

DOI: <https://doi.org/10.32070/ec.v1i49.112>**Руслан Волчек**

кандидат економічних наук,
доцент кафедри бухгалтерського обліку та аудиту,
Одеський національний економічний університет
Україна, Одеса
ruslan1981196@ukr.net
ORCID ID: 0000-0002-3741-1458

Сергій Большаков

кандидат військових наук,
експерт ТОВ «Науково-дослідний інститут судової експертизи та оцінки»
Україна, Одеса
80487983576@ukr.net

Валентина Кубік

старший викладач кафедри бухгалтерського обліку та аудиту,
Одеський національний економічний університет
Україна, Одеса
kybik290162@gmail.com
ORCID ID: 0000-0002-5948-1385

МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ВИЯВЛЕННЯ РИЗИКІВ СУТТЄВОГО ВИКРИВЛЕННЯ ПРИ АУДИТІ ОБЛІКОВОЇ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Анотація. Розглянуто проблематику ідентифікації ризиків суттєвого викривлення у процесі проведення аудиторської перевірки розкриття інформації у фінансовій звітності підприємств у частині облікових оцінок, визначених за справедливою вартістю. На прикладі здійснюваних транзакцій із інвестиційною нерухомістю, яка для цілей продажу переводиться до товару й відчувається різними суб'єктами господарювання й інституціями, зокрема місцевими органами влади, висвітлено актуальність розробки аудиторами комплексу аналітичних процедур, які сприяють дотриманню транспарентності й об'єктивності інформації, що міститься у фінансовій звітності підприємств. Доведено, що нехтування принципами обліку та оціночної діяльності під час визначення вартості комерційної нерухомості для цілей її продажу призводить до маніпулювання результатами оцінки, визначеної за справедливою вартістю.

Об'єктом дослідження є процес облікової оцінки комерційної нерухомості за справедливою вартістю. Мета статті полягає у розробці аналітичних процедур ідентифікації ризиків суттєвого викривлення при аудиті облікової оцінки об'єктів нерухомості.

Методи дослідження – загальнонаукові, а саме: аналіз і синтез; аналогія і моделювання – при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення при аудиті облікової оцінки вартості комерційної нерухомості для цілей продажу; абстрагування і конкретизація – при наданні рекомендацій щодо коректності

визначення справедливої вартості нерухомості, яка відчужується на користь державних інституцій. Доведено, що обрання методів оцінки комерційної нерухомості для цілей продажу залежить від її фізичного зношення та від сукупності прав, які є складовими права власності на земельні ділянки, на яких розташована вказана нерухомість. Розроблено комплекс аналітичних процедур, направлених на зменшення невизначеності при аудиті облікових оцінок, визначених за справедливою вартістю. Зокрема, надано рекомендації щодо перевірки коректності визначення коригуючих коефіцієнтів при оцінці ринкової вартості нерухомості відповідно до порівняльного підходу; обґрунтовано умови застосування дохідного підходу, а саме, методу прямої капіталізації, для оцінки справедливої вартості нерухомості, фізичний стан якої потребує проведення ремонтних робіт.

Встановлено, що недоцільним є застосування методу залишку для визначення ринкової вартості права користування земельною ділянкою для тих об'єктів нерухомості, які не містять у собі право власності за землю. Обґрунтовано, що для вказаних об'єктів нерухомості коректним буде визначення права користування земельною ділянкою, на якій вони розташовані, виходячи із орендної плати, розрахованої відповідно до нормативної оцінки землі.

Ключові слова: аудиторські ризики, принципи бухгалтерського обліку та оціночної діяльності, справедлива вартість, оцінка нерухомості, невизначеність, аналітичні процедури

Формул: 0, рис.: 1, табл.: 5, бібл.: 27

JEL Classification: M42; R30

Ruslan Volchek

PhD (Economics),

Odessa National Economic University,

Associate Professor of the Department of Accounting and Auditing

Ukraine, Odessa

ruslan1981196@ukr.net,

ORCID ID: 0000-0002-3741-1458

Sergey Bolshakov

PhD (Military Sciences),

LLC «Research Institute of Forensic Examination and Evaluation»,

Forensic Expert

Ukraine, Odessa

80487983576@ukr.net

Valentina Kubik

Odessa National Economic University,

Senior lecturer the Department of Accounting and Auditing

Ukraine, Odessa

kybik290162@gmail.com

ORCID ID: 0000-0002-5948-1385

METHODOLOGICAL ASPECTS OF SIGNIFICANT MISSTATEMENT RISKS IDENTIFICATION DURING ACCOUNTING ASSESSMENT OF REAL ESTATE OBJECTS AUDIT

Abstract. The issue of identifying the significant misstatement risks in the process of auditing the disclosure of information in the financial statements of enterprises in terms of accounting estimates determined at fair value is considered in this study. The urgency of developing by auditors a set of analytical procedures, that promote transparency and objectivity of information contained in the financial statements of enterprises is highlighted. Such procedures are developed on the example of transactions with an investment property, which is transferred to the goods for sale and alienated by various businesses and institutions, including local authorities. It is proved that neglecting the principles of accounting and valuation activities during the determination of the commercial real estate value for the purposes of its sale leads to manipulation of the results of the measurement determined at fair value. The object of the study is the process of accounting for commercial real estate at fair value. The purpose of the article is to develop the analytical procedures for identifying the risks of significant misstatement in the audit of the real estate accounting valuation. The following general scientific research methods are used: analysis and synthesis; analogy and modeling in identifying the significant misstatement risks in the audit of the accounting valuation of commercial real estate for sale; abstraction and concretization when providing recommendations on the determining correctness of the fair real estate value, which is alienated in favor of state institutions. It is proved that the commercial real estate valuation methods choice for the purposes of sale depends on its physical depreciation and on the set of rights on the ownership of steading, on which the property is located. A set of analytical procedures aimed to reduce the uncertainty in the audit of the estimates accounting determined at fair value has been developed. In particular, recommendations are given to verify the correction factors during determination assessment of the market value of the real estate in accordance with the comparative approach; the conditions of application of the income approach, namely, the method of direct capitalization in order to assess the fair value of the real estate, the physical condition of which requires repair work, are substantiated. It has been brought, that it is impractical to use the residual method in order to determine the market value of steading use rights for those properties, which do not include land ownership. It is substantiated that for the specified real estate objects it will be correct to determine the right to use the steading, on which they are located based on the rent calculated in accordance with the land normative assessment.

Keywords: risk audit, principles, accounting and valuation activities, fair value, real estate, appraisal, uncertainty, analytical procedures

Formulas: 0, fig.: 1, tabl.: 5, bibl.: 27

JEL Classification: M42; R30

Вступ. Підтвердження аудитором достовірності відображених облікових оцінок вартості активів та зобов'язань у фінансовій звітності підприємств передбачає виявлення й мінімізацію ризиків суттєвого викривлення поданої інформації. В

Україні процес забезпечення якості оприлюдненої фінансової звітності щорічно пов'язаний із обґрунтуванням суттєвих відхилень у справедливій вартості складових балансу підприємств внаслідок істотних інфляційних коливань й політичних ризиків у нашій державі. Відповідність облікових оцінок активів, визначених за справедливою вартістю, ринковим умовам господарювання підприємств, як правило, найчастіше встановлюється щодо інвестиційної нерухомості. Прагнення суб'єктів господарювання отримати якомога більше грошових надходжень від оренди інвестиційної нерухомості й, в окремих випадках, переведення цієї нерухомості до складу запасів із подальшою реалізацією, у поєднанні із нестабільною макроекономічною ситуацією в нашій країні, може призвести до маніпулювання результатами облікової оцінки зазначених активів. Складність роботи аудиторів, на нашу думку, істотно підвищується за умов, коли управлінський персонал підприємства обирає модель оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, оскільки коректність розкриття інформації щодо зазначеного виду активів за ринковою вартістю у звітності підприємств пов'язана із невизначеністю під час використання вхідних даних та методів оцінки. У випадку, коли відбувається продаж інвестиційної нерухомості як товару із залученням органів державної влади, зазвичай вкрай складно без належного контролю визначити, чи не відбувається продаж цих об'єктів за заниженою або завищеною вартістю. Тому актуальність ідентифікації ризиків суттєвого викривлення при встановленні коректності облікової оцінки об'єктів нерухомості, визначеної за справедливою вартістю, не викликає сумнівів.

