

УДК 657.922

О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова,
доценти кафедри міського господарства

ОЦІНКА НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

Розглядаються питання визначення справедливої вартості нерухомого майна в публічному секторі.

Економічне підґрунтя державної влади та місцевого самоврядування багато в чому створюється майном і, насамперед, нерухомим майном, що перебуває в їх власності. Тому цілком зрозумілою є прискіплива увага до його обліку та оцінки. З цією метою створюються відповідні реєстраційні та кадастрові системи, здійснюється статистичний та бухгалтерський облік, де відображаються правові, фізичні, технічні, економічні та вартісні параметри майна.

Визначення вартості майна для цілей бухгалтерського обліку є традиційною та достатньо поширеною оціночною практикою. Особливостям її здійснення в Україні присвячені численні публікації, зокрема таких визнаних фахівців як В.В. Галасюк, С.О. Сивець, А.Б. Огаджанян. Проте, з появою вимоги ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності відповідно до міжнародних стандартів інтерес до цього виду оцінки невпинно зростає.

Питання оцінки для цілей бухгалтерського обліку актуальні також і в методологічному аспекті. По-перше, бухгалтерський облік – одна з не багатьох сфер застосування оцінки нерухомого майна, де треба встановити вартість кожної з його фізичних складових – землі та поліпшень. По-друге, це та сфера застосування, де реалізується ціла низка фундаментальних принципів оцінки нерухомості, які у вітчизняній оціночній практиці здебільшого ігноруються.

Можливим способом вирішення цих питань й присвячена стаття, у рамках якої будуть розглянуті:

класифікація об'єктів нерухомого майна підприємств та установ державного та комунального секторів з метою обрання підходів до визначення справедливої вартості;

можливі алгоритми розподілу вартості неспеціалізованої та спеціалізованої нерухомості за їх фізичними складовими, що є одиницями бухгалтерського обліку;

особливості обліку права користування землею для підприємств та установ державного та комунального секторів.

1. Класифікація об'єктів нерухомого майна підприємств та установ державного та комунального секторів

Загальновідомо, що оцінювання починається з ідентифікації об'єкту оцінки. Така ідентифікація має на меті не тільки визначення юридичної приналежності об'єкту, а й встановлення його приналежності до певного класу, що дозволяє обрати релевантний спосіб оцінювання.

Так, за характером використання нерухоме майно державної та комунальної власності може бути операційним або неопераційним активом.

До операційних активів належать об'єкти нерухомості, що використовуються суб'єктами державного і комунального секторів для власних потреб.

До неопераційних активів відносяться об'єкти, що надаються в оренду (інвестиційна нерухомість) та об'єкти, що не використовуються для операційних чи інвестиційних цілей і можуть розглядатися для цих суб'єктів як надлишкові активи.

Усі ці активи за вимогою Ради з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку в публічному секторі Міжнародної федерації бухгалтерів мають обліковуватися за справедливою вартістю, що широко застосовується у міжнародній практиці [1].

Як витікає з самого визначення цього виду вартості:

справедлива вартість – це ціна, яка може бути отримана від продажу активу або сплачена для передачі зобов'язання у належно проведеній операції між учасниками ринку на дату оцінки,

а також коментарів щодо розкриття її змісту [2]:

посилання на учасників ринку, на належним чином проведену трансакцію, що відбувається на основному чи найвигоднішому ринку, на найкраще і найбільш ефективно використання активу, -

поняття справедливої вартості в цілому відповідає поняттю ринкової вартості у загальноприйнятому в оціночній практиці розумінню.

Проте, якщо для інвестиційної нерухомості справедлива вартість однозначно буде еквівалентною ринковій вартості, то операційні та надлишкові активи, які рівною мірою можуть включати:

об'єкти, що здатні генерувати грошові потоки і можуть конкурувати з подібними об'єктами приватної власності на ринку купівлі-продажу чи оренди, та об'єкти, що призначені скоріш для надання певних послуг, ніж для отримання грошових потоків, і рідко, якщо взагалі коли-небудь, продаються на

ринку, - потребують додаткового тестування стосовно характеру їх обороту на ринку.

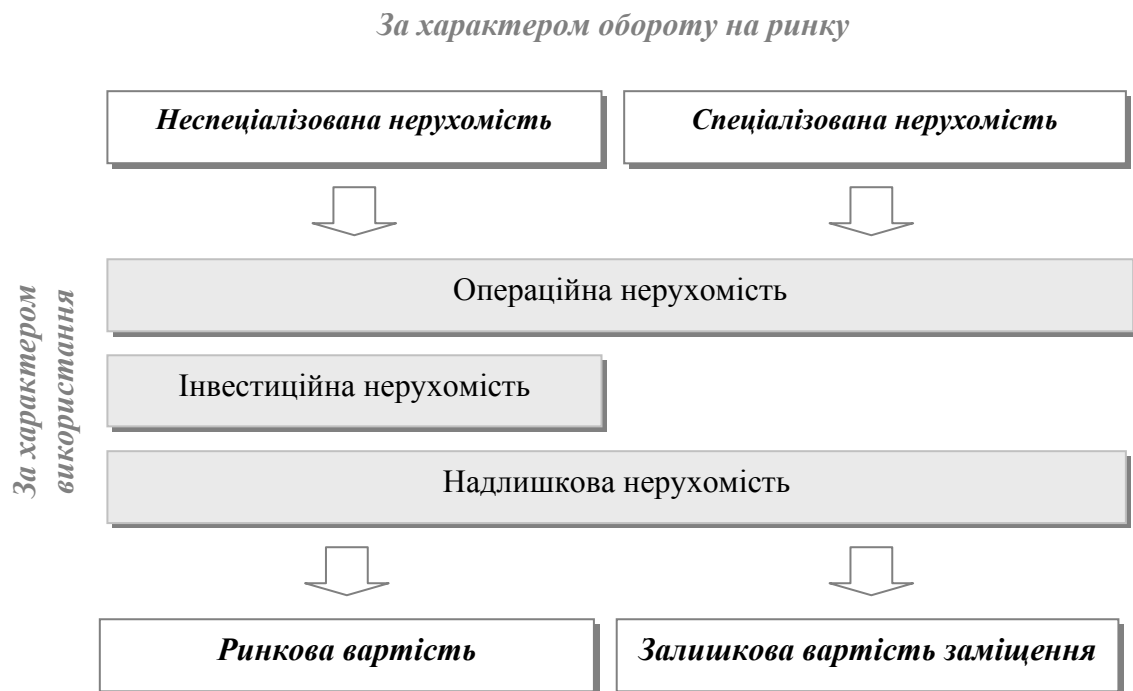


Рис. 1. Класифікація нерухомого майна підприємств та установ державного та комунального секторів з метою обрання підходів до визначення справедливої вартості

