

## ВИЗНАННЯ ТА ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В БУХГАЛТЕРСЬКОМУ ОБЛІКУ

*Досліджено особливості облікового відображення інвестиційної нерухомості вітчизняних підприємств у частині її визнання та оцінки*

**Постановка проблеми.** Після реформування бухгалтерського обліку в Україні постійно проводиться активна 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 такого впровадження є прийняття у 2008 р. П(с)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”. Впровадження нових методологічних засад бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості обумовило необхідність теоретичних обґрунтування та надання практичних рекомендацій щодо оцінки та відображення інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку.

**Метою дослідження** є проведення критичного аналізу визнання та оцінки інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку.

Інформаційна база і методика дослідження. Науковий інтерес до питання бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості спостерігається у працях вітчизняних і зарубіжних вчених: М.П. Войнаренка, Н.В. Генералової, С.Ф. Голова, Р. Грачової, Дж. Р. Дітріха (J.R. Dietrich), М. Жежери, І. Жентовської (I. Ziętowska), О. Значкової, Р. Грачова, В.М. Костюченко, В.М. Кужельного, І. Лісної, Л.Г. Ловінської, О. Миронової, К.А. Мюлера (K.A. Muller), В. Пархоменка, І.А. Смірної, Я.В. Соколова, В.В. Сопка, М. Тужинського (M. Turzyński), М.С. Херіса (M.S. Harris). Враховуючи вагомий внесок зазначених дослідників у дослідження питань облікового відображення інвестиційної нерухомості, варто відмітити, що залишаються невирішеними питання розробки організаційно-методичного забезпечення оцінки інвестиційної нерухомості та відображення її впливу на показники фінансової звітності підприємства.

**Виклад основного матеріалу.** Одним із пріоритетних завдань національної системи бухгалтерського обліку є приведення вітчизняних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку у відповідність до вимог ринкової економіки та Міжнародних стандартів фінансової звітності. Тому, прийняте у 2007 р. та введене в дію з 01.01.2008 р. П(с)БО 32 “Інвестиційна нерухомість” є досить близьким за своїм змістовим наповненням із МСФЗ 40 “Інвестиційна нерухомість”, прийнятим у 2000 р., що підтверджує тенденцію гармонізації стандартів на міжнародному рівні.

Поглиблення міжнародної інтеграції та уніфікації в області бухгалтерського обліку є характерним і для члена Європейського союзу – Польщі. В 2004 р. прийняті зміни до Закону “Про бухгалтерський облік”, які передбачали узгодження положень щодо первісної оцінки (доповнено положеннями про первісну оцінку об’єкта за витратами на виробництво) та оцінки на дату балансу (доповнено положення оцінки об’єкта за собівартістю з урахуванням не лише відрахувань з приводу тривалої втрати вартості, але й амортизаційних відрахувань; виключено положення балансової оцінки об’єкта за ціною придбання, переоціненою до ринкової вартості) інвестиційної нерухомості з МСФЗ 40 “Інвестиційна нерухомість”.

Міжнародний стандарт фінансової звітності 40 “Інвестиційна нерухомість” передбачає розмежування нерухомості, зайнятої власником, яка використовується власником в господарських цілях, та інвестиційною нерухомістю, яка утримується з

метою отримання орендної плати та / або збільшення капіталу. Таке розмежування призводить до виникнення розбіжностей в обліковому відображенні операцій з нерухомістю, зайнятою власником та інвестиційною нерухомістю.

