Учет и оценка инвестиционной собственности

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.12, кандидат экономических наук Ганин, Богдан Геннадьевич  
  
**Год:**

2008

**Автор научной работы:**

Ганин, Богдан Геннадьевич

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Москва

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.12

**Специальность:**

Бухгалтерский учет, статистика

**Количество cтраниц:**

177

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Ганин, Богдан Геннадьевич

Введение.

1. Учет инвестиционной собственности.

1.1. Проблемы учета инвестиционной собственности.

1.2 Основные отличия учета инвестиционной собственности по » международным стандартам от учета по российским стандартам.

1.3. Классификация инвестиционной собственности.

1.4. Оценка инвестиционной собственности.

1.5. Представление в отчетности.

1.6. Методические рекомендации по совершенствованию учета инвестиционной собственности.

2. Анализ инвестиционной собственности.

2.1. Проблемы анализа инвестиционной собственности.

2.2. Вопросы учета риска при определении ставки дисконтирования для оценки справедливой стоимости доходным способом.

2.3. Классификация методов анализа с точки зрения их пригодности для определения справедливой стоимости инвестиционной собственности.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Учет и оценка инвестиционной собственности"

В соответствии с Концепцией развития бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации на среднесрочную перспективу [42, п.2.1.], одобренной в 2004 году:

Основное направление развития бухгалтерского учета и отчетности -повышение' качества информации, формируемой в них. Мировой опыт показывает, что характеристики, определяющие полезность информации, достигаются непосредственным использованием МСФО или применением их в качестве основы построения национальной системы бухгалтерского учета и отчетности.

Главная задача в области индивидуальной бухгалтерской отчетности заключается в обеспечении гарантированного доступа заинтересованным пользователям к качественной, надежной и сопоставимой персонифицированной информации о хозяйствующих субъектах. Для решения этой задачи индивидуальную бухгалтерскую отчетность необходимо составлять по российским стандартам, разрабатываемым на основе МСФО.

Кроме того, должно определяться соответствие проектов стандартов и других нормативных правовых актов: общим принципам бухгалтерской отчетности в рыночной экономике; законодательству Российской Федерации; экономическим условиям хозяйственной деятельности в Российской Федерации; МСФО; отраслевой специфике деятельности хозяйствующих субъектов; требованию практической реализуемости.

В период 2004 - 2007 гг. планируется утверждение основного комплекта российских стандартов индивидуальной бухгалтерской отчетности на основе МСФО».

В 2001 году был принят международный стандарт финансовой отчетности № 40 «Инвестиционная собственность». В данном стандарте выделяется новый вид актива - инвестиционная собственность. С выделением нового актива в МСФО 40 утверждаются соответствующие данному активу способы и правила признания, оценки, указывается объем раскрываемой в отчетности информации. Инвестиционной собственностью в соответствии с МСФО 40 называется недвижимость, которая не используется для собственных нужд, но предназначена либо для сдачи в аренду, либо удерживается ради повышения ее справедливой стоимости.

В российских- стандартах бухгалтерского учета отсутствует понятие инвестиционной собственности, хотя до принятия изменений в ПБУ 6/01 в соответствии с приказом Минфина от 12.12.2005 №147н выделялся близкий по содержанию вид активов - доходные вложения в материальные ценности. В настоящее время доходные вложения в материальные ценности считаются по российским стандартам частью основных средств.

Диссертационное исследование посвящено теме учета и анализа инвестиционной собственности. Актуальность данной темы связана со следующими аспектами:

Во-первых, это предпосылки, обусловленные глобализацией экономики, как неизбежным процессом. В условиях глобализации, с одной стороны, иностранные игроки ищут рынки сбыта, производственные ресурсы, возможности для создания производства в России, с другой, российские компании пытаются освоить заграничные рынки и объединиться для этого с иностранными компаниями. Полезная и понятная для предприятий по обе стороны границы система бухгалтерского учета и отчетности, решает задачи прозрачности бизнеса, создает единую основу в оценке состояния и финансовых результатов, дает основу для эффективного финансового контроля.