Справедлива вартість об'єктів першої групи, що належать до неспеціалізованої нерухомості, може бути встановлена шляхом посилення на інші об'єкти зі схожими характеристиками, за схожими обставинами та місцем розташування, що представлені на активному та ліквідному ринку.

Якщо ринкові дані щодо визначення справедливої вартості відсутні через спеціалізований характер об'єктів (друга група), справедлива вартість може бути оцінена, використовуючи метод залишкової вартості заміщення, що є прийнятним сурогатним методом для встановлення вартості, яка співвідноситься з ринком.

2. Розподілення вартості неспеціалізованої нерухомості між землею та поліпшеннями

Для забезпечення вхідними даними розрахунку амортизаційних відрахувань справедлива вартість нерухомості відповідно до стандартів бухгалтерського обліку має бути розподілена між землею та поліпшеннями.

Це зумовлено тим, що земля має необмежений строк використання і, як правило, не схильна до знецінення, а поліпшення, навпаки, завжди мають чітко окреслений строк економічного життя, протягом якого втрачають у вартості внаслідок погіршення свого фізичного стану, функціональних можливостей та економічної корисності. Тому для цілей фінансової звітності земля та поліпшення обліковуються окремо та мають різний режим амортизації.

Проте задача оцінки неспеціалізованої нерухомості за фізичними складовими вступає в протиріччя з ринковим ціноутворенням. Справа в тому, що ринок купівлі-продажу чи оренди дають економічну інтерпретацію цінності нерухомості як цілісному об'єкту з урахуванням його сукупного знецінення. І якщо ринкову вартість землі ще можна визначити, тому що ринок завжди знайде їй найбільш ефективне використання, то ринкова вартість поліпшень є певною мірою умоглядною (абстрактною) вартістю, що не може бути реалізованою, оскільки будівлі зазвичай не можуть бути проданими окремо від землі, на якій вони розташовані.

Для вирішення цієї проблеми Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку пропонують наступний алгоритм визначення внеску кожної із складових в ринкову вартість нерухомості:

спочатку визначити ринкову вартість землі на дату відповідного фінансового звіту,

а потім, вирахувавши її значення з ринкової вартості поліпшеної нерухомості, отриманий залишок віднести до поліпшень [3, G12].

Інакше кажучи, ринкова вартість земельних поліпшень є різницею між ринковою вартістю поліпшеної нерухомості та ринковою вартістю власне землі [4, с. 52].

Очевидно, що така модель буде реалізована найкращим чином, коли поряд з визначенням ринкової вартості поліпшеної нерухомості можна визначити і ринкову вартість вакантної землі. Проте останнє не завжди можна здійснити через брак на ринку угод стосовно вакантних земельних ділянок, особливо коли мова йде про вже забудовані території. Тому найчастіше вартість землі визначається як максимальна грошова сума, яку може сплатити девелопер (забудовник), без ущемлення власних, але прийнятних з точки зору ринку, інтересів [5]:

$$V_L = \frac{V_O - \sum_{t=1}^n V_{Ct} (1+i)^{n-t}}{(1+i)^n} \quad (1)$$

де V_L ринкова вартість землі;

V_O ринкова вартість поліпшеної нерухомості;

- V_{ct} вартість підрядних робіт за t -й період розвитку ($t = 1 \div n$);
 i ставка дисконтування, що відповідає інтересу інвестора та інтересу забудовника;
 n строк розвитку нерухомості.

Стосовно наведеної вище моделі обчислення вартості землі слід зробити декілька ремарок.

По-перше, у чисельнику формули (1) відображений залишок на придбання землі, в якому присутні як вартість фінансування придбання землі, так і прибуток забудовника на вкладені на придбання землі кошти. Тому, щоб визначити вартість власне землі, значення залишку дисконтують за ставкою, що відповідає інтересу інвестора та інтересу забудовника, пов'язаним з придбанням землі і які мають бути враховані у вартості поліпшень.

Тобто, за суттю вартість поліпшень акумулює вартість підрядних робіт, пов'язаних зі створенням та реалізацією об'єкту нерухомого майна, вартість фінансування цих робіт та придбання землі, прибуток забудовника на кошти, вкладені у підрядні роботи та придбання землі:

Той факт, що у вартості поліпшень присутні складові, пов'язані з вартістю землі не тільки вимагає визначати їх вартість як залишок від ринкової вартості поліпшеної нерухомості за вирахуванням ринкової вартості землі, а й пояснює збільшення вартості поліпшень у місцях з вигідним розташуванням.

Очевидно, що співвідношення вартості землі і поліпшень навіть у однотипної нерухомості не є постійним. Воно змінюватиметься на користь землі із зростанням вигод місця розташування, які власне і відображає вартість землі (рис. 2).

Проте із збільшенням вартості землі буде збільшуватися і вартість поліпшень, хоча й не з таким високим градієнтом. У нашому випадку (рис. 2) при загальному зростанні вартості однотипної поліпшеної нерухомості від околиці до центру міста в 2,16 рази, вартість землі зросла в 5,55 разів, а вартість поліпшень – у 1,43 рази.