Аналіз останніх досліджень та постановка завдання. Питанням аудиту основних засобів та інвестиційної нерухомості приділено багато уваги українськими та іноземними науковцями [Aizenman, Jinjara 2014; Botzem, Dobusch 2017; Cho, Chung, Kim 2021; Gissel 2016; Grayson 2004; Jinjara, Sheffrin 2011; Kašparovská, Gláserová, Laštůvková 2014; Navarro-García, Madrid-Guijarro 2016; Sundgren, Mäki, Somoza-López 2018]. Їхні праці містять концептуальні положення та методичні напрацювання щодо особливостей визнання та оцінки основних засобів та інвестиційної нерухомості; особливості контролю правильності нарахування амортизаційних відрахувань; проведення перевірки правильності документального оформлення операцій з руху вказаних видів необоротних активів підприємств та інше. Так, О.В. Комірна, В.П. Міняйло, М.О. Нежива [Комірна, Міняйло, Нежива 2020] акцентують увагу на питаннях перевірки облікової оцінки інвестиційної нерухомості. Вони зазначають, що першочерговим для аудитора є застосування аудиторських процедур, які дозволяють визначити правильність облікової оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості відповідно до облікової політики підприємства та чинного законодавства. Під час аудиторської перевірки облікового відображення інвестиційної нерухомості на дату балансу аудитор має перевірити правильність визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості, якщо остання обліковується за ринковою вартістю, а також перевірити правильність нарахування амортизації, якщо інвестиційна нерухомість обліковується за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення [Комірна, Міняйло, Нежива 2020].

Подмешальська Ю.В., Троян О.В., Біла Л.В. [Подмешальська, Троян, Біла 2019] зосередились на розробці елементів методології аудиту основних засобів, а саме, тестів системи внутрішнього контролю та робочих документів для виконання аудиторських процедур задля мінімізації аудиторських ризиків суттєвого викривлення облікової інформації на рівні облікових регістрів та фінансових звітів. Зазначимо, що переважна частина робочих документів розроблена ними стосовно перевірки правильності оцінки безоплатно отриманих основних засобів та тих, які виготовлені власними силами.

Організаційні аспекти мінімізації ризиків суттєвого викривлення облікової оцінки основних засобів на етапі проведення аудиту фінансової звітності розглядаються С. Поліщуком, А. Чиркіним, С. Мініним, О. Кононенко [Поліщук, Чиркін, Мінін, Кононенко 2020]. Автори розглядають ситуацію, коли при переході на міжнародні стандарти фінансової звітності (далі - МСФЗ) управлінський персонал вдається до переоцінки основних засобів й залучає для цього процесу професійного оцінювача. Ними надані рекомендації щодо випадку, коли керівництво підприємства вбачає недостовірність у результатах оцінки, виконаної оцінювачем. Зокрема, пропонується, що оцінка основних засобів оцінювачем може бути проведена на початок наступного року після дати першого застосування МСФЗ. Адже згідно із параграфом Г8 (б) МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності», якщо дата оцінки пізніше, ніж дата переходу підприємства на складання звітності згідно із МСФЗ, але в періоді, що його охоплює перша фінансова звітність за МСФЗ, то викликані подією оцінки справедливої вартості можуть бути використані як доцільна собівартість на дату події. Суб'єкт господарювання визнає коригування внаслідок цього безпосередньо в нерозподіленому прибутку (або якщо доцільно в іншій категорії власного капіталу) на дату оцінки. На дату переходу МСФЗ суб'єкт господарювання або встановлює доцільну собівартість, застосовуючи критерії в параграфах Г5-Г7 МСФЗ 1, або оцінює активи та зобов'язання відповідно до інших вимог зазначеного МСФЗ [Поліщук, Чиркін, Мінін, Кононенко 2020].

Незважаючи на ґрунтовні дослідження з приводу мінімізації ризиків суттєвого викривлення при аудиті облікової оцінки інвестиційної нерухомості та основних засобів, задіяних у господарській діяльності підприємства, вважаємо за доцільне зазначити, що вкрай мало залишаються розглянутими питання перевірки коректності визначеної справедливої вартості об'єктів нерухомості відповідно до врахування облікової та оціночної методології з огляду на цілі оцінки. Зокрема, перевірка правильності врахування облікових принципів під час визначення справедливої вартості нерухомості, у відповідності із ринковими умовами господарювання підприємств. Частково вказані аспекти аудиту облікових оцінок регламентуються Міжнародними стандартами аудиту (далі - МСА), але, на нашу думку, вони містять лише загальні положення, які без належно розробленого методичного підґрунтя лише частково нівелюють прояви маніпулювання результатами облікових оцінок. Також малодослідженими є питання перевірки коректності використання методів оцінки вартості права користування земельною ділянкою або права власності на неї при продажі об'єктів нерухомості. Мінімізація ризиків суттєвого викривлення та невизначеності при аудиті облікової оцінки об'єктів нерухомості вбачається, на нашу думку, у розробці аналітичного інструментарію щодо розрахунку коригуючих

коефіцієнтів при визначенні справедливої вартості нерухомості порівняльним підходом.

Мета статті полягає у розробці аналітичних процедур ідентифікації ризиків суттєвого викривлення при аудиті облікової оцінки об'єктів нерухомості. Впровадження у практику аудиторських перевірок запропонованого комплексу процедур дозволить встановлювати коректність визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості й визначати обґрунтованість відхилень в оцінці цього виду активу підприємства на дату здійснення транзакції й на дату складання звітності виходячи із дотримання облікової та оціночної методології.

Результати дослідження. Вкрай важливим для аудитора, на нашу думку, є виявлення того, хто здійснює оцінку справедливої вартості нерухомості: бухгалтер чи незалежний оцінювач. Встановлення цього факту обумовлює у аудитора розуміння щонайменше з двох аспектів, які можуть вказати на характер ризиків суттєвого викривлення під час аудиту облікових оцінок, визначених за справедливою вартістю: по-перше, якою нормативною базою керувався виконавець оцінки й на які критерії забезпечення якості визначення вартості об'єкта оцінки треба першочергово звернути увагу аудитору задля ідентифікації наявності або відсутності відхилень у методології оцінки; по-друге, які першочергові аналітичні процедури треба зробити задля зменшення часу на ідентифікацію ризиків суттєвого викривлення.

У випадку, коли управлінський персонал підприємства складає фінансову звітність відповідно до П(С)БО, то здебільшого у наказі про облікову політику такого підприємства буде зазначено, що об'єкти, які використовувалися до прийняття змін з оновлення критерію вартості основних засобів у розмірі 20 тис. грн та об'єкти, які відносяться до інших необоротних матеріальних активів, представники бухгалтерії у складі інвентаризаційної комісії будуть оцінювати власноруч. При переоцінці основних засобів та здійсненні угод із активами та зобов'язаннями, які є суттєвими для підприємства (у якості критеріїв суттєвості можна взяти значення, рекомендовані Методичними рекомендаціями щодо облікової політики підприємства, затвердженими Наказом Міністерства фінансів України № 635 від 27.06.2013 р.), керівництво такого підприємства запросить для визначення справедливої вартості активів та зобов'язань незалежного оцінювача. До того ж, норми ст. 7 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні 2001] містять випадки обов'язкового проведення оцінки майна та майнових прав незалежним оцінювачем.

До того ж, ст. 33 Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» [Про затвердження Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав 2003» (далі - НСО) зазначає, що оцінка майна з метою відображення її результатів у бухгалтерському обліку в порядку, встановленому законом про бухгалтерський облік, проводиться з урахуванням того, що: справедлива вартість активу дорівнює його ринковій вартості у разі можливості її визначення у порядку, встановленому цим та іншими стандартами; справедлива вартість активу, який може бути віднесено до спеціалізованого майна, майна спеціального призначення або спеціальної конструкції, дорівнює його залишковій вартості заміщення або відтворення [Про затвердження Національного стандарту

1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав 2003]. Відповідно, Національні стандарти бухгалтерського обліку зобов'язують здійснення оцінки майна та майнових прав для цілей бухгалтерського обліку за допомогою незалежних оцінювачів.

Якщо ж підприємство веде бухгалтерський облік згідно із МСФЗ, то у цьому випадку неможливо чітко визначити необхідність залучення незалежного оцінювача до визначення справедливої вартості активів та зобов'язань, оскільки МСФЗ не містить настанов щодо обов'язкового залучення оцінювачів до здійснення вказаної процедури. Так, згадка про оцінювачів вказується у деяких МСФЗ:

- МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» у випадку придбання бізнесу (витрати, пов'язані з придбанням, у тому числі на гонорари оцінювачам, визнаються як витрати в тих періодах, у яких витрати були понесені).
- МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість»: заохочується (але не вимагається), щоб справедлива вартість інвестиційної нерухомості визначалася незалежним оцінювачем, який є визнаним фахівцем відповідної кваліфікації та має недавній досвід оцінювання інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії. Також вимагається розкриття інформації про залучення такого оцінювача.
- МСБО 16 «Основні засоби»: передбачає розкриття інформації про залучення або незалучення оцінювача для визначення справедливої вартості основних засобів, якщо об'єкти основних засобів подано у звітності за переоціненими сумами.
- МСФЗ 17 «Страхові контракти»: вказує, що грошові потоки в межах страхового контракту включають у себе витрати на розгляд вимог про страхові виплати, включаючи винагороди оцінювачам збитків).
- МСФЗ для малих і середніх підприємств: ідентифікують гонорари оцінювачам як додаткові витрати в контексті визначення чи перевищують додаткові витрати і надмірні зусилля на одержання інформації вигоди, які потенційні користувачі фінансової звітності малих та середніх підприємств отримали б від наявності в них такої інформації. Також вказані стандарти передбачають розкриття інформації про залучення або незалучення оцінювача для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості та основних засобів [Міжнародні стандарти фінансової звітності 2016].

