

БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК, АНАЛІЗ ТА АУДИТ

УДК 657.922:657.421

Гавриленко Н.В.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри обліку і економічного аналізу
Первомайського політехнічного інституту
Національного університету кораблебудування імені адмірала Макарова

Грищенко О.В.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри обліку і економічного аналізу
Первомайського політехнічного інституту
Національного університету кораблебудування імені адмірала Макарова

ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ МЕТОДІВ ВИЗНАЧЕННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ АКТИВІВ І ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

У статті розглянуто методи, які традиційно застосовуються до оцінки справедливої вартості активів, оцінено їх недоліки та переваги, проаналізовано обмеження щодо використання тих чи інших підходів до оцінки. У зв'язку з великим поширенням оцінок за справедливою вартістю в Міжнародних стандартах фінансової звітності (МСФЗ), автори розглядають також можливість застосовувати дохідний, витратний та порівняльний методи оцінки активів під час складання звітності за МСФЗ, пропонують додаткові вимоги, які потрібно внести в договір оцінки, щоб результат такої незалежної оцінки можна було використовувати під час складання звітності за МСФО.

Ключові слова: бухгалтерський облік, звітність, методичні рекомендації, оцінка, активи, зобов'язання, вартість.

В статье рассмотрены традиционно применяемые к оценке справедливой стоимости активов методы, оценены их недостатки и достоинства, проанализированы ограничения по использованию тех или иных подходов к оценке. В связи с большим распространением оценок по справедливой стоимости в международных стандартах финансовой отчетности (МСФО) авторы рассматривают также возможность применять доходный, затратный и сравнительный методы оценки активов при составлении отчетности по МСФО, предлагают дополнительные требования, которые нужно внести в договор оценки, чтобы результат такой независимой оценки можно было использовать при составлении отчетности по МСФО.

Ключевые слова: бухгалтерский учет, отчетность, методические рекомендации, оценка, активы, обязательства, стоимость.

Постановка проблеми. Збільшення інтересу до оцінки багатства акціонерів у всьому світі в 1990 р. призвели до винаходу «нових удосконалених» підходів до оцінки показників збільшення вартості інвестицій. Однак пройшли роки, які продемонстрували незмінність основних принципів оцінки. Будь-який актив наділений певною поточною вартістю. Для прийняття ефективних економічних рішень у сфері інвестування необхідне розуміння того, що таке вартість активу й усвідомлення факторів, які впливають на цю вартість. Одні активи оцінити легше, інші – важче. Для визначення вартості нерухомості потрібні одні вихідні дані, для оцінки фінансових активів – інші. Для активів, які реалізуються на активному ринку, використовуються одні методики, для унікальних активів – інші, але при цьому можна відзначити поді-

бність основних принципів оцінки активів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Як вітчизняні, так і зарубіжні фахівці особливу увагу звертають на дослідження такої категорії, як «оцінка». Це поняття було об'єктом розгляду таких учених, як М.Ф. Ван Бреда, М.В. Корягін, Я.Д. Крупка, М.В. Кужельний, Л.Г. Ловінська, Н.М. Малюга, Я.В. Соколов, Є.С. Хендриксен, В.Г. Швець та ін. Основний постулат, якого потрібно дотримуватися, говорить про те, що «жодний інвестор не платить за актив більше того, ніж він коштує» [1]. Цікава думка А. Дамодарана, який розвіює низку міфів про оцінку.

Оцінка не є наукою, також вона не є й об'єктивним пошуком істинної вартості. Кількісні моделі, які використовуються під час оцінки, містять у собі безліч вхідних даних, які залишають багато можливостей для

суб'єктивних суджень. Таким чином, вартість активу, отримана за допомогою цих методик, буде схильною до впливу цих суб'єктивних суджень. Перш ніж приймати рішення на основі оцінок, отриманих третьою стороною, слід урахувати допущені оцінювачами суб'єктивності.

Мета статті. Метою дослідження є теоретичний аналіз проблем застосування методів визначення справедливої вартості активів і зобов'язань, можливостей застосування традиційних методів оцінки активів під час складання звітності за МСФЗ.