При цьому частка землі в загальній вартості поліпшеної нерухомості для певних ситуаційних класів також не є сталою величиною. Навіть, якщо вартість поліпшеної нерухомості для цих класів залишиться незмінною, частка землі буде варіюватися залежно від значень вартості підрядних робіт, інтересів інвестора та забудовника, строку розвитку нерухомості. Незмінною залишається лише загальна тенденція збільшення частки землі у вартості поліпшеної нерухомості від периферії до центру.

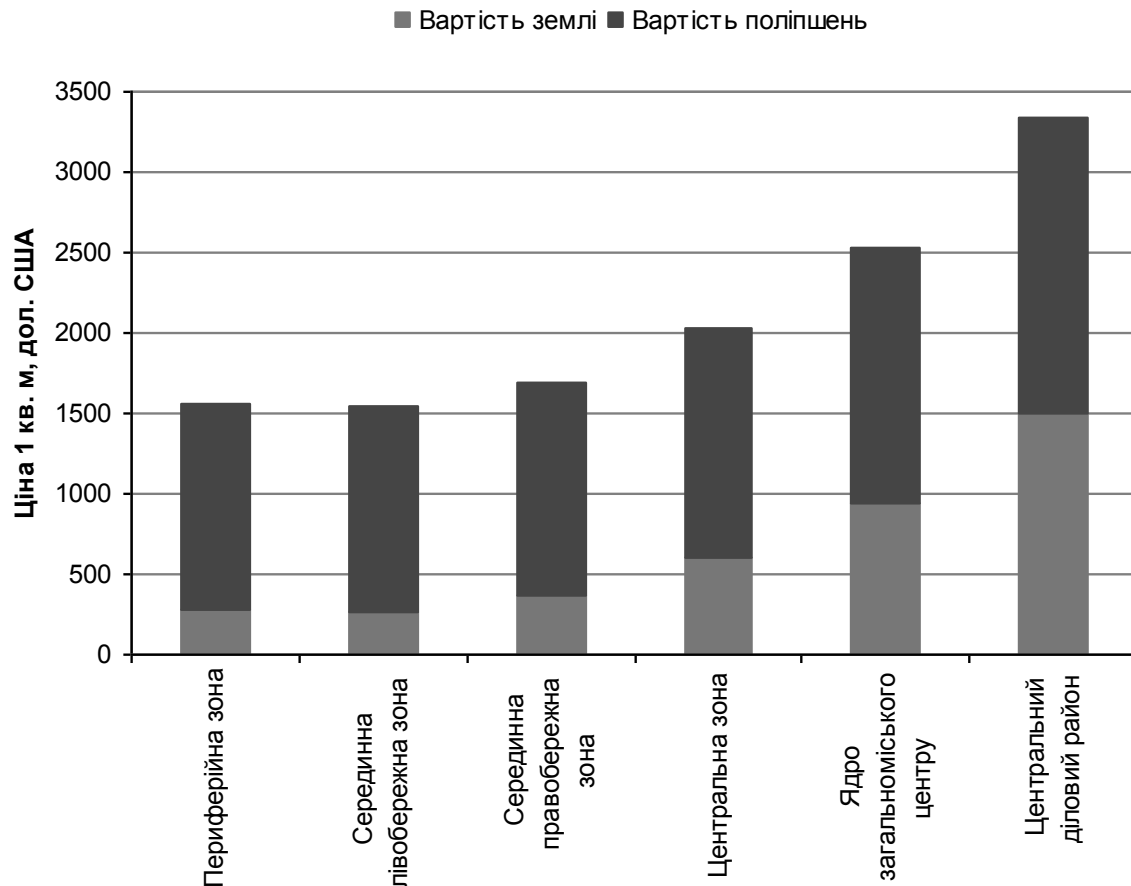


Рис. 2 Розподілення вартості однотипної неспеціалізованої нерухомості між землею та поліпшеннями залежно від їх розташування в плані міста

Таким чином, вартість землі є функцією доходу, що можна отримати від її використання, та усіх пов'язаних з отриманням цього доходу витрат, включаючи їх фінансування та прибуток девелопера.

Друга ремарка стосується вимоги щодо визначення ринкової вартості землі, відповідно до якої ця вартість має відображати найбільш ефективне використання землі. Зрозуміло, що потенціал використання землі суттєво вище за потенціал використання вже поліпшеної нерухомості, тому й найбільш ефективне використання поліпшеної нерухомості може відрізнитися від найбільш ефективного використання землі, за умови що вона була б вакантною. Обчислення вартості землі за умови її найбільш ефективного використання дозволяє врахувати у вартості поліпшень їх сукупне знецінення, включаючи і втрату економічної корисності поліпшень за рахунок того, що земля може мати інше, відмінне від існуючого, найбільш ефективне використання (рис.3).

