммой и общей суммой оплаты признается в качестве расходов по процентам в течение срока кредита.

23. Инвестиционное имущество может быть приобретено через необменную операцию. Например, посредством применения полномочий конфискации имущества. В таких случаях стоимостью недвижимости является его справедливая стоимость на дату приобретения.

24. Один или более объектов инвестиционного имущества могут быть приобретены в обмен на немонетарный актив или активы, или комбинацию монетарных и немонетарных активов. Себестоимость такого инвестиционного имущества оценивается по справедливой стоимости, кроме случаев, когда:

а) обменная операция лишена коммерческого характера; или

б) справедливая стоимость ни приобретенного, ни переданного актива не может быть достоверно оценена.

25. Приобретенный актив оценивается данным способом, даже если учреждение не может сразу прекратить признание переданного актива. Если приобретенный актив не оценивается по справедливой стоимости, его себестоимость оценивается по балансовой стоимости переданного актива.

26. Учреждение определяет, имеет ли обменная операция коммерческий характер, рассматривая степень ожидаемого в результате этой операции изменения величины его будущих денежных потоков. Обменная операция имеет коммерческий характер, если:

а) конфигурация (риски, сроки и объемы) денежных потоков полученного актива отличается от конфигурации денежных потоков переданного актива; или

б) специфичная для учреждения стоимость части операций учреждения, на которую оказала влияние операция, изменилась в результате обмена; и

в) разница между а) и б) значительна по сравнению со справедливой стоимостью обмененных активов.

27. Для целей определения коммерческого характера обменной операции специфичная для учреждения стоимость части операций учреждения, на которую оказала влияние операции отражает денежные потоки после выплаты налога, если таковой предусмотрен. Результат этих анализов может быть ясным без выполнения учреждением детальных расчетов.

28. Если учреждение 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**

29. Учреждение 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.

30. Настоящий стандарт требует, чтобы все учреждения определяли справедливую стоимость инвестиционного имущества в целях его оценки (учет по модели справедливой стоимости) либо раскрытия информации (учет по модели себестоимости).

### **Модель учета по себестоимости**

31. После первоначального признания учреждение, выбравшее модель учета по себестоимости, должно оценивать все свое инвестиционное имущество, используя требования НСФОГБУ «Основные средства» для этой модели, то есть по стоимости за минусом любой накопленной амортизации и любых убытков от обесценения.

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

32. После первоначального признания учреждение, выбравшее модель учета по справедливой стоимости, оценивает все объекты инвестиционного имущества по справедливой стоимости.

33. Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества следует признавать в чистой прибыли/убытке того периода, в котором они возникли.

34. При определении справедливой стоимости учреждение не вычитает операционных затрат, которые оно несет при реализации или другом выбытии актива.

35. Справедливая стоимость инвестиционного имущества должна отражать фактическое состояние и обстоятельства рынка на отчетную дату.

36. Справедливая стоимость оценивается на определенную дату. Поскольку рынки и рыночные условия могут меняться, оцененная справедливая стоимость может быть неверной или неадекватной в другой момент времени. Определение справедливой стоимости также предполагает одновременность обмена и завершения договора продажи без какого-либо изменения цены, которое может быть совершено при коммерческой операции

между хорошо осведомленными и желающими совершить сделку сторонами, когда обмен и завершение договора происходят в разное время.

37. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются текущие цены на активном рынке подобной недвижимости с аналогичным местонахождением и состоянием и являющейся объектом аналогичных арендных или иных договоров. Учреждение должно позаботиться о том, чтобы определить любые различия в характере, местонахождении и состоянии недвижимости или в условиях арендных или иных договоров, относящихся к этой недвижимости.

38. При отсутствии текущих цен на активном рынке, учреждение учитывает информацию из различных источников, в том числе:

а) текущие цены на активном рынке на недвижимость иного характера, в другом состоянии или местонахождении (либо являющуюся объектом других арендных или иных договоров), скорректированные с учетом имеющихся различий;

б) последние цены аналогичной недвижимости на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты проведения операций, совершенных по этим ценам.