Виклад основного матеріалу дослідження. Навіть добре обґрунтована і ретельно проведена оцінка не залишиться незмінною і вірною назавжди. Вартість, яка отримується за допомогою будь-яких моделей оцінки, залежить від специфіки активу і від стану ринку. Отже, ця вартість буде змінюватися у разі отримання нової інформації, зміни ринку, економічних умов роботи компанії або способу використання активу. У разі зміни очікувань інвесторів щодо перспектив галузі, конкретної компанії, перспектив зміни процентних ставок та ін. вартість компанії у цілому й окремих активів може змінюватися.

Під час виконання самої ретельної і детальної оцінки залишається невизначеність із приводу висновків, а саме остаточної величини вартості, тому що ця величина буде залежати від суб'єктивних припущень щодо майбутнього компанії, економіки країни та світу. Ймовірність і точність оцінок залежатиме також від конкретного активу. Оцінка активу в умовах наявності співставних за місцезнаходженням, умов і способів використання активів, буде, безсумнівно, більш точною, ніж оцінка активу, який є унікальним за своєю природою або недавно з'явився і ще не встиг проявити себе.

Більш «кількісна», тобто складніша і повна модель не завжди призводить до більш якісної оцінки. У міру ускладнення моделі, у неї вводиться все більша кількість вхідних даних. Це призводить до більшої похибки, пов'язаної із впливом суб'єктивних суджень на вході. Проблема оцінки тоді полягає не в нестачі інформації, а в її надлишку. Мистецтво оцінювача полягає в відокремленні суттєвої інформації від несуттєвої.

Існує три аспекти, які важливі для будь-якої оцінки. По-перше, не слід використовувати більше вхідних даних, ніж їх необхідно для оцінки активу. По-друге, слід знайти розумний баланс між перевагами, отриманими від більш детальної оцінки, і можливістю виникнення нових помилок, пов'язаних із залученням додаткових даних. По-третє, оцінює актив не модель і не програма, а людина (аналітик, оцінювач).

Необхідно правильно сприймати можливі неефективності ринку. Це стає особливо актуальним під час фінансової кризи, в умовах якої не завжди

ринкова ціна активу – це найнадійніша його оцінка. З огляду на підходи до оцінки активів, які використовуються в міжнародних стандартах, та їх важливість у процесі складання звітності за Міжнародними стандартами фінансової звітності (МСФЗ), приступаючи до складання фінансової звітності, слід усвідомити ці основи, властиві процесу оцінки будь-яких активів.

Згідно з вітчизняним законодавством, під час оцінки вартості активу обов'язкове використання трьох підходів, перерахованих нижче.

Витратний підхід включає методи оцінки, засновані на визначенні витрат, необхідних для відновлення або заміщення активу в його нинішньому стані, тобто з урахуванням зносу. Під час використання витратного підходу проводиться оцінка ринкової вартості кожного активу або складника активу окремо, потім виділяється поточна вартість зобов'язань і з оціненої вартості суми активів підприємства віднімається поточна вартість усіх його зобов'язань. Результатом цієї оцінки є оціночна вартість власного капіталу підприємства. Витратний підхід здійснюється двома основними методами: методом вартості чистих активів; методом ліквідаційної вартості.

Порівняльний підхід об'єднує методи, основані на порівнянні об'єкта оцінки з аналогічними об'єктами, щодо яких є інформація про ціни за укладеними угодами з ними. Порівняльний підхід ґрунтується на цінах, які функціонують на ринку, на якому торгуються активи, аналогічні оцінюваному. Дані по аналогічних операціях порівнюються з оцінюваним об'єктом. Шляхом застосування низки поправок ураховуються відмінності оцінюваних активів порівняно з їх аналогами.

Вартість об'єкта, визначена порівняльним методом може бути виражена такою формулою:

$$\text{Вартість об'єкта} = \text{Вартість аналога} \pm \text{Поправки}, \quad (1)$$

де Вартість аналога – вартість об'єкта, аналогічного об'єкту, який оцінюється;

Поправки – коригування, пов'язані з перевагами або недоліками активу порівняно з його аналогами.

