

## ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗМЕНШЕННЯ IFRS – МОДЕЛЕЙ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В. В. Дубовая, к.е.н., доцент

Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка

© Дубовая В.В., 2018.

Стаття отримана редакцією 21.05.2018 р.

**Вступ.** Відповідно до чинних *IFRS*, інформацію про земельні ділянки потрібно подавати та розкривати у фінансовій звітності залежно від їх включення до складу:

- нерухомості, зайнятої власником (*IAS 16*);
- інвестиційної нерухомості (*IAS 40*);
- непоточних активів, утримуваних для продажу (*IFRS 5*);
- запасів (*IAS 2*).

Для полегшення практичної підготовки фінансової інформації про нерухомість можна скористатися публікаціями міжнародних професійних бухгалтерських організацій, зокрема на сайті *CPA Ireland* опубліковано статтю *Fee H. (2011)* на тему класифікації й оцінювання зазначених чотирьох категорій нерухомості.

Доцільність обговорення та можливого перегляду міжнародних підходів до оцінювання земельних ділянок обумовлено існуванням як мінімум шістьох видів оцінювання цих чотирьох груп активів (рис. 1):

- а) модель собівартості;
- б) модель переоцінки;
- в) модель справедливої вартості;
- г) справедлива вартість за мінусом витрат продажу;
- д) собівартість запасів;
- е) чиста вартість реалізації.



Рис. 1. Існуючі моделі оцінки земельних ділянок у фінансових звітах за МСФЗ

Фактично формул розрахунків балансової вартості земельних ділянок існує ще більше, якщо врахувати земельні ділянки, що є об'єктами фінансової оренди, які лізингоодержувач має визнавати за меншою з величин:

- а) справедливої вартості орендованого майна на початку лізингу;
- б) теперішньої вартості мінімальних лізингових платежів, що визначається на початку лізингу.

У цілому, якщо накласти існуючі *IFRS* оцінки нерухомості (у тому числі земельних ділянок) з базами оцінки *IFRS Framework (2018)*, то матриця комбінації виглядає досить ускладнено, що є

особливо незручним для компаній, які використовують нерухомість і в операційній, і в інвестиційній діяльності (табл. 1).

Таблиця 1

**Матриця комбінації IFRS - оцінок нерухомості відповідно до баз оцінки  
IFRS Framework 2018**

Статті активів	Історична собівартість	Поточна собівартість	Чиста реалізаційна вартість	Теперішня дисконтована вартість
Нерухомість, зайнята власником	Модель собівартості	Модель переоцінки	–	–
Інвестиційна нерухомість	Модель собівартості	–	Модель справедливої вартості	–
Фінансовий лізинг	–	–	Справедлива вартість на початку лізингу	Теперішня вартість мінімальних лізингових платежів
Непоточні активи, утримувані для продажу	Модель собівартості	Модель переоцінки	Модель справедливої вартості Справедлива вартість за мінусом витрат продажу	–
Запаси	Собівартість запасів	–	Чиста вартість реалізації	–

**Огляд останніх джерел досліджень і публікацій.** З урахуванням особливого статусу землі в окремих країнах частину сучасних публікацій учених присвячено деталізації відповідних IFRS-норм у національних умовах.

Так, Zhang, Y. & Andrew, J. (2010) розглянуто проблеми *comparability* (зіставності) фінансової інформації суб'єктів господарювання, зокрема йдеться про землю в Китаї.

Ostapchuk S.M. (2013) зроблено висновок, що IFRS не враховують особливості обліку сільськогосподарських земель як специфічних активів аграрних формувань, і запропоновано врахувати це в національних стандартах України.

З іншого боку, окремі вчені працюють у напрямі узагальнення IFRS-засад обліку земельних ділянок. Як справедливо відмічено Підвисоцькою Л.Я. (2016), у міжнародних і національних стандартах одночасно використовуються терміни «земля», «земельний актив», «земельна ділянка».

Дійсно, проаналізувавши окремі IAS / IFRS, можна виявити низку найменувань для землі, але без конкретних визначень:

«land (земля)» (IAS 16, IAS 17, IAS 40, IAS 41, IFRS 16),

«land asset (земельний актив)» (IAS 16),

«land element (земельний елемент)» (IAS 17),

«land parcel (земельна ділянка)» (IFRS 16).

Автором цієї статті у попередній публікації було проаналізовано повноту дотримання суб'єктами господарювання IFRS вимог щодо розкриття інформації про земельні ділянки, включені до складу нерухомості, зайнятої власником, та інвестиційної нерухомості (Dubovaya V.V. & Davydova I.V., 2018). Як продовження розкриття напряму написано цю статтю.

**Метою статті** є формулювання пропозицій зі зменшення кількості міжнародних підходів до оцінювання вартості земельних ділянок у фінансових звітах.

**Основний матеріал і результати.** В IFRS та національних П(С)БО України на сьогоднішній день не сформульовано визначень термінів «земля» чи «земельна ділянка» як специфічної категорії матеріальних активів з необмеженим строком корисної експлуатації, але їх сформульовано у національному законодавстві України.

Так, відповідно до Земельного кодексу України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, й за основним цільовим призначенням поділяється на категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики тощо (Земельний кодекс України, статті 18-19).