Узагальнення інформації щодо наведених згадувань про залучення або незалучення незалежного оцінювача у випадку ведення обліку та складання звітності згідно із МСФЗ, свідчить, що міжнародні стандарти фінансової звітності віддають розгляд цього питання на безпосередній розсуд працівників бухгалтерських служб підприємств. Й якщо вказані особи вирішать, що у в них достатньо кваліфікації для виконання вказаної процедури, то оцінка справедливої вартості буде здійснюватися представниками бухгалтерії. Якщо ж процедура оцінки пов'язана із численними ризиками, то залучається незалежний оцінювач. Зазвичай, залучення незалежного оцінювача викликане здійсненням оцінки активів та зобов'язань, яка передбачає використання 3-ого рівня даних виходячи із ієрархії інформації згідно із МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» [Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 «Оцінка справедливої вартості»].



Рисунок 1 - Алгоритм ідентифікації ризиків суттєвого викривлення при аудиті облікових оцінок, об'єктів нерухомості для цілей продажу, визначених за справедливою вартістю

Джерело: розроблено авторами із дотриманням вимог МСА 540 [МСА 540 Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації] та МСА 315 [МСА 315 Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища]

Процедура доцільності використання методів, обраних виконавцем процедури оцінки справедливої вартості нерухомості, відповідно до цілей оцінки здійснюється аудитором виходячи із норм, вказаних у Концептуальній основі фінансової звітності, МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості», МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» та Національного стандарту 2 «Оцінка нерухомого майна». Загальним для усіх вказаних нормативних документів є те, що справедлива вартість об'єкта оцінки повинна визначатися відповідно до принципу найбільш ефективного використання. Цей принцип передбачає урахування залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміється використання майна, в результаті якого вартість об'єкта оцінки є максимальною. При цьому розглядаються тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, юридично дозволеними та економічно доцільними [Про затвердження Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав 2003].

Наведемо загальні вимоги до визначення справедливої вартості нерухомості, якими керуються бухгалтери підприємств (МСФЗ 13) та незалежні оцінювачі (Національні стандарти оцінки) (табл. 1).

Таблиця 1 - Вимоги до оцінки справедливої вартості нерухомості згідно із МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» та Національних стандартів оцінки

МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»	Національний стандарт 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав» та Національний стандарт 2 «Оцінка нерухомого майна»
Вимагається врахування найвигіднішого використання активу.	У звіті оцінювача повинно бути враховано метод найбільш ефективного використання активу.
Справедлива вартість визначається завдяки визначенню ринкової вартості або іншого виду вартості, якщо є підстави (п. Б4) для судження, що ціна операції може не представляти справедливую вартість активу чи зобов'язання при первісному визнанні.	Відповідно до мети оцінки обирається вид вартості.
Вказання доцільності обрання методу оцінки: порівняльного, дохідного, витратного.	Оцінювач повинен визначити вартість активу виходячи із порівняльного, дохідного та витратного підходу. Якщо він якийсь підхід не використовує, що необхідна аргументація.

Повинні бути розкриті усі чинники, які формують зміну справедливої вартості.	Має бути не менше 5 об'єктів порівняння та розписані чинники, які спричиняють коригування вартості активу (при використанні витратного та порівняльного підходів) та формують ставку дисконтування за умов застосування дохідного підходу.
--	--

Джерело: запозичено автором [Volchek, Sharovska 2020]

Аналіз даних табл. 1 показав, що вимоги до виконання процедури оцінки справедливої вартості нерухомості є майже тотожними як у Національних стандартах оцінки, так і у МСФЗ 13. Зазначимо, що у випадку, коли немає інформації щодо п'яти об'єктів порівняння за умов використання ринкового підходу, оцінювач може використати інформацію, наведену у довідках, виданих фаховими організаціями, наприклад агенціями нерухомості, про вартість, за яку можливо здійснити купівлю-продаж нерухомості, яка є аналогічною за фізичним станом об'єкту оцінки. Також у випадку знаходження інформації, яка максимально відображає усі типові умови використання об'єкта оцінки, незалежний оцінювач може посилатися на дані, отримані по одному об'єкту порівняння, зазначивши цей факт у звіті про оцінку майна. На нашу думку, першим чинником, який буде впливати на якість виконаної оцінки справедливої вартості нерухомості, може бути вимоги до обрання даних, на основі яких буде здійснена оцінка справедливої вартості об'єкта нерухомості.

Згідно із п. 69 МСФЗ 13 [Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 «Оцінка справедливої вартості»], що суб'єкт господарювання має відібрати вхідні дані, які відповідають характеристикам актива чи зобов'язання, що їх брали б до уваги учасники ринку в операції з активом чи зобов'язанням. У випадку використання закритих даних 3-ого рівня, п. 87 МСФЗ 13 [Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 «Оцінка справедливої вартості»] встановлює, що вказані дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання на дату оцінки, в т.ч. припущення про ризик. п. 89 МСФЗ 13 [Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 «Оцінка справедливої вартості»] свідчить, що суб'єкт господарювання має право сформулювати закриті дані, користуючись найкращою інформацією, наявною за даних обставин, яка може включати власні дані щодо об'єкта оцінки.

Сформовані дані повинні відповідати меті оцінки справедливої вартості, а саме, визначити вартість активів та зобов'язань підприємства виходячи з того, що їхня справедлива вартість – це ринкова оцінка, а не оцінка з урахуванням специфіки суб'єкта господарювання [Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 «Оцінка справедливої вартості»].

Крім вищенаведених норм щодо якості вхідної інформації, на основі якої здійснюється оцінка справедливої вартості активів та зобов'язань підприємств, п. 91 МСФЗ 13 [Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 «Оцінка справедливої вартості»] встановлює вимоги до розкриття інформації, яка допомагає користувачам фінансової звітності суб'єкта господарювання оцінити такі показники:

1. для активів та зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю на періодичній або неперіодичній основі у звіті про фінансовий стан після

первісного визнання, - методи оцінки вартості та вхідні дані, використані для складання таких оцінок;

2. для періодичних оцінок справедливої вартості з використанням важливих закритих вхідних даних (3-ого рівня) – вплив оцінок на прибуток або збиток чи інший сукупний дохід за період.

Для надання належних даних, які дозволяють користувачам фінансової звітності провести аналіз зміни двох вищенаведених показників, управлінський персонал підприємства встановлює відповідний рівень деталізації даних, необхідний для розкриття інформації про облікову оцінку, визначену за справедливою вартістю.

Національний стандарт 2 «Оцінка нерухомого майна» [Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» 2004] встановлює вимоги до інформації, яка береться до уваги, у розрізі використовуваних підходів оцінки активів: витратного, дохідного та порівняльного.

Згідно із п. 6 НСО 2 [Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» 2004], під час застосування витратного підходу інформація, що використовується для проведення оціночних процедур, повинна відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника.

П. 19 НСО 2 [Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» 2004] зазначає, що інформація про продаж та пропонування подібного нерухомого майна при використанні порівняльного підходу повинна відповідати критеріям, визначеним у Національному стандарті 1. Так, п. 48 НСО 1 [Про затвердження Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» 2003] містить таке застереження: для визначення ринкової вартості об'єкта оцінки у матеріальній формі із застосуванням порівняльного підходу інформація про подібне майно повинна відповідати таким критеріям:

- умови угод купівлі-продажу або умови пропонування щодо укладення таких угод не відрізняються від умов, які відповідають вимогам, що висуваються для визначення ринкової вартості;
- продаж подібного майна відбувається з дотриманням типових умов оплати;
- умови на ринку подібного майна, що визначали формування цін продажу або пропонування, на дату оцінки істотно не змінилися або зміни, які відбулися, можуть бути враховані [Про затвердження Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» 2003].

Згідно із п. 43 НСО 2 [Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна» 2004], інформаційними джерелами для застосування дохідного підходу є відомості про фактичні та (або) очікувані доходи та витрати, пов'язані із експлуатацією об'єкта оцінки або подібного майна. Оцінювач прогнозує та обґрунтовує обсяги доходів та витрат від сучасного використання об'єкта оцінки, якщо воно є найбільш ефективним, або від можливого найбільш ефективного використання, якщо воно відрізняється від існуючого використання.

Порівняльний аналіз показав, що незважаючи на тотожність вимог до якості інформації, яка використовується для визначення справедливої вартості нерухомості, які висувають МСФЗ (вітчизняні П(С)БО не мають окремого стандарту оцінки справедливої вартості) та Національні стандарти оцінки, якість виконаної

оцінки більш ґрунтовно забезпечують саме МСФЗ ніж Національні стандарти оцінки.

Доказом зазначеного твердження є те, що згідно із МСФЗ 13, бухгалтер повинен визначити справедливу вартість як ціну, за якою відбулася б купівля-продаж об'єкта нерухомості, за очікуваною сумою грошей, яку було б фактично сплачено. Оцінювач же визначає лише вартість за угодою між покупцем та продавцем, за якою відбулася б угода купівлі-продажу (табл. 2).