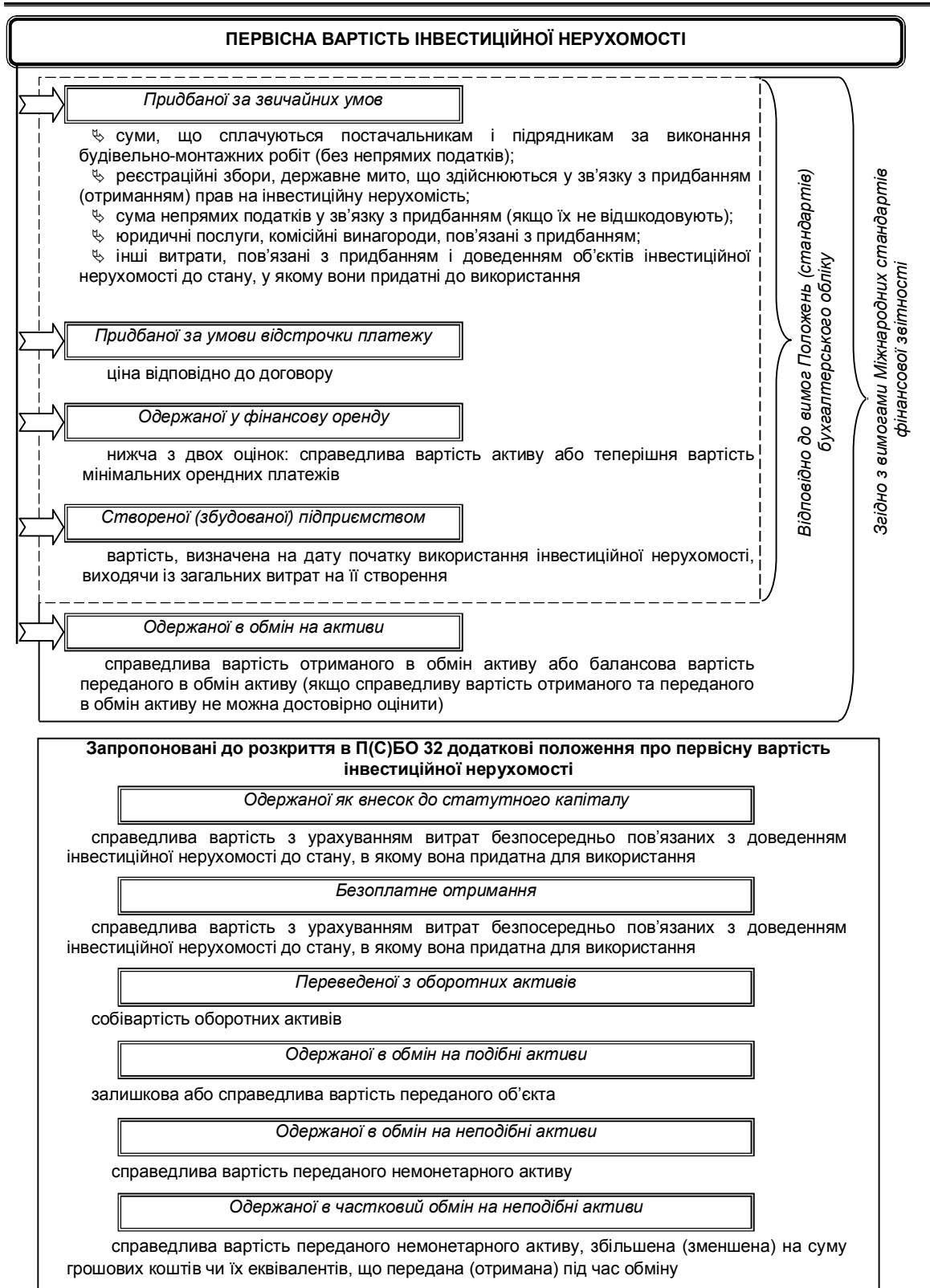
Відповідно до п. 4 П(с)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" під інвестиційною нерухомістю розуміють власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та / або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності.

Як й інші складові необоротних активів, інвестиційна нерухомість визнається активом, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та / або збільшення власного капіталу, та її первісна вартість може бути достовірно визначена. Особливістю інвестиційної нерухомості є те, що вона генерує грошові потоки в значній мірі незалежно від інших активів підприємства.

Не рідко в практиці вітчизняних підприємств виникає необхідність в ході ідентифікації інвестиційної нерухомості застосовувати професійне судження бухгалтера. В першу чергу, це стосується нерухомості, частина якої використовується для отримання орендних платежів та / або для збільшення власного капіталу, а частина для цілей господарської діяльності підприємства: виробництва, адміністративних потреб тощо. У такому випадку інвестиційною нерухомістю визнається частина об'єкта основних засобів, якщо вона може бути продана окремо або за умови використання об'єкта переважно з метою отримання орендної плати та / або для збільшення власного капіталу. Відповідно, между "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. Так, згідно з Наказом про облікову політику ЗАТ "Новокраматорський машинобудівний завод" основними критеріями для розмежування інвестиційної і операційної нерухомості у випадку, якщо один і той же об'єкт основних засобів 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 оперативну оренду передано більше 50 % його площі.

