

10. Каплан Роберт С., Нортон Девид П. Сбалансированная система показателей. От стратегии к действию: пер. с англ. — М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2003. — 304 с.

Стаття надійшла до редакції 15 травня 2013 р.

УДК 657.1

**Т. В. Головка,**  
канд. екон. наук,  
професор кафедри обліку підприємницької діяльності  
**М. Р. Ліхацька,**  
студентка обліково-економічного факультету,  
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

## **ПРОБЛЕМНІ ПИТАННЯ ВИЗНАННЯ ТА ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ**

*АННОТАЦІЯ. В даній статті розглядається питання щодо оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу. З'ясовується який метод оцінки є більш ефективним та в якому випадку. Розкриваються поняття справедливої та первісної вартості інвестиційної нерухомості.*

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** інвестиційна нерухомість, справедлива вартість, первісна вартість, залишкова вартість.

*АННОТАЦИЯ. В данной статье рассматривается вопрос относительно оценки инвестиционной недвижимости на дату баланса. Выясняется, какой метод оценки является более эффективным и в каком случае. Раскрываются понятия справедливой и первоначальной стоимости инвестиционной недвижимости.*

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** инвестиционная недвижимость, справедливая стоимость, первоначальная стоимость, остаточная стоимость.

*ABSTRACT. This paper considers the problem of investment property at the balance date. It investigate what estimate method is more efficient and in what case. It determines the meanings of fair value and original cost of investment property.*

**KEY WORDS:** investment property, fair value, original cost, depreciated cost.

В наш час інвестування коштів в нерухомість є одним із головних актуальних питань підприємницької діяльності. Останнім часом спостерігаються підвищення тенденції залучення іноземних інвестицій. Саме тому в Україні постійно проводиться акти-

вна робота з впровадження до національної облікової практики нових Положень (стандартів) бухгалтерського обліку, які є досить близькими за своїм змістом до Міжнародних стандартів фінансової звітності. Прикладом виступає прийняте у 2008 р. П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість». У зв'язку з функціонуванням нових методологічних засад бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості виникла необхідність теоретичного обґрунтування та надання практичних рекомендацій щодо оцінки та відображення інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку. Саме тому більш детальне вивчення питання оцінки інвестиційної нерухомості в даний момент є актуальним.

Метою дослідження є проведення системного та фундаментального аналізу визнання та оцінки інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку України.

Дане питання вивчалось багатьма вітчизняними та іноземними вченими, а саме: М. П. Войнаренка, М. І. Бондаря, Н. В. Генералової, С. Ф. Голова, Р. Грачової, М. Жежери, В. М. Кужельного, Дж. Р. Дітріха (J. R. Dietrich), К. А. Мюлера (K. A. Muller), В. Пархоменка, І. А. Смірної, Я. М. Тужинського (M. Turzyski), М. С. Херіса (M. S. Harris), Супрунова І. В., Е. Вішневський та інші.

Згідно п. 4 П(С)БО 32 інвестиційна нерухомість — це власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельної ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу [1].

Головним проблемним питанням обліку інвестиційної нерухомості є її оцінка на дату балансу. Підприємство має розробити облікову політику щодо оцінки інвестиційної нерухомості після її первісного визнання. П(с)БО 32 передбачає можливість відображати інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності за:

— справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити;

— первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення

Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості.

Нерозкритими в П(с)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» є питання визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості при її внесенні до статутного капіталу підприємства, при безоплатному

отриманні, при отриманні в обмін на подібний та неподібний об'єкт та отриманої в частковий обмін, що призводить до відсутності єдиного підходу для їх відображення в бухгалтерському обліку обліковими працівниками вітчизняних підприємств.

Ірина Валеріївна Супрунова [3], вважає за доцільне внести зміни до розділу «Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості» П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» шляхом включення зазначених нижче положень щодо порядку визначення первісної вартості:

— первісною вартістю інвестиційної нерухомості, що внесена до статутного капіталу підприємства, визнається засновниками (учасниками) підприємства їх справедлива вартість з урахуванням витрат, безпосередньо пов'язаних з доведенням інвестиційної нерухомості до стану, в якому вони придатні для використання, передбачених п. 10 П(с)БО 32.