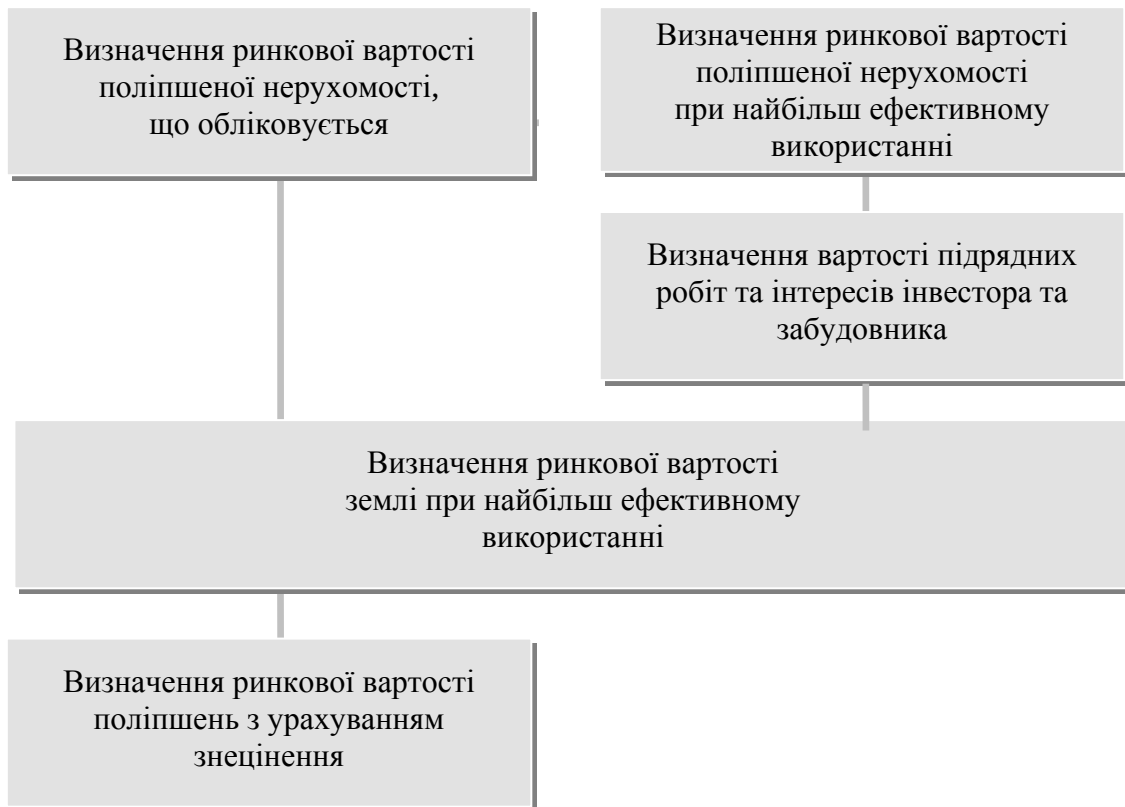


Рис. 3 Алгоритм визначення вартості землі та поліпшень у складі неспеціалізованої нерухомості

З тією ж метою забезпечення вхідними даними розрахунку амортизаційних відрахувань у бухгалтерському обліку поряд зі справедливою вартістю поліпшень визначається й їх залишкова вартість.

Залишкова вартість – це поточна вартість на дату фінансової звітності, але за умови припущення, що актив уже знаходиться у кінці строку його корисного використання та у стані, що відповідає такому припущенню [3, G14].

Варто зазначити, що поняття строку корисного використання не є тотожним поняттю залишкового строку економічного життя поліпшень, що використовують в оціночній практиці. Для кожного підприємства строк корисного використання нерухомого майна є конкретним і окреслюється періодом, протягом якого це майно (чи його частина) буде доступним або потрібним суб'єкту господарювання. Тому строк корисного використання може бути коротшим за строк економічного життя, що залишився, який був би визнаний типовими учасниками ринку. Отже й поліпшення можуть не досягти свого повного знецінення і матимуть значну залишкову вартість (рис. 4).

]

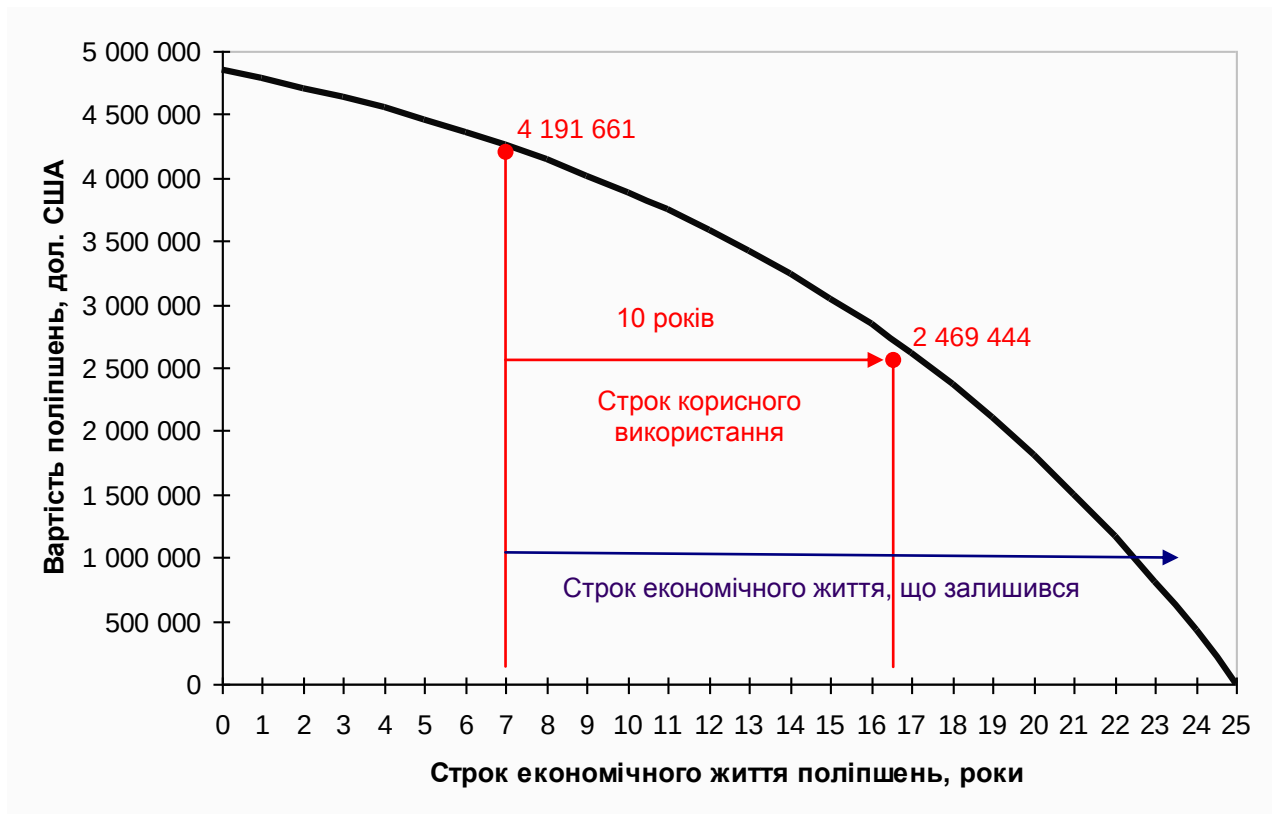


Рис. 4 Строки економічного життя та корисного використання поліпшень

Зауважимо, що тривалість економічного життя одне з основних припущень в оцінці нерухомості, що функціонує. Вона не є якоюсь один раз заданою величиною, а встановлюється виходячи з ринкових очікувань, що надає їй якщо не об'єктивний, то у всякому разі загально визнаний характер.