Особливості оцінки інвестиційної нерухомості виникатимуть при первісній оцінці та відображенні на дату балансу.

Інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю, яка визначається залежно від шляхів надходження нерухомості (рис. 1). Встановлено, що спільним для національних і міжнародних стандартів є визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості за чотирма шляхами надходження активів: придбання за звичайних умов; придбання за умови відстрочки платежу; одержання у фінансову оренду та створення підприємством. Крім того, МСФЗ 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. Первісна оцінка за такого отримання здійснюється за справедливою вартістю отриманого активу за винятком випадків, коли: а) операція обміну за сутністю не є комерційною операцією або б) справедливу вартість ні отриманого, ні переданого в обмін активу не можна достовірно визначити. Якщо отриманий актив не оцінюють за справедливою вартістю, його оцінюють за балансовою вартістю переданого активу.



**Рис. 1.** *Порядок визначення первісної вартості інвестиційної нерухомості відповідно до П(С)БО 32 та МСФЗ 40*

Не розкритими 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.

Вважається 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.

Наступним етапом нашого дослідження є оцінка активів 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 (рис. 2).

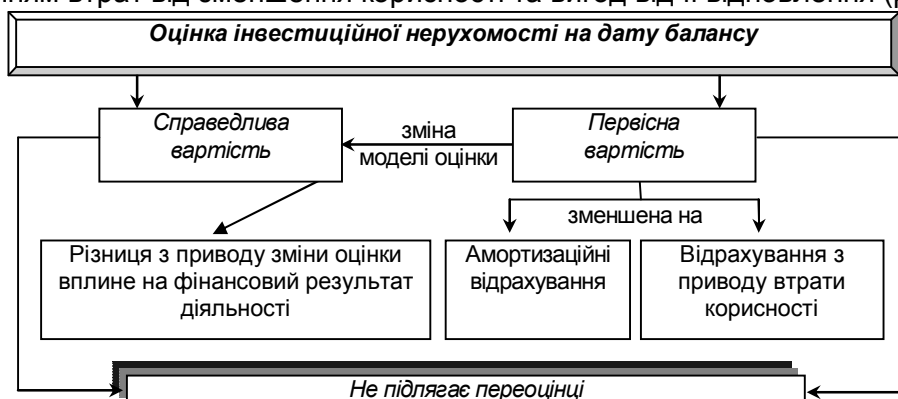


Рис. 2. Методи балансової оцінки інвестиційної нерухомості відповідно до П(с)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”

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

Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю означає її перманентну актуалізацію на кожну дату балансу. Розкриття інформації про справедливу вартість інвестиційної нерухомості у Примітках до річної фінансової звітності є необхідним і за використання оцінки за справедливою вартістю (методи і суттєві припущення, які використовувалися при визначенні справедливої вартості, визначення оцінки здійснювалося незалежним оцінювачем чи власними силами і т.д.) і за застосування оцінки за собівартістю (справедливу вартість інвестиційної нерухомості або пояснення причини неможливості визначення справедливої вартості).

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.

Тобто, для визначення поточної ринкової ціни необхідною умовою є розвиненість ринку нерухомості. Основними ознаками наявності активного ринку є: здійснення торгів за однорідними активами; наявність бажаючих укласти угоду в будь-який момент часу; відкритість і доступність інформації та відсутність монополії.

В Україні на велику кількість об'єктів нерухомості є неможливим достовірне визначення поточних ринкових цін, оскільки відсутній активний ринок або його функціонування є обмеженим. За відсутності активного ринку визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості здійснюється за:

– останньою ринковою ціною операції з такими активами (за умови відсутності суттєвих змін у технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі, у якому функціонує підприємство);

– поточними ринковими цінами на нерухомість, що може перебувати в різному стані, місцевості, орендних та інших контрактних умовах, скоригованих з урахуванням індивідуальних характеристик інвестиційної нерухомості, для якої визначається справедлива вартість;

– додатковими показниками, які характеризують рівень цін на інвестиційну нерухомість.

За відсутності інформації про ринкові ціни на інвестиційну нерухомість її справедлива вартість визначається за теперішньою вартістю майбутніх чистих грошових надходжень від активу. Даний вид оцінки базується на розмірі поточних ринкових орендних платежів на подібну нерухомість, яка перебуває в тій самій місцевості та в тому самому стані, із застосуванням ставок дисконтування, що відображають поточні ринкові оцінки невизначеності щодо розміру й часу грошових потоків.

