

Список використаних джерел:

1. Івахненко С.В. Інформаційні технології в організації бухгалтерського обліку та аудиту // Київ, 2003. – 349 с.
2. Огнева А.М. Особливості організації облікового процесу в умовах функціонування автоматизованих інформаційних систем бухгалтерського обліку / А.М. Огнева, Д.Л. Кобець // Вісник ХНУ. – № 2. – Т. – 2012. – С. 251–255.
3. Терещенко Л.О. Інформаційні системи і технології обліку: навч. Посібник / Л.О. Терещенко, І.І. Матієнко-Зубенко. – К.: КНЕУ, 2004. – С. 187.
4. Шквір В.Д. Інформаційні системи і технології в обліку: навч. посіб. / В.Д. Шквір, А.Г. Завгородній, О.С. Височан. – Львів: Львівська політехніка, 2003. – 268 с.

Марчук Ю.А.*студентка,**Науковий керівник: Кузіна Р.В.**кандидат економічних наук, доцент,**Одеський національний економічний університет***ПИТАННЯ ЩОДО ОЦІНКИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ**

В сучасних ринкових умовах господарювання зростає роль оцінки в бухгалтерському обліку. Формування ринкових відносин в економіці України поставило якісно нові умови перед оцінкою, функції якої значно розширилися. Насамперед, вона не сприймається як технічний прийом вартісного вимірника активів і зобов'язань, а стала методологічною основою визначення реальної їх вартості. Оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості необхідна для вартісного відображення їх у фінансовій звітності.

Вивченням проблеми обліку інвестиційної нерухомості за національними та стандартами займалися такі вітчизняні вчені-економісти, як С. Голов, Л. Ловинська, В. Верхогляд, В. Коваль, Н. Горицька, О. Миронова, Н. Малюга, В. Веренич, З. Гуцайлюк, І. Супрунова, О. Шаповалова та зарубіжні автори – як О. Тютюнникова, В. Радостовец, Л. Хорина.

Згідно п. 4 П(С)БО 32 інвестиційна нерухомість – це власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельної ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу [2].

Важливим питанням обліку інвестиційної нерухомості є її оцінка 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 [2].
- Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості.

Оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю означає її постійну актуалізацію на кожен дату балансу. 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, скориговані з урахуванням витрат на здійснення операцій.

Для визначення поточної ринкової ціни необхідною умовою є розвиненість ринку нерухомості. Проте в Україні на багато об'єктів нерухомості відсутній активний ринок або його функціонування є обмеженим, і навіть за наявності досконалого ринку достовірною оцінкою економічної цінності неможливо, оскільки вона передбачається відносно конкретних активів, точних аналогів яким знайти неможливо.

Якщо інформація про ринкові ціни інвестиційної нерухомості відсутня, то її справедлива вартість буде визначатися теперішньою вартістю чистих грошових надходжень від активу.

Супрунова І.В. [4, с. 277] вважає 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 справедливу 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.

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 [2]. 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.

Для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості доцільно користуватись послугами оцінювача. Важливим є наявність у нього відповідної кваліфікації та досвіду оцінки інвестиційної нерухомості, яка належить до подібної категорії та знаходиться у подібній місцевості.

Головна відмінність обліку інвестиційної нерухомості, що оцінюється за справедливою вартістю від об'єктів нерухомості, що оцінюються за первісною вартістю, це те, що на дату балансу її необхідно порівнювати з балансовою

вартістю, а зміну вартості (збільшення або зменшення) відобразити відповідно у складі інших операційних доходів (рахунок 719 «Інші доходи від операційної діяльності») або інших операційних витрат (рахунок 949 «Інші витрати операційної діяльності») [1].

Якщо підприємство вибрало метод обліку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, то при переведенні об'єкта операційної нерухомості до складу інвестиційної нерухомості має місце ситуація, коли справедлива вартість перевищує його залишкову вартість у такому випадку різниця відображається у складі додаткового капіталу і відображається на рахунку 423 «Дооцінка активів», якщо ж справедлива вартість інвестиційної нерухомості виявилася меншою за її залишкову вартість, то різниця відображається у складі додаткових витрат на рахунку 975 «Уцінка необоротних активів і фінансових інвестицій» [1].

Питання оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу залишається достатньо дискусійним, оскільки є певна неузгодженість у П(С)БО 32. Зокрема, незалежно від обраного методу оцінки об'єктів у Примітках до фінансової звітності має наводитись інформація про справедливую вартість інвестиційної нерухомості. Доцільно або спростувати вимогу щодо надання інформації про справедливую вартість таких активів при виборі методу оцінки за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, або обмежити використання окремих методів оцінки, зокрема на дату балансу оцінки за справедливою вартістю. Адже, як зазначав професор В. Я. Соколов, введення в облік поняття «справедлива вартість» рівнозначно ліквідації бухгалтерського обліку в нашому розумінні [3].

Питання щодо оцінки інвестиційної нерухомості потребують більш поглибленого вивчення вченими та вдосконалення нормативно-правового забезпечення. Необхідно при цьому враховувати набутий за попередні роки досвід, специфіку вітчизняної економіки та особливості інвестиційної діяльності України.

На законодавчому рівні підприємствам, що ведуть облік та складають звітність за національними стандартами, дали змогу самостійно обирати метод оцінки інвестиційної нерухомості. Обґрунтовані оцінки інвестиційної нерухомості забезпечують достовірність бухгалтерської інформації про вартість даного об'єкта необоротних засобів. Це сприяє прийняттю оптимальних управлінських рішень щодо їх використання.

Список використаних джерел:

1. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій // Все про бухгалтерський облік. – 2015. – № 20. – С. 2–20.
2. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» затвердженого міністерством фінансів України від 2.07.2007 року № 779.
3. Соколов В.Я. Оценка по справедливой стоимости // Бухгалтерский учет. – 2013. – № 1. – С. 50-54.
4. Супрунова І. В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку // Міжнародний збірник наукових праць. – 2015. – № 1(16). – С. 273-283.