

УДК 657.6:004

## КОНЦЕПЦІЯ ОБЛІКОВОЇ ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Войнаренко М.П., д.е.н., професор,

Скоробогата Л.В.

Хмельницький національний університет

*Досліджено обліковий контекст категорії "інвестиційної нерухомості" та розглянуто порядок ідентифікації таких активів за концепцією базових та похідних оцінок.*

*The registration context of the category "real estate investment" is investigated and the order of such assets identification is considered according to the concept of the basic and derivative estimations.*

**Актуальність теми дослідження.** Головною передумовою адаптації сучасних підприємств до викликів ринку є обґрунтування політики капіталізації активів та переоцінки їх вартості. Відмінності, які визначають методичні підходи до ідентифікації активів, можна звести до таких:

- різне призначення активів: операційне та інвестиційне;
- різні варіанти оцінки активів: історична, ринкова, економічна.

Задача зводиться до принципового моменту: яка реальна вартість активів, що будуть у майбутньому забезпечувати грошові потоки. Традиційно відповідь на це питання отримували в процесі "випробування часом". Проте сучасні підходи дозволяють якісно змінити ситуацію. Ф. Моділіані та М. Міллер, відомі як автори більшості сучасних методик оцінки вартості бізнесу, вказують, що вартість компаній складається із двох компонентів: вартості стабільного стану поточних операцій компанії та вартості її майбутніх операцій [1, 411 – 433; 2, 24].

Таким чином, оцінка вартості являє собою процес моделювання майбутніх грошових потоків (створення фінансових моделей) і прийняття рішень щодо способів та методів оцінки цих потоків. Визначення і збереження економічної цінності активів практично завжди виступає основною метою керівників компаній та фінансових аналітиків.

Саме ці теоретичні ідеї дозволили удосконалити структуру необоротних активів підприємства і виділити нову групу ресурсів – інвестиційну нерухомість, яка визначає економічну цінність бізнесу.

**Аналіз наукових досліджень і публікацій.** Проблеми обліку інвестиційної нерухомості належать до кола актуальних та перспективних питань, які активно почали досліджуватися фахівцями. У розробку теоретичних та методологічних аспектів обліку інвестиційної нерухомості як складової необоротних активів вагомий внесок зробили такі вчені: Ф.Ф. Бутинець, С.Ф. Голов, Г.Г. Кірейцев, В.М. Костюченко, В.М. Кужельний, В.В. Сопко та ін. Питаннями економіки нерухомості, її оцінки, розвитку ринку нерухомості займалися такі зарубіжні та вітчизняні вчені-економісти: Генрі С. Харрисон, Говард Л. Цукерман, Джордж Д. Блевинс, І.Т. Балабанов, С.В. Грибовський.

**Метою дослідження** є інтерпретація методологічних засад обліку інвестиційної нерухомості та формування концепції базових і альтернативних оцінок інвестиційної вартості.

**Виклад основного матеріалу.** З 1 січня 2008 р. набрав чинності новий стандарт бухгалтерського обліку П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість", який затверджений наказом Мінфіну України від 02.07.2007 р. Новий національний стандарт П(С)БО 32 регулює відображення інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності.

У п. 4 П(С)БО 32 визначено: "Інвестиційна нерухомість – це власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовані на землі і які утримуються з метою отримання орендних платежів та збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг або в адміністративних цілях" [3, 8].

Не визнаються інвестиційною нерухомістю відповідно до П(С)БО 32 активи, що:

- використовуються на проведення підприємством діяльності, зазначеної в її статуті, або на адміністративні потреби;
- знаходяться в процесі свого будівництва для подальшого використання як основного засобу або як інвестиційної нерухомості;
- утримуються для майбутнього будівництва [4, 263].