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. Це обґрунтовується наявністю в оцінювача відповідної кваліфікації та досвіду оцінки інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії.

При самостійному визначенні суб'єктом господарювання ринкової вартості інвестиційної нерухомості джерелами інформації можуть бути: спеціалізовані та загальні довідники, прайси, рекламні проспекти, прайс-релізи, інформаційні бюлетені, інформація з веб-сайтів агентств нерухомості, консалтингових компаній, порталів нерухомості та інші ресурси мережі Інтернет, періодичні друковані видання, інформація державного моніторингу, інформація в засобах масової інформації.

Із зазначеного переліку найбільш доступними та економічно обґрунтованими є спеціалізовані довідники нерухомості та Інтернет-джерела.

Розглядаючи визначення ринкової вартості інвестиційної нерухомості на прикладі Житомирської області, найбільш популярними друкowanими виданнями, які містять інформацію про вартість нерухомості, є Газета "Aviso" в Житомирі та Журнал "Нерухомість Житомира". Найбільш популярними та інформаційними веб-сайтами з пошуку нерухомості в Україні, які, зокрема, містять інформацію про нерухомість Житомирської області є: незалежний Український портал нерухомості – <http://realt.ua>; київський портал нерухомості АН "Планета Оболонь" – <http://dominik.net>; каталог нерухомості України – <http://dom.ria.ua>; інформаційний портал нерухомості – <http://est.ua> та комерційна нерухомість України – <http://www.arenaofisa.com.ua>. Варто відмітити, що інформація на даних Інтернет-джерелах надається у вільному доступі.

Найбільш інформативними та динамічними для пошуку комерційної нерухомості в Житомирській області є наступні Інтернет-джерела: "Aviso online" в Житомирі – <http://aviso.ua/a/?p=8> (Наявний доступ до електронної бази даних оголошень з продажу, придбання та оренди нерухомості); нерухомість Житомира і все для дому – <http://zthata.com.ua> (Перший Житомирський сайт нерухомості. Наявний великий набір оголошень з продажу, придбання, оренди нерухомості. Zthata.com.ua – це централізована база даних із зручним інтерфейсом та управлінням. Наведена статистика цін на нерухомість Житомира); агентство нерухомості "CITI": вся комерційна нерухомість у Житомирі і Житомирській області – <http://city.zhitomir.ua> (Сайт одного з найбільш відомих агентств нерухомості в Житомирі "Citi" з розвиненою інформаційною базою, яка має зручний інтерфейс).

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 окремий об'єкт, що генерує грошові потоки. Крім того, стаціонарно встановлені об'єкти основних засобів (ліфти, кондиціонери тощо), вартість яких врахована при визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості, обліковуються на позабалансових рахунках за первісною вартістю.

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

Оцінку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю слід застосовувати до дати вибуття, переведення інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості та такої, що утримується для продажу, або якщо стає неможливим достовірно визначити її справедливую вартість, на дату балансу.

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.

Розглянемо основні відмінності оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю та первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення (табл. 1).

**Таблиця 1. Порівняння різних аспектів оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою та залишковою вартістю\***

