

**Трусова Н.В.**

к.е.н., доцент, докторант

Дніпропетровського державного аграрно-економічного  
університету

## **ОЦІНКА ПОТРЕБИ ПІДПРИЄМСТВА У ФІНАНСУВАННІ ВИТРАТ НА ОПЕРАЦІЙНУ ТА ІНВЕСТИЦІЙНУ НЕРУХОМІСТЬ**

Потреба у фінансуванні витрат на об'єкти операційної і інвестиційної нерухомості, або у реальному інвестуванні, визначається як обсяг відрахувань на відтворення основних засобів, який безпосередньо пов'язаний із визначенням порядку їх переоцінки. Згідно з вітчизняним законодавством переоцінка основних засобів - це доведення залишкової вартості основних засобів до справедливої. А в більшості випадків, як свідчить практика, справедлива вартість основних засобів - це ринкова вартість. У свою чергу, як зазначено в Положенні (стандарті) бухгалтерського обліку 19 «Об'єднання підприємств» справедлива вартість - це сума, за якою можуть бути здійснені обмін активу або оплата зобов'язання в результаті операції між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами [5]. Крім того, підприємство може переоцінювати об'єкт основних засобів, якщо залишкова вартість цього об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на дату балансу. У разі переоцінки об'єкта основних засобів на ту саму дату здійснюється переоцінка всіх об'єктів групи основних засобів, до якої належить цей об'єкт.

Відповідно підприємство має самостійно встановлювати поріг суттєвості для проведення переоцінки. Порогом суттєвості для проведення переоцінки або відображення зменшення корисності об'єктів основних засобів може прийматися величина, що дорівнює 1 % чистого прибутку (збитку) підприємства, або величина, що дорівнює 10-відсотковому відхиленню залишкової вартості об'єктів основних засобів від їх справедливої вартості.

З метою максимального наближення активів, на які нараховується знос до реальної вартості, механізм переоцінки повинен бути таким, щоб стимулювати підприємства оцінювати об'єкти за ринковою вартістю, тобто важливо створити умови,

щоб підприємствам було вигідно та зручно приводити вартість своїх активів до ринкової.

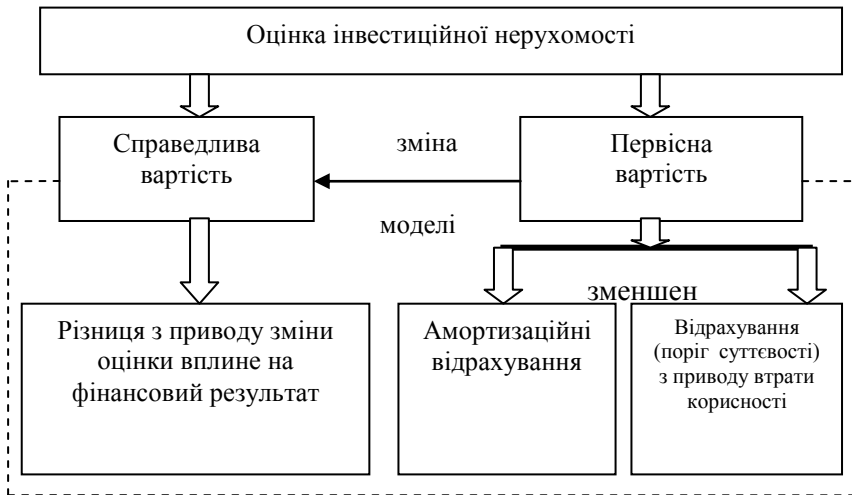
Одним з таких механізмів є, як ми вважаємо, необхідність на законодавчому рівні надати право підприємствам самостійно вирішувати, яким чином проводити оцінку або власними силами, чи за допомогою професійних оцінників. Так як послуги останніх коштують чималі суми, що для малих та середніх сільськогосподарських підприємств це буде обтяжливим. Цілком зрозуміло, що це потребуватиме розробки методичних рекомендації вищезгаданих питань, але зробить цей процес більш доступним [3].

Критерії віднесення об'єктів нерухомості до «інвестиційної» та «операційної», визначаються підприємством самостійно, виходячи із вимог законодавства. Інвестиційна нерухомість - 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 [4].

Операційна нерухомість - власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях.