Во-вторых, как мы упомянули выше, Министерством финансов Российской Федерации в 2004 году одобрена «Концепция развития бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации на среднесрочную перспективу». В соответствии с данной концепцией одной из задач, стоящей перед профессиональным бухгалтерским сообществом и государством, является гармонизация действующих в России стандартов учета и отчетности с МСФО.

В-третьих, в России активно развивается рынок недвижимости. Растет спрос на недвижимость, который постоянно превышает предложение, что обуславливает рост цен. Растущие цены на рынке недвижимости делают его привлекательным объектом инвестиций. Целями инвестора в данном случае могут быть как удержание объекта ввиду возможного повышения цен, так и сдача в аренду. Причем инвестор может преследовать одновременно обе цели: получать доход от сдачи в аренду и также ждать повышения цены для продажи через несколько лет. Привлекательность с финансовой точки зрения таких операций приводит к росту объемов инвестирования и количества инвесторов.

В-четвертых, сам стандарт № 40 «Инвестиционная собственность» вступил в силу не так давно - в 2001 году. Введение его в состав МСФО сопровождалось спорами, касающимися вопросов выделения данного актива из основных средств, способов оценки, объемов раскрываемой в отчетности информации. Степень изученности проблемы на уровне исследования возможностей принятия соответствующего российского стандарта, а также способов анализа нового для российской учетной практики актива можно назвать низкой.

Некоторые вопросы учета недвижимости в целом и инвестиционной собственности в частности затрагивались в работах таких российских исследователей, как Аверчев И.М, Бабаев Ю.А., Блохин К.С, Верещагин С.А., Евсюкова И.А., Кондраков Н.П., Рассказова-Николаева С.А., Суглобов А.Е., Тютюнникова Е.В., а также в трудах таких зарубежных исследователей, как Д.Александер, А.Бриттон, Э. Йоринссен, X. Грюнинг и др.

Проблемы анализа инвестиций вообще и инвестиций в недвижимость в частности рассматривались такими российскими исследователями, как Баканов М.И., Белокрыс A.M., Виленский П.Л., Галасюк В., Глазунов В.Н., Горемыкин В.А., Ефимова О.В., Ионов В.А., Ковалев В.В., Марченко А.В.,

Ример М.И., Шеремет А.Д., а также следующими зарубежными специалистами: Барман Г., Бригхэм Ю., Гитман Л.Дж., Дамодаран А., Хелферт Э., (Фридман Дж., Шарп У. и др.

Теме гармонизации российских стандартов с международными стандартами, трансформации отчетности, МСФО, как таковым, посвящены труды следующих российских ученых: Аверчев И.М., Николаева О.Е., Палий В.Ф., Пашигорева Г.И., Соловьева О.В., Чая В.Т., Шишкова Т.В. и др.

Цель данного диссертационного исследования можно сформулировать, как определение направлений совершенствования учета инвестиционной собственности и оценка возможности использования методов анализа, разработанных изначально для инвестиций на рынках капитала, для определения справедливой стоимости инвестиционной собственности.

Задачи, которые необходимо решить, чтобы достичь указанных выше целей, можно определить следующим образом:

Провести сравнительный анализ учета инвестиционной собственности по МСФО и по ПБУ и выявить основные отличия учета инвестиционной собственности в части признания, оценки, выбытия, объема раскрываемой информации.

Сформулировать и обосновать, исходя из отличий МСФО от ПБУ, предложения по гармонизации учета инвестиционной собственности в части классификации.

Сформулировать и обосновать, исходя из отличий МСФО от ПБУ предложения по гармонизации в части оценки инвестиционной собственности.

Сформулировать и обосновать, исходя из отличий МСФО от ПБУ предложения по гармонизации в части представления информации об инвестиционной собственности в отчетности. Доказать обоснованность использования методов, разработанных для оценки финансовых активов, для оценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости.