З урахуванням наявної інформації, характеристик оцінюваного об'єкта, можливостей отримання додаткової інформації за порівняльного методу можливі підходи: метод компанії-аналога (активу-аналога); метод угод; метод галузевих коефіцієнтів [4].

С.В. Грибовським, Н.Б. Баріновою, І.М. Анісімовою та ін. описано процедури проведення

порівняльної оцінки, а саме вибірки даних, та запропоновано вимоги, яких необхідно дотримуватися під час аналізу ринкових даних, які використовуються в порівняльній оцінці для отримання обґрунтованих оцінок ринкової вартості методом порівняльного аналізу, наведено досвід застосування апарату лінійної алгебри для визначення вартості об'єктів нерухомості методом порівняння продажів [10].

Прибутковий підхід – сукупність методів, заснованих на визначенні очікуваних доходів від оцінюваного активу. Коли неможливо прогнозувати подальший розвиток компанії, застосовується дохідний підхід. Передусім виконується побудова прогнозу доходів. Залежно від графіка надходження прогнозованих доходів, умов роботи компанії (активу) вибирається або метод капіталізації, або метод дисконтування.

Якщо майбутні доходи наростають рівномірно, за умови невизначеної тривалої роботи бізнесу, то застосовують метод капіталізації. У разі відсутності рівномірності виникнення доходів, а також припинення періоду роботи в конкретному бізнесі в доступній для огляду перспективі застосовується метод дисконтування. У такій ситуації необхідно скласти прогноз доходів на кожен рік прогнозованого періоду, визначити вартість компанії (активу) в постпрогнозний період. Вартість компанії (активу) визначається як сумарна величина дисконтованих доходів у прогнозованому і постпрогнозованому періодах. Також можуть знадобитися деякі поправки, після чого визначається величина ринкової вартості компанії (активу).

У дослідженнях В.П. Карєва і Д.В. Карєва проводиться порівняння методів розрахунків вартості бізнесу дохідним підходом, позначено закономірності розвитку бізнесу, які слід урахувати під час оцінки дохідним підходом [12].

У разі використання прибуткового підходу до оцінки ринкової вартості підприємства використовують фактичні показники його чистого доходу, фактичного балансового прибутку та ін., які за своєю суттю є результатом оцінки не тільки самого підприємства, але й результатом роботи і майстерності його управлінської команди.

У разі використання витратного підходу так чи інакше оцінюють вартість майнового комплексу підприємства. При цьому ігнорується нематеріальний капітал підприємства, величина якого, особливо для високотехнологічного бізнесу, може в кілька разів перевищувати його матеріальний капітал.

Серйозний недолік порівняльного підходу – у можливості використання як аналогів крайніх значень умовних цін в укладених уго-

дах, які сумлінний оцінювач не повинен брати до уваги. Незважаючи на зазначені недоліки, фахівець, який діє відповідно до законодавства, зобов'язаний застосовувати під час оцінювання компанії (активу) всі зазначені підходи: витратний, прибутковий, порівняльний. У разі неможливості оцінити об'єкт будь-яким з перерахованих способів аналітик повинен розкрити характер причин, що призвели до цього. Підсумкова оцінка вартості визначається як узагальнений результат вартості, отриманий за різних підходів до оцінки.

Розглянемо коротко підходи до оцінки компаній (активів), які використовуються в Міжнародних стандартах оцінки (МСО).

Оцінка, заснована на активах: під час проведення оцінки цим методом оцінюють вартість активів, що належать компанії. При цьому доступно два способи оцінки:

1. Оцінка ліквідаційної вартості активів, тобто оцінка суми, яку можна було б отримати в даний момент, якби ці активи розпродавалися сьогодні.

2. Оцінка вартості заміщення, тобто оцінка суми, в яку обійдеться придбання активів, які є в наявності у фірми, якби вони були в тому ж стані, в якому вони знаходяться зараз.

