

останні роки знаходиться в стагнації та не отримує належних наукових та професійних імпульсів для свого розвитку.

Використання Інституту в якості національної інформаційної компанії дозволило б оптимізувати управлінські структури вітчизняних страховиків, знизити рівень їх загальних витрат на ведення справи та підвищити їх конкурентоспроможність як у поточному, так і у майбутніх періодах.

Література:

1. Зміни до Закону України «Про страхування» від 07.07.2005 р. № 2774-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T052774.html
2. Місце України за рейтингом «Ведення бізнесу 2013» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://bg-law.com.ua/pres-oglyad/23-msce-ukrayini-zareytingom-vedennya-bznesu-2013.html>
3. Oliver Wyman презентував звіт про перспективи фінансових послуг у 2013 році // Страхова справа. – 2013. – № 1. – С. 34-35.
4. Колотило О.Д. Проблеми моніторингу ризиків страхування / О.Д. Колотило // Реформування економіки України: стан та перспективи: V Міжнар. наук.-практ. конф., 25-26 лист. 2010 р. : зб. матеріалів. – К: МІБО КНЕУ. – 2010. – С. 115-118.

Леженко Л. І.

*кандидат економічних наук,
доцент кафедри обліку підприємницької діяльності
Київського національного економічного університету
імені Вадима Гетьмана
м. Київ, Україна*

ВИЗНАННЯ ТА ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

В умовах недостатньої розвиненості ринку нерухомості в Україні, обмеженості доступу до інформації про ринкові трансакції з об'єктами нерухомості виникає необхідність удосконалення класифікації та відповідної оцінки інвестиційної нерухомості підприємства.

Під інвестиційною нерухомістю розуміють власні або орендовані на 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 [2]. Інвестиційна нерухомість визнається активом за тих самих умов як й інші складові необоротних активів підприємства.

Особливістю інвестиційної нерухомості є те, що вона генерує грошові потоки в значній мірі незалежно від інших активів підприємства.

На практиці виникає необхідність в процесі ідентифікації інвестиційної нерухомості. В першу чергу це стосується нерухомості, частина якої використовується для отримання орендних платежів та/або щодо збільшення власного капіталу, а частина для цілей господарської діяльності підприємства: виробництва, адміністративних потреб, тощо. Такі частини необхідно відображати в обліку як окремі об'єкти.

Частина об'єкта засобів, яка не може бути продана окремо або за умови використання об'єкта переважно з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу визнається інвестиційною нерухомістю. Відповідно, межу переважного використання визначає підприємство самостійно, розробляючи критерії щодо розмежування операційної та інвестиційної нерухомості, виходячи із специфіки діяльності підприємства та розкриває зазначені положення в обліковій політиці.

Основними критеріями для розмежування інвестиційної та операційної нерухомості у випадку, якщо один і той самий об'єкт використовується як інвестиційна і як операційна нерухомість (за неможливості розділення об'єкта на частини), переважний характер використання об'єкту визначати за його площею; об'єкт визнається інвестиційною нерухомістю, якщо в операційну оренду передано більше 50% його площі.

Особливості оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості виникають при первісній оцінці та її відображенні на дату балансу.

За П(С)БО 32 інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю, яка визначається залежно від шляхів надходження нерухомості, а саме:

- придбання за звичайних умов, враховуючи прями витрати безпосередньо пов'язані з придбанням та доведенням об'єкту для використання;

- придбання на умовах відстрочки платежу відповідно ціни за договором;

- одержаної у фінансову оренду (вартість за умовою орендного договору);

- створеної (збудованої) підприємством – вартість визначається виходячи із загальної суми витрат на дату початку використання об'єкту [2].

Необхідно зазначити, що МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» передбачає ще один напрям отримання інвестиційної нерухомості – в

обмін на матеріальні та нематеріальні активи або в обмін на поєднання монетарних і немонетарних активів [1]. Первісна оцінка за такого отримання здійснюється за справедливою вартістю отриманого активу за винятком випадків, коли:

- операція обміну за сутністю не є комерційною операцією;
- справедливу вартість ні отриманого, ні переданого в обмін активу не можна достовірно визначити [1].

Якщо отриманий актив не оцінюють за справедливою вартістю, його оцінка здійснюється за балансовою вартістю переданого активу.

П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» не розкриває питання щодо визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості при:

- внесенні її до зареєстрованого капіталу підприємства;
- безоплатному отриманні;
- отриманні в обмін на подібний та неподібний об'єкт та отриманої в частковий обмін.

Не визначеність цих питань призводить до відсутності єдиного підходу для їх відображення в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності підприємства.

Підприємство самостійно обирає метод оцінки інвестиційної нерухомості після її первісного визнання, який має бути зазначено в обліковій політиці.

П(С)БО 32 передбачає можливість відображати у фінансовій звітності підприємства інвестиційну нерухомість за однією з двох оцінок:

- за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно оцінити;
- первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її оновлення [2].