Доказать обоснованность применения модели риска используемой на финансовых рынках для расчета ставки дисконтирования при оценке инвестиционной собственности по справедливой стоимости доходным способом.

Объектом исследования выбраны предприятия Белгорода и Белгородской области: ОАО «Универмаг «Маяк»», ООО «ИнвестАрендаСервис», ОАО «Белгородагропромстрой», ОАО «Дмитротарановский сахарный завод», занимающиеся инвестициями в недвижимость и сдающие недвижимость в аренду, и имеющие крупные для локального рынка обороты по данному направлению бизнеса.

Предметом исследования является учетно-аналитическая информация объектов исследования, а также совокупность теоретических и практических вопросов, связанных с учетом и анализом инвестиций с недвижимость.

Теоретической и методологической базой исследования послужили результаты исследований российских и зарубежных ученых в области учета, оценки и экономического анализа, международные и российские стандарты учета и отчетности.

Среди методов, использованных в диссертационном исследовании, можно выделить следующие методы: абстрактно-логический метод - использован для формулирования проблем исследования, интерпретация результатов; метод сравнения - для сопоставления положений международных и российских стандартов учета и отчетности; балансовый метод - предназначен для учета и систематизации фактов хозяйственной деятельности; экономико-математический метод - использован в формализованных моделях анализа инвестиций в недвижимость; статистический метод - предназначен для сопоставления данных распределенных во времени, использован при анализе риска инвестиций в недвижимость.

Научная новизна исследования заключается в разработке комплекса теоретических и практических положений, касающиеся классификации, способов оценки, представления в отчетности информации об инвестиционной собственности. В данной работе представлены предложения по гармонизации учета инвестиционной собственности, дано их обоснование. Так же в работе показана правомерность использования методов, разработанных первоначально для оценки финансовых активов, в случае оценки инвестиций в недвижимость. В ходе исследования достигнуты следующие результаты, характеризующие научную новизну и выносимые на защиту:

1. Выявлены все существенные отличия в учете объектов инвестиционной собственности по МСФО от учета соответствующих объектов по российским стандартам;

2. В части классификации инвестиционной собственности в работе показана экономическая обоснованность подхода отраженного в МСФО. Суть данного подхода состоит в выделении инвестиционной собственности из основных средств ввиду, во-первых, особых способов получения дохода, и специфики недвижимости как объекта для инвестирования, во-вторых.

3. В части оценки инвестиционной собственности доказано, что оценка по справедливой стоимости является экономически более адекватной для инвестиционной собственности, чем оценка по остаточной стоимости;

4. В части представления информации в отчетности было показано, что «критерий контроля над активом» является более важным для пользователей бухгалтерской отчетности в отличие от «критерия собственности».

5. Доказана обоснованность использования методов, разработанных первоначально для оценки и анализа финансовых активов, для оценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости.

6. Доказана обоснованность применения для расчета ставки дисконтирования при оценке инвестиционной собственности по справедливой стоимости доходным способом модели риска, применяемой для финансовых рынков.

Также в работе получены следующие результаты, имеющие практическую прикладную ценность:

1. Предложены необходимые изменения в нормативных актах, регулирующих на разных уровнях учет инвестиционной собственности и представление информации о ней отчетности,

2. Предложены изменения к формам отчетности: бухгалтерский баланс (форма 1), приложение к бухгалтерскому балансу (форма 5).

Результаты исследования прошли апробацию на предприятиях города Белгорода и белгородской области, занимающихся инвестициями в недвижимость и сдачей площадей, находящихся в собственности, в аренду. Раскрытия по объектам инвестиционной собственности показали свою полезность для различных групп пользователей: инвесторов, кредитных организаций и др. Методы анализа, рассмотренные в работе, были успешно применены для оценки инвестиций в недвижимость с учетом выявленных в работе преимуществ и ограничений, присущих данным методам.