Застосування оцінки, заснованої на активах: такий спосіб оцінки застосовуємо до компаній, активи яких можуть бути відокремлені один від одного і реалізовані на ринку. Наприклад, нерухомість, обладнання, автотранспорт можуть бути оцінені з позиції вартості заміщення. Навпаки, компанії, активи яких не можуть бути продані окремо, важко або неможливо оцінити цим методом. Наприклад, бренд Gillette, що включає і виробництво бритв і кремів для гоління, належить, таким чином, до обох сфер діяльності, проаналізувати вартість заміщення бренду в цьому разі неможливо.

Оцінка методом дисконтованих грошових потоків: фундаментальна основа цього підходу – правило приведеної вартості (present value, PV), вартість будь-якого активу дорівнює приведеній вартості грошових потоків, очікуваних від активу.

$$\text{Вартість активу} = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \quad (2)$$

де n – строк життя активу;

CF_t – грошові потоки за період t ;

r – ставка дисконтування, яка відображає ризик очікуваних грошових потоків.

Застосовуючи стандартну модель дисконтування грошових потоків, слід продисконтувати всі грошові потоки, створювані активом, за відповідною дисконтною ставкою.

Оцінка методом дисконтування грошових потоків ґрунтується на очікуваних у майбутньому грошових потоках і ставках дискон-

тування. Цей підхід легше застосовувати для активів, грошові потоки яких є позитивними і можуть бути достовірно оцінені, ставки дисконтування і ризику, властиві активу, можуть бути надійно визначено.

Проблеми та обмеження застосування методу дисконтованих грошових потоків: проблемні активи: активи, сукупності активів та компанії, що мають негативні очікування грошових потоків в їх поточному стані; циклічні активи: активи, сукупності активів та компанії, доходи і грошові потоки яких, пов'язані з економічною ситуацією, підвищуються в періодах економічного підйому і знижуються в періоди спаду. У періоди економічного спаду такі активи набувають риси проблемних активів, для яких характерні негативні грошові потоки і негативні доходи.

Невикористані активи: активи, які не використовуються, не генерують грошові потоки, їх оцінка методом дисконтованих грошових потоків неможлива. Оцінка активів, не використовуваних повною мірою, методом дисконтованих грошових потоків також не буде правильно відображати вартість активу, тому що буде недооцінена.

Групи активів, що знаходяться в процесі реструктуризації, модернізації або придбання. На етапі реорганізації або придбання змінюється структура капіталу компанії, структура витрат, пов'язаних із майбутніми очікуваними грошовими потоками, все це ускладнює оцінку майбутніх грошових потоків і ризиків, а також ставки дисконтування.

Патенти на медичні препарати, неопрацьовані запаси мінеральних ресурсів, перспективні, але незавершені технології, неосвоєна земля і т. п. – це активи, які не створюють ніяких грошових потоків на даний момент, але при цьому, можливо, будуть створювати значні потоки в майбутньому, якщо будуть виконані певні умови. Для таких активів слід використовувати модель оцінки опціонів. Активи, які, як очікується, ніколи не будуть створювати грошові потоки, наприклад, колекції, предмети мистецтва, нерухомість, яка використовується для проживання засновників фірми, не можуть бути оцінені за допомогою методу дисконтування грошових потоків. Для їх оцінки слід використовувати модель порівняльної оцінки.

Вартість більшості активів ґрунтується на тому, як формується ціна на аналогічний актив на ринку. У разі використання моделі порівняльної оцінки ціну активу можна обґрунтувати на підставі ціноутворення на аналогічні активи, скориговані на деяку загальну змінну. Такою змінною можуть бути мультиплікатори

ціна /прибуток, ціна / балансова вартість, ціна /обсяг продажів, ціна/грошові потоки і т. п. Порівняльна оцінка переважно спирається на ринок. Гідність мультиплікаторів у тому, що вони швидко і легко застосовні в умовах великої кількості аналогічних активів і наявності ринкової інформації про них. Але коли оцінюється одиничний актив, який не має аналогів на ринку, актив, наділений негативними або нульовими доходами, використовувати мультиплікатори складніше. Інший недолік подібної моделі оцінки в тому, що мультиплікатором легко маніпулювати і зловживати. Двох абсолютно однакових компаній не існує, а отже, вибірка для визначення середнього значення мультиплікатора відображає суб'єктивне судження оцінювача. Для визначення мультиплікатора «ціна/прибуток» використовується вибірка із семи аналогічних компаній (табл. 1).