Згідно з Податковим кодексом України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами (Податковий кодекс України, пп.14.1.74).

Розглянемо й проаналізуємо зміст IFRS-формул оцінювання кожної з чотирьох категорій нерухомості за цільовим призначенням (рис. 1) спочатку в цілому, а потім їх специфіку в частині земельних ділянок.

1. Для кожного класу статті «*Property, Plant & Equipment (Нерухомість, споруди й устаткування)*», у тому числі таких класів, як:

(a) *land (земля)*;

(b) *land and buildings (земля і будівлі)*;

Регламентовано обирати одну з двох моделей (*IAS 16, п.п. 29-31, 37*):

а) *cost model (модель собівартості)*, за котрою об'єкт слід обліковувати як *cost (собівартість)* мінус *any accumulated depreciation (будь-яка накопичена амортизація)* та *any accumulated impairment losses (будь-які накопичені збитки від зменшення корисності)*;

б) *revaluation model (модель переоцінки)*, за якою об'єкт слід обліковувати за *revalued amount (переоціненою сумою)*, котра має дорівнювати його *fair value at the date of the revaluation (справедливій вартості на дату переоцінки)* мінус *any subsequent accumulated depreciation (будь-яка подальша накопичена амортизація)* та *subsequent accumulated impairment losses (подальші накопичені збитки від зменшення корисності)*.

Після порівняння *cost model* і *revaluation model* зроблено висновки:

1) загальною рисою застосування *cost model* і *revaluation model* є облік збитків від зменшення корисності;

2) для визначення збитків від зменшення корисності об'єкта при будь-якій моделі оцінки необхідно визначати *fair value* об'єкта, оскільки:

*impairment loss (збиток від зменшення корисності)* – це сума, на яку *carrying amount (залишкова сума)* активу перевищує його *recoverable amount (суму очікуваного відшкодування)* (*IAS 36*), а *recoverable amount* – це більша з двох оцінок:

а) *fair value less costs to sell (справедлива вартість за вирахуванням витрат на продаж)*; де *fair value* – це ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінювання (*IFRS 13*);

б) *value in use (вартість при використанні)* – теперішня вартість оцінених майбутніх грошових потоків, які, за очікуванням, виникнуть від активу чи від одиниці, що генерує грошові потоки (*IAS 36*);

3) основною відмінністю між *cost model* і *revaluation model* є те, яка вартість підлягає амортизації – *собівартість* чи *справедлива вартість*.

2. Для всіх класів статті «*Investment property (Інвестиційна нерухомість)*», прикладами якої можуть бути:

(a) *land held for long-term capital appreciation rather than for short-term sale in the ordinary course of business (земля, утримувана для довгострокового збільшення капіталу, а не для короткострокового продажу під час звичайної діяльності)*;

(b) *land held for a currently undetermined future use (земля, утримувана для майбутнього, але ще не визначеного використання)* [*IAS 40, п. 8*],

регламентовано обирати одну загальну модель з двох:

а) *cost model* (відповідно до *IAS 16*); або

б) *fair value model (модель справедливої вартості)*, за якою балансовою вартістю інвестиційної нерухомості є *fair value* з визнанням *gain or loss arising from a change in the fair value (прибутку або збитку від зміни справедливої вартості)* у звітному періоді (*IAS 40, п. 30, 33*).

Звідси, основними відмінностями *fair value model* від *cost model* та *revaluation model* є:

1) відсутність нарахування амортизації об'єктів нерухомості; та

2) відсутність потреби визначення *value in use* об'єктів.

3. Для оцінювання статті «*Non-current Assets Held for Sale and Discounted Operations (Непоточні активи, утримувані для продажу та припинена діяльність)*» регламентовано застосовувати нижчу з оцінок:

а) *carrying amount (залишкової суми)*;

б) *fair value less costs to sell (справедливої вартості з вирахуванням витрат на продаж)* (*IFRS 5, п. 15*).

Іншими словами, для оцінювання непоточних активів, утримуваних для продажу (в тому числі земельних ділянок), можуть бути використані попередні моделі (що були застосовані при їх оцінюванні у складі нерухомості, зайнятої власником, чи інвестиційної нерухомості):

*cost model / revaluation model / fair value model*;

*fair value less costs to sell*, якщо її величина об'єкта нерухомості є меншою, ніж *carrying amount*.

4. Для оцінювання нерухомості у складі статті «*Inventories (Занасу)*» (що може бути, наприклад, у суб'єктів будівельної галузі) регламентовано також застосовувати нижчу з двох оцінок:

а) *cost of inventories (собівартість запасів)*, яка повинна включати всі *costs of purchase (витрати на придбання)*, *costs of conversion (витрати на переробку)* й *other costs (інші витрати)*, понесені під час доставки запасів до їх теперішнього місцезнаходження та приведення їх у нинішній стан;

б) *net realisable value (чисту реалізаційну вартість) – estimated selling price (попередньо оцінену ціну продажу)* у звичайному ході бізнесу мінус *estimated costs of completion (попередньо оцінені витрати на завершення)* та *estimated costs necessary to make the sale (попередньо оцінені витрати, необхідні для здійснення продажу)* (IAS 2, п. 6, 9).