Особливість застосування	Оцінка за справедливою вартістю	Оцінка за залишковою вартістю	Примітка
1	2	3	4
Випадки застосування	За умови, що її можна достовірно визначити	У випадку неможливості визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості	Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості
Проведення переоцінки	Не проводиться	Не проводиться	–
Нарахування зносу	Не проводиться. Зміна ринкової ціни може дати опосередковану оцінку зносу об'єкта	Здійснюється згідно з вимогами П(с)БО 7 “Основні засоби”	ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості прирівнюється до нуля
Проведення тестування на знецінення (зменшення корисності)	Не проводиться, оскільки в цьому немає економічного сенсу. Результат такого тестування не буде істотним – різницю складатимуть лише витрати, безпосередньо пов'язані з можливою реалізацією	Обов'язково, не рідше ніж раз на рік. У разі, якщо ознаки знецінення існують і вони впливають на залишкову вартість основних засобів, залишкова вартість підлягає зменшенню шляхом визнання інших витрат з одночасним збільшенням зносу	При аналіз ознак знецінення інвестиційної нерухомості слід керуватися вимогами Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 28 “Зменшення корисності активів”
Порядок включення до вартості інвестиційної нерухомості устаткування, яке є невід'ємною її частиною (ліфти, кондиціонери тощо)	Враховує. У цьому випадку об'єкти у складі інвестиційної нерухомості утворюють з нею цілісний комплекс і в сукупності генерують грошові потоки. Крім того, такі об'єкти обліковуються на позабалансових рахунках за первісною вартістю	Не враховує. Об'єкти відображаються в обліку як окремі інвентарні об'єкти	–
Порядок включення до вартості інвестиційної нерухомості інших активів, які використовуються разом з інвестиційною нерухомістю (меблі, господарський інвентар, офісна техніка тощо)	Не враховує. Об'єкти відображаються в обліку як окремі інвентарні об'єкти та оцінюються за первісною (переоціненою вартістю)	Не враховує. Об'єкти відображаються в обліку як окремі інвентарні об'єкти та оцінюються за первісною (переоціненою) вартістю	–

Продовження табл. 1

1	2	3	4
Можливість зміни методу оцінки (зі справедливої на залишкову, і навпаки)	Пріоритетною є оцінка за справедливою вартістю, проте передбачено перехід на оцінку за первісною вартістю	Передбачено перехід на оцінку за справедливою вартістю	П(с)БО 32 обмежується вимогою вказувати у примітках причину переходу від оцінки за справедливою вартістю до оцінки за залишковою вартістю

Джерело: на основі [4, С. 65-66; 7; 8]

В умовах недостатньої розвиненості ринку нерухомості в Україні, обмеженості доступу до інформації про ринкові трансакції з такими об'єктами виникає необхідність окреслення меж доцільності та обґрунтованості здійснення оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю.

Здійснювати оцінку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю необхідно для юридичних осіб, які складають фінансову звітність за міжнародними стандартами. Зокрема, відповідно до чинного законодавства до таких підприємств належать: емітенти цінних паперів, які допущені до торгівлі на організовано оформлених ринках, професійні учасники фондового ринку, інститути спільного інвестування (Положення Кабінету Міністрів України № 1046 від 10.08.2001 р.); акціонерні товариства (розпорядження Кабінету Міністрів України № 25-р від 18.01.2003 р.).

За даними, оприлюдненими Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку<sup>1</sup>, станом на початок грудня 2009 р., в Україні усього зареєстровано як юридичні особи 29 тис. 977 акціонерних товариств, з них ПуАТ – 9 тис. 618, ПрАТ – 20 тис. 359. Акціонерним товариствам, які складають фінансову звітність відповідно до вимог МСФЗ (або планують такий перехід), доцільно обрати оцінку інвестиційної нерухомості за моделлю справедливої вартості, оскільки саме цей метод є переважаючим у міжнародній практиці. Використання моделі оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю забезпечить однозначне розуміння фінансової звітності (Баланс, Звіт про фінансові результати, Звіт про прибутки і збитки, Звіт про власний капітал, Звіт про рух грошових коштів, примітки, які містять положення облікової політики, та інші пояснюючі записи) і зростання довіри кредиторів, інвесторів та інших учасників міжнародних ринкових відносин до її показників. Найбільш доцільним шляхом визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості для акціонерних товариств є залучення незалежного оцінювача, що підвищить рівень довіри зовнішніх партнерів та потенційних інвесторів до оприлюдненої у фінансовій звітності інформації. У свою чергу, прозорість і достовірність фінансової звітності є запорукою залучення підприємствами вітчизняних та закордонних інвестицій.

Для суб'єктів господарювання, які не складають звітність за міжнародними стандартами, прийнятним є використання моделі оцінки інвестиційної нерухомості за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації

<sup>1</sup> [http://www.rbc.ua/ukr/newsline/show/gktsbfr\\_kolichestvo\\_aktsionernyh\\_obshchestv\\_v\\_ukraine\\_v\\_2009\\_g\\_umenshilos\\_priblizitelno\\_na\\_5\\_29012010](http://www.rbc.ua/ukr/newsline/show/gktsbfr_kolichestvo_aktsionernyh_obshchestv_v_ukraine_v_2009_g_umenshilos_priblizitelno_na_5_29012010).