Підприємство на дату балансу відображає у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, що визнаються щодо зменшення корисності активів. Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних 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 метод оцінки інвестиційної нерухомості визначається так розгорнуто: за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат

від зменшення корисності та вигод від її відновлення, які визначено щодо зменшення корисності активів (рис. 1).



**Рис. 1. Оцінка інвестиційної нерухомості відповідно при зменшенні корисності активів**

Таким чином, якщо підприємство обере 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.

Обґрунтована оцінка інвестиційної нерухомості забезпечує достовірність інформаційного забезпечення 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. Елементи інформаційного забезпечення щодо розмежування операційної та інвестиційної нерухомості встановлено в табл. 1.

Таблиця 1

### Елементи інформаційного забезпечення щодо інвестиційної нерухомості

Елементи інформаційного забезпечення	Альтернативні варіанти	Коментар
Критерії розмежування операційної та інвестиційної нерухомості (інвентарний об'єкт)	Самостійно встановлюються підприємством	Залежно від обраної підприємством стратегії управління та динаміки зміни вартості об'єкта інвестиційної нерухомості у часі за допомогою підходів до оцінки. За рахунок способу оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу можна «збільшувати» або «зменшувати» вартість об'єкта інвестиційної нерухомості, що відображається у балансі та, відповідно, забезпечити можливість дотримання стратегії «максимізації прибутку» або вартісно-орієнтованого управління підприємством
Оцінка інвестиційної нерухомості на дату балансу	– за справедливою вартістю; – за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення	Залежно від обраної підприємством стратегії управління та динаміки зміни вартості об'єкта інвестиційної нерухомості у часі за допомогою підходів до оцінки. За рахунок способу оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу можна «збільшувати» або «зменшувати» вартість об'єкта інвестиційної нерухомості, що відображається у балансі та, відповідно, забезпечити можливість дотримання стратегії «максимізації прибутку» або вартісно-орієнтованого управління підприємством

Джерело: згруповано автором за даними [1]

У загальному випадку інвестиційна нерухомість повинна оцінюватися за справедливою вартістю. Якщо підприємство обирає модель оцінки за залишковою вартістю, то порядок розрахунку такої нерухомості, по суті, абсолютно не відрізняється від порядку нарахування амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення. Переоцінка нерухомості, оціненої за справедливою вартістю, впливає на фінансовий результат і відображається у складі інших операційних доходів або витрат [6]. Але переоцінка інвестиційної

нерухомості, оціненої за залишковою вартістю, впливатиме на фінансовий результат тільки у межах попередніх витрат або доходів від зменшення (відновлення) корисності. Проблем з оцінкою інвестиційної нерухомості не виникало б, якби підприємства мали можливість відображати ринкові тенденції на кінець року та проводити оцінку й оформляти її результати у найкоротший термін. Знос нараховується тільки при виборі методу оцінки за первісною вартістю із використанням методів нарахування амортизації. Таким чином, для оцінки об'єктів нерухомості можуть використовувати один із двох методів: оцінка за справедливою вартістю, оцінка за первісною вартістю.

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 кінець року.

Проблем з переоцінкою інвестиційної нерухомості підприємств можна уникнути за умов відображення тенденції структурних змін зовнішніх та внутрішніх джерел фінансування та проведенні оцінки формування витрат у найкоротший термін. Переоцінка нерухомості, оціненої за справедливою вартістю, впливає на потреби у фінансуванні інших операційних витрат. Обрана модель переоцінки інвестиційної нерухомості, які оцінюються за залишковою вартістю, впливає лише на потреби у фінансуванні попередніх витрат від зменшення (відновлення) корисності, із використанням методів нарахування амортизації.

Обсяги витрат на заміщення основних засобів визначено з урахуванням досвіду кращих сільськогосподарських підприємств, досягнень науки, сучасного технічного стану сільськогосподарського виробництва (табл. 2).

Важливим питанням при оцінюванні потреби у фінансуванні є визначення джерел, за рахунок яких будуть залучатися необхідні кошти, та встановлення співвідношення між власними та позиковими, а також внутрішніми та зовнішніми джерелами. При визначенні умов фінансування слід враховувати особливості сільськогосподарського виробництва. Зокрема, в умовах сезонності поточні активи сільськогосподарських

підприємств неможливо фінансувати на умовах лізингу, а також брати в оренду.

