

**СПРАВЕДЛИВА ВАРТІСТЬ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В БУХГАЛТЕРСЬКОМУ ОБЛІКУ**

*Досліджено особливості оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю в бухгалтерському обліку, порядок її розрахунку та можливість достовірного визначення вітчизняними підприємствами в сучасних умовах*

**Постановка проблеми.** Поєднання інвестиційною нерухомістю рис основних засобів та інвестицій обумовлює особливості оцінки даного об'єкта бухгалтерського обліку. Згідно з П(с)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" при оцінці інвестиційної нерухомості перевага надається оцінці за справедливою вартістю. Проте достовірне визначення справедливої вартості в сучасних умовах господарювання вітчизняними підприємствами є досить ускладненим. Крім того, справедлива вартість інвестиційної нерухомості може бути використана як інструмент маніпулювання та фальсифікації при відображенні даного об'єкта у фінансовій звітності, яка виступає джерелом інформації для інвесторів, кредиторів та інших зацікавлених зовнішніх користувачів.

**Мета дослідження.** Проведення критичного аналізу оцінки інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку за справедливою вартістю.

**Інформаційна база і методика дослідження.** Науковий інтерес до питання бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості спостерігається у працях вітчизняних і зарубіжних вчених: М.І. Бондаря, 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. Мюллера (K.A. Muller), В. Пархоменка, І.А. Смірної, Я.В. Соколова, В.В. Сопка, М. Туржинського (M. Turzyński), М.С. Херіса (M.S. Harris). Враховуючи вагомий внесок зазначених дослідників у дослідження питань відображення інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку, варто відмітити, що залишаються невирішеними питання розробки організаційно-методичного забезпечення оцінки інвестиційної нерухомості, зокрема в частині рекомендацій щодо визначення справедливої вартості таких об'єктів.

**Викладення основного матеріалу дослідження.** Відповідно до п. 16 П(с)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" [2] підприємство на дату балансу відображає у фінансовій

звітності інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити. Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю означає її перманентну актуалізацію на кожен дату балансу. Проте, за визначенням, бухгалтерська звітність історична, тому будь-яка оцінка за справедливою вартістю не буде відповідати своїй назві на той момент, коли звітність надійде до користувача.

Проф. Я.В. Соколов зазначив, що "введення в СНД справедливої вартості тільки різко збільшить ризик прийняття управлінських рішень, перш за все, збільшить ризик у вирішенні питань, пов'язаних з охороною власності підприємств. Відмова від документального оформлення фактів господарського життя і навіть ненадання бухгалтеру права, а визначення йому обов'язком облік активів за справедливою, а, по суті, за довільною ціною, тільки відкриває зелене світло для розтрат і розкрадань" [3, с. 340-348, с. 345-346].

Застосування справедливої вартості до оцінки інвестиційної нерухомості вітчизняними підприємствами стримується високою мірою суб'єктивності та неоднозначністю алгоритмів її розрахунків.

Інформація про об'єкти бухгалтерського обліку, для яких визначена справедлива вартість, не може бути неупередженою, оскільки оцінка за справедливою вартістю має суб'єктивний характер. На основі порядку визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості (рис. 1) можна відмітити, що будь-який із методів визначення справедливої вартості за відсутності активного ринку або його недостатньої організованості, що є характерним для ринку комерційної нерухомості в Україні, передбачає використання професійного судження суб'єкта оцінки та, як результат, широку варіативність кінцевого результату.