Водночас цей показник є одним з головних чинників невизначеності оцінки. Тому з метою зменшення цієї невизначеності строк економічного життя і, насамперед, строк економічного життя, що залишився, намагаються не прив'язувати до строку фактичного існування поліпшень чи фракційної оцінки їх знецінення, а переглядати щоразу, як виконується оцінка. Для цього на дату оцінки, крім ринкової вартості поліпшень, що вже накопичили знос, визначають поточну ринкову вартість поліпшень до знецінення (рис. 5).

Очевидно, що ринкова вартість поліпшень до знецінення співвідноситься зі строком економічного життя, в той час як вартість, яку готові сплатити за нерухомість у теперішньому стані – зі строком, економічного життя поліпшень, що залишився:

$$V_B^m = V_B^{cr} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+Y)^n}}{1 - \frac{1}{(1+Y)^N}} \quad (2)$$

де V_B^{cr} ринкова вартість поліпшень до знецінення;
 V_B^m ринкова вартість поліпшень в теперішньому стані;
 Y норма віддачі;
 N строк економічного життя поліпшень за очікуваннями ринку;
 n строк економічного життя, що залишився.

Отже, знаючи вартість поліпшень у цих двох станах та ринкові очікування стосовно строку їх економічного життя, шляхом підбору параметрів моделі (2) можна визначити строк економічного життя, що залишився.

Як тільки залишковий строк економічного життя встановлено, стає можливим визначити залишкову вартість поліпшень на будь-який заданий строк корисного використання:

$$V_B^d = V_B^m \times \left(1 - \frac{(1+Y)^k - 1}{(1+Y)^n - 1} \right) \quad (3)$$

де V_B^d залишкова вартість поліпшень;
 V_B^m ринкова вартість поліпшень;
 Y норма віддачі;
 n строк економічного життя, що залишився;
 k строк корисного використання, що залишився.

Важливим параметром у наведених вище моделях (2) і (3) виступає норма віддачі. Залежно від її значення буде змінюватися як тривалість строку економічного життя, що залишився, так і залишкова вартість поліпшень. Тому для коректного вирішення цих задач потрібно не тільки зважено підійти до обґрунтування загального строку економічного життя поліпшень на дату оцінки, а й адекватно визначити норму віддачі, яка для функціонуючої нерухомості відповідатиме ставці капіталізації для землі.

Таким чином, розподілення ринкової вартості нерухомості між її фізичними складовими вимагатиме всебічного ринкового дослідження, що за своїм обсягом буде суттєво перевищувати аналіз ринкових даних, необхідних для визначення ринкової вартості нерухомого майна в цілому.