39. Справедливая стоимость инвестиционного имущества не отражает предстоящих капитальных затрат в целях улучшения или усовершенствования недвижимости, а также соответствующих будущих выгод от этих предстоящих капитальных затрат.

40. Когда учреждение 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 оно должно оценивать такое инвестиционное имущество, используя модель учета по себестоимости в соответствии с НСФОГБУ «Основные средства» и продолжать его применять вплоть до выбытия инвестиционного имущества. При этом ликвидационная стоимость инвестиционного имущества должна приниматься равной нулю.

41. В исключительных случаях, когда учреждение вынуждено оценивать объект инвестиционного имущества, используя модель учета по себестоимости в соответствии с НСФОГБУ «Основные средства», учреждение оценивает все остальные объекты инвестиционного имущества по справедливой стоимости. В этом случае, хотя учреждение может использовать модель учета по себестоимости для одного объекта инвестиционного имущества, оно будет продолжать вести учет каждого оставшегося объекта недвижимости, используя модель учета по справедливой стоимости.

42. В случае, если ранее учреждение оценивало объект инвестиционного имущества по справедливой стоимости, оно должно продолжать оценивать его по справедливой стоимости вплоть до его выбытия (или до момента, когда он станет недвижимостью, занимаемой владельцем, или когда учреждение начнет его реконструкцию для последующей продажи в ходе

обычной деятельности), даже если сопоставимые рыночные операции станут менее частыми или рыночные цены станут менее доступными.

## **ПЕРЕКЛАССИФИКАЦИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ИМУЩЕСТВА**

43. Переклассификация объекта в категорию инвестиционного имущества или исключение из нее должно проводиться тогда и только тогда, когда меняется способ его использования, что подтверждается:

а) началом использования недвижимости в качестве недвижимости, занимаемой владельцем, - при переводе из категории инвестиционного имущества в категорию недвижимости, занимаемой владельцем;

б) началом реконструкции в целях реализации - при переводе из категории инвестиционного имущества в категорию запасов;

в) завершением использования недвижимости владельцем - при переводе из категории недвижимости, занимаемой владельцем, в категорию инвестиционного имущества;

г) началом операционной аренды (на коммерческой основе), в рамках которой недвижимость сдается в аренду другой стороне - при переводе из категории запасов в категорию инвестиционного имущества; или

д) завершением строительства или реконструкции недвижимости - при переводе из категории недвижимости, находящейся в процессе строительства или реконструкции, в категорию инвестиционного имущества.

44. Учреждение должно перевести объект из инвестиционного имущества в запасы тогда и только тогда, когда изменяется его предназначение, о чем свидетельствует начало его реконструкции с целью реализации. Если учреждение принимает решение о выбытии объекта без реконструкции, то оно продолжает учитывать этот объект как инвестиционное имущество до прекращения его признания (исключения из отчета о финансовом положении), а не учитывает его как запас. Аналогично, если учреждение начинает реконструкцию имеющегося объекта инвестиционного имущества для дальнейшего использования в качестве инвестиционного имущества, то этот объект сохраняет статус инвестиционного имущества и не реклассифицируется в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, в течение реконструкции.

45. Если учреждение использует модель учета по себестоимости, то переклассификация объектов между категориями инвестиционного имущества, недвижимости, занимаемой владельцем и запасов не приводит к изменению балансовой стоимости переводимых объектов, а также к стоимости этих объектов для целей оценки и раскрытия информации.

46. При переклассификации объекта из инвестиционного имущества, учитываемого по справедливой стоимости, в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, или запасов стоимостью этого объекта для последующего учета в соответствии с НСФОГБУ «Основные средства» или НСФОГБУ «Запасы» является его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения.