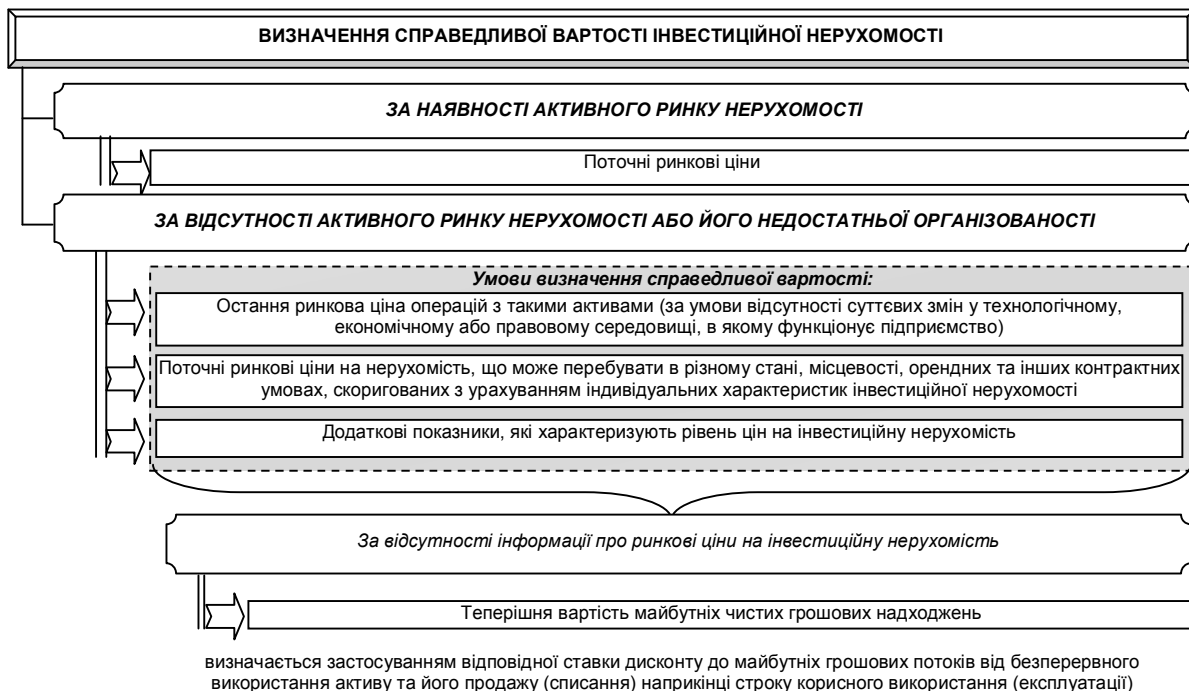


Рис. 1. Порядок визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості в концепції Положень (стандартів) бухгалтерського обліку

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості не є самостійною оцінкою, яка може використовуватися як єдина база, а є комбінацією різних оцінок.

Переважно основою для визначення справедливої вартості є ринкові ціни, встановлені на активних ринках, скориговані з урахуванням витрат на здійснення операції. Таку позицію відстоює більшість вітчизняних і зарубіжних вчених. Зокрема, польський проф. Е. Вішнівський відмічає: "завжди кориснішим буде однозначне визначення ринкової вартості для визначених груп складових майна, ніж можливий пошук "додаткової" (без розуміння сутності) гіпотетичної справедливої вартості" [5, с. 301]. Варто відмітити, що ринкова ціна інвестиційної нерухомості не є справедливою вартістю в повному розумінні цього слова, оскільки будь-який ринок недосконалий, і навіть за наявності досконалого ринку достовірна оцінка економічної цінності неможлива, оскільки вона передбачається відносно конкретних активів, точних аналогів яким знайти неможливо. За влучним висловом проф. М.І. Бондаря, "визначення справедливої вартості є ефективним лише за певних умов, а в іншому випадку – це мильна бульбашка" [1, с. 23].

За відсутності активного ринку або його недостатньої організованості для визначення справедливої вартості використовуються технічні способи оцінки, які базуються на

основних методичних підходах (витратному, доходному та порівняльному). Вибір способу оцінки залежатиме від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, а також нормативних вимог.

За неможливості визначення ринкової вартості визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості здійснюється на основі прогнозів дисконтованих надходжень і платежів грошових коштів. В основі даної оцінки лежать умови чинних договорів, проте вона може значно варіюватися залежно від вибору коефіцієнта дисконтування – безризикової ставки або ставки, зваженої на ризик, який враховує ступінь невизначеності у відношенні до розміру й термінів надходжень і платежів грошових коштів. Відповідно, використовуючи той чи інший коефіцієнт дисконтування можна отримати відмінні величини справедливої вартості об'єкта, яка буде враховувати не лише об'єктивні величини, але й суб'єктивну думку суб'єкта оцінки (табл. 1). Якщо доходна оцінка неможлива, справедлива вартість визначається як відновна вартість (вартість заміни), згідно з поточними цінами на засоби аналогічного віку та експлуатаційних параметрів з урахуванням морального й фізичного зносу.

Таблиця 1. Визначення ставки дисконтування для встановлення справедливої вартості інвестиційної нерухомості