Дані табл. 2 свідчать, що згідно із МСФЗ 13, справедлива вартість – це ціна, а згідно із НСО 1 – це вартість за угодою. Відповідно, більш прозорою буде оцінка справедливої вартості згідно із МСФЗ, оскільки ціна – це фактична сума грошей, сплачена або отримана за об'єкт оцінки.

Таблиця 2 - Характеристика терміну «справедлива вартість» відповідно до МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» та Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав»

МСФЗ 13	НСО 1
Справедлива вартість - це ціна, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.	Згідно із НСБО 1, для цілей бухгалтерського обліку, справедлива вартість найчастіше розуміється як ринкова вартість. Ринкова вартість – це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем на продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу.

Джерело: сформовано авторами на основі [Про затвердження Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» 2003; Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 «Оцінка справедливої вартості»]

В ціні враховано усі наявні ризики на дату оцінки. Вартість за угодою не враховує у собі усі ризики, притаманні угоді купівлі-продажу об'єкта оцінки, оскільки оцінювач може не знати «дійсних» намірів покупця та продавця стосовно використання майна та майнових прав на дату оцінки.

Порівняння визначення терміну «справедлива вартість» між МСФЗ та Національними стандартами оцінки зроблено нами свідомо, оскільки порівняння визначення цього терміну між МСФЗ та Міжнародними стандартами оцінки не має відповідно до економіки України на цей час суттєвого значення. Оцінювачі під час здійснення процедури визначення справедливої вартості активів та зобов'язань повинні керуватися Національними стандартами оцінки. Міжнародні стандарти оцінки зазначають, що у випадку, коли умови країни, у яких використовується майно та майнові права, від тих, які передбачено у Міжнародних стандартах оцінки, то для

оцінки вартості майна у цій країні застосовуються нормативні акти, які враховують вказані умови. Зазначимо, що згідно із МСО 104 «Бази оцінки» [Международный стандарт 104 «Бази оцінки» 2017], ринкова вартість – це розрахунково-оціночна грошова сума, за яку відбувся б обмін активу чи зобов'язання на дату оцінки між зацікавленими покупцем та продавцем внаслідок комерційної угоди після проведення належного маркетингу, за умови, що кожна із сторін діяла, будучи добре обізнаною, розсудливо та без примусу. Розуміння міжнародними стандартами оцінки ринкової вартості активу чи зобов'язання як розрахунково-оціночної суми, дозволяє нам прийти до висновку, що таке трактування, подібно до трактування цього терміну в МСФЗ 13, враховує у собі усі ризики, наявні на дату оцінки.

Узагальнення наведених вимог до якості інформації про оцінку нерухомості за справедливою вартістю, дозволяє нам стверджувати, що аудитору доцільно більше здійснювати процедур по суті, щодо тестування коректності облікових оцінок справедливої вартості нерухомості. Зокрема, стосовно якості вхідних даних для визначення справедливої вартості нерухомості порівняльним та дохідними підходами, аудитору доцільно оцінити, наскільки прогнозна інформація, на базі якої виконана оцінка за справедливою вартістю, відповідає вимогам, що містяться у МСА 540 [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»] переглянутому. Це такі вимоги:

- прийняті припущення повинні відповідати цілям підготовки прогнозної фінансової інформації, і, отже, цілям і потребам її потенційних користувачів. Перевірка якості складених прогнозних даних здійснюється аудитором відповідно до врахування економічного стану країни, у якій функціонує досліджуване підприємство й умов використання активу;
- керівництво підприємства повинно надати аудитору письмове роз'яснення щодо цілей використання прогнозної інформації та застосування припущень, які складають основу вказаних даних. Письмові роз'яснення мають підтверджувати відповідальність керівництва підприємства за зміст прогнозної інформації;
- прогнозна фінансова інформація повинна бути викладена зрозуміло й усі припущення мають бути викладені із відповідним обґрунтуванням;
- облікова політика підприємства в частині, що належить до прогнозних показників, розкрита в поясненнях до прогнозної інформації;
- зміни облікової політики в частині, що належить до прогнозних показників, порівняно із останнім звітним періодом і причини цих змін, а також їх вплив на дані прогнозної фінансової інформації розкриті в поясненнях до неї;
- для впевненості у тому, що прогнозна фінансова інформація підготовлена на основі фінансової звітності досліджуваного підприємства за попередні періоди, й складена відповідно до чинних принципів бухгалтерського обліку, аудитор повинен мати можливість ознайомитися із результатами аудиторського висновку про фінансову звітність підприємства за попередній період, і, ґрунтуючись на професійному судженні, визначити, якою мірою фактичну інформацію слід перевірити, та які процедури щодо неї повинні бути проведені [Аудит: Застосування міжнародних стандартів в аудиторській практиці України 2005].

Аналізуючи доцільність використання усіх трьох загальновідомих методичних підходів оцінки справедливої вартості активів, а саме, витратного, порівняльного (ринкового) та дохідного, зазначимо, що доцільним у випадку оцінки нерухомості, яка продається, є застосування лише порівняльного та дохідного підходів, оскільки витратний підхід передбачає визначення ринкової вартості нерухомості у вигляді залишкової вартості заміщення або залишкової вартості відтворення цього об'єкта оцінки. Це, у свою чергу, передбачає врахування у процесі оцінки вартості матеріалів та конструкцій будівлі, які застосовувалися на дату будівництва оцінюваної нерухомості, що є вкрай трудомістким. Більш того, у процесі оцінки урахуватиметься не тільки фізичне зношення, а й моральне та соціально-економічне (за наявності чинників). Усі охарактеризовані процедури вимагають чимало часу від оцінювача або бухгалтера, й враховуючи співвідношення «витрати часу / економічний ефект», витратний підхід зазвичай не застосовується під час оцінки вартості нерухомості як товару. Застосування цього підходу є доцільним у випадку оцінки вартості нерухомості як складової вартості цілісного майнового комплексу у випадку його відчуження або визначення інвестиційної вартості цілісного майнового комплексу відповідно до програм реструктуризації його діяльності.

Згідно із МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища» [МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища»] аудитор повинен ідентифікувати ризики суттєвих викривлень як на рівні фінансової звітності, так й на рівні тверджень із урахуванням професійного скептицизму відповідно до МСА 200 «Загальні цілі незалежного аудитора та проведення аудиту відповідно до Міжнародних стандартів аудиту» [МСА 200 «Загальні цілі незалежного аудитора та проведення аудиту відповідно до Міжнародних стандартів аудиту»]. Зокрема, аудитор повинен використовувати настанови МСА 315 у частині ідентифікації різних типів потенційних викривлень, що можуть мати місце, належать до таких категорій: а) твердження щодо класів операцій та подій, а також пов'язаного із ним розкриття протягом періоду аудиту: перевірка фактичного настання події та точності й повноти її відображення щодо вимог Концептуальної основи фінансової звітності; б) твердження щодо залишків рахунків та відповідного розкриття на кінець періоду, де окрім вище зазначених критеріїв, він повинен впевнитися у коректності оцінки та розподілу інформації про активи та зобов'язання й участь в капіталі. А саме, необхідно впевнитись у тому, що усі вказані складові балансу підприємства включені до фінансової звітності у відповідних сумах, усі пов'язані із цим коригування щодо оцінки й розподілу належно зареєстровані, а пов'язані розкриття було відповідно виміряні та викладені [МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища»].

Задля практичного втілення настанов МСА 315 [МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища»] у частині ідентифікації ризиків суттєвого викривлення, аудитору доцільно зробити запити керівництва щодо того, як воно визначає операції, події та умови, які можуть привести до визнання у фінансовій

звітності оціночних значень або розкриття інформації про них у фінансовій звітності. Для цього, доцільно вдатися до п. 13-25 МСА 540 [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»] й мати уявлення про те, як керівництво розраховує оціночні значення, а також на яких даних вони засновані. Зокрема доцільно задати керівництву такі питання: який метод або модель використовується при розрахунку облікової оцінки об'єктів нерухомості (п. А 24, А36-А39 МСА 540 [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»]); які значущі засоби контролю за коректністю визначення облікових оцінок має організація; чи було залучено незалежного експерта (п. А28-А31 МСА 540 [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»]); які припущення було використано під час розрахунку облікових оцінок (п. А40-А42 МСА 540 [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»]); чи відбудеться або вже відбулася зміна порівняно із попереднім періодом у методах, які використані для розрахунку облікових оцінок (якщо так, то яка в цьому причина) (п. А 23, А 36- А 39 МСА 540 [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»]); чи оцінювало керівництво вплив невизначеності в оцінці (якщо – так, то яким чином) (п. А16, А 45 МСА 540 [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»]).

