

Опубликовано:

Экономико-правовые аспекты оценки инвестиционной недвижимости// Ценообразование на рынке недвижимости: сб. науч.ст./Гос. ин-т управления и соц. технологий БГУ; редкол.: А.Э.Титовицкая, Э.В.Крум. - Минск: ГИУСТ БГУ, 2011.-116с., с.67 – 71.

ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

И.Д. Шилай, старший преподаватель

Недвижимость как категория включает различные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Состав недвижимости отражен на рисунке 1.

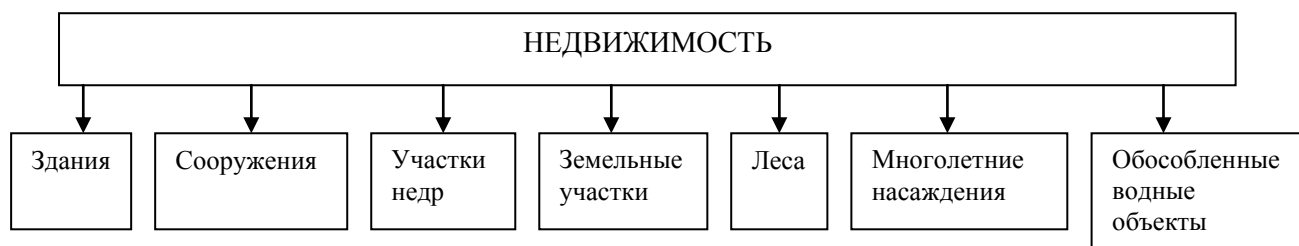


Рис. 1 Состав недвижимости

Учитывая сложность состава, по отношению к недвижимости применяются различные методы оценки. При внедрении конкретной модели оценки в практику субъектам хозяйствования приходится самостоятельно решать возникающие проблемы, учитывая множество факторов, влияющих на правильность оценки и документального подтверждения произведенных затрат. К данным факторам следует отнести:

- цель проведения оценки объекта;
- специфику объекта оценки;
- действующие законодательные нормы
- сумму прав, приобретаемых субъектом;
- финансовые интересы субъекта;
- имущественные интересы субъекта;
- наличие сервитутов.

Оценка объекта недвижимости может производиться в следующих целях:

- принятия объекта к учету;
- отражения недвижимости в финансовых и статистических отчетах;
- налогообложения;
- определения размера вклада в уставный фонд;
- определения размера убытков, причиняемых землепользователям изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений):

- страхования и выдачи заключения о состоянии объектов недвижимости;
- долевого строительства;
- продажи;
- государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней;
- определения стоимости объектов, подлежащих сносу;
- определения стоимости объектов недвижимости, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, и других.

В соответствии с п. 23 Методических рекомендаций о порядке трансформации отечественной бухгалтерской отчетности в формат, соответствующий международным стандартам финансовой отчетности, и перечне организаций, обязанных составлять бухгалтерскую отчетность, соответствующую международным стандартам финансовой отчетности, организации вправе самостоятельно выделить статью баланса и отчета о прибылях и убытках «инвестиционная недвижимость» [1].

При реализации данного права возникает ряд вопросов, основные из которых следующие:

- какие объекты недвижимости можно отнести к категории «инвестиционная недвижимость»;

- является ли земля инвестиционной недвижимостью;
- в чем отличие права на инвестиционную недвижимость от других видов прав на недвижимость:
 - актив «инвестиционная недвижимость» может иметь любая организация, независимо от вида осуществляемой деятельности, или только инвестиционная компания;
 - можно ли при оценке и отражении инвестиционной недвижимости применять стандарты, правила, нормы законодательства, регулирующие операции с основными средствами и в каком объеме;
 - какими первичными учетными документами должны подтверждаться произведенные вложения в объекты инвестиционной недвижимости, какой договор должен заключаться;
 - имеются ли особенности налогообложения объектов инвестиционной недвижимости;
 - применимы ли модели оценки объектов недвижимости к оценке инвестиционной недвижимости или требуются специальные методы оценки;
 - можно ли оценить объекты инвестиционной недвижимости при отражении их в финансовых отчетах по рыночной стоимости и какой вид стоимостей следует при этом использовать (первоначальная стоимость; восстановительная стоимость; действительная стоимость; остаточная стоимость; оценочная стоимость; специальная стоимость; ликвидационная стоимость; утилизационная стоимость; инвестиционная стоимость; стоимость аренды на открытом рынке; стоимость в использовании; стоимость при существующем использовании);
 - если организация имеет актив «инвестиционная недвижимость» и составляет бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках в соответствии с требованиями составления финансовой отчетности в Республике Беларусь, по какой стоимости следует отразить данный актив.