Згідно з П(С)БО 32 оцінка інвестиційної нерухомості може бути відображена в балансі, починаючи з 01.01.2008 р. (дати набрання чинності П(С)БО 32): за справедливою вартістю, за первісною вартістю; за первісною, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення (п. 18 П(С)БО 32), тобто підприємство має право самостійно вибирати метод оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості.

Зрозуміло, що коли підприємство вибере метод оцінки за справедливою вартістю, то потрібно визначити цю справедливу вартість на дату балансу. Але визначення справедливої вартості стосується і тих об'єктів, які оцінюються за первісною вартістю. Не випадково в тексті П(С)БО 32 цей метод оцінки називається так розгорнуто: за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, які визначено відповідно до П(С)БО 28. [5, 107 – 112].

Отже, якщо навіть підприємство вибере метод оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості за первісною вартістю, все одно справедливу вартість об'єкта на дату балансу визначити теж потрібно.

Правильність такого висновку підтверджується фактом: при виборі методу оцінки об'єкта інвестиційної нерухомості за первісною вартістю у примітках до фінансової звітності необхідно вказати і справедливу вартість інвестиційної нерухомості (п. 36.5 П(С)БО 32) [6, 39 – 40].

В загальному випадку відповідно до П(С)БО 32 нерухомість повинна оцінюватися за справедливою вартістю. Якщо підприємство обирає модель оцінки за залишковою вартістю, то порядок обліку такої нерухомості, по суті, абсолютно не відрізняється від порядку, передбаченого П(С)БО 7. Відмінність становлять лише певні моменти:

- Первісна вартість відображається за дебетом субрахунка 100 "Інвестиційна нерухомість", а накопичений знос – за кредитом субрахунка 135 "Знос інвестиційної нерухомості". Знос продовжує нараховуватися на відміну від ситуації, коли інвестиційна нерухомість оцінена за справедливою (а не за залишковою) вартістю;
- Переоцінка нерухомості, оціненої за справедливою вартістю, впливає на фінансовий результат поточного року і відображається у складі інших операційних доходів або витрат (п. 22 П(С)БО 32). А переоцінка інвестиційної нерухомості, оціненої за залишковою вартістю, впливатиме на фінансовий результат тільки у межах попередніх витрат/ доходів від зменшення (відновлення) корисності.

Проблем з оцінкою інвестиційної нерухомості не виникало б, якби підприємства мали можливість:

- відображати ринкові тенденції на останню дату;
- проводити оцінку й документально оформляти її результати у найкоротший строк до дати балансу [7, 64 – 65].

Потрібно зазначити, що П(С)БО 32 досить розгорнено позначив алгоритм дій при визначенні справедливої вартості. Акценти розставлено таким чином:

1. Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку (наявність активного ринку – це наявність кількох компонентів: регулярності здійснення операцій, достатньої кількості об'єктів купівлі-продажу, продавців і покупців):
  - у тій самій місцевості, де знаходиться оцінюваний об'єкт інвестиційної нерухомості;
  - на об'єкт у подібному стані;
  - у подібних умовах, указаних в інших договорах оренди або інших контрактах на дату балансу.
2. Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості та відповідні майбутні вигоди у зв'язку з майбутніми витратами на поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості.
3. Відсутність активного ринку диктує свої механізми визначення справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості.

Ці механізми полягають у такому:

**керуватися останньою ринковою ціною** операції з такими активами (у тому випадку, коли відсутні істотні зміни в технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі, у якому діє підприємство);

**взяти до уваги індивідуальні, тобто властиві саме такому об'єкту, характеристики** (вони можуть скоригувати ринкові ціни на нерухомість, що знаходиться як у різному стані, так і в різній місцевості, у різних орендних та інших контрактних умовах);

**застосовувати додаткові показники** (які саме показники П(С)БО 32 не розшифровує. Завдяки цьому підприємство має масу варіантів для обґрунтування сформованої ним же справедливої вартості такого об'єкта).