47. Если объект недвижимости, занимаемой владельцем, переходит в категорию инвестиционного имущества, которая будет учитываться по справедливой стоимости, учреждение должно применять НСФОГБУ «Основные средства» вплоть до даты изменения его предназначения. Учреждение должно учитывать любую имеющуюся на эту дату разницу между балансовой стоимостью этого объекта и его справедливой стоимостью точно так же, как переоценку согласно НСФОГБУ «Основные средства»:

а) любое возникающее уменьшение балансовой стоимости объекта недвижимости признается в чистой прибыли/убытке за период. Тем не менее, сумма уменьшения в пределах прироста стоимости данного объекта от переоценки списывается за счет прироста стоимости объекта от переоценки;

б) любое возникающее увеличение балансовой стоимости учитывается следующим образом:

в той мере, в какой увеличение возвращает существовавший ранее убыток от обесценения данной недвижимости, такое увеличение признается в чистой прибыли/убытке за период. Сумма увеличения, признанная в чистой прибыли/убытке за период, не превышает сумму, необходимую для восстановления балансовой стоимости до величины, которая была бы определена (за вычетом амортизации), если бы в предыдущие годы не признавался убыток от обесценения данного объекта; и

любая оставшаяся часть суммы увеличения напрямую кредитруется на счет чистых активов/собственного капитала как прирост стоимости от переоценки. При последующем выбытии объекта инвестиционного имущества включенный в состав чистых активов/собственного капитала прирост стоимости объекта от переоценки может быть перенесен на счет накопленных прибылей или убытков. Перевод со счета прироста стоимости от переоценки на счет накопленных прибылей или убытков не отражается в отчете о доходах и расходах.

48. Учреждение продолжает амортизировать объект недвижимости, занимаемой владельцем, и признавать возникшие убытки от его обесценения вплоть до момента, когда этот объект становится инвестиционным имуществом, учитываемым по справедливой стоимости.

49. При переклассификации объекта из категории запасов в категорию инвестиционного имущества, которая будет учитываться по справедливой стоимости, любая разница между справедливой стоимостью недвижимости на эту дату и его предыдущей балансовой стоимостью должна быть признана в чистой прибыли/убытке за период.

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

51. При завершении учреждением строительства или реконструкции сооруженного своими силами объекта инвестиционного имущества, который будет учитываться по справедливой стоимости, любая разница между справедливой стоимостью данного объекта на эту дату и его предыдущей

балансовой стоимостью должна быть признана в чистой прибыли/убытке за период.

## **ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРИЗНАНИЯ**

52. Признание объекта инвестиционного имущества должно быть прекращено (исключено из отчета о финансовом положении) на момент выбытия или окончательного изъятия из эксплуатации и когда от выбытия не ожидается никаких будущих экономических выгод.

53. Выбытие объекта инвестиционного имущества может произойти посредством продажи или передачи в финансовую аренду.

54. Если согласно принципу признания, учреждение признает в балансовой стоимости актива стоимость замены части инвестиционного имущества, он списывает балансовую стоимость замененной части. В случае с инвестиционным имуществом, учитываемым по себестоимости, замененная часть может не оказаться той частью, которая обесценивается отдельно. Если практически невозможно определить балансовую стоимость замененной части, то учреждение может использовать стоимость замены как показатель стоимости замененной части на время его приобретения или строительства.

55. При использовании модели учета по справедливой стоимости, справедливая стоимость инвестиционного имущества может уже отражать тот факт, что часть подлежащая замене, потеряла свою стоимость. В иных случаях бывает трудно определить, насколько следует уменьшить справедливую стоимость при выбытии заменяемой. При практической неосуществимости этого, еще одним способом уменьшения справедливой стоимости при выбытии заменяемой части может стать включение стоимости замены в балансовую стоимость актива, затем справедливая стоимость оценивается заново, как это потребовалось бы для дополнений, не связанных с заменой.

56. Прибыли или убытки, возникающие в результате списания или выбытия инвестиционного имущества, должны определяться как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива и должны признаваться в прибыли или убытке на период списания или выбытия (если в НСФОГБУ «Аренда» не предусмотрено иное при реализации с обратной арендой).

57. Возмещение, подлежащее получению при выбытии объекта инвестиционного имущества, первоначально признается по справедливой стоимости. В частности, в случае отсрочки оплаты за объект инвестиционного имущества, полученное возмещение первоначально отражается по эквиваленту денежной цены. Разница между номинальной суммой возмещения и эквивалентом денежной цены признается как процентный доход.