І хоча земельні ділянки у складі останніх двох категорій відносять до розділу поточних активів, слід розуміти відмінність формул:

*fair value less costs to sell* (для оцінювання непоточних активів, призначених для продажу);

*net realisable value* (для земельних ділянок, які є запасами):

формула *net realisable value* є більш універсальною, оскільки враховує попередньо оцінені витрати не лише продажу, але й витрати на завершення.

Таким чином, залежно від використання нерухомості власником, IFRS передбачено альтернативні, досить складні, моделі оцінки (табл. 2).

Таблиця 2

**IFRS формули оцінки нерухомості, залежно від її використання власником**

Model	Formula
<b>Owner-occupied property</b>	
<i>Cost model</i>	$Carrying\ Amount_{Pr\ property} = Cost - Depreciation - Im\ pairment\ Losses$ , де $Im\ pairment\ Losses = Carrying\ Amount - Recoverable\ Amount$
<i>Revaluation model</i>	$Revalued\ Amount_{Pr\ property} = Fair\ Value - Depreciation - Im\ pairment\ Losses$ де $Im\ pairment\ Losses = Carrying\ Amount - Recoverable\ Amount$
<b>Investment property</b>	
<i>Cost model</i>	$Carrying\ Amount_{Pr\ property} = Cost - Depreciation - Im\ pairment\ Losses$ , де $Im\ pairment\ Losses = Carrying\ Amount - Recoverable\ Amount$
<i>Fair value model</i>	$Carrying\ Amount_{Pr\ property} = Fair\ Value$
<b>Non-current Assets Held for Sale and Discounted Operations</b>	
<i>Cost / Revaluation / Fair value model</i>	Менша з оцінок: $Carrying\ Amount_{Pr\ property\ for\ Sale} = Carryng\ Amount_{Pr\ property}$ або $Fair\ Value\ less\ Costs\ to\ sell_{Pr\ property\ for\ Sale} = Fair\ Value - Estimated\ Costs_{Sale}$
<b>Property as Inventories</b>	
<i>Lower Cost or Market</i>	Менша з оцінок: $Cost_{Pr\ property\ as\ Inventories} = Costs_{Purchase} + Costs_{Conversion} + Costs_{Other}$ або $Net\ Realisable\ Value_{Inventories} = Fair\ Value - Estimated\ Costs_{Completion+Sale}$

Оскільки вартість земельних ділянок за деякими винятками (кар'єри та міста для звалищ) не амортизують, то для їх оцінювання у складі непоточних активів *cost model* і *revaluation model* мають скорочений вигляд без складової *any accumulated depreciation (будь-яка накопичена амортизація)*, як показано у табл. 3.

Таблиця 3

**IFRS-формули оцінювання земельних ділянок у складі статей «Нерухомість, зайнята власником» і «Інвестиційна нерухомість»**

Model	Formula
<b>Owner-occupied property</b>	
<i>Cost model</i>	$Carrying\ Amount_{Land} = Cost - Accumulated\ Im\ pairment\ Losses$ , де $Im\ pairment\ Losses = Carrying\ Amount - Recoverable\ Amount$
<i>Revaluation model</i>	$Revalued\ Amount_{Land} = Fair\ Value - Accumulated\ Im\ pairment\ Losses$ , де $Im\ pairment\ Losses = Carrying\ Amount - Recoverable\ Amount$
<b>Investment property</b>	
<i>Cost model</i>	$Carrying\ Amount_{Land} = Cost - Accumulated\ Im\ pairment\ Losses$ , де $Im\ pairment\ Losses = Carrying\ Amount - Recoverable\ Amount$
<i>Fair value model</i>	$Carrying\ Amount_{Land} = Fair\ Value$

Дослідження практики подання інформації про земельні ділянки у складі статті «Нерухомість, споруди та устаткування» дев'ятох суб'єктів господарювання показало, що для оцінювання їх балансової вартості у Звіті про фінансовий стан переважно використовували *cost model* (табл. 4).

Таблиця 4

**Моделі оцінки земельних ділянок у складі статті «Нерухомість, споруди та устаткування» досліджених суб'єктів господарювання**

Суб'єкт господарювання	Клас нерухомості, споруд та устаткування для земельних ділянок	Модель оцінки земельних ділянок
<i>British Petroleum (Великобританія)</i>	<i>Land and land improvements</i>	<i>cost model</i>
<i>Total S. A. (Франція)</i>	<i>Land</i>	<i>cost model</i>
<i>Seneca Foods Corporation (США)</i>	<i>Land</i>	<i>cost model</i>
<i>ПАТ «Електрометалургійний завод «Дніпроспецсталь ім. А. М. Кузьміна»</i>	<i>Земля та капітальні поліпшення</i>	<i>cost model</i>
<i>ПАТ «Уманський завод «Мегометр»</i>	<i>Земельні ділянки</i>	<i>cost model</i>
<i>ПАТ «Куп'янський молочноконсервний комбінат»</i>	<i>Земельні ділянки</i>	<i>cost model</i>
<i>ПрАТ «Страхова компанія «АСКО-Медсервіс»</i>	<i>Земельні ділянки</i>	<i>revaluation model</i>
<i>ПАТ «Нафтоавтоматика»</i>	<i>Земельні ділянки (відсутні)</i>	<i>cost model</i>
<i>ПАТ «Тернопільнафтопродукт»</i>	<i>Земельні ділянки (відсутні)</i>	<i>cost model</i>

Факт обрання цієї моделі зарубіжними компаніями може пояснюватися відсутністю значного рівня інфляції в цих країнах (*Великобританія, Франція, США*), а факт обрання *cost model* підприємствами України тим, що, по-перше, не всі підприємства фактично володіли земельними ділянками (*ПАТ «Нафтоавтоматика», ПАТ «Тернопільнафтопродукт»*) та, по-друге, можливим небажанням переоцінювати земельні ділянки.