Наличие отмеченных проблем вызвано во многом неопределенностью понятийного аппарата и толкованием терминов, отсутствием либо многообразием законодательных норм, регламентирующих различные аспекты сделок с недвижимостью и их отражением в целях учета, отчетности, определения налоговой базы, оценочной деятельности.

В соответствии с письмом Национального банка Республики Беларусь от 28.06.2008 г. п. 31.4 «банк определяет недвижимость как инвестиционную, если те или иные объекты недвижимости приобретены с целью получения дохода от аренды, от увеличения стоимости или от того и другого. Первоначально инвестиционная недвижимость оценивается по фактической стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доход или расход, возникающий от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включается в статью «Прочие операционные доходы» отчета о прибыли и убытках за тот отчетный период, в котором он возник» [2]. Для учета не только банками, но и другими субъектами хозяйствования объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости необходимо наличие в методических рекомендациях по оценке недвижимости четкого определения понятия «инвестиционная недвижимость». Определить справедливую стоимость возможно только на ликвидном рынке недвижимости [3, с. 969]. Международный стандарт финансовой отчетности IAS 40 «Инвестиционная недвижимость» предусматривает возможность оценки инвестиционной недвижимости, как по справедливой стоимости, так и по первоначальной стоимости. Данный стандарт применяется «при признании, оценке и раскрытии информации в отношении инвестиционной недвижимости» [4, с. 658].

«Инвестиционная недвижимость - имущество (земля или здание, либо часть здания, либо и то, и другое), находящееся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала, или того и другого». Данное имущество не является инвестиционной недвижимостью, если оно используется при производстве продукции, поставке товара, оказании услуг, выполнении работ, в административных целях, «продажи в ходе обычной деятельности» [4, с. 659]. Гражданский кодекс Республики Беларусь разграничивает договор аренды и договор финансовой аренды (договор лизинга) [5].

Фактор суммы приобретаемых прав на объект недвижимости требует соответствующей классификации недвижимости. Обобщенно классификационные признаки представлены на рисунке 2.

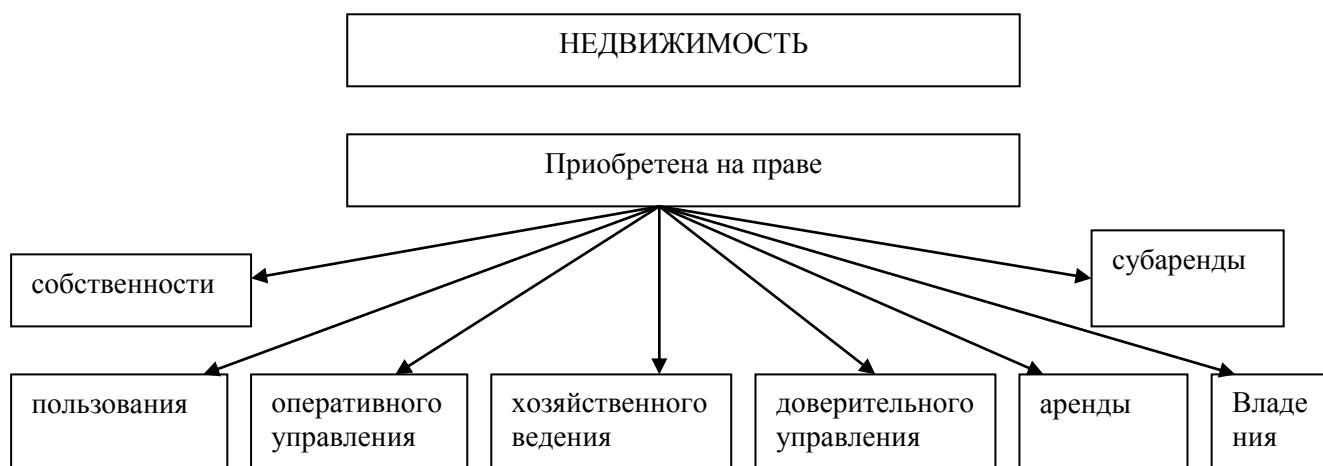


Рис. 2. Классификация недвижимости в зависимости от приобретенных прав

«Основное отличие инвестиционной недвижимости от других видов прав на недвижимость заключается в том, что потоки денежных средств (от аренды или продажи) в основном не зависят от потоков денежных средств от других активов, принадлежащих компании» [3, с. 971].

Права на недвижимость - это имущественные права, связанные с владением, использованием и распоряжением недвижимостью.

Обладая правом собственности на недвижимость, организация может по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться ею, передавать свои полномочия другому лицу, использовать недвижимость в качестве залога или обменять ее иными способами, передать в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении данных объектов любые действия, не противоречащие закону.