Вид ставки дисконтування	Показник, який відповідає ставці дисконтування	Обмеження в застосуванні
Безризикова ставка дисконтування	<i>Середньоевропейські показники (західні фінансові інструменти)</i>	
	державні облигації розвинених країн (наприклад, казначейські облигації США); LIBOR (London Inter Bank Offered Rate) – кредитна ставка Лондонського міжбанківського ринку; PIBOR (Paris Interbank Offered Rate) – процентна ставка, за якою паризькі банки надають короткострокові кредити першокласним банкам; FIBOR (Frankfurt Interbank Offered Rate) – ставка пропозиції на міжбанківському ринку у Франкфурті; MIBOR (Moscow Interbank Offered Rate) – ставка розміщення, яка визначається як усереднена ставка за міжбанківськими кредитами, які надаються контрагентам найбільшими російськими банками	Короткостроковий характер Обмеження, пов'язані із короткостроковістю таких ставок та вищим рівнем ризику у порівнянні із вкладенням у державні цінні папери
	<i>Українські показники</i>	
	Процентні ставки банків за депозитами (визначеними НБУ), ставки за депозитами Ощадбанку України та інших надійних українських банків	Короткостроковий характер Обмеження, пов'язані із нетривалістю термінів, на які залучаються депозити (як правило, до 3-х років)
	Ставки по міжбанківських кредитах	Короткостроковий характер Ставки розраховуються строком від 1 дня до 1 року. Дані ставки враховують ризик їх неповернення
	Ставка рефінансування (облікова ставка) НБУ	Не відображає реальну фінансову ситуацію Ставка рефінансування є також інструментом грошово-кредитної політики Національного банку України, тому не завжди відображає реальну ситуацію, що склалася на ринку
	Валютні облигації України – єврооблигації	Не враховується ризик країни Мають довгостроковий характер, але не враховують ризик країни
<i>Державні облигації України:</i> Державні облигації України поділяються на: облигації внутрішніх державних позик України; облигації зовнішніх державних позик України; цільові облигації внутрішніх державних позик України	Зважаючи на їх довгостроковий характер, застосовуються найчастіше	
Ставка дисконтування, зважена на ризик	<i>Зважена на ризик інвестування</i>	
	Систематичний ризик (економічні та інституційні умови на ринку)	Погіршення загальної економічної ситуації; збільшення числа конкуруючих суб'єктів; зміна законодавства
	Несистематичний ризик (пов'язаний з конкретною власністю)	Природні і надзвичайні антропогенні ситуації; прискорений знос будівлі; неотримання платежів; неефективний менеджмент; криміногенні чинники; фінансові перевірки; неправильне оформлення договорів оренди
	<i>Зважена на ризик низької ліквідності</i>	
	Поправка на тривалість експозиції при продажі об'єктів	$P = (Rb \times L) / Q$ , де P – премія за низьку ліквідність; Rb – безризикова ставка; L – період експозиції (дорівнює періоду часу, необхідному для завершення будівництва); Q – загальна кількість місяців в році
<i>Зважена на ризик інвестиційного менеджменту</i>		
Поправка на неефективний менеджмент	Фахівці оцінюють на рівні 1 %	

Можливість використання різних ставок дисконтування та їх коригування на ризик інвестування, ліквідності, менеджменту та ін. при визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості обумовлює широку варіативність вартості таких об'єктів. Залежно від політики та пріоритетних цілей підприємства, не виходячи за рамки чинного законодавства, підприємство, використовуючи такі інструменти, може вплинути на вартість необоротних активів та фінансовий результат діяльності. Відповідно, порушується основне призначення справедливої вартості, яка включена до категорій бухгалтерського обліку з метою забезпечення користувачів (інвесторів, кредиторів) об'єктивною інформацією для прийняття рішень.

Достовірне визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості вітчизняними підприємствами ускладнюється наступними обмеженнями:

- відсутністю активного ринку або його недостатньою організованістю на значну кількість об'єктів інвестиційної нерухомості;
- проведенням операцій купівлі-продажу, здачею в оренду унікальних об'єктів, на які немає відповідних аналогів на ринку;
- недоступністю або обмеженістю інформації про укладені угоди з інвестиційною нерухомістю на різних локальних ринках;
- недостатністю розвитку ринку послуг незалежної оцінки та значною вартістю таких послуг, що знижує економічний ефект від їх використання;
- суб'єктивністю справедливої вартості, оскільки остання в значній мірі залежить від професійного

судження суб'єкта оцінки та її значення значно варіюється залежно від обраного методичного підходу.

Суб'єктивізм розрахунку справедливої вартості зростає із обмеженням можливості визначення ринкової вартості і необхідністю застосування професійного судження при розрахунку цінності об'єкта з позиції його участі в генерації майбутніх доходів. Найбільш суб'єктивною є оцінка, яка передбачає визначення прибутковості активу – дисконтованого доходу, зокрема за методом чистої вартості реалізації, цінності використання. В підтвердження даного тезису наведемо приклад визначення справедливої вартості об'єкта інвестиційної нерухомості для ЗАТ "Новокраматорський машинобудівний завод".