Крім того, згідно з нормами П(С)БО 32, у підприємства є ще один спосіб обґрунтування справедливої вартості об'єкта інвестиційної нерухомості. А саме: у тому випадку, якщо відсутня інформація про ринкові ціни на інвестиційну нерухомість, її справедлива вартість може бути визначена за теперішньою вартістю майбутніх чистих грошових надходжень від активу, розрахованою відповідно до П(С)БО 28 [6, 39 – 40].

Справедлива вартість об'єктів інвестиційної нерухомості повинна бути визначена на кожен дату балансу. Але обмежитися тільки цією інформацією було б неправильно. Відповідно

до п. 35 П(С)БО 32 при оцінці об'єктів інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю у фінансовій звітності повинна бути відображена інформація:

- про методи та істотні допущення, які були застосовані при визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості;
- про те, чи залучалися до оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єкти оцінної діяльності, які мають досвід оцінки подібної нерухомості в цій же місцевості.

Підприємство повинне знати, що коли вибере метод оцінки за справедливою вартістю, то цей метод застосовуватиме до того часу, поки не настане одна з таких подій:

- 1) вибуття інвестиційної нерухомості;
- 2) переведення інвестиційної нерухомості до складу операційної нерухомості;
- 3) переведення інвестиційної нерухомості до складу активів, які утримуються для продажу;
- 4) стало неможливим достовірно визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу.

Саме такі правила містяться в п. 17 П(С)БО 32. Це означає, що коли не відбувається жодна з перелічених подій, то змінити цей метод оцінки об'єкта інвестиційної нерухомості не можна [3, 9 – 10].

Щодо переходу від методу оцінки за первісною вартістю до методу оцінки за справедливою вартістю, то цей момент у П(С)БО 32 взагалі не зазначений: немає ні заборони, ні вказівки на можливі причини для зміни методу оцінки. Зазначено тільки, що об'єкти інвестиційної нерухомості, оцінені за первісною вартістю, не підлягають переоцінці (п. 18). Виходячи із цього можна зробити таке припущення: рішення про зміну методу оцінки підприємство може прийняти, якщо:

- 1) виникла істотна різниця між балансовою (залишковою) вартістю таких об'єктів та їх справедливою вартістю, що визначається на кінець року.
- 2) за допомогою механізмів, передбачених П(С)БО 28, цю ситуацію не можна врегулювати.

Однак при цьому вибраний підхід повинен застосовуватися до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості (п. 14 П(С)БО 32) [8, 40].

Слід зазначити, що якщо ми застосовуємо метод оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, то *балансова вартість об'єктів, які оцінюються за справедливою вартістю, не підлягає амортизації*. Пояснимо дане твердження. Норми П(С)БО 32 (п. 35, 36) регламентують ту інформацію, яку слід відображати у фінансовій звітності. Причому має місце таке чітке розділення:

- пункт 35 – застосовується при виборі методу оцінки за справедливою вартістю;
- пункт 36 – при виборі методу оцінки за первісною вартістю.

Інформація, пов'язана з нарахуванням амортизації (методи, сума), повинна бути відображена тільки при виборі методу оцінки за первісною вартістю. Крім того, наказом МФУ від 05.03.08 р. № 353 до нормативних документів з бухгалтерського обліку внесені зміни і доповнення, які визначають, зокрема, і правила обліку та відображення у фінансовій звітності даних про інвестиційну нерухомість. Згідно з цими змінами у формі № 1 "Баланс" підприємство повинно відобразити:

- у рядку 055 "Справедлива (залишкова) вартість інвестиційної нерухомості" – справедливу вартість інвестиційної нерухомості, що обліковується за справедливою вартістю, і залишкову вартість інвестиційної нерухомості, що обліковується за первісною вартістю, яка дорівнює різниці між первісною вартістю (ряд. 056) і сумою зносу (ряд. 057);
- у рядку 056 "Первісна вартість інвестиційної нерухомості" – первісну вартість об'єктів інвестиційної нерухомості, що обліковуються за первісною вартістю;
- у рядку 057 "Знос інвестиційної нерухомості" – у дужках знос інвестиційної нерухомості, що обліковується за первісною вартістю [8, 59 – 60].