Таблиця 1

Розрахунок середнього мультиплікатора «ціна/прибуток»

Компанії	Мультиплікатори «ціна/прибуток»
A	20
B	24
C	18
D	29
E	23
F	19
J	28
...	...
Середній мультиплікатор	23

Середній мультиплікатор дорівнює 23. Видаливши з таблиці компанії з найвищими або найнижчими показниками, отримуємо зовсім інший результат (табл. 2, 3).

Таблиця 2

Розрахунок середнього мультиплікатора «ціна/прибуток» після видалення двох найбільших значень

Компанії	Мультиплікатори «ціна/прибуток»
A	20
B	24
C	18
E	23
F	19
...	...
Середній мультиплікатор	20,8

Таблиця 3
**Розрахунок середнього мультиплікатора
 «ціна/прибуток» після видалення двох най-
 менших значень**

Компанії	Мультиплікатори «ціна/прибуток»
A	20
B	24
D	29
E	23
J	28
....	...
Середній мультиплікатор	24,8

Інша проблема використання мультиплікаторів полягає в тому, що ринок може недооцінювати або переоцінювати активи, а в цьому разі мультиплікатори також будуть давати невірний результат. На відміну від моделі порівняльної оцінки модель дисконтування грошових потоків ґрунтується на грошових потоках від активу, отже, помилки ринку будуть впливати на вартість активу меншою мірою (табл. 3).

Модель порівняльної оцінки не може бути застосовувана до унікальних активів, які не мають дійсних аналогів. Значним кроком на

шляху розвитку теорії та практики оцінки стало прийняття факту, що в низці випадків вартість компанії (активу) може відрізнятись від поточної вартості очікуваних від нього грошових потоків, коли ці грошові потоки залежать від настання або ненастання в майбутньому деякої умовної події. Оцінка цих умовних фактів проводиться за аналогією з оцінкою вартості опціонів. Наприклад, підходи до оцінки патенту або неопрацьованого родовища, невиконаного унікального девелоперського проекту, по суті, для цілей оцінки ближче до опціону, ніж до звичайного активу, для якого застосовні стандартні вищеперелічені методики. Отже, й оцінювати такі активи правильніше не з погляду дисконтування грошових потоків, а виходячи з моделей оцінки опціонів.

Висновки. Можна запропонувати низку додаткових вимог, які необхідно врахувати під час оцінки активів, щоб результат такої незалежної оцінки можна було б використовувати під час складання звітності за МСФЗ. Додатково можна рекомендувати керівництву під час укладення договору на проведення оцінки конкретних активів у технічне завдання до договору включити вимоги, які дадуть змогу максимально зблизити отриманий результат оцінки з вимогами відповідних міжнародних стандартів.

Список використаних джерел:

1. Основні засоби: МСФЗ (IAS) 16 // Міжнародні стандарти фінансової звітності. – М. : Аскері-Асса, 2009.
2. Аканов А. Чи справедливим є ринкова вартість /А. Аканов, Н. Козирева // МСФЗ: практика застосування. – 2008. – № 3.
3. Ловінська, Л.Г. Оцінка в бухгалтерському обліку : [монографія] / Л.Г. Ловінська. – К. : КНЕУ, 2006. – 256 с.
4. Малюга Н.М. Шляхи удосконалення оцінки в бухгалтерському обліку: теорія, практика, перспективи : [монографія] / Н.М. Малюга. – Житомир : ЖІТІ, 1998. – 384 с.
5. Крупка Я.Д. Прогресивні методи оцінки та обліку інвестиційних ресурсів / Я.Д. Крупка. – Тернопіль : Економічна думка, 2000. – 354 с.
6. Зменшення корисності активів : Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 28 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.zakon2.rada.gov.ua>.
7. Об'єднання підприємств : Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 19 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.zakon2.rada.gov.ua>.
8. Корягін М.В. Бухгалтерський облік у системі управління вартістю підприємства: теоретико-методологічні концепції / М.В. Корягін. – Львів : ЛКА, 2012. – 402 с.
9. Валдайцев С.В. Оцінка бізнесу та управління вартістю підприємства : [навч. посіб.] / С.В. Валдайцев. – М. : Юнити-Дана, 2001.
10. Грибовський С.В. Нові можливості порівняльного підходу при вирішенні старих проблем / С.В. Грибовський, С.А. Сівець, І.А. Левикін // Питання оцінки. – 2002. – № 4.
11. Витратний підхід для фінансової звітності (A33) = The cost approach for financial reporting (DRC). МР (GN) 8.
12. Карев В.П. Оцінка бізнесу дохідним підходом – констатація факту або прогнозне планування? / В.П. Карев, Д.В. Карев // Питання оцінки. – 2003. – № 1.

