

ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ В БУХГАЛТЕРСЬКОМУ ОБЛІКУ: ІДЕНТИФІКАЦІЯ ТА ОЦІНКА

**ГРИЦАЙ Ірина, здобувачка вищої освіти
спеціальність 071 Облік і оподаткування
Національний університет «Львівська політехніка»**

Анотація: досліджено особливості ідентифікації об'єктів інвестиційної нерухомості згідно вимог вітчизняного та міжнародного бухгалтерського нормативного забезпечення. Визначено критерії приналежності об'єктів до інвестиційної нерухомості. Досліджено можливості оцінювання об'єктів інвестиційної нерухомості за справедливою чи первісною вартістю.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, визнання, оцінювання, справедлива вартість, первісна вартість, нормативне регулювання.

У [1] визначено інвестиційну нерухомість (земельна ділянка, споруда, будівля (частина будівлі) або їх поєднання), як таку нерухомість, яка утримується власником або орендарем відповідно до договору фінансової оренди з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для використання у виробництві та постачанні товарів, при наданні послуг та для адміністративних цілей або продажу в процесі звичайної діяльності.

Проблематиці бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості присвячували свої праці такі науковці, як: С.М. Пилипенко, Новак У.П., Шутка С.Є. [2], М.І. Бондар, Т.А. Бондар [3], С.Ф. Голов [4], О.І. Міронова [5], І.В. Супрунова [6].

В дослідженнях цих науковців розглядалися проблеми термінології та класифікації інвестиційної нерухомості (доцільності її ідентифікації на підприємствах, методики оцінювання та відображення у бухгалтерському обліку, а також подання інформації про неї у фінансовій звітності тощо).

Основні засоби можна визнавати інвестиційною нерухомістю, якщо планується їх використання винятково щоб отримувати орендні платежі (лише від операційної оренди) та/або для збільшення власного капіталу (наприклад, з перспективою зростання вартості нерухомості і можливого подальшого

продажу, але не протягом 12 місяців, а впродовж значно більшого, а то й невизначеного, строку).

Одиницею обліку інвестиційної нерухомості є земельна ділянка, будівля (або її частина) або їх поєднання, а також активи, які утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс і сукупно генерують грошові потоки. Тобто один і той самий об'єкт (будівлю) інколи можна в обліку поділити на два інвентарних об'єкти: основний засіб та об'єкт інвестиційної нерухомості одночасно, що є доцільним при умові можливості реалізації цих об'єктів окремо (чи окремо передати лізинг, тобто фінансову оренду). Наприклад, можна продати частину квартир у гуртожитку підприємства тощо.

Частини нерухомості, які не можна продати окремо, потрібно відображати в обліку або як основний засіб, або як інвестиційну нерухомість. Наприклад, адміністративна будівля використовується як свій офіс, а частина приміщень здається в оренду. У такій ситуації окремо продати частини будівлі неможливо через порушення господарської цілісності відповідного об'єкта.

Об'єкт визнають інвестиційною нерухомістю, якщо його використовують переважно з метою отримання орендної плати та/або збільшення власного капіталу. У [1] не визначено меж «переважності». Цей критерій підприємство визначає самостійно та відображає у своїй обліковій політиці і він може бути як натуральний (якщо більшу частину площі об'єкта (> 50%) використовуєте як інвестиційну нерухомість або вартісний — якщо частина об'єкта, яку здають в оренду, має більшу вартість.

Важливо, що на дату балансу інвестиційну нерухомість можна відображати за одним із двох методів: за первісною вартістю, зменшуючи її на суму нарахованої амортизації, або за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, тобто є активний ринок щодо таких об'єктів у відповідній місцевості. Обраний підхід застосовується для оцінки всіх подібних об'єктів. Тобто не можна визначати метод оцінки для кожного об'єкта окремо. Немає вимоги залучати професійного незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

Обґрунтована оцінка інвестиційної нерухомості забезпечує достовірність бухгалтерської інформації про вартість об'єкта основних засобів, що сприяє прийняттю оптимальних управлінських рішень щодо її використання й оптимізації орендних платежів, які плануються до отримання. Під час оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу для підприємств, які складають фінансову звітність за міжнародними стандартами [4], 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 низкою обмежень, що не дає змогу визначити достовірну справедливу вартість інвестиційної нерухомості.

Література:

1. П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»: Наказ Міністерства фінансів України від 2 липня 2007 року № 779. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/z0823-07> / (дата звернення: 20.08.2024).
2. Пилипенко С.М., Новак У.П., Шутка С.Є. Інвестиційна нерухомість: проблеми обліку. Глобальні та національні проблеми економіки. URL: <http://global-national.in.ua/issue-17-2017/26-vipusk-16-kviten-2017-r-2/3234-pilipenko-s-m-novak-u-p-shutka-s-e-investitsijna-nerukhomist-problemi-obliku>
3. Бондар М.І. Визнання і оцінка інвестиційної нерухомості / М.І. Бондар, Т.А. Бондар // Інвестиції: практика та досвід. – 2009. – № 20. – С. 12–15.
4. 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.
5. Міронова О.І. Інвестиційна нерухомість та її справедлива вартість / О.І. Міронова // Баланс. – 2008. – № 48. – С. 39–43.
6. Супрунова І.В. Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості в бухгалтерському обліку / І.В. Супрунова // Міжнародний збірник наукових праць. – 2015. – № 1 (16). – С. 273–283.

Abstract: The article studies the peculiarities of identification of investment property objects in accordance with the requirements of domestic and international accounting regulations. The

criteria for classifying objects as investment property are determined. The possibilities of valuation of investment property at fair value or cost are investigated.

Keywords: *investment property, recognition, valuation, fair value, cost, regulatory regulation.*

**Науковий керівник – ГРИЦАЙ Ольга,
к. екон. наук, доцентка кафедри обліку і аналізу,
Національний університет «Львівська політехніка»,
м. Львів**

ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ В СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ ПІДПРИЄМСТВОМ

**ДЕРГАЧ Яна, здобувачка вищої освіти,
спеціальність 073 «Менеджмент»,
Миколаївський національний аграрний університет**

Анотація: *Наведено огляд сучасного стану обліку та аналізу, а також його значення для прийняття обґрунтованих управлінських рішень. Особлива увага приділяється ролі облікової політики, що визначає правила та процедури обробки фінансової інформації.*

Ключові слова: *облікова політика, аналіз, аудит, інформаційні технології.*

Обліково-аналітичне забезпечення є невід'ємною складовою ефективного управління підприємством. Воно забезпечує збір, обробку, аналіз та інтерпретацію фінансової інформації, що дозволяє приймати обґрунтовані управлінські рішення. В сучасних умовах динамічного розвитку бізнес-середовища вимоги до якості облікової інформації та аналітичних процедур постійно зростають. Актуальність дослідження даної теми обумовлена необхідністю підвищення конкурентоспроможності підприємств, оптимізації їхньої діяльності та адаптації до мінливих умов ринку.

Комплексна система обліку, контролю та аналізу, що функціонує на підприємстві, має на меті забезпечити керівництво повною та достовірною інформацією, необхідною для прийняття ефективних управлінських рішень. Ця система дозволяє оцінити поточний стан справ, виявити потенційні проблеми та розробити стратегію розвитку підприємства. Система обліку та аналізу створює інформаційний фундамент для управління підприємством, надаючи актуальні та достовірні дані, необхідні для оцінки фінансового стану, ефективності діяльності та перспектив розвитку. Якісна інформація, отримана в