з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, що обумовлено відсутністю активного ринку нерухомості на значній території України, особливо на специфічні об'єкти.

Вибір методу оцінки інвестиційної нерухомості за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, є більш об'єктивною величиною за справедливу вартість, оскільки є документально підтвердженою і не передбачає значну кількість припущень і методів розрахунку.

Переважаючою практикою вітчизняних підприємств є оцінка інвестиційної нерухомості за первісною вартістю зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення. Проведений аналіз фінансової звітності акціонерних товариств Житомирської області<sup>2</sup>, показав, що лише 3 підприємства із проаналізованих 130-ти підприємств мають на балансі інвестиційну нерухомість (табл. 2). В структурі активів аналізованих підприємств інвестиційна нерухомість займає від 3 до 20 %. На початок 2009 р. найбільша питома вага інвестиційної нерухомості в складі основних засобів спостерігається на ВАТ "Укравтоматика" – 42,03 %, найнижча на ЗАТ "Житомирські ласощі" – 0,75 %. Всі три підприємства використовують первісну оцінку інвестиційної нерухомості з нарахуванням амортизації і не проводять коригування втрат від зменшення корисності, справедлива вартість в Примітках до річної фінансової звітності (рядок 269) або не розкривається – ВАТ "Укравтоматика", ЗАТ "Житомирські ласощі", або прирівнюється до залишкової вартості інвестиційної нерухомості – ВАТ "Промавтоматика".

Визнання інвестиційної нерухомості припиняється при вибутті об'єкта внаслідок продажу, передачі у фінансову оренду, ліквідації, внесення до статутного капіталу іншого підприємства, при невідповідності критеріям визнання активу, з інших підстав, при переведенні з інвестиційної нерухомості до операційної або припиненні використання такої інвестиційної нерухомості з виключенням очікування отримання будь-яких економічних вигод від її вибуття.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Обґрунтована оцінка інвестиційної нерухомості забезпечує достовірність бухгалтерської інформації про вартість даного специфічного об'єкта основних засобів. Це, в свою чергу, сприяє прийняттю оптимальних управлінських рішень щодо її використання і сприяє оптимізації орендних платежів, які плануються до отримання.

Нормативно-правова база з бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості потребує вдосконалення, зокрема, в частині оцінки. У зв'язку з цим, пропонується розробити методичні рекомендації, що забезпечать удосконалення та уніфікацію облікового відображення інвестиційної нерухомості як специфічного об'єкта основних засобів.

У статті здійснено критичний аналіз положень П(с)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" та запропоновано внести доповнення до нього в частині розкриття інформації про первісну вартість інвестиційної нерухомості, отриманої при внесенні до статутного капіталу підприємства, при безоплатному отриманні, при отриманні в обмін на подібний та неподібний об'єкт та отриманої в частковий обмін.

---

<sup>2</sup> На основі інформаційної бази Державної установи "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", створеної в 1998 році при Державній комісії з цінних паперів та фондового ринку. Режим доступу: <http://smida.gov.ua>.

**Таблиця 2.** Аналіз питомої ваги інвестиційної нерухомості в активах підприємств Житомирської області, грн.

Назва, адреса підприємства	Форма власності	Вид економічної діяльності	Рік	Інвестиційна нерухомість						Основні засоби			Необоротні активи	Валюта балансу	Питома вага ІН в активах підприємства			
				СВ	ПВ	ЗН	Взк	ЗВ	ПВ	Знос	ЗВ	Частина ІН в ОЗ, %			Частина ІН в ВА, %	Частина ІН в ПІП, %		
ВАТ "Промавтома-тика", 10025, м. Житомир, вул. Вітрука, 6,9	Приватна	виробництво (без ремонту) електро-розподільної та контрольної апаратури	2008	-	5279	1750	-	1750	-	1750	13248	6357	6891	11634	12559	25,40	15,04	13,93
			2009	-	5121	1801	-	1801	-	1801	9563	3999	5564	8884	9738	32,37	20,27	18,49
ВАТ "Укр.автоматика", 10003 м. Житомир, вул. Перемоги 75	Приватна	монтаж та ремонт електронно-обчислювальних машин та іншого устаткування для оброблення інформації	2008	-	112	28	-	84	-	84	539	285	254	342	981	33,07	24,56	8,56
			2009	-	157	33	-	124	-	124	627	332	295	423	1150	42,03	29,31	10,78
ЗАТ "Житомирські ласощі", 10003 м. Житомир вул. Щорса, буд. 67	Приватна	виробництво какао, шоколаду	2008	-	-	-	-	-	-	105402	37093	68309	93925	202597	-	-	-	-
			2009	-	336	149	-	687	-	687	137992	45827	92165	113976	209162	0,75	0,60	0,33