Проте, враховуючи можливість дооцінки балансової вартості земельних ділянок лише в умовах застосування *revaluation model*, за існуючими IFRS суб'єктам господарювання в країнах із значним рівнем інфляції слід надавати перевагу *revaluation model*.

Дослідження практики подання інформації про земельні ділянки у складі статті «Інвестиційна нерухомість» семи суб'єктів господарювання показало, що для оцінювання їх балансової вартості у Звіті про фінансовий стан використовували й *cost model*, й *fair value model* (табл. 5).

**Моделі оцінки земельних ділянок у складі статті «Інвестиційна нерухомість»  
досліджених суб'єктів господарювання**

Суб'єкт господарювання	Клас інвестиційної нерухомості для земельних ділянок	Модель оцінки земельних ділянок
<i>Emlak Konut GYO (Турція)</i>	<i>Land</i>	<i>cost model</i>
<i>BTA Baltic Insurance Company (Латвія)</i>	<i>Buildings and land</i>	<i>fair value model</i>
<i>Woolworths Holdings Limited (ЮАР)</i>	<i>Buildings and land</i>	<i>cost model</i>
<i>ПАТ «Укрнафтопродукт» (Україна)</i>	<i>Земельні ділянки (відсутні)</i>	<i>fair value model</i>
<i>ПАТ «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Бріз» (Україна)</i>	<i>Земельні ділянки (відсутні)</i>	<i>fair value model</i>
<i>ТОВ «Компанія з управління активами «Абсолют капітал» (Україна)</i>	<i>Земельні ділянки (відсутні)</i>	<i>fair value model</i>
<i>ПрАТ «Українська пожежно-страхова компанія» (Україна)</i>	<i>Земельні ділянки (відсутні)</i>	<i>cost model</i>

При цьому, наприклад, вартість землі, оцінена за *cost model* у Звіті про фінансовий стан турецької компанії «*Emlak Konut GYO*», була вдвічі меншою за її *fair value* у Примітках до фінансової звітності. З цього виникає зауваження щодо недостовірності загальної величини активів цієї компанії у Звіті про фінансовий стан.

Тому, враховуючи, що використання *fair value model*:

- а) є більш універсальним та достовірним, ніж *cost model*, оскільки дає можливість не тільки уцінки, але й дооцінки об'єктів (що має особливе значення має в країнах із значним рівнем інфляції);
- б) не потребує достатньо ускладненого розрахунку *втрат від зменшення корисності*, – суб'єктам господарювання в країнах із значним рівнем інфляції слід надавати перевагу *fair value model*.

**Висновки.** За результатами виконаного дослідження підготовлено такі пропозиції щодо вдосконалення IFRS у частині визнання й оцінювання земельних ділянок у фінансових звітах:

1. Виходячи з особливого характеру земельних ділянок (нерухомості) як виду активів суб'єктів господарювання, ввести до мінімального переліку статей Звіту про фінансовий стан статтю «*Land parcels*» (або «*Land parcels and buildings*»), до якої включати всі земельні ділянки (чи земельні ділянки та будівлі) власника, які він займає й здає в оренду, крім тих земельних ділянок (земельних ділянок та будівель), що утримують для продажу.

Іншими словами, запровадити групування довгострокових матеріальних активів не за цільовим призначенням у формі статей «*Property, plant and equipment*» та «*Investment property*», а з виокремленням видів ресурсів (активів) та вимогою розкриття у примітках вартості земельних ділянок, що займає власник, та здає в оренду.

2. Порівнявши формули трьох моделей оцінки земельних ділянок у складі непоточних активів (табл. 3), зроблено висновки, що:

*Cost model* дозволяє оцінювати земельні ділянки не вище історичної собівартості (за історичною собівартістю, або зменшеною на збиток від зменшення корисності).

*Revaluation model* є більш універсальною, ніж *cost model*, оскільки дає можливість дооцінки та уцінки земельних ділянок.