Обраний метод оцінки застосовується до всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості. Інформацію щодо вартості інвестиційної нерухомості та суттєві моменти її визначення незалежно від методу оцінки необхідно розкривати в Примітках до річної фінансової звітності підприємства

Якщо підприємство обрало метод оцінки за справедливою вартістю, то найкращим свідченням справедливої вартості є поточні ринкові ціни активного ринку на подібну нерухомість у тій самій місцевості, в подібному стані та за подібних умов угоди оренди або інших контрактів на дату балансу.

В Україні на велику кількість об'єктів інвестиційної нерухомості є неможливим достовірно визначення поточних ринкових цін, оскільки відсутній активний ринок або його функціонування обмежене. За таким умов П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» пропонує здійснювати визначення справедливої вартості за:

– останньою ринковою ціною з такими активами (якщо не відбувалось суттєвих змін у технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі функціонування підприємства);

– поточними ринковими цінами на нерухомість, що може перебувати у різному стані, місцевості, орендних та інших угодах, скоригованими відповідно індивідуальних характеристик інвестиційної нерухомості, для якої визначається справедлива вартість;

– додатковими показниками, які характеризують рівень цін інвестиційної нерухомості [2].

Оцінку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю слід здійснювати до дати її вибуття або переведення інвестиційної нерухомості до операційної або до об'єктів, утримуваних для продажу.

Якщо підприємство обирає метод оцінки за первісною вартістю, то її залишкова вартість буде змінюватись щомісяця за рахунок нарахованої амортизації враховуючи втрати від зменшення корисності та вигоди від її відновлення. Вартість інвестиційної нерухомості за цим методом переоцінки не підлягає.

Слід зазначити, що оцінка інвестиційної нерухомості за первісною вартістю є більш об'єктивною величиною за справедливую вартість, оскільки є документально підтвердженою і не передбачає велику кількість припущень та методів розрахунку.

Варто відмітити, що МСБО 40 заохочує суб'єктів господарювання залучати незалежних оцінювачів для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості, оскільки, як вважається, для оцінки об'єктів необхідна відповідна кваліфікація та досвід оцінювання інвестиційної нерухомості за відповідних умов та подібних категорій [1].

При вибутті об'єкта внаслідок продажу, передачі у фінансову оренду, ліквідації, внесення до зареєстрованого капіталу іншого підприємства, при невідповідності критеріям визнання активу, при переведенні з інвестиційної нерухомості до операційної або припинення використання такої інвестиційної нерухомості з виключенням очікування отримання будь-яких економічних вигід від її вибуття визнання інвестиційної нерухомості припиняється [2].

Таким чином, визнання та оцінка інвестиційної нерухомості повинні відповідати не тільки критеріям положень (стандартів) бухгалтерського обліку, а й іншим інформаційним та законодавчим вимогам, оскільки інвестиційна нерухомість одночасно є і об'єктом обліку підприємства, і об'єктом права, а від обраного методу оцінки балансової вартості інвестиційної нерухомості залежить як фінансовий результат суб'єкта господарювання так і поповнення бюджету країни.

Література:

1. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість», затверджений Радою КМСБО 2004 р., чинний 01.01.2005р., зі зміна та доповненнями.
2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість», затверджене наказом Міністерства фінансів України від 02 липня 2007 р., № 779, зі змінами.

Руденко О. А.

*аспірант кафедри економічної теорії
Черкаського державного технологічного університету
м. Черкаси, Україна*

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ІНВЕСТИЦІЙНО-ІННОВАЦІЙНОГО РОЗВИТКУ УКРАЇНИ

На сучасному етапі економічного розвитку розпочалася трансформація інвестиційного процесу, що зумовлена глобалізацією. Інвестиційні ресурси – рушійний фактор розвитку будь-якого економічного процесу. Інвестиції у поєднанні з інноваціями дають мультиплікативний ефект, не лише збільшуючи кількість робочих місць і обсяги виробленої продукції, а й знижуючи вартість одиниці продукції, покращуючи її якість, підвищуючи рентабельність виробництва, умови праці та її продуктивність. Створення та реалізація ефективної, адекватної сучасним вимогам інвестиційно-інноваційної політики в Україні досі залишається актуальним питанням.

Дослідженням інвестиційно-інноваційним розвитком держави займалися багато вітчизняних науковців, зокрема: В.М. Геєць, Л.М. Борщ, М.В. Гаман, А.О. Ходжаян та інші. Більшість науковців сходяться на думці, що саме від активності державної політики залежить інвестиційно-інноваційний розвиток економіки.

Закон України «Про інноваційну діяльність» трактує інновації як «новостворені (застосовані) і/або вдосконалені конкурентоспроможні технології, продукцію або послуги, а також організаційно-технічні рішення виробничого, адміністративного, комерційного або іншого характеру, що істотно поліпшують структуру та якість виробництва і/або соціальної сфери».

Згідно з рейтингом ведення бізнесу (The Doing Business) [1] Україна в 2013 році перебуває на 112 позиції з 189 можливих та за Індексом економічної свободи (Heritage Foundation) [2] на 161 (на 152 позиції в 2010