Узагальнення результатів аналізу звітів незалежних оцінювачів й інформації, що міститься у Примітках до фінансової звітності у частині розкриття методів оцінки нерухомості для цілей продажу, свідчить, що у цих документах існують декілька суперечностей, які вказують про відхилення у результатах оцінки комерційної нерухомості у звітному порівняно із попередніми. Вказані відхилення можливо ідентифікувати як ризики суттєвого викривлення, оскільки вони призводять до невідповідності результатів оцінки справедливої вартості комерційної нерухомості, призначеної для продажу, ринковим умовам господарювання, які наявні на дату оцінки. Зокрема, коли продажу підлягає окрема будівля, яка відрізняється великою площею, то для оцінки ринкової вартості 1 м² нерухомості згідно із порівняльним підходом беруться дані про об'єкти-аналоги, які є офісними приміщеннями без відповідних коригувальних коефіцієнтів, враховуючих низьку ліквідність великих будівель порівняно із невеликими офісними приміщеннями. До того ж, не завжди враховується коригування ринкової вартості 1 м² нерухомості, що продається, на суму ПДВ, яка міститься у ринковій вартості об'єктів-аналогів, дані про які можна знайти у спеціалізованих виданнях. Цю процедуру треба здійснювати у випадку, якщо юридична особа – продавець, є платником ПДВ і для того, щоб не було подвійного оподаткування доходу від продажу об'єкта нерухомості.

Також оцінка справедливої вартості окремої будівлі не враховує у собі набуття покупцем права користування земельною ділянкою, на якій розташована вказана будівля.

У випадку використання дохідного підходу, інформація щодо прогнозних грошових потоків повинна коригуватися відповідно до принципів обачності (з позиції методології бухгалтерського обліку) та принципів внеску й очікування (відповідно до методології оціночної діяльності). Не завжди у звітах оцінювачів й розкриттях у Примітках до фінансової звітності можливо знайти коректне обґрунтування визначення розміру

ставки дисконтування, яка повинно відповідати ринковим умовам господарювання на дату оцінки.

Задля апробації запропонованого алгоритму ідентифікації ризиків суттєвого викривлення при аудиті облікової оцінки справедливої вартості об'єктів нерухомості для цілей продажу (рис.1), зробимо спробу з позиції аудиту облікових оцінок, визначених за справедливою вартістю, оцінити коректність визначення ринкової вартості об'єкта нерухомості, який перебував на балансі державного підприємства й був проданий на аукціоні приватній комерційній структурі, й який в подальшому без здійснення невід'ємних поліпшень було перепродано державі за ринковою вартістю, що у декілька десятків разів була більшою за покупну.

Судова справа № 5201600000000411 з приводу нанесення збитку бюджету міста Одеса у розмірі 92 млн. грн внаслідок придбання мерією зазначеного міста будівлі заводоуправління колишнього ДП ПАТ «Холдингової компанії «КРАЯН»» була зареєстрована 02.11.2016 р. [Рада громадського контролю (НАБУ). Справа КРАЯН.]. Задля наочного розуміння суті справи й наявності ризиків суттєвого викривлення в результатах оцінки справедливої вартості будівлі колишнього заводоуправління наведемо статистичну інформацію щодо динаміки ринкової вартості ДП ПАТ «Холдингової компанії «КРАЯН»».

На початку 2016 року цілісний майновий комплекс ДП ПАТ «Холдингова компанія «КРАЯН»» було продано ТОВ «Девелопмент Еліт» на аукціоні за 11,5 млн. грн. Згідно із інформацією звіту оцінювача, стартова ринкова вартість цього державного підприємства дорівнювала 4,5 млн. грн. У жовтні 2016 року Одеська міська рада придбала будівлю заводоуправління, загальною площею 14394,5 м² у ТОВ «Девелопмент Еліт» за 185 млн. грн. [Всё, что Вы хотели знать «О деле КРАЯН»] (вказана ринкова вартість була визначена на основі звіту оцінювача, який є працівником ПП «Бробізнесконсалт».

Вважаємо, що така суттєва різниця у ринковій вартості цілісного майнового комплексу (4,5 млн. грн) та ринкової вартості окремої будівлі (185 млн. грн), яка є складовою зазначеного цілісного майнового комплексу, обумовлена тим, що: по-перше, оцінку справедливої вартості цілісного майнового комплексу здійснювали лише виходячи із балансової вартості основних засобів й не враховували ринкові чинники, які визначають справедливу вартість об'єкта оцінки; по-друге, не було враховано принцип найбільш ефективного використання та принципи обачності й превалювання сутності над формою при визначенні ринкової вартості будівель та споруд цілісного майнового комплексу. Це порушує методологію оціночної діяльності й суперечить вимогам щодо надання об'єктивної та неупередженої інформації у фінансовій звітності підприємств відповідно до принципів здійснення бухгалтерського обліку.

У процесі розгляду судової справи, було назначено судову експертизу й експерт державної спеціалізованої експертної організації оцінив ринкову вартість зазначеної будівлі станом на жовтень 2016 року у розмірі 93 млн. грн. Різницю між ціною продажу (185 млн. грн) та ринковою вартістю, яку визначив судовий експерт (93 млн. грн) було повернуто до бюджету міста Одеси. Між тим, суд вирішив, що бюджету міста Одеси все одно нанесено значний збиток внаслідок некоректного визначення ринкової вартості нерухомості оцінювачем. Не вдаючись до юридичних аспектів вказаного кримінального провадження, наведемо власне авторське бачення щодо

ринкової вартості будівлі заводу управління колишнього ДП ПАТ «Холдингова компанія «КРАЯН», розташованої у Малиновському районі м. Одеса, відповідно до позиції аудитора, який здійснює власний розрахунок облікової оцінки, визначеної за справедливою вартістю, керуючись нормами МСА.

Враховуючи обставину, що оцінка справедливої вартості нерухомості пов'язана із невизначеністю, використовуючи професійний скептицизм аудитор може вдатися до використання даних, які є легко перевірюваними й відображають ринкову кон'юнктуру станом на дату оцінки. Так, нами було використано дані інформаційного порталу Aviso станом за серпень-вересень 2016 року (на дату оцінки - 07.10.2016 р.) (інформацію щодо дати оцінки отримано за результатами присутності на судовому процесі) (табл. 3).

Таблиця 3 - Ринкова вартість 1 м² нерухомості згідно із даними про ринкову вартість об'єктів-аналогів, розташованих у Малиновському районі міста Одеса відповідно до порівняльного підходу

№	Адреса об'єкта	Площа, м ²	Ринкова вартість, дол. США	Ринкова вартість 1 м ² , дол. США
1	вул. Краснова / пл. Толбухіна, офіс, 1/5-эт. дому, 70 м ² , 5 комн., фасад, окремих вхід. Приміщення після косметичного ремонту; 2 фасадних входи, 6 кабінетів	70	70000	1000
2	Молдаванка, вул. Мельницька, фасадний вхід, 56 м ² . Можна використовувати також під аптеку, магазин та ін. Прохідне місце, торг	56	20000	357
3	Молдаванка, вул. Б. Хмельницького / Запорізька, офіс, 1/2, 112 м ² , капітальний ремонт; можливо використання під будь-який вид діяльності	112	70 000	625
4	Житловий масив Черьомушки, вул. Генерала Петрова, офіс або магазин. 1/5, 32 м ² . Ремонт. 2 фасадних вікна, гарне прохідне та проїзне місце. Торг.	32	32000	1000

5	вул. Моторна, 4. Майновий комплекс - трьох поверхова адміністративна будівля, 1474,3 м ² . 4, 436 млн грн. Без комісійних. Курс дол США на дату оцінки складає 25,89 грн	1474,3	171 340,3	116,2
---	---	--------	-----------	-------

Джерело: сформовано авторами на основі даних електронне видання Aviso-Одеса №38/972 від 03.10.2016 р. [Електронне видання Aviso-Одеса № 38/972]

Враховуючи те, що ринкова вартість 1 м² невеликих офісних приміщень складає від 357 дол. США до 1000 дол. США, а вартість 1 м² майнового комплексу (об'єкт 5), який має значно більшу площу порівняно із іншими аналогами, нами було застосовано принцип обачності, відповідно до якого для подальших аналітичних процедур було відібрано для розрахунків 2, 3 та 5 об'єкти порівняння. Зважаючи на низьку ліквідність великих об'єктів порівняно із невеликими офісними приміщеннями, нами було застосовано коригуючі коефіцієнти, які розраховані як відношення ринкової вартості 1 м² офісного приміщення до 1 м² великого майнового комплексу (табл. 4).

Зазначимо, що нами було встановлено, що об'єкти-аналоги продавалися через агентства нерухомості, які є платниками ПДВ, до того ж, усі об'єкти є вторинною нерухомістю й в них було проведено ремонтні роботи. Тому для уникнення подвійного оподаткування, нами було знято ПДВ з відкоригованої вартості нерухомості.

Таблиця 4 - Розрахунок коригування ринкової вартості 1 м² об'єктів-аналогів, розташованих у Малиновському районі міста Одеса станом на 03.10.2016 р.