*Fair value model* є також більш універсальною, ніж *cost model*, оскільки дає можливість уцінки й дооцінки об'єктів. Проте суттєвою перевагою *fair value model* порівняно з *revaluation model* є значно спрощений підхід до розрахунків, оскільки передбачає лише корегування *fair value* на суму *gain or loss* (прибутку або збитку) без необхідності трудомісткого визначення *impairment loss* (збитку від зменшення корисності) шляхом проміжних розрахунків:

*recoverable amount* (суми очікуваного відшкодування);

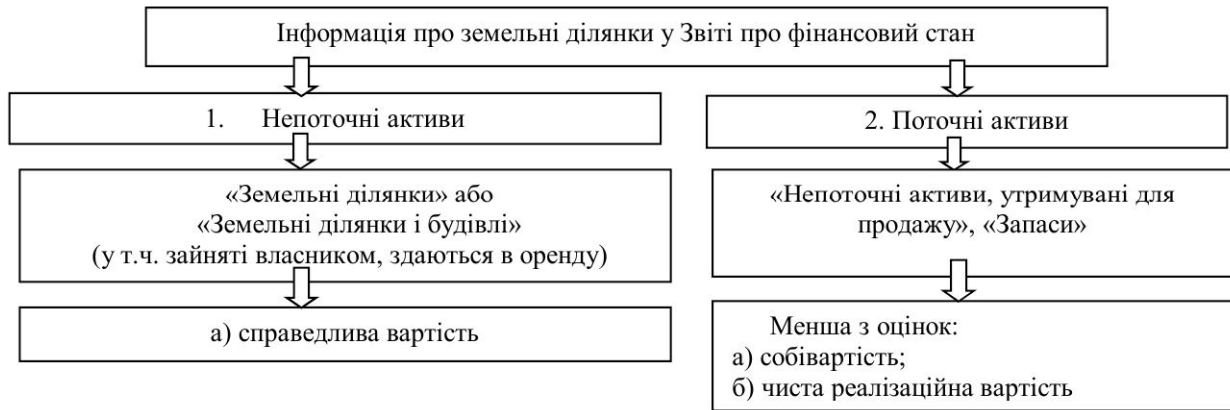
*fair value less costs to sell* (справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж);

*value in use* (вартості при використанні).

До речі, слід визнати недостатньо обґрунтованим міжнародне правило оцінювати непоточні активи за величиною *fair value less costs to sell*, оскільки їх утримують для довгострокового збільшення капіталу, й тому витрати на продаж доцільно враховувати вже при визначенні фінансового результату від реалізації.

Тому найбільш достовірною моделлю оцінки земельних ділянок у складі непоточних активів із трьох проаналізованих вище слід визнати *fair value model*, яку доцільно поширити на всі земельні ділянки довгострокового використання, а не лише в частині інвестиційної нерухомості (рис. 2).

3. Враховуючи принципову важливість для інвесторів і кредиторів класифікації активів у Звіті про фінансовий стан на поточні й непоточні, зокрема для визначення показника «*Working capital*» (Онищенко, Бондар, Дубовая, 2015, с. 62), відображати утримувані для продажу земельні ділянки у розділі поточних активів, але за правилами оцінювання запасів, тобто меншою з двох величин: *cost* або *net realizable value*.



**Рис. 2. Запропоноване зменшення видів оцінки земельних ділянок у IFRS**

За таких впроваджень кількість бухгалтерських розрахунків буде суттєво зменшено, а достовірність інформації про земельні ділянки для користувачів фінансової звітності загального призначення – суттєво збільшено.

**ЛІТЕРАТУРА:**

1. A practical guide to accounting for property under the cost model (2010) // <file:///G:/%D0%9D%D0%90%D0%A3%D0%9A%D0%90%202018/2010%20Practical%20guide%20IAS%2016.pdf>
2. Annual Financial Statements of Emlak Konut GYO (2016) // [http://www.akfengyo.com.tr/download/files/4193349783\\_31-December-2016-Standalone-Financial-Report.pdf](http://www.akfengyo.com.tr/download/files/4193349783_31-December-2016-Standalone-Financial-Report.pdf)
3. Annual Financial Statements Report of Woolworths Holdings Limited (2016) // [http://www.woolworthsholdings.co.za/investor/financial\\_results.asp](http://www.woolworthsholdings.co.za/investor/financial_results.asp)
4. Annual Report of BTA Baltic Insurance Company (2016) // [https://www.bta.lv/userfiles/files/BTA-Baltic-Annual-report-2016\\_ENG\\_FINAL.pdf](https://www.bta.lv/userfiles/files/BTA-Baltic-Annual-report-2016_ENG_FINAL.pdf)
5. British Petroleum Annual Report and Form 20-F (2016) // <https://www.bp.com/content/dam/bp/en/corporate/pdf/investors/bp-annual-report-and-form-20f-2016.pdf>
6. Conceptual Framework for Financial Reporting (2018) / <https://www.iasplus.com/en/standards/other/framework>
7. Dubovaya V.V. (2017) Information disclosure about investment property in the financial statements according to International Standards / V.V. Dubovaya, I.V. Davydova // Економіка і регіон. – № 3. – С.101-107.
8. Dubovaya V.V. (2018) Presentation of information about land in the financial statements according to IFRS / V.V. Dubovaya, I.V. Davydova // Економіка і регіон. – № 1. – С. 72 – 78.
9. Fee, Helen. (2011) Accounting for Property – Classification is Key! // <http://www.cpaireland.ie/docs/default-source/Students/Study-Support/P2-Advanced-Corporate-Reporting/accounting-for-property---classification-is-key.pdf?sfvrsn=2>
10. International Financial Reporting Standards (2018) // <http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>
11. Registration document 2016 including the annual financial report of Total S. A. // [https://www.total.com/sites/default/files/atoms/files/ddr2016\\_va\\_web.pdf](https://www.total.com/sites/default/files/atoms/files/ddr2016_va_web.pdf)
12. Seneca Foods Annual Report (2016) // [http://www.annualreports.com/HostedData/AnnualReports/PDF/NASDAQ\\_SENEA\\_2016.pdf](http://www.annualreports.com/HostedData/AnnualReports/PDF/NASDAQ_SENEA_2016.pdf)