Gavrilenko N.V., Gryshchenko O.V.

PROBLEMS OF DETERMINATION METHODS FAIR VALUE OF ASSETS AND LIABILITIES

The researches on sustainable development mainly focus on macrosystems like a country, a region or a group of countries. Issues of sustainable development (SD) management such as undeveloped methodology of SD analysis, the requirements for a database, analytical tools and evaluation criteria have not yet found the solution at the level of entities. The article describes the recommendations for development indicators system to measure SD performance taking into account the current challenges such as strategy development, monitoring, interaction with stakeholders. The research methodology is based on an integrated approach to the system of indicators that characterize business efficiency in connection with environmental and social responsibility.

The article considers the valuation of assets and liabilities for the formation of accounting statements. Research the valuation of assets and liabilities for the formation of accounting statements in terms of institutional reforms carried out in close connection with the production and integration processes. Developed guidelines for the valuation of assets and liabilities for the formation of accounting statements. Using the proposed guidelines «To measure assets and liabilities in the financial accounting and reporting» will help eliminate accounting to a new level that meets international standards, will be easier and less time and money.

The increasing complexity of the economic system, which is forming the market relations requires the accounting system to have a special professional thinking regarding the issues of accounting, which ensures the accuracy of financial statements.

When writing this article we applied the methods of scientific knowledge, such as the description, classification, monitoring and analysis.

УДК 657.1.012

Усатенко О.В.

кандидат економічних наук,
доцент кафедри обліку і аудиту
Національного гірничого університету

БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК ОЦІНКИ ТА ПЕРЕОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ ВЕНЧУРНИХ ФОНДІВ

У статті розглянуто нерухомість як частина активів венчурних фондів, яка підрозділяється на операційну та інвестиційну нерухомість. Зазначено їх спільні та відмінні ознаки, а також відмінності в оцінці та переоцінці. Визначено загальні аспекти бухгалтерського обліку оцінки та переоцінки нерухомості венчурних фондів. Запропоновано бухгалтерське відображення першої переоцінки об'єкта операційної нерухомості венчурних фондів, якщо залишкова вартість такого активу менше справедливої вартості, більше справедливої вартості, якщо залишкова вартість такого активу дорівнює нулю. Визначено методику відображення подальшої чергової переоцінки у вигляді алгоритму для бухгалтерського відображення подальшої переоцінки (уцінки) об'єкта операційної нерухомості венчурних фондів. Визначено методику оцінки та переоцінки інвестиційної нерухомості венчурних фондів у вигляді алгоритму.

Ключові слова: венчурні фонди, інвестиційна нерухомість, облік, операційна нерухомість, основні засоби, оцінка.

В статье рассмотрена недвижимость как часть активов венчурных фондов, которая подразделяется на операционную и инвестиционную недвижимость. Указаны их общие и отличительные признаки, а также различия в оценке и переоценке. Определены общие аспекты бухгалтерского учета оценки и переоценки недвижимости венчурных фондов. Предложено бухгалтерское отражение первой переоценки объекта операционной недвижимости венчурных фондов, если остаточная стоимость такого актива меньше справедливой стоимости, больше справедливой стои-