

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

На правах рукопису

БОГУЦЬКА ЛІЛЯ ТАРАСІВНА

УДК 657.421.1:657.62 (69)

**ОБЛІК І АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ У БУДІВЕЛЬНИХ
ОРГАНІЗАЦІЯХ**

Спеціальність 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит
(за видами економічної діяльності)

**Дисертація на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук**

Науковий керівник:
доктор економічних наук, професор
Задорожний Зеновій-Михайло Васильович

Тернопіль – 2013

ЗМІСТ

ВСТУП	3
Розділ 1. Теоретико-економічні основи обліку операцій з інвестиційною нерухомістю	
1.1. Економічна природа інвестиційної нерухомості та її класифікація.....	11
1.2. Інформаційне забезпечення визнання й оцінки інвестиційної нерухомості.....	29
Висновки до розділу 1.....	59
Розділ 2. Організаційно-методичне забезпечення обліку інвестиційної нерухомості	
2.1. Документальне оформлення операцій із об'єктами інвестиційної нерухомості.....	61
2.2. Відображення руху інвестиційної нерухомості у системі бухгалтерського обліку	75
2.3. Організаційно-методичні аспекти обліку витрат і доходів за об'єктами інвестиційної нерухомості	107
Висновки до розділу 2.....	134
Розділ 3. Організація та методика аналізу інвестиційної нерухомості	
3.1. Організаційні аспекти здійснення економічного аналізу стану та руху об'єктів інвестиційної нерухомості.....	137
3.2. Аналіз ефективності утримання об'єктів інвестиційної нерухомості.....	155
3.3. Оцінка прибутковості об'єктів інвестиційної нерухомості	169
Висновки до розділу 3.....	180
ВИСНОВКИ.....	183
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	187
ДОДАТКИ.....	212

ВСТУП

Актуальність теми. Євроінтеграційні процеси в економіці України зумовлюють подальше реформування вітчизняної системи обліку, яка є основою інформаційного забезпечення користувачів фінансової звітності. Як наслідок, стандартизація бухгалтерського обліку в Україні і наближення його до Міжнародних стандартів фінансової звітності ставить нові вимоги до якості облікової інформації, необхідної користувачам для прийняття раціональних управлінських рішень. В структурі активів починаючи із 2008 року виділено новий об'єкт обліку – інвестиційна нерухомість, що є малодослідженим. Відтак виникла об'єктивна необхідність проведення ґрунтовних досліджень, пов'язаних із формуванням обліково-аналітичної інформації щодо цього виду активів з метою усунення суперечливих моментів на практиці.

Особливо багато проблемних питань, пов'язаних із обліком і аналізом інвестиційної нерухомості, є на будівельних підприємствах, які забезпечують економічну та соціальну сфери країни нерухомим майном. Як свідчать статистичні дані, будівельна галузь протягом останніх років зазнала значної кризи, зокрема протягом 2008–2012 років спостерігається скорочення обсягів виконаних будівельно-монтажних робіт, що зумовило її підприємствам шукати інші шляхи ефективного використання необоротних активів. Тому дослідження порядку визнання, класифікації, оцінки та обліку інвестиційної нерухомості в період здійснення економічних реформ набуває актуальності.

Значний внесок у розвиток теорії та методології обліку нерухомості, в тому числі інвестиційної, здійснили такі вітчизняні і зарубіжні науковці: А. П. Бархатов, Ф. Ф. Бутинець, М. І. Бондар, М. А. Вахрушина, М. П. Войнаренко, С. Ф. Голов, Т. В. Головка, П. Є. Житний, З.-М. В. Задорожний, Н. В. Ігнатова, Г. Г. Кірейцев, Л. І. Куликова, Н. М. Малюга, В. Ф. Палій, І. Р. Поліщук, І. В. Супрунова, Я. В. Соколов та ін. Питаннями організації аналізу інвестицій у об'єкти нерухомого майна, а також оцінки ефективності їх утримання займалися зарубіжні та вітчизняні вчені,

зокрема С. Блюмін, Н. Благородумова, Ю. Брікхем, Л. Дж. Гитман, О. В. Єфімов, І. Д. Лазаришина, Є. В. Мних, В. Ф. Суханов, Дж. Фрідман, Л. В. Чижевська, А. В. Череп, М. Г. Чумаченко, А. Д. Шеремет, С. І. Шкарабан та ін.

Беручи до уваги результати здійснених досліджень, зауважимо, що не всі проблемні питання з обліку і аналізу інвестиційної нерухомості нині вирішені. Відтак виникає об'єктивна необхідність у системному дослідженні питань визнання і оцінки інвестиційної нерухомості, документального відображення, узагальнення її на рахунках бухгалтерського обліку, виділення елементів облікової політики та організації аналізу стану, руху і ефективності утримання такого роду активів.

Практична і теоретична значущість зазначених проблемних питань визначає актуальність теми дослідження, його мету та завдання.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконана відповідно до плану науково-дослідних робіт кафедри обліку у виробничій сфері Тернопільського національного економічного університету за держбюджетною темою «Теоретико-методологічні основи та практичні аспекти формування та реалізації облікової політики на макро- та мікрорівнях» (державний реєстраційний номер 0111U001035), а також темами: «Дослідження і розробка теорії, методології, технології та організації обліку, аналізу і аудиту активів, зобов'язань та господарських процесів у підприємствах, закладах» (державний реєстраційний номер 0106U012532), «Моделювання і гармонізація системи управлінського та податкового обліку у ТОВ «Пуск і Накладка» (державний реєстраційний номер 0111U000594), «Дослідження та гармонізація системи бухгалтерського обліку і контролю як інформаційного ресурсу для менеджменту» (державний реєстраційний номер 0111U010354). У межах цих наукових робіт автором розроблено теоретичні та методичні положення з обліку та аналізу інвестиційної нерухомості.