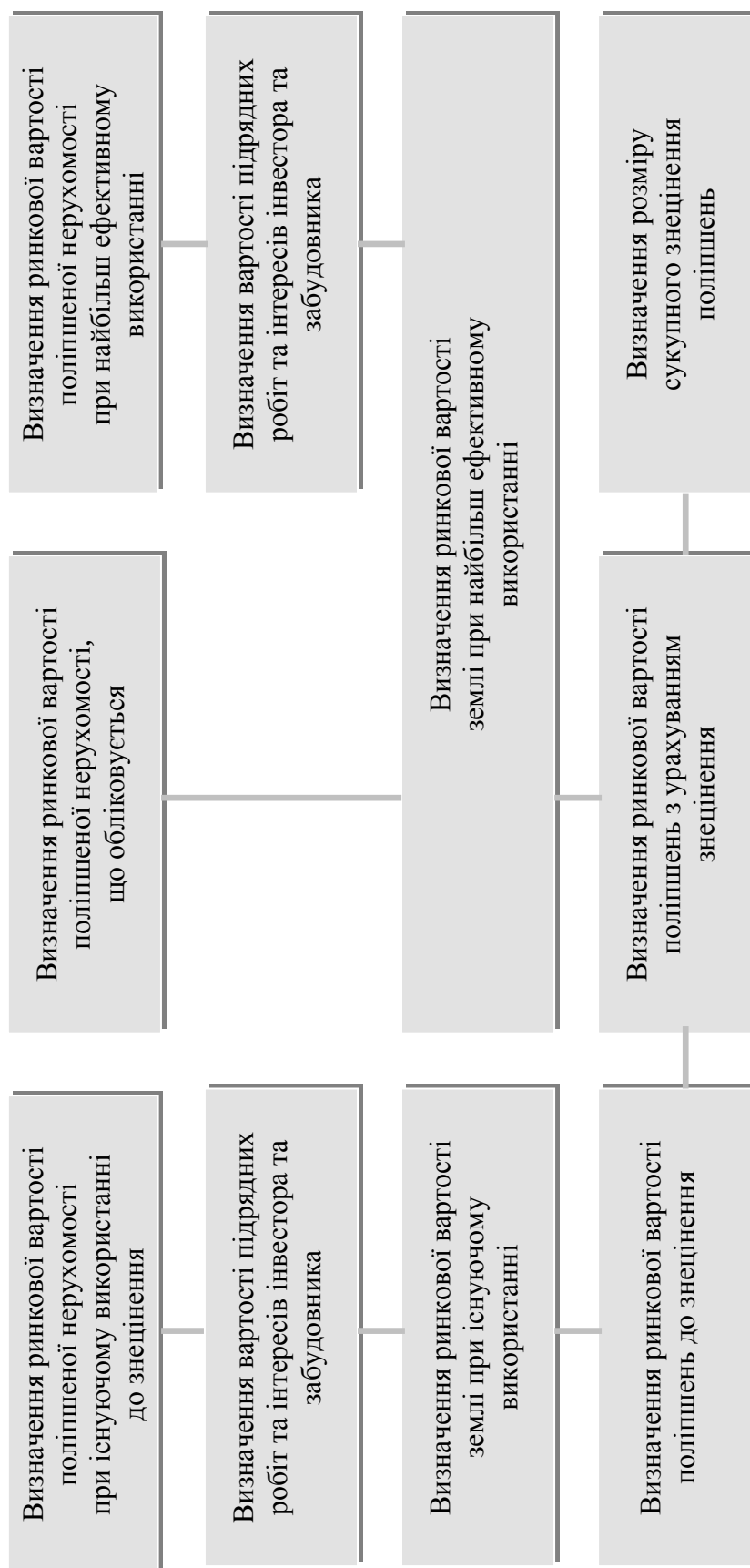


Рис. 5 Алгоритм розподілення вартості поліпшеної неспеціалізованої нерухомості між землею та поліпшеннями

3. Визначення вартості фізичних складових спеціалізованої нерухомості

Окремо слід зупинитися на питанні визначення справедливої вартості для спеціалізованої нерухомості. Така нерухомість посідає вагоме місце в активах державних та комунальних підприємств і включає адміністративні будівлі, об'єкти інфраструктури, рекреаційні об'єкти, а також об'єкти культурної спадщини, археологічні розкопки та об'єкти природно-заповідного фонду.

Особливість таких об'єктів полягає у тому, що вони в силу своїх характеристик та/або статусу рідко, якщо взагалі коли-небудь, продаються на ринку. Більш того, стосовно цих об'єктів можуть бути встановлені на законодавчому рівні зобов'язання, що накладають заборону чи жорсткі обмеження щодо їхнього продажу або зміни цільового призначення. Тому чи не єдиним з можливих способів визначення їх справедливої вартості є метод залишкової вартості заміщення, що з самого початку передбачає фракційну оцінку нерухомості: до ринкової вартості землі додається вартість заміщення чи відтворення поліпшень, зменшена на розмір їх сукупного знецінення.

При цьому справедлива вартість землі може бути оцінена шляхом посилення на ринкову вартість ділянок землі зі схожими характеристиками та топографією, зі схожим місцем розташуванням, для яких доступні надійні ринкові дані.

Методологічною підставою для такого способу визначення вартості землі є принцип еквіпотенційності землекористування, відповідно до якого кожен земельну ділянку можна розглядати як систему і водночас як елемент більш значної системи, наприклад, району, де розташована ця ділянка. Так само, як емерджентність земельної ділянки пояснює її цінність як результат певного поєднання елементів, з яких складається земельна ділянка, еквіпотенційність пояснює рівень цін на землю у певному районі як результат поєднання конкретних земельних ділянок, що формують цей район. І якщо об'єкт нерухомості, що не має ринку, підвищує чи знижує загальний рівень ринкових цін у районі свого розташування, то вартість землі у його складі буде співвідноситися з вартістю землі об'єктів, що його оточують.

Загалом в рамках району як таксону, що має вищий за земельну ділянку ієрархічний рівень, об'єкти нерухомості набувають нового виміру. За своїми районоутворюючими функціями вони можуть бути основними, супутніми, допоміжними, обслуговуючими. Саме тому їх використання завжди є ситуаційним та комплементарним, а ринкова вартість землі має континуальний, а не дискретний, характер.



Рис. 6 Визначення ринкової вартості землі квартального скверу

Таким чином, мірою цінності, наприклад, історико-культурного чи ландшафтно-рекреаційного об'єкту є нерухомість, вартість якої цей об'єкт підвищив.

Для оцінки справедливої вартості поліпшень спеціалізованої нерухомості використовують алгоритм, подібний до того, що був розглянутий стосовно неспеціалізованої нерухомості. Тут також спочатку визначають поточну вартість поліпшень до знецінення, для якої потім розраховують накопичений знос. Принциповою відмінністю є лише те, що вартість поліпшень спеціалізованої нерухомості більшою мірою має розрахункових характер, ніж спирається на ринкові докази.

Вартість поліпшень, як вже зазначалося вище, акумулює вартість підрядних робіт, пов'язаних з поліпшенням земельної ділянки, вартість фінансування цих робіт та придбання землі, прибуток забудовника на кошти, вкладені у підрядні роботи та придбання землі:

$$V_B = V_L ((1+i)^n - 1) + \sum_{t=1}^n V_{Ct} (1+i)^{n-t} \quad (4)$$

- де V_B вартість заміщення (відтворення) поліпшень;
 V_L ринкова вартість землі;
 V_{Ct} вартість підрядних робіт за t -й період розвитку ($t = 1 \div n$);
 i ставка дисконтування, що відповідає інтересу інвестора та інтересу забудовника;
 n строк розвитку нерухомості.

Фактично модель (4), що є похідною від моделі (1) визначення залишкової вартості землі, вказує на поточну вартість поліпшень до знецінення, розмір якого може бути обчислений на основі витрат на відновлення.

Витрати на відновлення – це витрати на приведення існуючих поліпшень до стану, який вони мали до знецінення [3, А10].

Тобто, поточна вартість поліпшень у теперішньому стані визначається шляхом віднімання оцінених витрат на відновлення від поточної вартості поліпшень до їх знецінення

Альтернативою методу залишкової вартості заміщення, на нашу думку, може стати контингентна оцінка, що спирається на опитування потенційних учасників ринку про можливу суму грошей, яку вони готові сплатити чи готові отримати за об'єкт нерухомого майна з певними параметрами. Якщо статистично обробити результати цього опитування, то можна отримати достатньо чітке уявлення про вартість об'єкту, навіть якщо він не має реального ринку. При цьому такий спосіб оцінки є релевантним природі справедливої вартості, що має інтерсуб'єктивний характер.