Показники	Молдаванка, вул. Б. Хмельницького /Запоріжська, офіс, ½, 112 м ² , капітальний ремонт; можливо використання під будь-який вид діяльності	Молдаванка, вул. Мельницька, фасадний вхід, 56 м ² . Можна використовувати також під аптеку, магазин та ін. Прохідне місце, торг	вул. Моторна, 4. Майновий комплекс - трьох поверхова адміністративна будівля, 1474,3 м ² . 4, 436 млн. грн. Без комісійних. Курс дол США на дату оцінки складає 25,89 грн
Ринкова вартість, дол США	70 000	20 000	171 340,3
Площа, м ²	112	56	1474,3
Вартість 1 м ² , дол США	625	357	116,2

Коригуючий коефіцієнт	$625 / 116,2 = 5,38$	$5,38 / 2 = 2,69$	-
Відкоригована вартість 1 м ²	$357 / 2,69 = 132,7$	$625 / 5,38 = 116,2$	116,2
Поправка на торг (5%)	6,64	5,81	5,81
Відкоригована вартість 1 м ² , дол з ПДВ	126,06	110,39	110,39
Відкоригована вартість 1 м ² з ПДВ, грн	3263,69	2858,0	2858,0
Відкоригована вартість 1 м ² без ПДВ, грн	2719,74	2381,67	2381,67

Джерело: розраховано авторами

Результати аналізу, наведені у табл. 4, дозволили розрахувати ринкову вартість 1 м² за середньою арифметичною (без ПДВ). Вона складає 2494,36 грн. Ринкова вартість досліджуваного об'єкта нерухомості складає 35,91 млн. грн (без ПДВ) (14 394,5 м² x 2494,36 грн). Ринкова вартість досліджуваного об'єкта нерухомості, площею 14394,5 кв.м з ПДВ, визначена порівняльним підходом складає 43,1 млн. грн. Також вважаємо за доцільне розрахувати вартість права користування земельною ділянкою (площею 1,05 га; акт державної реєстрації на вказану земельну ділянку відсутній), на якій розташована досліджувана будівля колишнього заводоуправління. Зазвичай цей аспект взагалі не враховується при визначенні справедливої вартості комерційної нерухомості або вартість цього права розраховують за методом залишку. Метод залишку визначає ринкову вартість земельної ділянки як різницю між ринковою вартістю всього об'єкта нерухомості (тобто земельної ділянки з поліпшеннями) та вартістю поліпшень за вирахуванням їх знецінення упродовж експлуатації [Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»].

На нашу думку, при аудиті облікової оцінки права користування земельною ділянкою, аудитор проявляє професійний скептицизм виходячи з вимог п. А 37 «Зміни у методах здійснення облікових оцінок» МСА 540 [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»]. Цей пункт зазначає, що під час оцінки того, як управлінський персонал здійснює облікові оцінки, аудитор повинен розуміти, чи відбулась або мала відбутись зміна у методах здійснення облікових оцінок порівняно з попереднім періодом. Може бути потрібним змінити конкретний метод оцінки у відповідь на зміни у середовищі чи обставинах, що впливають на діяльність суб'єкта господарювання, або зміни у вимогах застосовної концептуальної основи фінансового звітування [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане

з ними розкриття інформації)]. Згідно із цим пунктом, вважаємо некоректним використовувати метод залишку для об'єктів нерухомості із наявністю тільки права користування земельною ділянкою, оскільки зазначений метод передбачає наявність повного права власності на земельну ділянку. Також аудитор може поставити під сумнів включення до прогнозованої інформації об'єкти-аналоги, із наявністю повного права власності, під час аудиту облікової оцінки права користування земельною ділянкою.

У випадку відсутності права власності на земельну ділянку, вважаємо доцільним, використання методу розрахунку права оренди виходячи із ставки орендної плати до нормативної оцінки землі. У 2016 році ставка орендної плати за землю складає 3,03%, нормативна оцінка 1 м² землі у місці Одеса складала 402,72 грн. Відповідно, вартість права користування земельною ділянкою, площею 1,05 га у 2016 році дорівнює 128,1 тис. грн. Таким чином, ринкова вартість будівлі колишнього заводу управління ДП «ПАТ «Холдингова компанія «КРАЯН»» (з ПДВ) складає 43,228 млн. грн (43,1 млн грн. + 0,128 млн. грн). ПДВ було нараховано внаслідок того, що продавець будівлі заводу управління - ТОВ «Девелопмент Еліт» зареєстровано платником ПДВ.

Визначення ринкової вартості будівлі колишнього заводу управління ДП «ПАТ «Холдингова компанія «КРАЯН»», дохідним підходом задля зменшення невизначеності в оцінці, доцільно робити методом прямої капіталізації. Цей метод передбачає визначення вартості об'єкта оцінки як відношення прогнозованого річного грошового потоку до ставки дисконтування. Користуючись інформацією про ринкову вартість оренди нерухомості [Електронне видання Aviso-Одеса № 36/970], нами було визначено вартість оренди 1 м² нерухомості у Малиновському районі міста Одеса (табл. 5).

Таблиця 5 - Ринкова вартість 1 м² оренди нерухомості згідно із даними про ринкову вартість об'єктів-аналогів, розташованих у Малиновському районі міста Одеса відповідно до дохідного підходу

№	Адреса об'єкта	Площа, м ²	Ринкова вартість, дол США	Ринкова вартість 1 м ² , дол США
1	Вул. Райдужна, офіс. S=180 м ² здається із ремонтом, меблями та технікою. Окремий вхід	180	1800	10
2	Окремо розташовувана будівля. S=85 м ² . Оренда на тривалий час: 50 тис.грн за місяць	85	1931,5	22,7

Джерело: сформовано авторами за даними [Електронне видання Aviso-Одеса № 38/972; Електронне видання Aviso-Одеса № 36/970] станом на 03.10.2016 р.

Аналіз даних таблиці 5 свідчить, що ринкова вартість 1 м² оренди офісної нерухомості невеликих розмірів дорівнювала станом на 03.10.2016 р. від 10 до 22,7 дол. США. Враховуючи, що оцінювана будівля заводууправління має площу 14 394,5 м², а також, вона тривалий час не використовувалася внаслідок бездіяльності заводу, то відбулося значне фізичне зношення, яке потребує капітального та косметичного ремонту у розрахунку за оцінками фахівців виходячи із 35 дол. США за 1 м². Також приймаючи до уваги інформацію, що мерією міста Одеса було витрачено більше 100 млн. грн на проведення ремонтних робіт, вважаємо, що визначати ринкову вартість будівлі колишнього заводууправління дохідним підходом є некоректним, внаслідок порушення принципу внеску (граничної продуктивності). Вказаний принцип згідно із п. 9 НСО 1 [Про затвердження Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»], передбачає врахування впливу на вартість об'єкта оцінки таких чинників, як праця, управління, капітал та земля, що є пропорційними їх внеску у загальний дохід [Про затвердження Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»]. Відповідно, витрати на ремонтні роботи на дату оцінки перевищуватимуть дохід від надання вказаної будівлі в оренду. Тому недоцільно розраховувати прогнозні грошові потоки від оренди вказаної будівлі й, відповідно, визначати її ринкову вартість дохідним підходом. Вищенаведений висновок ґрунтується на вимогах п. А 16, А 39, А 41, А 45 МСА 540 [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»]. Згідно із п. А45, аудитор може перевірити, як управлінський персонал оцінив вплив невизначеності облікового оцінювання, отримавши відповіді на питання: чи розглядав управлінський персонал альтернативні припущення чи результати, виконуючи аналіз чутливості, щоб визначити зміни у припущеннях на облікову оцінку; як управлінський персонал визначає облікову оцінку, якщо аналіз вказує на низку сценаріїв результатів та ін. [МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації»]. Щодо тези, згідно із якою використовується ставка дисконтування повинна враховувати ринкові умови, чинні на дату оцінки, зазначимо, що оскільки її обрання пов'язане із припущеннями оцінювача або бухгалтера, то корисним для аудитора буде встановлення меж, у рамках яких буде коливатись її значення. Стосовно нижньої межі, то ставка дисконтування не повинна бути менше за рівень інфляції в країні, верхню межу, на нашу думку, доцільно перевіряти виходячи із порівняння цін, за якими фактично були здійснені угоди купівлі-продажу нерухомості, які можна перевірити на сайті «ПРОЗОРО», й прогнозними річними грошовими потоками, що розраховують виконавці процедури оцінки справедливої вартості об'єктів нерухомості.