Таблиця 2

**Потреба у фінансуванні при вирощуванні основних зернових та технічних культур в Україні на 2014р.**

Культура	Фінансування змінних витрат на 1 га, грн.	Фінансування змінних витрат, усього, млн. грн.	Фінансування витрат на заміщення основних засобів, млн. грн.
Озима пшениця	2671,9	17434,42	301,62
Озиме жито	1565,5	441,46	13,07
Ярий ячмінь	1980,4	4505,48	132,01
Кукурудза	3299,3	16143,50	313,18
Соняшник	2017,1	10188,30	512,47
Соя	2666,7	3653,32	84,76
Цукровий буряк	10558,4	2956,34	18,92
<b>Усього</b>		<b>55322,8</b>	<b>1376,03</b>

Джерело: розраховано автором

Другою важливою особливістю фінансування сільського господарства в умовах відсутності ринку землі є обмеженість обсягу активів, які можна використовувати як заставу у випадку залучення фінансових ресурсів через банківське кредитування. Для переважної більшості сільськогосподарських підприємств найбільш реальним активом, що може розглядатися як об'єкт застави, є майбутній урожай, проте він в більшості випадків непридатний для забезпечення середньо- та довгострокового фінансування.

В умовах сезонності, що притаманні діяльності переважної більшості сільськогосподарських підприємств, суттєво зростає значення фінансування поточних активів. Недостатність фінансування цих активів може призвести до відтермінування виробництва та виникнення ситуації неплатоспроможності й банкрутства. На противагу, неможливість профінансувати заміну

старого обладнання не наражає так сільськогосподарське виробництво на небезпеку, як відсутність фінансування на придбання, наприклад, насіння чи палива. Особливо вчасність фінансування важлива, коли поточні активи тільки починають використовуватися, наприклад, засоби захисту рослин у разі виникнення їх хвороби. У певних випадках гранична вартість поточних активів є дуже високою, наприклад, використання хімічних препаратів у разі виникнення епізоотії на початкових її стадіях. Надалі при масовому використанні гранична вартість значно падає. З іншого боку, надмірний обсяг поточних активів може генерувати низьку або навіть від'ємну віддачу. Отже, за таких умов фінансування операційних витрат (поточних активів) не повинно знаходитись під значним впливом змін процентних ставок. Таким чином, прибуткове сільськогосподарське виробництво потребує наявності достатнього фінансування поточних активів, яке повинно здійснюватися таким чином, щоб у підприємства були резервні можливості кредитування або інші шляхи задоволення фінансових потреб у разі виникнення непередбачуваних витрат (наприклад, пересів культур внаслідок поєни або заморозку).

Основними умовами у фінансуванні змінних витрат сільськогосподарських підприємств є терміни кредитування та графік погашення кредитів, хоча застава кредитів та рівень процентної ставки також важливі.

При використанні кредитування для фінансування поточних активів в сільському господарстві слід враховувати, що повернення кредиту здійснюється за рахунок доходів від продажу продукції, вирощування якої профінансовано за рахунок кредиту. Наприклад, кредити, отримані навесні на закупівлю добрив, будуть повернуті за рахунок продажу продукції, під яку були внесені ці добрива, тільки восени. Отже, умови кредитування повинні бути визначені відповідно до умов продажу продукції, під яку надавалися ці кредити.

При визначенні умов фінансування активів, на які нараховується знос (техніка та обладнання), слід враховувати такі їх особливості. Термін придбання цих активів є більш гнучким порівняно з поточними активами. Тобто за несприятливих умов залучення зовнішнього фінансування, наявності проблем з ліквідністю придбання техніки та обладнання можна відкласти і

це не буде наражати сільськогосподарське підприємство на суттєвий ризик як це може статися в разі недофінансування поточних активів. Ці активи можливо використовувати як застави.

У випадку використання кредитів для фінансування техніки та обладнання термін кредиту повинен узгоджуватися зі строком експлуатації активів (термін протягом якого нараховується амортизація). Встановлення більш короткого періоду буде впливати на робочий капітал і може призвести до проблем з ліквідністю.