При оцінці об'єктів спеціалізованої нерухомості слід враховувати ще одну особливість: вони часто бувають незамінні, тому їхня цінність може збільшуватися з часом попри того, що фізичний стан поліпшень погіршується. Це безпосередньо впливає на строк економічного життя, що залишився, тривалість якого може бути досить значною. Загалом, і це стосується усієї нерухомості, саме можливість бути заміненіми є основною детермінантою тривалості економічного життя поліпшень.

4. Облік права користування землею для підприємств та установ державного та комунального секторів

При бухгалтерському обліку нерухомого майна підприємств та установ державного та комунального секторів необхідно мати на увазі, що ці суб'єкти господарювання не можуть мати у власності землю. Навіть, якщо земля перебуває у тій самій власності, що й підприємства та установи, останні використовують її на праві постійного користування.

Оцінка цього, як і будь-якого іншого права передбачає розкриття сутності правомочностей володаря права, що мають не тільки юридичний, а й економічний зміст. Якщо правомочність володіння лише свідчить про приналежність земельної ділянки певній особі, то правомочність користування і розпорядження забезпечує їх володарю певні вигоди, які можуть виявлятися у вигляді грошових потоків. Зокрема, правомочність користування надає можливість отримання регулярних грошових потоків за рахунок привласнення

доходу з землі, а правомочність розпорядження – разового грошового потоку, наприклад, при продажу ділянки.

Найбільш повним за обсягом правомочностей є право власності, яке може бути обмежене лише законом. Цивільний кодекс України визначає право власності як «право особи на річ (майно), яку воно здійснює відповідно до закону по своїй волі, незалежно від волі інших осіб» [6, ст. 316]. Придбаваючи право власності, його володар фактично отримує право привласнювати необмежений в часі дохід з землі, розмір якого регламентований односторонніми зобов'язаннями власника з дотримання дозволеного використання земельної ділянки та по сплаті земельного податку.

Право постійного користування надає його володарям правомочності безстрокового володіння та користування земельною ділянкою, що перебуває у державній та комунальній власності [7, ст.92]. При цьому власник, зберігаючи за собою правомочність розпорядження, перекладає на користувача обов'язок по сплаті земельного податку, утримуючись від будь-яких інших вимог щодо платежів за користування землею. А це означає, що розмір регулярного доходу з землі, що привласнюється володарем права постійного користування буде таким же, неначебто він є власником цієї ділянки.

За суттю, право постійного користування землею відповідає критеріям, встановленим у фінансовій звітності щодо фінансової оренди, за якою усі істотні ризики та винагороди, пов'язані з володінням активу, передаються користувачу, незалежно чи набуде, чи не набуде він у кінцевому результаті право власності на цей актив [3, G18].

Враховуючи безстроковий характер користування, можна стверджувати, що з кожним роком вартість інтересів власника і користувача в праві постійного користування перерозподілятиметься на користь останнього. При чому з часом поточна вартість реверсії, на яку міг би розраховувати власник земельної ділянки, буде такою незначною, що з економічної точки зору право постійного користування еквівалентне праву власності на землю (рис. 7).

Таким чином, якщо не має чітко визначеного часу вилучення земельної ділянки у користувача, вартість його інтересу в праві постійного користування може бути визначена прямою капіталізацією доходу з землі, що відповідає ринковому рівню чистого операційного доходу від надання землі в оренду.

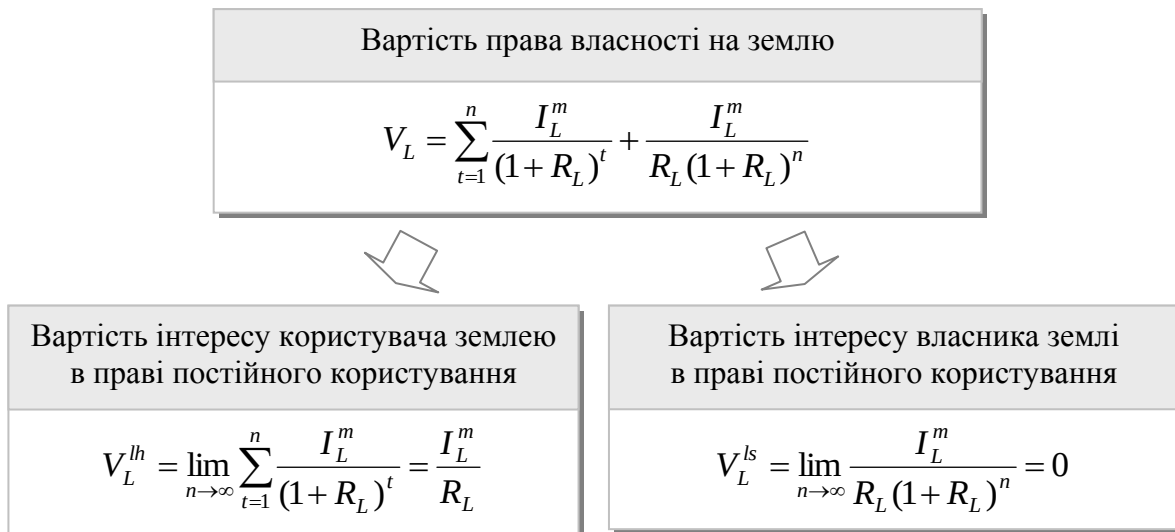


Рис.7 Вартість інтересів в праві постійного користування
земельною ділянкою

Натомість, у разі потреби стосовно конкретної ділянки вартість інтересів користувача і власника в праві постійного користування можна розрахувати на будь-який час з моменту виникнення цього права шляхом дисконтування відповідних грошових потоків або шляхом прямої капіталізації за ставкою, що крім базової ставки капіталізації для землі включає надбавку за ризик, пов'язаний з можливістю позбавлення права постійного користування через певний період.