Висновки. Узагальнюючи результати проведеного нами дослідження, відмітимо, що проблема ідентифікації ризиків суттєвого викривлення у процесі проведення аудиту облікових оцінок, у тому числі визначених за справедливою вартістю, полягає у нехтуванні принципами, на яких ґрунтується методологічна основа оцінки вартості складових балансу підприємства як існуючі характеристики інформації, що розкривається у фінансовій звітності підприємств, у частині опису припущень та використовуваних методів оцінки. Одним із впливових чинників, які визначають якість розкриття інформації про облікові оцінки у фінансовій звітності підприємств, є звітування за МСФЗ, що автоматично, підвищує якість інформації, яка оприлюднюється підприємствами. МСФЗ порівняно із Н(С)БО є більш вимогливими до розкриття інформації про використовувані методи оцінки й прогнозні дані, на яких ґрунтується визначення

справедливої вартості активів та зобов'язань підприємств. Це підтверджується наявністю стандарту, який визначає вимоги до визначення справедливої вартості – МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Аудитору задля виявлення ризиків суттєвого викривлення у процесі аудиту облікових оцінок щодо нерухомості, яка призначена для продажу, в незалежності від того, за якими стандартами звітує суб'єкт господарювання (міжнародними чи національними) доцільно застосовувати вимоги, які пред'являють міжнародні стандарти до розкриття інформації про методи оцінки та припущення, які використовуються у процесі визначення справедливої вартості нерухомості. Тим більше, що МСА 200, 240, 315, 450, 500, 540, 620 та інші стандарти аудиту вимагають якомога прозорішого та об'єктивнішого розкриття інформації у фінансовій звітності підприємств. Використання запропонованого алгоритму ідентифікації ризиків суттєвого викривлення при аудиті облікових оцінок, визначених за справедливою вартістю об'єктів нерухомості для цілей продажу, дозволить уникнути суттєвих відхилень у ринковій вартості одного й того ж об'єкта нерухомості, виконаних різними суб'єктами оцінки як процедури визначення вартості майна та майнових прав та як методу бухгалтерського обліку. Зокрема, ринкова вартість будівлі колишнього заводу управління ДП «ПАТ холдингової компанії «КРАЯН», згідно із звітом оцінювача дорівнювала 185 млн. грн; за оцінкою судового експерта – 93 млн. грн.; на основі авторського професійного судження, яке базується на дотриманні принципів та вимог до розкриття інформації про справедливую вартість комерційної нерухомості, згідно із МСФЗ, МСА та Національних стандартів оцінки – 43,228 млн. грн. Перспективи подальших досліджень, на нашу думку, пов'язані із розробкою внутрішнього фірмового стандарту, на основі якого аудиторі можуть мати практичний аналітичний інструментарій для перевірки коректності результатів облікових оцінок державного майна та майна приватних юридичних установ.

Література

- Аудит: застосування міжнародних стандартів в аудиторській практиці України* (2005). За ред. І.І. Пилипенка. К.: ТОВ «ІАМЦ АУ «СТАТУС»», 172 с.
- Електронне видання Aviso-Одеса № 38/972 від 03.10.2016 р.* URL: <https://a.aviso.ua/Cn.aspx?r=60739&i=-2147464980> (дата звернення: 27.12.2020).
- Електронне видання Aviso-Одеса № 36/970 від 19.09.2016 р.* URL: <https://a.aviso.ua/Cn.aspx?r=60891&i=-2147464981> (дата звернення: 27.12.2020).
- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».* Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2001. № 47. ст.251. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> (Дата звернення: 22.12.2020).
- Комірна, О. В., Міняйло, В. П., & Нежива, М. О. (2020). Процедурний підхід до аудиту інвестиційної нерухомості. *Інфраструктура ринку*, № 29, с. 563-568. URL: http://www.market-infr.od.ua/journals/2019/29_2019_ukr/88.pdf (Дата звернення: 20.12.2020).
- Международный стандарт 104 «Бази оцінки».* Международные стандарты оценки. (2017). С. 16-26. URL: <https://al-star.kg/wp-content/uploads/2018/07/Международные-стандарты-оценки-2017.pdf>. (дата звернення: 27.12.2020).
- Міжнародні стандарти фінансової звітності (версія перекладу українською мовою - 2016 рік).* URL: https://mof.gov.ua/uk/307-international_financial_reporting_standards_archive (дата звернення: 22.12.2020).

- Міжнародний стандарт фінансової звітності 13 «Оцінка справедливої вартості» / Рада з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB). URL: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/929_068 (дата звернення: 25.12.2020).
- МСА 540 «Аудит облікових оцінок та пов'язане з ними розкриття інформації». URL: [https://mof.gov.ua/storage/files/Міжнародний%20стандарт%20аудиту%20540%20\(переглянутий\).pdf](https://mof.gov.ua/storage/files/Міжнародний%20стандарт%20аудиту%20540%20(переглянутий).pdf) (дата звернення: 25.12.2020).
- МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища». Міжнародні стандарти контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг. Видання 2016-2017 років. Частина I. За ред. Т. О. Каменської. Київ, 2018. С. 304-361.
- МСА 200 «Загальні цілі незалежного аудитора та проведення аудиту відповідно до Міжнародних стандартів аудиту» (2018). Міжнародні стандарти контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг. Видання 2016-2017 років. Частина I. За ред. Т. О. Каменської. Київ, С. 95-125.
- Подмешальська, Ю. В., Троян, О. В., & Біла, Л. В. (2019). Теоретико-практичні аспекти проведення аудиту основних засобів. *Інвестиції: практика та досвід*, № 2. с. 64-70. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/2_2019/12.pdf (Дата звернення: 20.12.2020).
- Поліщук, С., Чиркін, А., Мінін, С., & Кононенко, О. (2020). Недостовірна оцінка основних засобів: як вийти з конфліктної зони? *Практика МСФЗ*, № 5. URL: <https://ibuhgalter.net/ru/articles/537> (Дата звернення: 20.12.2020).
- Про затвердження Національного стандарту 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав». Постанова Кабінету Міністрів України № 1440 від 10.09.2003р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 22.12.2020).
- Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України № 1442 від 28.10.2004 р. Електронний ресурс. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> (дата звернення: 27.12.2020).
- Рада громадського контролю (НАБУ). Справа КРАЯН. URL: <https://rgk-nabu.org/uk/courts/monitoring-sudiv/sprava-trukhanova-krayan> (дата звернення: 27.12.2020).
- Всё, что Вы хотели знать «о деле КРАЯН». URL: <https://pushkinska.net/news/vse-chto-vyihoteli-znat-o-dele-krayana-no-lenilis-guglit-polnaya-hronologiya> (дата звернення: 27.12.2020).
- Aizenman, J., & Jinjara, Y. (2014). Real estate valuation, current account and credit growth patterns, before and after the 2008-9 crisis. *Journal of International Money and Finance*, 48(B), 249-270. <https://doi.org/10.1016/j.jimonfin.2014.05.016>
- Botzem, S., & Dobusch, L. (2017). Financialization as strategy: Accounting for inter-organizational value creation in the European real estate industry. *Accounting, Organizations and Society*, 59, 31-43. <https://doi.org/10.1016/j.aos.2017.05.001>
- Cho, H., Chung, J. R., & Kim, Y. J. (2021). Fixed asset revaluation and external financing during the financial crisis: Evidence from Korea. *Pacific-Basin Finance Journal*, 67, 101517. <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2021.101517>
- Gissel, J. L. (2016). A case of fixed asset accounting: Initial and subsequent measurement. *Journal of Accounting Education*, 37, 61-66. <https://doi.org/10.1016/j.jaccedu.2016.10.001>

- Grayson, M. M. (2004). Real estate accounting. *Critical Perspectives on Accounting*, 15(8), 1036. [https://doi.org/10.1016/S1045-2354\(03\)00061-3](https://doi.org/10.1016/S1045-2354(03)00061-3)
- Jinjarak, Y., & Sheffrin, S. M. (2011). Causality, real estate prices, and the current account. *Journal of Macroeconomics*, 33(2), 233-246. <https://doi.org/10.1016/j.jmacro.2010.11.001>
- Kašparovská, V., Gläserová, J., & Laštůvková, J. (2014). An Evaluation of the Readiness for the Implementation of the IFRS 13 Standard and its Impacts on the Financial Reporting of the Banks. *Procedia Economics and Finance*, 12, 288-295. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(14\)00347-5](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(14)00347-5)
- Navarro-García, J. C., & Madrid-Guijarro, A. (2016). Real economic activity and accounting information in Spanish construction and real estate firms. *Revista de Contabilidad*, 19(1), 21-30. <https://doi.org/10.1016/j.rcsar.2014.10.002>
- Sundgren, S., Mäki, J., & Somoza-López, A. (2018). Analyst Coverage, Market Liquidity and Disclosure Quality: A Study of Fair-value Disclosures by European Real Estate Companies Under IAS 40 and IFRS 13. *The International Journal of Accounting*, 53(1), 54-75. <https://doi.org/10.1016/j.intacc.2018.02.003>
- Volchek, R. M., & Sharovska, T. S. (2020). Audit procedures for definition fees for the right of land easement. *Економічний журнал Одеського політехнічного університету*, №4 (14). С. 87-101. URL: <https://economics.opu.ua/ejopu/2020/No4/87.pdf>. (дата звернення: 27.12.2020).