— первісна вартість безоплатно отриманої інвестиційної нерухомості дорівнює її справедливій вартості на дату отримання з урахуванням витрат безпосередньо пов'язаних з доведенням інвестиційної нерухомості до стану, в якому вони придатні для використання, передбачених п. 10 П(с)БО 32;

— первісна вартість об'єктів, переведених до інвестиційної нерухомості з оборотних активів, запасів, товарів тощо дорівнює її собівартості, яка визначається згідно з Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку 9 «Запаси» та 16 «Витрати»;

— первісна вартість інвестиційної нерухомості, отриманої в обмін на подібний актив, дорівнює залишковій вартості переданого об'єкта основних засобів. Якщо залишкова вартість переданого об'єкта перевищує його справедливую вартість, то первісною вартістю інвестиційної нерухомості, отриманої в обмін на подібний актив, є справедлива вартість переданого об'єкта з включенням різниці до витрат звітного періоду;

— первісна вартість інвестиційної нерухомості, отриманої в обмін на неподібний актив, дорівнює справедливій вартості переданого немонетарного активу;

— первісна вартість інвестиційної нерухомості, придбаної в частковий обмін на неподібний актив, дорівнює справедливій вартості переданого немонетарного активу, збільшеній (зменшеній) на суму грошових коштів чи їх еквівалентів, що передана (отримана) під час обміну.

Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю означає її постійну актуалізацію на кожну дату балансу. Найкращим

свідченням справедливої вартості є поточні ринкові ціни, що існують на активному ринку на подібну нерухомість у тій самій місцевості та в подібному стані за подібних умов угод про оренду або інших контрактів на дату балансу, скориговані з урахуванням витрат на здійснення операцій. Доцільним буде згадати вислів польського професора Е. Вішневського, який зазначив: «завжди кориснішим буде однозначне визначення ринкової вартості для визначених груп складових майна, ніж можливий пошук «додаткової» (без розуміння сутності) гіпотетичної справедливої вартості» [4, с. 301]. Тобто, для визначення поточної ринкової ціни необхідною умовою є розвиненість ринку нерухомості. Проте в Україні на багато об'єктів нерухомості відсутній активний ринок або його функціонування є обмеженим, і навіть за наявності досконалого ринку достовірна оцінка економічної цінності неможлива, оскільки вона передбачається відносно конкретних активів, точних аналогів яким знайти неможливо. Влучним є вислів проф. М. І. Бондаря, « визначення справедливої вартості є ефективним лише за певних умов, а в іншому випадку — це мильна бульбашка» [5, с. 23].

За відсутності активного ринку визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості здійснюється за додатковою інформацією. Наприклад, користуючись даними про найближчі за часом ціни на інших активних ринках, скориговані з урахуванням будь-яких змін економічних умов після дати укладення угод за цими цінами [6].

Якщо інформація про ринкові ціни інвестиційної нерухомості відсутня, то її справедлива вартість буде визначатися теперішньою вартістю чистих грошових надходжень від активу.

Варто відмітити, що згідно з вимогами міжнародних стандартів (п. 32 МСФЗ 40) не вимагається, але заохочується залучення незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості [2]. Це обґрунтовується наявністю в оцінювача відповідної кваліфікації та досвіду оцінки інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії.

Згідно з п. 23 П(с)БО 32 під час визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості підприємства до неї входять усі об'єкти основних засобів, які утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний комплекс і в сукупності генерують грошові потоки. Така інвестиційна нерухомість в обліку відображується як окремих об'єкт, що генерує грошові потоки. Крім того, стаціонарно встановлені об'єкти основних засобів (ліфти, кондиціонери тощо), вартість яких врахована при визначенні справедливої вар-

тості інвестиційної нерухомості, обліковуються на позабалансових рахунках за первісною вартістю [1].

Усі інші активи, які використовуються разом з інвестиційною нерухомістю (меблі, господарський інвентар тощо), оцінюються за первісною (переоціненою) вартістю і відображаються в обліку відповідно до П(с)БО 7 «Основні засоби».

Варто відмітити, що в останні роки провідні зарубіжні вчені відходять від однозначної позиції оцінки об'єктів за справедливою вартістю на користь оцінки за собівартістю, що обумовлено неспроможністю виконання завдань щодо достовірності та об'єктивності бухгалтерської інформації в умовах кризових явищ в економіці як окремих країн, так і в світовому масштабі. Так, за результатами проведеного аналізу науковці Х. Б. Крістенсен та В. Ніколаєв [7] дійшли до висновку, що більшість підприємств не отримують чистих переваг від ведення бухгалтерського обліку за справедливою вартістю порівняно з обліком за історичною собівартістю. Дослідники це пояснюють необхідністю отримання користувачами фінансової звітності надійної інформації.

Якщо підприємство обирає метод оцінки інвестиційної нерухомості за первісною вартістю, то її залишкова вартість змінюватиметься щомісяця за рахунок нарахування амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення. Вартість інвестиційної нерухомості переоцінці не підлягає [3].