58. Возмещение от третьих сторон за инвестиционное имущество, которая была повреждена, потеряна или передана, признается в прибыли или в убытке тогда, когда возмещение становится подлежащим к получению.

## РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ

59. Учреждение должно раскрывать:

а) применяет ли оно модель учета по справедливой стоимости или модель учета по себестоимости;

б) при затрудненной классификации критерии, разработанные учреждением в целях проведения различия между инвестиционным имуществом и недвижимостью, занимаемой владельцем, а также недвижимостью, предназначенной для реализации в ходе обычной деятельности;

в) методы и существенные предположения, применяемые при определении справедливой стоимости инвестиционного имущества, включая заявление о том, подтверждается ли определение справедливой стоимости рыночной информацией или оно в большей мере основано на других факторах (которые учреждение должно раскрыть) ввиду характера недвижимости и отсутствия сравнительной рыночной информации;

г) степень, в которой справедливая стоимость инвестиционного имущества (как она оценена или раскрыта в финансовой отчетности) основана на оценке независимого оценщика, обладающего признанной и адекватной профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиционного имущества той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект. Если такая оценка не проводилась, данный факт должен раскрываться;

д) включенные в отчет о доходах и расходах суммы:

арендного дохода от инвестиционного имущества;

прямых операционных расходов (в том числе расходов на ремонт и текущую эксплуатацию) на инвестиционное имущество, приносящее арендный доход в течение периода; и

прямых операционных расходов (в том числе расходов на ремонт и текущую эксплуатацию) на инвестиционное имущество, не приносящее арендного дохода в течение периода;

е) наличие, а также соответствующие суммы ограничений в отношении возможности реализации инвестиционного имущества или денежных переводов и поступлений от выбытия; и

ж) финансовые договорные обязательства по приобретению, строительству или реконструкции инвестиционного имущества или по его ремонту, эксплуатации или усовершенствованию.

60. В дополнение к раскрытиям, учреждение применяющее модель учета по справедливой стоимости, также должно раскрывать выверку балансовой стоимости инвестиционного имущества на начало и конец периода, указывая следующее:

а) увеличения: с отдельным раскрытием увеличений в результате приобретения объектов и в результате капитализации последующих расходов, признанных в балансовой стоимости актива;

б) увеличения в результате приобретений посредством операций учреждения по объединению;

в) выбытия;

г) чистые прибыли или убытки в результате корректировки справедливой стоимости;

д) чистые курсовые разницы, возникающие в результате переклассификации финансовой отчетности в иную валюту, и в результате перевода иностранной операции в валюту отчетности, представляемой отчетным учреждением;

е) переклассификацию объектов недвижимости из категории запасов в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, и наоборот;

ж) прочие изменения.

61. Учреждение, применяющее модель учета по себестоимости, должно раскрывать:

а) используемые методы начисления амортизации;

б) используемые сроки полезного использования или нормы амортизации;

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

г) выверку балансовой стоимости инвестиционного имущества на начало и конец периода, показывающую следующее:

увеличения: с отдельным раскрытием увеличений в результате приобретения объектов и в результате капитализации последующих расходов;

увеличения в результате приобретений посредством операций учреждения по объединению;

выбытия;

амортизацию;

сумму признанных убытков от обесценения и сумму восстановленных убытков от обесценения за период;

чистые курсовые разницы, возникающие в результате перевода финансовой отчетности в иную валюту и в результате перевода иностранной операции в валюту отчетности, представляемой отчетным учреждением;

переводы объектов недвижимости из категории запасов в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, и наоборот;

прочие изменения.

## **ДАТА ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ**

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

## Приложение

Настоящий стандарт разработан в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности для общественного сектора 16 (IPSAS 2007) «Инвестиционная недвижимость» за исключением следующего:

некоторые пункты откорректированы для большей ясности;

исключены порядок оценки в финансовой отчетности арендатора права в инвестиционное имущество 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.