References

- Aizenman, J., & Jinjarak, Y. (2014). Real estate valuation, current account and credit growth patterns, before and after the 2008–9 crisis. *Journal of International Money and Finance*, 48(B), 249-270. <https://doi.org/10.1016/j.jimonfin.2014.05.016>
- Audit: Application of international standards in the audit practice of Ukraine.* [Audyt: Zastosuvannia mizhnarodnykh standartiv v audytorskii praktytsi Ukrainy] Za red. I.I. Pylypenka. K.: TOV «IAMTS AU «STATUS»». 2005. 172 s. [in Ukrainian].
- Botzem, S., & Dobusch, L. (2017). Financialization as strategy: Accounting for inter-organizational value creation in the European real estate industry. *Accounting, Organizations and Society*, 59, 31-43. <https://doi.org/10.1016/j.aos.2017.05.001>
- Cho, H., Chung, J. R., & Kim, Y. J. (2021). Fixed asset revaluation and external financing during the financial crisis: Evidence from Korea. *Pacific-Basin Finance Journal*, 67, 101517. <https://doi.org/10.1016/j.pacfin.2021.101517>
- Elektronne vydannia Aviso-Odesa №38/972 vid 03.10.2016 r.* [Electronic edition Aviso-Odesa № 38/972 dated 03.10.2016] Retrieved from: <https://a.aviso.ua/Cn.aspx?r=60739&i=-2147464980> [in Russian].
- Elektronne vydannia Aviso-Odesa №36/970 vid 19.09.2016 r.* [Electronic edition Aviso-Odesa № 36/970 dated 19.09.2016] Retrieved from: <https://a.aviso.ua/Cn.aspx?r=60891&i=-2147464981>
- Gissel, J. L. (2016). A case of fixed asset accounting: Initial and subsequent measurement. *Journal of Accounting Education*, 37, 61-66. <https://doi.org/10.1016/j.jaccedu.2016.10.001>
- Grayson, M. M. (2004). Real estate accounting. *Critical Perspectives on Accounting*, 15(8), 1036. [https://doi.org/10.1016/S1045-2354\(03\)00061-3](https://doi.org/10.1016/S1045-2354(03)00061-3)
- International Financial Reporting Standards (version translated into Ukrainian - 2016* [Mizhnarodni standarty finansovoi zvitnosti (versiia perekladu ukrainskoiu movoiu

- 2016 rik] Retrieved from: https://mof.gov.ua/uk/307-international_financial_reporting_standards_archive
- International Financial Reporting Standard 13 «Fair Value Measurement» [Mizhnarodniy standart finansovoi zvitnosti 13 «Otsinka spravedlyvoi vartosti»], Rada z Mizhnarodnykh standartiv bukhhalterskoho obliku (IASB).* Retrieved from: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/929_068 [in Ukrainian].
- International Valuation Standard 104 "Bases of value" (2017).* [Mezhdunarodnyj standart 104 «Bazi ocinki»] Mezhdunarodnye standraty ocenki, 16-26. Retrieved from: <https://al-star.kg/wp.content/uploads/2018/07/Международные-стандарты-оценки-2017.pdf> [in Russian].
- ISA 200 «Overall Objective of the Independent Auditor, and the Conduct of an Audit in Accordance with International Standards on Auditing».* [MSA 200 «Zahalni tsili nezalezhnogo audytora ta provedennia audytu vidpovidno do Mizhnarodnykh standartiv audytu»] Mizhnarodni standarty kontroliu yakosti, audytu, ohliadu, inshoho nadannia vpevnenosti ta suputnikh posluh. Vydannia 2016-2017 rokiv. Chastyna I. Za red. T. O. Kamenskoï. Kyiv, 2018. S. 95-125. [in Ukrainian].
- ISA 540 (revised) «Auditing accounting estimates and related disclosures»* [MSA 540 «Audyty oblikovykh otsinok ta poviazane z nymy rozkryttia informatsii»]. Retrieved from: [https://mof.gov.ua/storage/files/Міжнародний%20стандарт%20аудиту%20540%20\(переглянутий\).pdf](https://mof.gov.ua/storage/files/Міжнародний%20стандарт%20аудиту%20540%20(переглянутий).pdf) [in Ukrainian].
- ISA 315 (revised) «Identifying and assessing the risks of material misstatement through understanding the entity and its environment»* [MSA 315 «Identyfikatsiia ta otsiniuvannia ryzykiv suddievoho vykryvlennia cherez rozuminnia subiekta hospodariuvannia i yoho seredovyshcha»]. Mizhnarodni standarty kontroliu yakosti, audytu, ohliadu, inshoho nadannia vpevnenosti ta suputnikh posluh. Vydannia 2016-2017 rokiv. Chastyna I. Za red. T. O. Kamenskoï. Kyiv, 2018. S. 304-361. [in Ukrainian].
- Jinjarak, Y., & Sheffrin, S. M. (2011). Causality, real estate prices, and the current account. *Journal of Macroeconomics*, 33(2), 233-246. <https://doi.org/10.1016/j.jmacro.2010.11.001>
- Kabinet ministriv Ukrainy.* (2003). Pro zatverdzhennia Natsionalnogo standartu 1 «Zahalni zasady otsinky maina ta mainovykh prav»: postanova [On approval of the National Standard 1 «General principles of property valuation and property rights»]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].
- Kabinet ministriv Ukrainy.* (2004). Pro zatverdzhennia Natsionalnogo standartu 2 «Otsinka nerukhomoho maina»: postanova [On approval of the National Standard № 2 «Real Estate Valuation»: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1442 of October 28, 2004]. Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text> [in Ukrainian].
- Kašparovská, V., Gláserová, J., & Laštůvková, J. (2014). An Evaluation of the Readiness for the Implementation of the IFRS 13 Standard and its Impacts on the Financial Reporting of the Banks. *Procedia Economics and Finance*, 12, 288-295. [https://doi.org/10.1016/S2212-5671\(14\)00347-5](https://doi.org/10.1016/S2212-5671(14)00347-5)
- Komirna, O. V., Minyailo, V. P., & Nezhiva, M. O. (2020). Procedural approach to the audit of investment property [Protsedurnyi pidkhid do audytu investytsiinoi nerukhomosti], *Infrastruktura rynku No. 29*, s. 563-568. Retrieved from: http://www.market-infr.od.ua/journals/2019/29_2019_ukr/88.pdf [in Ukrainian]

- Navarro-García, J. C., & Madrid-Guijarro, A. (2016). Real economic activity and accounting information in Spanish construction and real estate firms. *Revista de Contabilidad*, 19(1), 21-30. <https://doi.org/10.1016/j.rcsar.2014.10.002>
- Podmeshalskaya, Y. V., Troyan, O. V., & Bila, L. V. (2019). Theoretical and practical aspects of the audit of fixed assets. [Teoretyko-praktychni aspekty provedennia audytu osnovnykh zasobiv], *Investytsii: praktyka ta dosvid*. No. 2, s. 64-70. Retrieved from: http://www.investplan.com.ua/pdf/2_2019/12.pdf [in Ukrainian]
- Polishchuk, S., Chirkin, A., Minin, S., & Kononenko, O. (2020). *Inaccurate valuation of fixed assets: how to get out of the conflict zone?* [Nedostovirna otsinka osnovnykh zasobiv: yak vyity z konfliktnoi zony?]. *Praktyka MSFZ*, V. 5. Retrieved from: <https://ibuhgalter.net/ru/articles/537> [in Ukrainian].
- Rada hromadskoho kontroliu (NABU)*. Cprava KRAIAN. [Public Control Council (NABU). Right KRAYAN] Retrieved from: <https://rgk-nabu.org/uk/courts/monitoring-sudiv/sprava-trukhanova-krayan> [in Ukrainian].
- Sundgren, S., Mäki, J., & Somoza-López, A. (2018). Analyst Coverage, Market Liquidity and Disclosure Quality: A Study of Fair-value Disclosures by European Real Estate Companies Under IAS 40 and IFRS 13. *The International Journal of Accounting*, 53(1), 54-75. <https://doi.org/10.1016/j.intacc.2018.02.003>
- Volchek, R.M., & Sharovska, T. S. (2020). Audit procedures for definition fees for the right of land easement. *Ekonomichnyi zhurnal Odeskoho politekhnichnoho universytetu*, № 4 (14). S. 87-101. Retrieved from: <https://economics.opu.ua/ejopu/2020/No4/87.pdf>. [in English].
- Vsjo, chto Vy hoteli znat' «O dele KRAJAN»* [Everything you wanted to know «about the KRAYAN case»] 10.07.2019. Retrieved from: <https://pushkinska.net/news/vse-chto-vyi-hoteli-znat-o-dele-krayana-no-lenilis-guglit-polnaya-hronologiya> [in Russian].
- Zakon Ukrainy «Pro otsinku maina, mainovykh prav ta profesiinu otsinochnu diialnist v Ukraini»*. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy (VVR)*. (2001). № 47. st. 251 [Law of Ukraine «On property valuation, property rights and professional valuation activities in Ukraine». Information of the Supreme Soviet of Ukraine (VVR). 2001. № 47. p.251] Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text> [in Ukrainian].

Received: 10.01.2021

Accepted: 26.01.2021

Published: 31.01.2021