Співвідношення між внутрішніми та зовнішніми джерелами при фінансуванні поточних та основних активів обумовлено таким. Фінансування поточних активів здійснюється в основному за рахунок надходження доходу. Але у зв'язку з тим, що виробництво сільськогосподарської продукції є сезонним та передбачає у багатьох випадках значну тривалість операційного циклу, надходження і витрачання коштів на вирощування продукції суттєво не збігаються в часі. За таких умов при вирощуванні сільськогосподарської продукції виникають розрив операційно-фінансового циклу (тобто неузгодженості грошових надходжень і витрат у часі), що обумовлює необхідність залучення коштів із зовнішніх джерел (зокрема шляхом залучення кредитів). Виявлення та подолання негативних ефектів, пов'язаних з розривами операційно-фінансового циклу, передбачає розроблення відповідного обсягу фінансування.

Для розрахунку обсягу фінансування для кожної сільськогосподарської культури зроблені певні припущення. Платежі по витратах здійснюються в тому ж часовому інтервалі, коли поточні активи були використані для виробництва продукції. Хоча реально поточні активи можна придбати набагато раніше, ніж віднесення витрат на виробництво продукції. Наприклад, у разі можливості зберігати паливо воно може бути придбано раніше, коли ціна є більш привабливою. Також закупівля насіння, добрив, засобів захисту рослин може здійснюватися значно раніше, і тому фактичне витрачання коштів не збігається з часом віднесення поточних активів на виробництво.

Стосовно надходження коштів нами зроблено такі припущення: розглядалося, що фінансування за рахунок власних



коштів формується тільки за допомогою доходу від вирощування даної культури. Проте більшість підприємств не є вузькоспеціалізованими (монопрофільними) і можуть фінансувати потреби одного напряму діяльності за рахунок іншого. Наступне припущення полягає в тому, що початок циклу виробництва культури фінансується за рахунок виручки, отриманої від попереднього циклу виробництва на рівні 30% від обсягу попередньої виручки. Надалі витрати фінансуються за рахунок кредиту в разі нестачі власних коштів. Можливість забезпечити фінансування всіх витрат здійснюється за рахунок доходів від продажу вирощеної продукції в кінці технологічного циклу у розмірі 70% від отриманої виручки (30% йде на фінансування наступного врожаю).

Отже, нормативно-правова база оцінювання потреби у фінансуванні витрат на інвестиційну нерухомість потребує вдосконалення. У зв'язку з цим, пропонується розробити методичні рекомендації, що забезпечать удосконалення та уніфікацію інформаційного забезпечення відображення інвестиційної нерухомості як специфічного об'єкта основних засобів. При оцінюванні інвестиційної нерухомості підприємств, які планують результати господарської діяльності за міжнародними стандартами, рекомендовано використовувати оцінку за справедливою вартістю, що забезпечить зростання рівня довіри інвесторів, кредиторів, учасників фондового ринку до суб'єктів господарювання 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.

### **Список використаних джерел:**

1. Білий Є.Л. Амортизаційна політика як підґрунтя інвестиційного оновлення підприємства / Є.Л. Білий, М.Л. Дударенко // Електронний ресурс]. – Режим доступу:

[http://web.znu.edu.ua/herald/issues/2010/Vest\\_Ek7-3-2010-PDF/162-165.pdf](http://web.znu.edu.ua/herald/issues/2010/Vest_Ek7-3-2010-PDF/162-165.pdf)

2. Войнаренко М.П. Концепція оцінки інвестиційної нерухомості// М.П. Войнаренко, Л.В. Скоробагата. [Електронний ресурс]. -/ Режим доступу: [http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc\\_gum/znpchdtu/2009\\_22\\_2/articles/Finansi](http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc_gum/znpchdtu/2009_22_2/articles/Finansi)

3. Гуменюк А.Ф. Інвестиційна природа амортизаційних відрахувань та їх роль у відтворенні основних засобів / А.Ф. Гуменюк // Вісник Хмельницького національного університету. - 2010. - № 5. - С. 204-205.

4. Жежера М. Інвестиційна нерухомість: методи оцінки для відображення у фінансовій звітності / М. Жежера // Бухгалтерія. – 2008. – № 29. – С. 64-67.

5. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 19 «Об'єднання підприємств»: Наказ Міністерства фінансів України від 07.07.1999 р. № 163 // Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0499-99>

6. Смоленюк П.С. Оцінка основних засобів в нових умовах господарювання / П.С. Смоленюк // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc\\_gum/nie/2012\\_1/108-116.pdf](http://www.nbuu.gov.ua/portal/soc_gum/nie/2012_1/108-116.pdf)