DOI: 10.17117/na.2015.10.01.202

<http://ucom.ru/doc/na.2015.10.01.202.pdf>

Поступила (Received): 28.10.2015

Касымова А.Г., Мусина С.Т. Особенности оценки справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Kassymova A.G., Musina S.T.
Features of the fair value measurement of investment property

Справедливая стоимость должна определяться независимым оценщиком, который имеет соответствующую профессиональную квалификацию. Справедливой является стоимость инвестиционной собственности, установленная в сделке между осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми сторонами. Справедливая стоимость объекта инвестиционной собственности определяется без учета расходов, возникающих при его продаже. Она отражает рыночные цены по состоянию на отчетную дату. Поскольку рыночные условия могут меняться, сумма, представленная в качестве справедливой стоимости, также подлежит изменению

Ключевые слова: инвестиционная недвижимость, стоимость, справедливая стоимость, оценка, стандарты оценки

Fair value should be determined by an independent appraiser, who has a relevant professional qualification. The fair value of investment property is established in a transaction between knowledgeable, willing parties in an arm, independent parties. The fair value of investment property is determined without regard to the costs arising from its sale. It reflects the market price at reporting date. Because market conditions may change, the amount presented as the fair value, also are subject to change

Key words: investment property, cost, fair value, assessment, evaluation standards

Касымова Айганым Габдысалимовна
Магистр, старший преподаватель
Карагандинский государственный университет
им. Е.А. Букетова
г. Караганда, ул. Университетская, 28

Kassymova Aiganym Gabdisalemovna
Master, Senior Lecturer
Karagandy state university named E.A. Buketov
Karaganda, University st., 28

Мусина Светлана Тахировна
Магистр, старший преподаватель
Карагандинский государственный университет
им. Е.А. Букетова
г. Караганда, ул. Университетская, 28

Mussina Svetlana Takhirovna
Master, Senior Lecturer
Karagandy state university named E.A. Buketov
Karaganda, University st., 28

Согласно Казахстанскому Стандарту оценки "Базы и типы стоимости" при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. В соответствии с этим, оценщик вправе определять 15 видов стоимости в зависимости от целей и методов

оценки. Под результатом оценки понимается «итоговая величина стоимости объекта оценки». При этом результат оценки может использоваться:

- при определении сторонами цены для совершения действий с объектом оценки (при купле-продаже, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал);
- для целей налогообложения;
- при составлении финансовой отчетности;
- при реорганизации и приватизации предприятий;
- при разрешении имущественных споров;
- при принятии управленческих решений [1].

Согласно Стандарту оценки "Базы и типы стоимости" под справедливой стоимостью понимается расчетная цена для передачи активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, отражающая соответствующие интересы каждой из сторон. В соответствии с Международным Стандартом Финансовой Отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" "справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки" [2].

Очень часто справедливую стоимость часто противопоставляют рыночной. Так, рыночная стоимость – это цена отчуждения объекта на открытом рынке в условиях, соответствующих рыночным. Иными словами, это расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было [3].

Отсюда возникают проблемы специфических, нетипичных для рынка активов, для которых установление рыночной цены – либо очень длительный процесс, либо вообще безрезультатный (имеется в виду, что адекватная цена так и не будет достигнута с использованием только механизма рынка). Справедливая же стоимость полностью отражает всю имеющуюся информацию об объекте и его специфике и свойствах. Таким образом, на справедливую стоимость влияет не только и не столько рыночная ситуация, а полный перечень условий, при которых создан оцениваемый объект с учетом их изменения во времени. Степень полноты и достоверности оценки в данном случае зависит от доступа к необходимой информации. В том случае, если необходимые для оценки данные по какой-либо причине недоступны, что для стороннего оценщика является нормальной ситуацией, делаются допущения, снижающие в

различной степени достоверность оценки. Вследствие асимметричности информации объект может быть недооценен или переоценен, в этом заключается основной недостаток расчета справедливой стоимости – она субъективна и зависит от оценщика.

Рыночная стоимость предприятия может быть выше или ниже справедливой в зависимости от того, как объект оценивается на текущий момент времени участниками рынка. Любая новая информация о предприятии оказывает влияние на рыночную стоимость объекта, вследствие чего при использовании рыночного подхода происходит переоценка прогнозов относительно будущего предприятия. Разумеется, справедливая стоимость предприятия также должна подвергаться критике и переоценке с появлением новой весомой информации, такой как отчетность компании за период, совершение компанией значительных относительно ее масштабов сделок, процессы слияния и поглощения, в которые компания оказалась вовлечена. При этом справедливая стоимость более объективна по своей природе, поскольку опирается в большей степени на объективные факты, нежели на ожидания участников рынка. Однако ее определение без использования субъективных оценок невозможно. Таким образом, определяемая стоимость является субъективным мнением о справедливой стоимости, принятым исходя из доступного на текущий момент количества информации. Очевидно, что оценка тем более точна, чем большим количеством информации обладает оценщик и чем более достоверна эта информация.

Существует опровержимое допущение о том, что предприятие может надежно оценить справедливую стоимость инвестиционного имущества на любой момент времени. Если предприятие впервые приобретает инвестиционное имущество, либо когда имеющаяся недвижимость впервые становится инвестиционным имуществом после завершения строительных работ или реконструкции, либо после изменения его предназначения, тогда не представится возможным определить справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на любой момент времени. В этом случае, предприятие должно оценивать такой объект по себестоимости до тех пор, пока справедливая стоимость не станет надежно оцениваемой или пока строительство не будет завершено.

Если инвестиционное имущество, которое ранее находилось в процессе строительства, ранее оценивалось по фактическим затратам при наступлении возможности надежной оценки, должно оцениваться по справедливой стоимости. Если ранее предприятие оценивало объект инвестиционного имущества по справедливой стоимости, ему следует продолжать оценивать данный объект по справедливой стоимости вплоть до его выбытия или до момента, когда данный объект становится недвижимостью, занимаемой владельцем, или когда предприятие начнет реконструкцию объекта в целях последующей продажи.

В отчете о финансовом положении по состоянию на конец периода (бухгалтерском балансе) объекты инвестиционной недвижимости отражаются в составе долгосрочных активов отдельной позицией по справедливой стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. В отчете

о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за период представляется как доход/убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества в составе прибыли/убытка за тот период, в котором они возникли.

Таким образом, предприятие при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости должно правильно раскрывать сверку балансовой стоимости имущества на начало и конец периода. При этом, указывая следующее: увеличения в результате приобретения объектов и в результате последующих затрат, признаваемых в балансовой стоимости актива; увеличения в результате приобретений посредством объединений бизнеса, чистые доходы и убытки в результате корректировки справедливой стоимости; чистые курсовые разницы, возникающие при пересчете финансовой отчетности в другой валюте представления; переводы объектов инвестиционного имущества из категории запасов и недвижимости, занимаемой владельцем, и наоборот, а также прочие изменения.

Список используемых источников:

1. Закон Республики Казахстан от 30 ноября 2000 года № 109-III Об оценочной деятельности в Республике Казахстан (с изменениями и дополнениями по состоянию на 29.12.2014 г.).
2. МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
3. Стандарт оценки РК "Базы и типы стоимости".

© 2015, Касымова А.Г., Мусина С.Т.
Особенности оценки справедливой стоимости
инвестиционной недвижимости

© 2015, Kassymova A.G., Musina S.T.
Features of the fair value measurement of
investment property