По результатам исследования было опубликовано ряд статей, в том числе в периодических изданиях, входящих в список изданий, признаваемых ВАК, для диссертации на соискание степени кандидата экономических наук.

Работа состоит из введения; двух глав: первая глава посвящена учету инвестиционной собственности, вторая глава посвящена вопросам анализа инвестиционной собственности; заключения; списка литературы и приложений. В приложениях приведены данные предприятий, на которых проводилась апробация результатов исследования, а также даны примеры использования различных методов анализа инвестиционной собственности, не дающих возможности определения справедливой стоимости, тем не менее, полезных как аналитические инструменты для решения других задач.

## Заключение диссертации по теме "Бухгалтерский учет, статистика", Ганин, Богдан Геннадьевич

Заключение

В результате проведенного исследования были сделаны следующие выводы и достигнуты следующие результаты.

В первой части работы, посвященной учету инвестиционной собственности, были выявлены все существенные отличия в учете объектов инвестиционной собственности по МСФО от учета соответствующих объектов по российским стандартам. Так же в данной части работы исходя их выявленных отличий дано обоснование необходимости гармонизации ПБУ с МСФО в части учета инвестиционной собственности.

Обоснование необходимости гармонизации учета инвестиционной собственности по ПБУ с учетом по МСФО происходило по трем основным аспектам: классификация инвестиционной собственности, оценка инвестиционной собственности, представление в отчетности информации по объектам инвестиционной собственности.

В части классификации объектов инвестиционной собственности выявлены основные отличия ПБУ от МСФО, являющиеся одновременно и недостатками.

Во-первых, так как инвестирование в недвижимость является широко распространенным видом бизнеса, особенно в условиях инфляции, то появляется потребность выделения в отчетности инвестиционной собственности, что есть в МСФО, и чего нет в ПБУ.

Во-вторых, ввиду отличия экономической сущности инвестиционной собственности от основных средств, неправомерно учитывать инвестиционную собственность в составе основных средств. Доход от основных средств получается от производства товаров, оказания услуг или использования в административных целях. Доход от использования объектов инвестиционной собственности получается собственником от предоставления за гарантированную плату данного ресурса другому экономическому агенту.

В-третьих, при классификации актива как инвестиционной собственности необходимо учитывать в качестве цели его приобретения или создания не только доход от сдачи в аренду, но и способность приносить доход от переоценки. В этом состоит отличие инвестиционной собственности от основных средств, так как будущий доход от переоценки основных средств не является, как правило, обоснованием признания основных средств. Данных постулат имеет свое отражение в МСФО и не имеет в ПБУ.

В-четвертых, критерием выбора организации у которой будет стоять объект инвестиционной собственности при аренде должно быть наличие контроля, а не титула собственника. В случае финансовой аренды арендополучатель получает доходы и несет ответственность по рискам их неполучения. Экономическая активность по данному объекту в большей степени связана с арендополучателем, который платит своеобразный заранее определеннуюренту за пользование ресурсом арендодателя. По недвижимости могут быть ограничения по возможности перехода права собственности, поэтому важен результат - кто принимает решения по данному активу, получат экономический результат. Ответы на эти вопросы дает определение контроля, но не собственности. Контроль есть прикладной результат от владения, распоряжения и пользования объектом или части данного списка отношений. Использование понятие контроля для объектов инвестиционной собственности даст общий подход в представлении в отчетности (в том числе и не международном уровне). Вносить какие-либо изменения в ГК РФ мы не считаем в связи с этим необходимым, так как понятие контроля является именно прикладным, используемым для составления бухгалтерских отчетов, но не для регулирования гражданских правоотношений.

В части оценки объектов инвестиционной собственности выявлены отличия оценки в соответствии с ПБУ от оценки в соответствии с МСФО и дано обоснование преимуществ оценки по МСФО.