Примітки: ІН – інвестиційна нерухомість  
 СВ – первісна вартість  
 ПВ – залишкова вартість  
 Взк – втрата від зменшення корисності  
 ОЗ – основні засоби  
 СВ – справедлива вартість  
 Зн – знос (амортизація)  
 ЗВ – необоротні активи  
 ВА – валюта балансу

При оцінці інвестиційної нерухомості на дату балансу для підприємств, які складають або планують готувати фінансову звітність за міжнародними стандартами, рекомендовано використовувати оцінку за справедливою вартістю, що 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.

Подальшого дослідження в даному контексті потребує методичне забезпечення процесу відображення оцінки інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку, що є предметом подальших наукових досліджень.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Генералова Н.В., Смирнова І.А. Інвестиційна нерухомість / Н.В. Генералова., І.А. Смирнова // Бухгалтерський учет. – 2005. – № 4: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ippnou.ru/article.php?idarticle=002713>.

2. Голов С.Ф. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку “Інвестиційна нерухомість” у вітчизняному форматі (коментар до П(с)БО 32 “Інвестиційна нерухомість”) / С.Ф. Голов // Бухгалтерський облік і аудит. – 2007. – № 9. – С. 8-15.

3. Голов С.Ф., Костюченко В.М. Бухгалтерський облік і фінансова звітність за міжнародними стандартами. – Х.: Фактор, 2007. – 976 с.

4. Жежера М. Інвестиційна нерухомість: методи оцінки для відображення у фінансовій звітності // Бізнес бухгалтерія. – 2008. – № 29(808) – С. 64-67.

5. Міжнародний стандарт фінансової звітності 40 “Інвестиційна нерухомість”, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.minfin.gov.ua/document/92453/МСБО\\_40.pdf](http://www.minfin.gov.ua/document/92453/МСБО_40.pdf).

6. Пархоменко В. Інвестиційна нерухомість: методи оцінки для відображення у фінансовій звітності / В. Пархоменко // Бухгалтерія. – 2008. – № 29 (808). – С. 64-67.

7. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 “Інвестиційна нерухомість”, затверджене Наказом Міністерства фінансів України від 16 липня 2007 року № 779: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0823-07>.

8. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 “Основні засоби”, затверджене Наказом Міністерства фінансів України від 27 квітня 2000 року № 92: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0288-00>.

9. Dietricha J. R., Harrisb M.S. and MullerIII K.A. The reliability of investment property fair value estimates / J. Richard Dietricha, Mary S. Harrisb and Karl A. MullerIII: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.sciencedirect.com/science?\\_ob=ArticleURL&\\_udi=B6V87-42R6PX8-2&\\_user=10&\\_coverDate=10%2F31%2F2000&\\_rdoc=1&\\_fmt=high&\\_orig=search&\\_sort=d&\\_docanchor=&view=c&\\_searchStrId=1295590286&\\_returnOrigin=scholar.google&\\_acct=C000050221&\\_version=1&\\_urlVersion=0&\\_userid=10&md5=2b4ca620ab3ab0b360d46a110635f4e8#m4.1](http://www.sciencedirect.com/science?_ob=ArticleURL&_udi=B6V87-42R6PX8-2&_user=10&_coverDate=10%2F31%2F2000&_rdoc=1&_fmt=high&_orig=search&_sort=d&_docanchor=&view=c&_searchStrId=1295590286&_returnOrigin=scholar.google&_acct=C000050221&_version=1&_urlVersion=0&_userid=10&md5=2b4ca620ab3ab0b360d46a110635f4e8#m4.1).

10. Ziętowska I. Wycena nieruchomości inwestycyjnych // Zeszyty teoretyczne rachunkowości. – Numer specjalny. – Warszawa: Stowarzyszenie księgowych w Polsce. Rada naukowa, 2004. – Tom 21 (77). – Str. 253-272.