

Таким чином, об'єктом бухгалтерського обліку орендних земельних відносин можуть бути окремо визначена, встановлена на місцевості земельна ділянка та права на неї. Водночас об'єктом аналітичного обліку може бути й сукупність земельних ділянок, що складають цілісну, відокремлену від інших територію з визначеними межами. Такою сукупністю може бути поле, контур чи їх частини. Запропонований підхід забезпечить таке формування управлінського обліку, яке дасть змогу виявити ступінь та ефективність використання земельних ресурсів і надати дані для економічної оцінки землі. В зв'язку з цим інформаційно-технологічне забезпечення процесу накопичення й обробки інформації слід будувати таким чином, щоб оперативно отримувати інформацію про стан і структуру поля; його місцезнаходження; проведені агротехнічні заходи; понесені витрати на вирощування культури й отриманий вихід продукції в натуральному та грошовому вимірах.

Література

1. Порядок використання коштів Державного бюджету України на оплату робіт з докорінного поліпшення земель: Наказ Міністерства аграрної політики України та Міністерства фінансів України від 27.02.2002 р. № 58/136 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 19. — Ст. 970

2. *Сиротенко О.* Вибіркові обстеження структури і площ сільськогосподарських культур за матеріалами дистанційного знімання / О. Сиротенко // Можливості дистанційного зондування Землі та геоінформаційних технологій у вирішенні проблем Полісся: регіональна нарада: тези доп. — Київ-Луцьк, 2002. — С. 35—37.

УДК 657.1

Літвинчук А. С.,
здобувач кафедри обліку
підприємницької діяльності,
ДВНЗ «КНЕУ імені Вадима Гетьмана»

ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В ПЕРІОД ІНФЛЯЦІЇ

Вартості майна будь-якого підприємства завжди приділялася особлива увага, оскільки дана інформація дозволяє оцінити місце підприємства певної сфери бізнесу як на внутрішньому так і на

зовнішньому ринках. Найпоширенішим джерелом інформації про фінансово-майновий стан організації є фінансова звітність. У період економічної нестабільності, пов'язаної з інфляційними процесами, особливо гостро постає проблема достовірності даних фінансової звітності підприємства на визначену дату, що відіграє важливу роль внутрішніх і зовнішніх користувачів інформації. Оскільки, запорукою реальної оцінки фінансово-майнового стану підприємства є достовірна оцінка активів, то слід приділити увагу вибору адекватного методу оцінки активів підприємства, зокрема розглянути особливості справедливої та первісної вартості в період інфляції.

З метою вибору об'єктивної оцінки майна підприємства в умовах інфляційної економіки проведено дослідження на прикладі неліквідних активів таких, як інвестиційна нерухомість. Згідно з П(С)БО 32 до інвестиційної нерухомості відносяться власні або орендовані в умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності. При здійсненні обліку інвестиційної нерухомості, підприємства мають рівноцінну можливість обрати або справедливую, або первісну вартість оцінки активів, зазначивши свій вибір в обліковій політиці підприємства. Відповідно до П(С)БО 32 та МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» у період придбання нерухомості пріоритетною вважається оцінка за первісною вартістю, однак в процесі експлуатації даних активів керівництво підприємства постає перед вибором об'єктивної оцінки майна. Більшість європейських країн, які здійснюють облік за міжнародними стандартами, віддають перевагу справедливій вартості (до таких країн відноситься й Німеччина, зокрема про це свідчать показники річного звіту компанії GAGFAN, основною діяльністю якої є здача в оренду майна) [3]. На противагу Німеччині, підприємства Великобританії віддають перевагу у відображенні інвестиційної нерухомості у фінансовій звітності за первісною вартістю. При цьому слід зазначити, що вище зазначені країни мають відносно стабільний активний ринок нерухомості, який може бути надійним джерелом оцінки нерухомості.

Для визначення результату впливу інфляції на оцінку інвестиційної нерухомості можна розглянути таким прикладом: підприємство «А» придбало будівлю, яка класифікується як інвестиційна нерухомість.