13. Zhang, Y. and Andrew, J., (2010) Land in China: Re-considering comparability in financial reporting, *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, 4(1), 53-75 // <file:///G:/%D0%9D%D0%90%D0%A3%D0%9A%D0%90%202018/Land%20in%20China-%20Re-considering%20comparability%20in%20financial%20reportin.pdf>
14. Дубовая В.В. (2015) Відображення інвестиційної нерухомості в Балансі підприємств України за міжнародними стандартами / В.В. Дубовая, К.В. Бабенко / Науковий вісник Херсонського державного університету, серія «Економічні науки». – № 15. – С. 130 – 133.
15. Дубовая В.В. (2015) Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у фінансовій звітності за міжнародними стандартами / В.В. Дубовая / Бізнес інформ. – № 12/ – С. 257 – 262.
16. Земельний кодекс України: за станом на 1 травня 2018 р. / Відомості Верховної Ради України 2002, № 3-4, ст. 27 (із змінами).
17. Онищенко В.О. (2015) Облік у зарубіжних країнах / В.О. Онищенко, М.І. Бондар, В.В. Дубовая. – Київ : ЦУЛ. – 572 с.
18. Остапчук С.М. (2013) Облік земельних ділянок і прав користування ними в системі міжнародних стандартів фінансової звітності / Економіка АПК, № 7, с. 134 – 141.
19. Підвисоцька Л.Я. (2016) Облік та звітність земельних ресурсів: проблеми організації та методики / Економіка. Управління. Інновації. Випуск № 3 (18).
20. Податковий кодекс України: за станом на 1 травня 2018 р. / Відомості Верховної Ради України 2011, № 13-14, № 15-16, № 17 ст. 112 (із змінами).
21. Примітки до окремої фінансової звітності ПАТ «Електрометалургійний завод «Дніпроспецсталь ім. А. М. Кузьміна» за 2016 рік // [http://www.dss-ua.com/media/rus/company/official-info/fin\\_inf/prim\\_2016.pdf](http://www.dss-ua.com/media/rus/company/official-info/fin_inf/prim_2016.pdf)
22. Примітки до фінансової звітності ПАТ «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Бріз» за 2016 рік // [http://briz.fusionep.com/docs/2016/BRIZ\\_PRYMITKY\\_2016.pdf](http://briz.fusionep.com/docs/2016/BRIZ_PRYMITKY_2016.pdf)
23. Примітки до фінансової звітності ПАТ «Страхова компанія «АСКО-Медсервіс» за 2016 рік // <http://ams.com.ua/wp-content/uploads/2017/03/Prymitku-do-fin-zvitnosti-2016.pdf>
24. Примітки до фінансової звітності ПАТ «Уманський завод «Мегометр» за 2016 рік // <http://www.megometr.com/project>
25. Примітки до фінансової звітності ПрАТ «Українська пожежно-страхова компанія» за 2016 рік // <http://upsk.com.ua/dbs.8.files/upload/file/ofinform/primfinzvit-2016.pdf>
26. Річна фінансова звітність ПАТ «Куп'янський молочноконсервний комбінат» за 2016 рік // <https://smida.gov.ua/db/emitent/00418142>
27. Річна фінансова звітність ПАТ «Нафтоавтоматика» за 2016 рік // <https://smida.gov.ua/db/participant/00142970>
28. Річна фінансова звітність ПАТ «Тернопільнафтопродукт» за 2016 рік // <https://smida.gov.ua/db/participant/03362755>
29. Річна фінансова звітність ПАТ «Укрнафтопродукт» за 2016 рік // <https://smida.gov.ua/db/participant/00018201>
30. Річна фінансова звітність ТОВ «Компанія з управління активами «Абсолют капітал» за 2016 рік // [http://absolutecapitalemitents.net.ua/files/38404576\\_4aa78c597d-de007fcf27c8185812494.pdf](http://absolutecapitalemitents.net.ua/files/38404576_4aa78c597d-de007fcf27c8185812494.pdf)

**REFERENCES:**

1. A practical guide to accounting for property under the cost model (2010) // <file:///G:/%D0%9D%D0%90%D0%A3%D0%9A%D0%90%202018/2010%20Practical%20guide%20IAS%2016.pdf>
2. Annual Financial Statements of Emlak Konut GYO (2016) // [http://www.akfengyo.com.tr/download/files/4193349783\\_31-December-2016-Standalone-Financial-Report.pdf](http://www.akfengyo.com.tr/download/files/4193349783_31-December-2016-Standalone-Financial-Report.pdf)
3. Annual Financial Statements Report of Woolworths Holdings Limited (2016) // [http://www.woolworthsholdings.co.za/investor/financial\\_results.asp](http://www.woolworthsholdings.co.za/investor/financial_results.asp)
4. Annual Report of BTA Baltic Insurance Company (2016) // [https://www.bta.lv/userfiles/files/BTA-Baltic-Annual-report-2016\\_ENG\\_FINAL.pdf](https://www.bta.lv/userfiles/files/BTA-Baltic-Annual-report-2016_ENG_FINAL.pdf)
5. British Petroleum Annual Report and Form 20-F (2016) // <https://www.bp.com/content/dam/bp/en/corporate/pdf/investors/bp-annual-report-and-form-20f-2016.pdf>
6. Conceptual Framework for Financial Reporting (2018) / <https://www.iasplus.com/en/standards/other/framework>