Головна відмінність обліку інвестиційної нерухомості, що оцінюється за справедливою вартістю від об'єктів нерухомості, що оцінюються за первісною вартістю, це те, що на дату балансу її необхідно порівнювати з балансовою вартістю, а зміну вартості ( збільшення або зменшення) відображати відповідно у складі інших операційних доходів (рахунок 719 «Інші доходи від операційної діяльності») або інших операційних витрат (рахунок 949 «Інші витрати операційної діяльності»).

Якщо підприємство вибрало метод обліку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, то при переведенні об'єкта операційної нерухомості до складу інвестиційної нерухомості має місце ситуація, коли справедлива вартість перевищує його залишкову вартість у такому випадку різниця відображається у складі додаткового капіталу і відображається на рахунку 423 «Дооцінка активів», якщо ж справедлива вартість інвестиційної нерухомості виявилася меншою за її залишкову вартість, то різ-

ниця відображається у складі додаткових витрат на рахунку 975 «Уцінка необоротних активів і фінансових інвестицій».

Провівши фундаментальний та системний аналіз, можна зробити наступний висновок, що при оцінці інвестиційної нерухомості на дату балансу доцільно використовувати оцінку за справедливою вартістю для підприємств, які складають або планують готувати фінансову звітність за міжнародними стандартами. Це забезпечить зростання рівня довіри інвесторів, кредиторів, учасників фондового ринку до фінансової звітності і сприятиме залученню іноземних інвестицій. Для інших суб'єктів господарювання прийнятним є використання оцінки за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, оскільки ринок нерухомості України характеризується рядом обмежень, що не дозволяє визначити достовірну справедливу вартість інвестиційної нерухомості.

Обґрунтовані оцінки інвестиційної нерухомості забезпечують достовірність бухгалтерської інформації про вартість даного специфічного об'єкта основних засобів. Це, в свою чергу, сприяє прийняттю оптимальних управлінських рішень щодо їх використання і сприяє оптимізації орендних платежів, які плануються до отримання.

### **Бібліографічний список**

1. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» затвердженого міністерством фінансів України від 2.07.2007 року № 779.

2. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» від 18.12.03.

3. Супрунова І. В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку, УДК 657.1.

4. Wiszniewski E. Wartość godziwa — wybrane problemy / E. Wiszniewski // Prace naukowe Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu [Problemy wyceny w rachunkowości] / Redakторы naukowci: Tereza Cebrowska, Waldemar Doktusz / S. Surdykowska — Wrocław: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, 2001 — № 911. — S. 299—308.

5. Бондар М. І. Концептуальні підходи щодо розвитку бухгалтерського обліку в Україні / М. І. Бондар // Роль і місце бухгалтерського обліку, контролю й аналізу в розвитку економічної науки та практики: збірник матеріалів міжнародної науково-практичної конференції, 14 травня 2010 р. — К.: КНЕУ, 2010. — 568 с. — С. 21—24.

6. Генералова Н. В., Смирнова И. А. Инвестиционная недвижимость / Н. В. Генералова, И. А. Смирнова // Бухгалтерский учет. — 2005. — № 4: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.ipnpu.ru/article.php?idarticle=002713>.

7. Christensen H. B. Does fair value accounting for non-financial assets pass the market test? / H. B. Christensen, V. Nikolaev // Chicago Booth School of Business Research Paper Series. — 2009. — Paper № 09-12: [Електронний ресурс]. — Режим доступу: [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=1269515](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1269515).

Стаття надійшла до редакції 15 травня 2013 р.

## УДК 657.6

**Ю. О. Івахів**, к.е.н.,

старший викладач кафедри аудиту  
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»,

**С. Р. Романів**, к.е.н.,

доцент кафедри аудиту, ревізії та контролінгу  
Тернопільського національного економічного університету

### **АНАЛІЗ ФІНАНСОВОГО СТАНУ ПІДПРИЄМСТВА: ПИТАННЯ ЛІКВІДНОСТІ**

**АННОТАЦІЯ.** Стаття присвячена концептуальним основам аналізу фінансового стану підприємства. У ній досліджено сутність ліквідності, розкрито важливі теоретичні і методичні аспекти її аналізу, запропоновано шляхи його удосконалення.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** аналіз фінансового стану, ліквідність, фінансова звітність.

**АННОТАЦИЯ.** Статья посвящена концептуальным основам анализа финансового состояния предприятия. В ней исследовано сущность ликвидности, раскрыты важные теоретические и методические аспекты ее анализа, предложено пути его усовершенствования.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** анализ финансового состояния, ликвидность, финансовая отчетность.

**ABSTRACT.** The article is devoted to conceptual bases of enterprise financial position analysis. The essence of liquidity is investigated, important theoretical and methodological aspects of its analysis are revealed, the ways to improve it are suggested in it.

**KEY WORDS:** financial position analysis, liquidity, financial statements.