Варіант 1. Якщо підприємство «А» оцінюватиме активи на звітну дату за справедливою вартістю в період інфляції, то в результаті, його дохід та вартість майна постійно зростатиме, при цьому збільшуючи базу оподаткування прибутку підприємства на суму зростання. Однак, фактично доходу досліджуване підприємство не отримає, а податки сплатить. Якщо ж керівництво підприємства «А» після дати оцінки прийме рішення продати дану інвестиційну нерухомість, при цьому справедлива вартість об'єкту зменшиться, то зазнає незапланованих збитків.

Варіант 2. Якщо підприємство «А» оцінює активи на звітну дату за фактичною (історичною) собівартістю скоригованою на індекс інфляції, то застосування коефіцієнта інфляції дасть змогу врахувати як економічні так і фізичні зміни вартості об'єкту, що дозволить отримати найбільш достовірну інформацію на звітну дату в процесі господарської діяльності підприємства.

Отже, можна зробити висновок, що основною перевагою оцінки активів за справедливою вартістю в умовах інфляції є його простота та визначеність. Якщо ж керівництво підприємства приймає рішення оцінювати майновий стан на звітну дату формування фінансової звітності за справедливою вартістю, при цьому орієнтуючись на ціни, які зазначені у засобах масової інформації, то слід врахувати ризик отримання непідтверджених та недостовірних показників, тому що в період представлення фінансової звітності користувачам, ціни можуть значно змінюватися, що призведе до хибних економічних рішень з небажаними наслідками.

З метою уникнення неоднозначності отриманої інформації, пропонується використання оцінки інвестиційної нерухомості за первісною вартістю скоригованою на індекс інфляції певної галузі підприємств, оскільки інфляція являється одним із основних факторів впливу на вартість об'єктів. Слід зазначити, що даний підхід не суперечить концепції фінансового збереження капіталу, яка є прийнятною для більшості підприємств, та нормативно-правовим актам України, а також серед переваг цього методу є те, що вартість об'єкта оцінки підтверджена розрахунками та не потребує значних фінансових затрат при формуванні фінансової звітності за визначений період.

Література

1. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності». Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 07.02.13 р. № 73 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://buhgalter911.com/Res/NPSBO/NPSBO1.aspx>

2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість». Затверджено наказом Міністерства фінансів України від 02.07.2007 р. № 779 [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>

3. Квартальний звіт до 31 березня 2012 року GAGFAH [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://www.gagfah.com/fileadmin/redakteur/pdf/berichte/2012/Deutsch_Q1_D_Bericht_2012_safe.pdf

4. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» року GAGFAH [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/929_026/page

УДК 657.01

Луценко А. А.

здобувач кафедри обліку, аналізу та аудиту в АПК
ДВНЗ «Київський національний
економічний університет імені Вадима Гетьмана»

ЕКОНОМІЧНА СУТНІСТЬ ТЕРМІНІВ «ВИТРАТИ» І «ЗАТРАТИ»

Сьогодні часто в економічній літературі можна зустріти довільне вживання таких термінів як «витрати» та «затрати». Одні автори використовують їх як синоніми, інші намагаються розмежувати дані терміни та пояснити чим відрізняється один від іншого.

Незважаючи на те, що вже неодноразово виходили публікації на дану тему, досі не тільки не сформовано єдиного підходу до розуміння зазначених понять, але навпаки, внесено ще більше плутанини.

Для чіткого управління витратами, перш за все, необхідно з'ясувати їх економічну сутність і розмежувати (об'єднати) від (з) суміжними термінами, які зустрічаються в економічній літературі та створюють суттєві незручності під час обґрунтування процесу здійснення відповідних операцій.

Визначення сутності та дослідження спільних та відмінних рис термінів «витрати» і «затрати», визнання витрат в останні роки стали предметом уваги багатьох вітчизняних учених, зокрема: Бутинця Ф. Ф., Ватаманюка З. Г., Задорожного З. В., Карпової Т. П., Мельник Л. Г., Нападовської Л. В., Огійчука М. Ф., Олійник О. В., Павликівської О. І., Панчишина С. М., Погорелова Ю. С., Пушкаря М. С., Рудніченко Є. М., Скляренко В. К., Соколова Я. В., Сопко В. В., Хопчан М. І. Цвєткової Н. М. та ін.

Проте, сьогодні відсутнє єдине трактування терміну «витрати», який зустрічається у багатьох словниках та енциклопедич-