7. Dubovaya V.V. (2017) Information disclosure about investment property in the financial statements according to International Standards / V.V. Dubovaya, I.V. Davydova // *Yekonomika i region.* – № 3. – S.101-107.
8. Dubovaya V.V. (2018) Presentation of information about land in the financial statements according to IFRS / V.V. Dubovaya, I.V. Davydova // *Yekonomika i region.* – № 1. – S. 72-78.
9. Fee, Helen. (2011) Accounting for Property – Classification is Key! // <http://www.cpaireland.ie/docs/default-source/Students/Study-Support/P2-Advanced-Corporate-Reporting/accounting-for-property---classification-is-key.pdf?sfvrsn=2>
10. International Financial Reporting Standards (2018) // <http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>
11. Registration document 2016 including the annual financial report of Total S. A. // [https://www.total.com/sites/default/files/atoms/files/ddr2016\\_va\\_web.pdf](https://www.total.com/sites/default/files/atoms/files/ddr2016_va_web.pdf)
12. Seneca Foods Annual Report (2016) // [http://www.annualreports.com/HostedData/AnnualReports/PDF/NASDAQ\\_SENEA\\_2016.pdf](http://www.annualreports.com/HostedData/AnnualReports/PDF/NASDAQ_SENEA_2016.pdf)
13. Zhang, Y. and Andrew, J., (2010) Land in China: Re-considering comparability in financial reporting, *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, 4(1), 53-75 // <file:///G:/%D0%9D%D0%90%D0%A3%D0%9A%D0%90%202018/Land%20in%20China-%20Re-considering%20comparability%20in%20financial%20reportin.pdf>
14. Dubovaya V.V. (2015) Vidobrazhennya investitsiynoi nerukhomosti v Balansi pidpriemstv Ukraini za mizhnarodnimi standartami / V.V. Dubovaya, K.V. Babenko / *Naukoviy visnik Khersonskogo derzhavnogo universitetu, seriya «Yekonomichni nauki».* – № 15. – S. 130-133.
15. Dubovaya V.V. (2015) Rozkrittya informatsii pro investitsiynu nerukhomist u finansoviy zvitnosti za mizhnarodnimi standartami / V.V. Dubovaya / *Biznes inform.* – № 12 – S. 257-262.
16. Zemelniy Kodeks Ukraini: za stanom na 1 travnya 2018 r. / *Vidomosti Verkhovnoi Radi Ukraini* 2002, № 3-4, st. 27 (iz zminami).
17. Onishchenko V.O. (2015) Oblik u zarubizhnikh kraïnakh / V.O. Onishchenko, M.I. Bondar, V.V. Dubovaya. – Kïiv: TsUL. – 572 s.
18. Ostapchuk S.M. (2013) Oblik zemelnikh dilyanok i prav koristuvannya nimi v sistemi mizhnarodnikh standartiv finansovoï zvitnosti / *Yekonomika APK*, № 7, 134-141.
19. Pidvisotska L.Ya. (2016) Oblik ta zvitnist zemelnikh reursiv: problemi organizatsii ta metodiki / *Yekonomika. Upravlinnya. Innovatsii. Vipusk № 3* (18).
20. Podatkoviy Kodeks Ukraini: za stanom na 1 travnya 2018 r. / *Vidomosti Verkhovnoi Radi Ukraini* 2011, № 13-14, № 15-16, № 17 st. 112 (iz zminami).
21. Primitki do okremoi finansovoï zvitnosti PAT «Yeletrometalurgiyinyi zavod «Dniprospeksstal im. A. M. Kuzmina» za 2016 rik // [http://www.dss-ua.com/media/rus/company/official-info/fin\\_inf/prim2016.pdf](http://www.dss-ua.com/media/rus/company/official-info/fin_inf/prim2016.pdf)
22. Primitki do finansovoï zvitnosti PAT «Zakritiy nediversifikovaniy venchurniy korporativniy investitsiyniy fond «Briz» za 2016 rik // [http://briz.fusioncp.com/docs/2016/BRIZ\\_PRYMITKY\\_2016.pdf](http://briz.fusioncp.com/docs/2016/BRIZ_PRYMITKY_2016.pdf)
23. Primitki do finansovoï zvitnosti PAT «Strakhova kompaniya «ASKO-Medservis» za 2016 rik // <http://ams.com.ua/wp-content/uploads/2017/03/Prymitku-do-fin-zvitnosti-2016.pdf>
24. Primitki do finansovoï zvitnosti PAT «Umanskiy zavod «Megommetr» za 2016 rik // <http://www.megommetr.com/project>
25. Primitki do finansovoï zvitnosti PrAT «Ukrainska pozhezhno-strakhova kompaniya» za 2016 rik // <http://upsk.com.ua/dbs.8.files/upload/file/ofinform/primfinzvrit-2016.pdf>
26. Richna finansova zvitnist PAT «Kup'yanskiy molochnokonservniy kombinat» za 2016 rik // <https://smida.gov.ua/db/emitent/00418142>
27. Richna finansova zvitnist PAT «Naftoavtomatika» za 2016 rik // <https://smida.gov.ua/db/participant/00142970>
28. Richna finansova zvitnist PAT «Ternopilnaftoprodukt» za 2016 rik // <https://smida.gov.ua/db/participant/03362755>
29. Richna finansova zvitnist PAT «Ukrnaftoprodukt» za 2016 rik // <https://smida.gov.ua/db/participant/00018201>
30. Richna finansova zvitnist TOV «Kompaniya z upravlinnya aktivami «Absolyut kapital» za 2016 rik // [http://absolutequalemitents.net.ua/files/38404576\\_4aa78c597d-de007fce27c8185812494.pdf](http://absolutequalemitents.net.ua/files/38404576_4aa78c597d-de007fce27c8185812494.pdf)