Во-первых, оценка по остаточной стоимости не соответствует экономической сущности инвестиционной собственности и ее изменению с течением времени. Объект недвижимости не вечен, но срок его службы, при осуществлении текущего ремонта очень долог и его условно можно считать бесконечным. Таким образом, реальный полный износ здания может происходить не в соответствии в начисленным 20-50 лет, а гораздо дольше. Стоимость объекта недвижимости будет в первую очередь определяться соотношением спроса и предложения на конкретную дату. Самое главное в данном случае это то, с какой целью приобретается объект недвижимости, если одна из целей - получение дохода от изменения его справедливой стоимости, то необходима ежегодная оценка по справедливой стоимости.

Если он приобретается для производства товаров, оказания услуг, использования в административных целях, то его нужно амортизировать, так как амортизация решает задачу по определения себестоимости товаров или услуг путем переноса стоимости внеоборотного актива на товар или услугу.

Если же недвижимость используется не для. своих нужд, а сдается в аренду, то для арендодателя использование амортизации не оправдано.

В первом случае, объект будет признаваться основным средством, с оценкой по остаточной стоимости. Во втором случае, будет признаваться объектом инвестиционной собственности с обязательной оценкой по справедливой стоимости. Данное требование есть в МСФО и отсутствует в ПБУ.

Во-вторых, нами приведена контрагруметация к критике использования оценки по справедливой стоимости для объектов инвестиционной собственности.

Первое положение критики гласит, что оценка по справедливой стоимости\* является субъективной, так как часто отсутствуют активные рынки, сделки проходят с уникальными товарами, среди которых нет абсолютно одинаковых, информация по сделкам, как правило, недоступна. Контраргументация такова: в способе оценки по остаточной стоимости срок службы также определяется исходят из субъективной оценки. Но отличием оценки по справедливой стоимости от оценки по остаточной стоимости является то, что верен сам механизм оценки, он соответствует экономической сущности актива. К данному критическому тезису примыкает тот, что оценки будет ошибочной так как в России отсутствует институт профессиональных оценщиков, профессиональный уровень бухгалтеров не производить качественную оценку по справедливой стоимости, и в таких условиях качество отчетности только понизится. Контраргумент состоит в следующем, если не создавать необходимость для развития института профессиональных оценщиков и поднятия на необходимый уровень профессиональных навыков бухгалтеров, то они никогда не изменяться. Решить эту задачу могут саморегулируемые профессиональные сообщества бухгалтеров и оценщиков, которые производят соответствующее обучение.

Второе положение критики связано с тем, что инвестиционная собственность менее ликвидна, чем финансовые инструменты, некоторые оцениваются не по справедливой стоимости, или чем запасы, также не оцениваемые по справедливой стоимости, а оцениваемые по меньшей из цены приобретения и возможной реализации. Наша контраггументация состоит в том, что ликвидность является не единственной причиной оценки по справедливой стоимости. На выбор метода оценки влияет также цель приобретения актива.

Третье положение критики утверждает, что ежегодное определение справедливой стоимости не оправдано, так как полученная точность не перекрывает расходов не достоверное определение справедливой стоимости (обучение сотрудников, оплата услуг оценщиков). Мы полагаем, что специфика недвижимости как капиталоемкого актива такова, что затраты на получение достоверной величины оценки будут оправданы во-первых относительно небольшой стоимостью в сравнении со стоимостью актива величиной затрат, во-вторых, при больших оценках актива исчезающие при достоверной оценке погрешности носят существенный для всей отчетности в целом характер.

В-третьих, при рассмотрении вопросов оценки инвестиционной собственности нами было выявлена разноуровневость в определениях рыночной собственности и справедливой стоимости, что может привести к путанице. В российских стандартах, рыночной стоимостью является и определенная по данным о сделках с аналогичными активами стоимость и оцененная при помощи аналитических методов, то есть рыночная стоимость в ПБУ является некоторым аналогом справедливой стоимости из МСФО. В МСФО этому соответствует понятие справедливой стоимости, которое может определяться и как рыночная стоимость в узком смысле (данные о сделках) и как расчетная величина. Отличия, в данном случае, состоит только в терминах, мы предлагаем перейти к использованию системы МСФО, для того чтобы унифицировать бухгалтерский язык. Данный переход должен произойти, естественно, после введения в российские стандарты определения справедливой стоимости.