Як бачимо, знос нараховується тільки при виборі методу оцінки за первісною вартістю.

Важливим питанням при розгляді даної проблеми є те, як саме і коли визначається справедлива вартість об'єктів інвестиційної нерухомості при вибутті, переведенні до складу операційної нерухомості, при продажу.

Для визначення справедливої вартості об'єкта інвестиційної нерухомості при таких подіях підприємство може скористатися послугами професійного оцінювача або самостійно застосовувати запропоновані в П(С)БО 32 процедури та допущення.

Щодо дати, на яку визначається справедлива вартість, то нею, на нашу думку, повинна бути дата документа, у якому зафіксоване прийняте управлінське рішення:

- при вибутті (як варіант ліквідації) – дата списання з балансу;
- при переведенні до складу операційної нерухомості – дата переведення, указана в розпорядчому документі при переведенні;
- при продажу – дата укладання договору купівлі-продажу [9, 51 – 52].

Проаналізувавши норми П(С)БО 32 сукупно, доходимо таких **висновків**:

1. Затвердження П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" є важливим кроком на шляху удосконалення методики бухгалтерського обліку інвестиційних активів. Це пояснюється тим, що такий об'єкт, як інвестиційна нерухомість, практично існує певний час, але методичні, а частково і методологічні аспекти збору інформації про інвестиційну нерухомість не акумульовані, розкидані по різних нормативних документах, що негативно позначалося на систематизації відповідної інформації у фінансовій звітності. А вона має визначальне значення для прийняття управлінських рішень для інвесторів та їх клієнтів, які займаються інвестиційною діяльністю.
2. Згідно з нормами П(С)БО 32 підприємства, що мають у складі своїх активів інвестиційну нерухомість, для оцінки цих об'єктів можуть використовувати один із двох методів: оцінка за справедливою вартістю, оцінка за первісною вартістю.
3. Для визначення справедливої вартості об'єкта інвестиційної нерухомості підприємства можуть скористатися послугами оцінювачів, але протягом декількох років користуватися цими не оновленими даними не можна. Адже в такому разі не буде виконано вимогу про визначення цієї вартості на кожен дату балансу. Крім того, одного разу скориставшись послугами оцінювача, згодом можна застосовувати інші методи для визначення справедливої вартості.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Modigliani F., Miller M. Dividend Policy, Growth and the Valuation of Shares // Journal of Business. – 1961. – April. – P. 411-433.
2. Феррис К., Пешеро Б.П. Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении : пер. с англ. – М.: Изд. дом "Вильямс", 2003. – 256 с.
3. П(С)БО 32 "Інвестиційна нерухомість" // Бухгалтерія. – 2007. – № 32. – С. 8-14.
4. Науменко Е.А. Деякі аспекти визнання в обліку не фінансових інвестиційних активів // Вісник Нац. ун-ту "Львівська політехніка". – 2007. – № 2. – С. 262-266.
5. П(С)БО 28 "Зменшення корисності активів" // Бухгалтерія. – 2006. – № 24. – С. 6-9.
6. Миронова О. Інвестиційна нерухомість та її справедлива вартість // Баланс. – 2008. – № 48. – С. 39-43.
7. Жежера М. Інвестиційна нерухомість: методи оцінки для відображення у фінансовій звітності // Бухгалтерія. – 2008. – № 29. – С. 64-67.
8. Чалий І. Інвестиційна нерухомість: подолання труднощів ідентифікації // Бухгалтерія. – 2008. – № 11. – С. 59-62.
9. Чалий І. Інвестиційна нерухомість: з чого розпочати // Бухгалтерія. – 2007. – № 47. – С. 50-55.