UDC 658

**Dubovaya Valentyna**, PhD in Economics, Associate Professor. Poltava National Technical Yuri Kondratyuk University. **Proposals for Decreasing IFRS Models of Land Valuation.** The purpose of the article is to formulate proposals on the reduction of international approaches to land valuations in the financial statements. International standards regulate the use of different models of land valuation depending on the inclusion of land in the articles of the Statement of Financial Position: «Property, Plant and Equipment» (cost model or revaluation model); «Investment property» (cost model or fair value model); «Non-current assets held for sale» (cost model, revaluation model, fair value model or fair value less selling costs); «Inventories» (cost of inventories or net realizable value). Taking into account the special status of the land as a type of non-current assets that are not depreciated, it is proposed to allocate in the section «Non-current Assets» of the Statement of Financial Position an article «Land parcels» with an estimate of all land parcels at fair value. In other words, to introduce a grouping of long-term tangible assets not in the form of the articles «Property, plant and equipment» and «Investment property», and with the distinction of types of resources (assets) and the requirement of disclosure in the notes of the value of the land occupied by the owner, and leases. A significant advantage of a fair value model compared to a revaluation model is a significantly simplified approach to settlements, since it only involves adjusting the fair value to the amount of gain or loss without the need for a labor-intensive determination of impairment loss through interim payments: recoverable amount, fair value less costs to sell, value in use. For such implementations, the amount of accounting calculations will be substantially reduced, and the reliability of information on land parcels for users of general-purpose financial reporting is significantly increased.

**Key words:** land valuation, owner-occupied property, investment property, cost model, revaluation model, fair value model.

УДК 658

**Дубовая Валентина Володимирівна**, кандидат економічних наук, доцент. Полтавський національний технічний університет імені Юрія Кондратюка. **Пропозиції щодо зменшення IFRS моделей оцінки земельних ділянок.** Метою статті є формулювання пропозицій зі зменшення міжнародних підходів до оцінки вартості земельних ділянок у фінансових звітах. Міжнародні стандарти регламентують використання різних моделей оцінки земельних ділянок в залежності від належності земельних ділянок до складу статей Звіту про фінансовий стан: «Нерухомість, споруди і устаткування» (модель собівартості або модель переоцінки); «Інвестиційна нерухомість» (модель собівартості або модель справедливої вартості); «Непоточні активи, утримувані для продажу» (модель собівартості, модель переоцінки, модель справедливої вартості або справедлива вартість за мінусом витрат продажу); «Запаси» (собівартість запасів або чиста реалізаційна вартість). Враховуючи особливий статус земельних ділянок як виду активів, що не амортизують, запропоновано виокремити у розділі «Непоточні активи» Звіту про фінансовий стан статтю «Земельні ділянки» з її оцінкою за справедливою вартістю.

**Ключові слова:** земельні ділянки, нерухомість, зайнята власником, інвестиційна нерухомість, модель собівартості, модель переоцінки, модель справедливої вартості.

УДК 658

**Дубовая Валентина Владимировна**, кандидат экономических наук, доцент. Полтавский национальный технический университет имени Юрия Кондратюка. **Предложения уменьшения IFRS моделей оценки земельных участков.** Целью статьи является формулирование предложений по уменьшению международных подходов оценки стоимости земельных участков в финансовых отчетах. Международные стандарты регламентируют использование разных моделей оценки земельных участков в зависимости от включения земельных участков в состав статей Отчета о финансовом положении: «Недвижимость, сооружения и оборудование» (модель себестоимости или модель переоценки); «Инвестиционная недвижимость» (модель себестоимости или модель справедливой стоимости); «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи» (модель себестоимости, модель переоценки, модель справедливой стоимости или справедливая стоимость минус затраты для продажи); «Запасы» (себестоимость запасов или чистая реализационная стоимость). Учитывая особый статус земли как вида необоротных активов, которые не амортизируют, предложено выделить в разделе «Необоротные активы» Отчета о финансовом положении статью «Земельные участки» с оценкой всех земельных участков по справедливой стоимости.

**Ключевые слова:** земельные участки, недвижимость, занятая собственником, инвестиционная недвижимость, модель себестоимости, модель переоценки, модель справедливой стоимости.