В последнем аспекте учета инвестиционной собственности: требования к объему необходимой для раскрытия информации по инвестиционной собственности нами было показано, что на основании критерия контроля, в случае финансовой аренды недвижимость должна учитываться на балансе у арнедополоучателя, в случае операционной - у арендодателя. Данное требование отсутствует в ПБУ и присутствует в МСФО, что является, в совокупности с вышеизложенным обоснованием предлагаемых изменений для ПБУ.

Так же в данном разделе нами было показано, что результаты от изменения справедливой стоимости должны отражаться не по статьям изменения капитала, а в отчете о прибылях и убытках. Если изменение справедливой стоимости является целью существования актива (например, если это недооцененная земля), то финансовые результаты данной экономической деятельности как и по другим видам деятельности за период должны фиксироваться в отчете о прибылях убытках за период.

Вторая часть работы посвящена анализу инвестиционной собственности. В работе сформулированы основные задачи, возникающие при анализе инвестиционной собственности, дана классификация методов анализа инвестиций в недвижимость, а также подходов к оценке недвижимости. Рассмотрение методов анализа велось с учетом специфики рынка недвижимости, специфики российского рынка по сравнению с зарубежным с другой, требований МСФО 40.

Основная задача, которая была сформулирована в начале работы состоит в том, чтобы доказать правомерность использования методов оценки разработанных для финансовых активов, и применяемых в настоящее время в том числе и для оценки проектов, для оценки не финансовых активов, таких как инвестиционная собственность.

Так же в ходе исследования нами была решена сопутствующая задача, а именно, обоснованна потребность использования модели риска, традиционной для финансовых рынков. Нами было показано, что необоснованно рассматривать риск только как возможность не получения дохода, но необходимо рассматривать его и как возможность получения дохода большего, чем запланировано. Нами было выявлен существенный недостаток противоположного подхода, когда для отрицательных потоков проводилась попытка разделения отрицательных денежных потоков на основные и дополнительные оттоки.

Также нами было указано на то, что учет риска в числителе при корректировке величины денежного потока не правомерно, так как в ставке дисконтирования риск учитывается по определению, так как ставка дисконтирования отражает альтернативные варианты инвестирования, которые характеризуются как определенной доходностью, так и сопоставимым риском. Попытка учета риска способом корректировки величины денежного потока приведет к двойному учету риска, что с нашей точки зрения не верно.

При рассмотрении метода чистой приведенной стоимости мы выявили необходимость учета заключительной стоимости при определении чистой приведенной стоимости инвестиций в недвижимость.

При рассмотрении различных методов инвестиций в недвижимость мы выявили, что в том случае, если методы пригодны для оценки инвестиций в недвижимость, то отличием при применении для анализа инвестиций в недвижимость является состав расходов и доходов и соответствующих им притоков и оттоков денежных средств. Мы в ходе исследования выявили отличия в составе учитываемых денежных потоков при оценки инвестиционной собственности по справедливой стоимости в соответствии с МСФО и при оценке ее же в соответствии с международными стандартами оценки по рыночной стоимости, что в случае оценки профессиональным оценщиком, как это требует МСФО может привести к несовпадениям. Выявленное отличие состоит в том, что при оценке по справедливой стоимости по МСФО не должны учитываться возможные будущие усовершенствования, а так же будущие экономические выгоды от этих усовершенствований. При оценке по стандартам оценки профессиональным оценщиком данные возможности учитывается.