Ринкову вартість об'єкта на основі ринкових цін визначити неможливо, оскільки наявні ознаки обмеженості активного ринку нерухомості в м. Новокраматорську та відсутня інформація про вартість аналогічних об'єктів комерційної нерухомості. Тому використовуємо доходний метод – визначимо теперішню вартість нерухомості (табл. 2). За ставку дисконтування візьмемо процентну ставку за строковими депозитами, залученими банками у фізичних осіб (в національній валюті), розмір якої оприлюднений Національним банком України, яка станом на 01.01.2009 р. склала 18,9 %; розмір орендних платежів визначений на основі договору оренди.

Таблиця 2. Теперішня вартість інвестиційної нерухомості

	Фактична вартість об'єкта інвестиційної нерухомості (грн.):		залишкова вартість	первісна вартість	знос
		2009	2010	149562,84	242043,44
			147006,24	242043,44	95037,20
Назва показника	Рік	Річний розмір орендної плати	Коефіцієнт дисконтування	Теперішня вартість	
Дисконтування орендних платежів	2009	25500	0,833	21241,5	
	2010	25500	0,694	17697,0	
	2011	25500	0,579	14764,5	
	2012	25500	0,482	12291,0	
	2013	25500	0,402	10251,0	
Разом теперішня вартість орендних платежів			x	x	76245,0
Теперішня вартість нерухомості наприкінці терміну оренди			242043,44	0,402	97301,46
Разом теперішня вартість інвестиційної нерухомості			x	x	173546,46
Рік	Оцінка об'єкту за первісною вартістю	Оцінка об'єкту за справедливою вартістю	Відхилення		
			грн.	%	
2009	149562,84	173546,46	+23983,62	+16,04	

За результатами табл. 2 можна відмітити відхилення вартості об'єкту інвестиційної нерухомості, визначеної за первісною вартістю зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення та за справедливою вартістю, визначеною за методом дисконтування, на 23983,62 грн., що становить 16,04 %. При цьому, розраховуючи справедливу вартість інвестиційної нерухомості, використана безризикова ставка дисконтування без її коригування на ризик інвестування, ліквідності, менеджменту, що також вплинуло б на зростання вартості об'єкта. Відповідно, оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю збільшує вартість об'єктів інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку у порівнянні з їх оцінкою за первісною вартістю.

Переваги від оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю є досить сумнівними. 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 [4] 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.

#### Висновки та перспективи подальших досліджень.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості є важливою для окремих категорій користувачів, зокрема інвесторів, кредиторів, потенційних власників, фінансових аналітиків, проте її використання стримується виключно високою мірою суб'єктивності та неоднозначністю алгоритмів розрахунку. Навіть якщо припустити технічно можливим використання справедливої вартості в бухгалтерському обліку та звітності, ефект від цього буде

мінімальний, оскільки, за визначенням, бухгалтерська звітність – історична, тому будь-яка оцінка не буде відповідати своїй назві на той момент, коли звітність надійде до користувача.

Оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку за справедливою вартістю повинна використовуватися для надання інформації керівництву і власникам суб'єктів господарювання про ситуацію на ринку, але як додаткова міра – в окремих формах управлінської звітності, а не у фінансовій звітності, яка оприлюднюється. Для складання фінансової звітності повинен використовуватися базовий підхід оцінки за собівартістю (історичною вартістю), оскільки вона є найбільш достовірною – може бути перевірена та документально підтверджена; відповідає природі бухгалтерського обліку, що відображає факти господарської діяльності; забезпечує дотримання принципу відповідності доходів і витрат; є зрозумілою і зручною в частині витрат на ведення бухгалтерського обліку.

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, 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 бухгалтерського обліку, зокрема в частині розробки методичних рекомендацій, та контролю інвестиційної нерухомості.

#### Список використаної літератури:

1. 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. 2. 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>. 3. Соколов Я.В. Международные стандарты и мы / Я.В. Соколов // Антология учёной мысли. Из истории бухгалтерии / сост. Д.В. Медведев. – М.: Экономистъ, 2006. – 352 с. 4. 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). 5. Wiszniewski E. Wartość godziwa – wybrane problemy / E. Wiszniewski // Prace naukowe Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu [Problemy wyceny w rachunkowości] / Redaktery naukow: Tereza Cebrowska, Waldemar Doktuś / S. Surdykowska – Wrocław: Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Oskara Langego we Wrocławiu, 2001 – № 911. – S. 299-308.

СУПРУНОВА Ірина Валеріївна – доцент кафедри політичної економії та міжнародної економіки Житомирського державного технологічного університету.

#### Наукові інтереси:

- проблеми оцінки в бухгалтерському обліку;
- теорія бухгалтерського обліку;
- напрями гармонізації бухгалтерського обліку та системи національних рахунків