Получение недвижимости в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему. Доверительный управляющий обязан осуществлять управление недвижимостью в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Организация владеет, пользуется и распоряжается недвижимостью, принадлежащей ей на праве хозяйственного ведения, в пределах, определяемых в соответствии с законодательством. Она не вправе продавать данную недвижимость, сдавать в аренду, в залог, вносить в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных обществ и товариществ или иным способом распоряжаться данными объектами без согласия собственника. Собственник контролирует использование объектов по назначению и их сохранность.

Субъект хозяйствования обязан пользоваться арендованной недвижимостью в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, - в соответствии с назначением объектов. С согласия арендодателя данная недвижимость может сдаваться в субаренду (поднаем). Организация имеет право передать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставить арендованную недвижимость в безвозмездное пользование, отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Организация, за которой недвижимость закреплена на праве оперативного управления, осуществляет в отношении данных объектов права владения, пользования и распоряжения в пределах, установленных законодательством, в соответствии с целями своей деятельности, заданиями собственника и назначением объектов. Собственник данной недвижимости вправе изъять излишние, неиспользуемые либо используемые не по назначению объекты и распорядиться ими по своему усмотрению.

Международные стандарты финансовой отчетности при раскрытии вопросов, касающихся недвижимости и определении категории «инвестиционная недвижимость», разграничивают следующие понятия:

- инвестиционная недвижимость;
- недвижимость, занимаемая собственником;

- биологические активы, связанные с землей;
- права на полезные ископаемые;
- недвижимость, полученная по договору операционной аренды;
- здания, предоставленные в аренду по одному или более договору операционной аренды;
- группа активов, предоставленных в аренду по одному договору операционной аренды;
- недвижимость, находящаяся в распоряжении по договору финансовой аренды;
- недвижимость, находящаяся в распоряжении компании с целью продажи или строительства для последующей перепродажи;
- недвижимость, занимаемая собственником;
- недвижимость в процессе строительства и реконструкции;
- недвижимость двойного назначения;
- услуги пользователю инвестиционной недвижимости [3].

Сервитут - право ограниченного пользования чужой недвижимостью. Обременение недвижимости сервитутом не лишает ее собственника прав владения, пользования и распоряжения этими объектами.

«Финансовые интересы - доля участия в недвижимости в виде финансовых вложений различных юридических и (или) физических лиц» [6].

«Имущественные интересы - доля участия отдельных элементов в стоимости недвижимости» [6].

Актив «инвестиционная недвижимость» может иметь любая организация независимо от вида осуществляемой деятельности, а не только инвестиционная компания.

Исследование экономико-правовых проблем по оценке инвестиционной недвижимости показывает, что при отнесении объекта к категории «инвестиционная недвижимость» необходимо учитывать цель, с которой данный объект недвижимости находится в распоряжении организации. При разработке и совершенствовании методик оценки инвестиционной недвижимости и их законодательном закреплении следует согласовать понятийный аппарат, так как это может привести к различным толкованиям инвестиционной недвижимости, ее оценке, документального подтверждения и признания произведенных вложений в целях оценочной деятельности, налогообложения, составления финансовой и статистической отчетности, отражения в бухгалтерском учете.

Список использованных источников

1. Методические рекомендации о порядке трансформации отечественной бухгалтерской отчетности в формат, соответствующий международным стандартам финансовой отчетности: утв. Приказом Министерством финансов Республики Беларусь от 14 февраля 2008 г. № 48 (в редакции приказа Министерства финансов Республики Беларусь от 12 декабря 2008 г. № 415). - Информационный банк Консультант Плюс: Беларусь.
2. О рекомендациях по составлению финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности: письмо Национального банка Республики Беларусь от 28 июня 2008г. № 0-12/46 (редакция от 2 марта 2010). - Информационный банк Консультант Плюс: Беларусь.
3. Применение МСФО: в 3 ч.: пер. с англ. - 2-е стер. изд. - М.: Альпина Бизнес Букс, 2008. ч. 1: ПрименениеМСФО. - 1124 с.
4. Международные стандарты финансовой отчетности 2006: издание на русском языке. М.: Аскери-АССА, 2006.-1060 с.
5. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 октября 1998 г.: одобр. Советом Респ. 19 ноября 1998 г. (в редакции от 28 декабря 2009 г. № 96-3). - Информационный банк Консультант Плюс: Беларусь.
6. Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости и имущественных прав на нее: утв. Коллегией Министерства по управлению государственным имуществом и приватизации Республики Беларусь протокол заседания коллегии от 27 ноября 2000 г. № 26. - Информационный банк Консультант Плюс: Беларусь.