К методам пригодным с оговорками к использованию для определения справедливой стоимости мы относим метод реальных опционов, так как он находится в некотором противоречии с концепцией справедливой стоимости. Дело состоит опять в том ограничении, которое накладывает МСФО 40 на способ определения справедливой стоимости. Метод реальных опционов предполагает определение на основе «дерева решений» нескольких вариантов развития событий с различной вероятностью их реализации. Часть из них будут более благоприятны, часть менее благоприятны. Но в МСФО при введении концепции справедливой стоимости с одной стороны дается прямой запрет на учет некоторых видов опционов связанных с будущими усовершенствованиями, с другой стороны, сама концепция подразумевает оценку по справедливой стоимости на основе только имеющейся в данный момент информации о величинах доходов. С другой стороны, часть недвижимости, например, недооцененная при покупке земля, может приносить доход в неденежной форме, если она в настоящее время не используется, посредством повышения ее справедливой стоимости. Величина се справедливой стоимости может определяться именно как опцион на возможности' получения дохода при будущем использовании ее в хозяйственной деятельности. В таком случае использовании опционной модели при определении справедливой стоимости доходным способом с одной стороны экономически обосновано, но с другой стороны находится в некотором противоречии с МСФО. Вообще, можно заключить, что опцион, как мы это показали в расчетах, дает повышенную оценку рисковому активу, каким, безусловно, в РФ является недвижимость, но применении данного метода может входить в противоречие сбухгалтерским принципом осмотрительности.

В целом по разделу анализа инвестиций в недвижимость сделан вывод, о возможности, хотя и с оговорками использования моделей предназначенных для анализа финансовых вложений.

К практическим результатам исследования можно отнести следующее. В части учета - выработку конкретных предложений по изменению нормативных актов, регулирующих бухгалтерский учет в Российской Федерации, в частности, предложение по изменению применяемых форм бухгалтерской отчетности. В части анализа инвестиций в недвижимость практическая полезность результатов исследования состоит в выявленных возможностях и ограничениях определенных методов используемых' для определения справедливой стоимости инвестиционной собственности доходным способом.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Ганин, Богдан Геннадьевич, 2008 год

1. IAS 1. Представление финансовой отчётности, в ред. от 01.07.1998 г.

2. IAS 2. Запасы, в ред. 01.01.1995 г.

3. IAS 4. Учёт амортизации, в ред. от 01.01.1977 г.

4. IAS 7. Отчёты о движении денежных средств, в ред. от 01.01.1994 г.

5. IAS 8. Чистая прибыль или убыток за период, фундаментальныеошибки и изменения в учётной политике, в ред. с 01.01.1995 г.

6. IAS 10. Условные события и события, произошедшие после отчётнойдаты, в ред. от 01.01.1999 г.

7. IAS 1 1. Договоры подряда, в ред. от 01.01.1995 г.

8. IAS 12. Налоги на прибыль, в ред. от 01.01.1998 г.

9. IAS 14. Сегментная отчётность, в ред. от 01.07.1998 г.

10. IAS 15. Информация, отражающая влияние изменения цен, в ред. от 01.01.1989 г.

11. IAS 16. Основные средства, в ред от 01.01.1995 г.

12. I AS 1 7. Аренда, в ред. от 01.01.1999 г.

13. IAS 18. Выручка, в ред. от 01.01.1995 г.

14. IAS 19. Вознаграждения работникам, в ред. от 01.01.1099 г. .

15. IAS 20. Учёт правительственных субсидий и раскрытие информации о правительственной помощи , в ред. от 01.01.1984 г.1 б. IAS 21. Влияние изменений валютных курсов, в ред. от 01.01.1995 г.

16. IAS 22. Объединение компаний, в ред. от 01.07.1999 г.

17. IAS 23. Затраты по займам, в ред. 01.01.1995 г.

18. IAS 24. Раскрытие информации о связанных сторонах, в ред. от0101.1986 г.

19. IAS 26. Учёт и отчётность по программам пенсионного обеспечения (пенсионным планам), в ред. от 01.01.1988 г.

20. IAS 27. Сводная отчётность, в ред. от 01.01.1990 г.22,23,24