Наприклад, якщо ринкова вартість земельної ділянки становить 11 690 620 грн., а чистий операційний дохід - 853 415 грн., то вже до десятого року вартість інтересу користувача зрівняється з вартістю інтересу власника, а починаючи з п'ятдесятого року вартістю інтересу власника фактично можна нехтувати. Аналогічним чином змінюється і ризик недоотримання користувачем доходу з землі у разі анулювання права постійного користування. Якщо к десятому року ризик ще достатньо високий і становить понад 7%, то к двадцять п'ятому року ризик зменшується до 1,5%, а к п'ятдесятому року – до 0,2% (рис. 8).

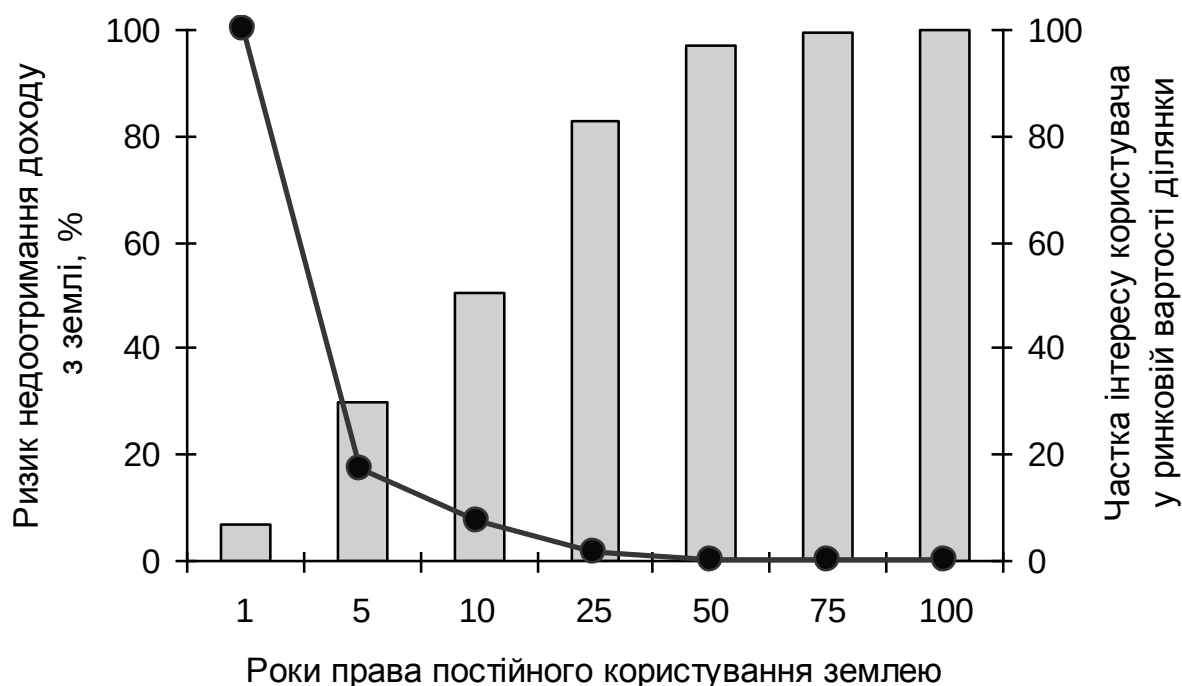


Рис.8 Вартість інтересу користувача в праві постійного користування земельною ділянкою

Таким чином, вартість інтересу користувача в праві постійного користування з економічної точки зору еквівалентна ринковій вартості землі, а ризики, пов'язані з припиненням цього права, доцільно враховувати лише при чітко встановленому для підприємства строку корисного використання земельної ділянки.

Висновки

Проведений аналіз ключових питань оцінки нерухомого майна державної та комунальної власності для бухгалтерського обліку дозволяє стверджувати

1. Ринкова вартість у переважній більшості задовольняє вимогам обліку нерухомого майна за справедливою вартістю.

2. Вартість землі формується на стадії розвитку нерухомості, а потім її значення лише підтримується, так само як і підтримується певний вид використання.

3. Вартість землі має визначатися на активних та ліквідних ринках, що вказують на її найбільш ефективне використання, для якого притаманні ситуаційність та компліментарність.

4. Ринкова вартість земельних поліпшень є їхнім внеском у загальну вартість поліпшеної нерухомості, який зменшується зі зростанням сукупного знецінення поліпшень.

5. Строк економічного життя, так само як і строк економічного життя, що залишився, встановлюється виходячи з очікувань учасників ринку і може змінюватися зі зміною ринкової ситуації.

6. У разі спеціалізованого характеру нерухомості її облік за справедливою вартістю передбачає застосування методу залишкової вартості зміщення, що є прийнятним сурогатним методом для встановлення вартості, яка співвідноситься з ринком.

7. Облік землі, що перебуває у постійному користуванні, здійснюється за вартістю інтересу користувача у цьому праві.

Список використаних джерел

1. Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements: 2012 Edition. – Volume I. – NY: International Federation of Accountants. – 2012. – 852 p.
2. IFRS 13 Fair Value Measurement. – L.: IASB. – 2011– p. 11
3. IVS 300 Valuations for Financial Reporting // IVS 2011. – L.: IVSC. – 2011. – p. 93-114.
4. Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання. 2008 / Пер. з англ. С. О. Пузенко. – К.: «АртЕк». – 2008. – 432 с.
5. Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Метод развития и практика его применения при определении рыночной стоимости земли и земельных улучшений // Вісник оцінки. Українське товариство оцінювачів. Професійний науково-практичний журнал. 2007. №2 (22) квітень-червень. – с.18-23.
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.

Аннотация.

Рассматриваются вопросы определения справедливой стоимости недвижимого имущества публичного сектора.

Annotation.

The questions of fair value measurement of the real estate in the public sector are presented.