Мета і завдання дослідження. Мета дослідження полягає у науковому обґрунтуванні теоретичних положень і розробці практичних рекомендацій щодо удосконалення організаційних та методичних засад відображення обліково-аналітичної інформації за об'єктами інвестиційної нерухомості з метою ефективного управління ними.

Для досягнення поставленої мети визначені наступні **завдання**:

- розкрити економічну та правову сутність інвестиційної нерухомості та запропонувати уточнення змісту її визначення;
- проаналізувати та обґрунтувати необхідність комплексної класифікації об'єктів інвестиційної нерухомості для цілей обліку й аналізу, що забезпечить розширення інформаційної бази і слугуватиме основою ефективного управління такими активами на будівельних підприємствах;
- дослідити процес визнання та оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості з метою забезпечення максимально повного відображення інформації щодо них у системі обліку та звітності;
- визначити проблемні питання організації первинного обліку в частині операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості та запропонувати напрями їх вирішення;
- удосконалити діючу систему аналітичного та синтетичного обліку об'єктів інвестиційної нерухомості на будівельних підприємствах з метою покращення інформаційного забезпечення користувачів;
- дослідити систему збору, реєстрації і узагальнення інформації за орендними операціями підприємств будівельної галузі та запропонувати шляхи їх вдосконалення;
- окреслити завдання, які повинні бути покладені в основу побудови аналітичної системи щодо оцінки стану, руху та ефективності утримання інвестиційної нерухомості і запропонувати використання комплексної системи показників – фінансових індикаторів;

- вивчити існуючі підходи до оцінки ефективності утримання активів, запропонувати методику обчислення реальної ставки прибутковості об'єктів інвестиційної нерухомості.

Об'єктом дослідження є процес відображення господарських операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості в обліково-аналітичній системі суб'єктів господарювання.

Предметом дослідження є сукупність теоретичних, методично-організаційних і практичних положень з бухгалтерського обліку та аналізу інвестиційної нерухомості будівельних організацій.

Методи дослідження. Для реалізації поставлених у дисертаційній роботі завдань застосовано системний підхід із використанням загальнонаукових та спеціальних методів і прийомів пізнання. Для уточнення та поглиблення змісту понятійного апарату використано гносеологічний метод. Із застосуванням діалектичного та історичного методів здійснено дослідження розвитку системи обліку і аналізу інвестиційної нерухомості. За допомогою методів аналізу та синтезу, групування і узагальнення удосконалено зміст економічно-облікових категорій та здійснено класифікацію інвестиційної нерухомості. При дослідженні нормативно-правового регулювання операцій з інвестиційною нерухомістю використовувалися методи теоретичного узагальнення, групування, конкретизації. Для розвитку положень з організації бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості використано такі методи наукового пізнання, як індукції та дедукції, аналогії, абстрагування та порівняння.

Методи абстрагування, графічний та синтезу використовувались для розробки організаційно-методичних положень аналізу інвестиційної нерухомості, утримуваних суб'єктами господарювання.

Інформаційною базою є наукові праці, опубліковані вітчизняними та іноземними науковцями з проблем удосконалення методики оцінки, обліку й аналізу об'єктів нерухомого майна, міжнародні та національні нормативно-правові акти з питань організації і ведення бухгалтерського обліку та

фінансової звітності; бухгалтерська і статистична звітність будівельних підприємств; довідкові та інформаційні видання, інтернет-ресурси.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в розробці теоретичних положень і практичних рекомендацій з удосконалення організації та методики бухгалтерського обліку і аналізу операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості, що сприятиме максимізації економічних вигод від утримання цих активів та покращенню інформаційного забезпечення відповідних користувачів. Найбільш вагомими результатами, які характеризують наукову новизну та особистий внесок автора, є:

вперше:

– запропоновано комплексну систему облікового відображення інвестиційної нерухомості, що включає уточнення категорійного апарату, розроблення базової первинної документації для реєстрації усіх господарських операцій з даними активами, вдосконалення їх аналітичного і синтетичного обліку, структури внутрішньої і фінансової звітності з метою генерування інформації про об'єкти інвестиційної нерухомості для ефективного управління ними;

удосконалено:

– визначення обліково-економічних понять «інвестиційна нерухомість» та «операційна нерухомість», зокрема запропоновано виключити із чинних визначень слова: «які розташовуються на землі», оскільки об'єкти нерухомості можуть бути розташовані не лише на земельній ділянці. Наведене уточнення сприятиме удосконаленню облікового відображення інвестиційної нерухомості;

– систему аналітичного та синтетичного обліку інвестиційної нерухомості з метою підвищення ефективності використання облікової інформації в межах підтримання єдиного підходу до побудови плану рахунків бухгалтерського обліку, а саме запропоновано використання нових субрахунків з обліку придбання та утримання інвестиційної нерухомості (156 «Придбання інвестиційної нерухомості», 185 «Інвестиційна нерухомість» у розрізі таких аналітичних рахунків: 1851 «Земельні ділянки, що визнані інвестиційною

нерухомістю»; 1852 «Будівлі, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1853 «Споруди, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1854 «Інші активи, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс»);

– процес оцінки доцільності утримання інвестиційної нерухомості із використанням комплексної системи показників – фінансових індикаторів, зокрема обчислення індексів дохідності та рентабельності інвестиційної нерухомості;

– організаційні засади аналітичного процесу на будівельному підприємстві із зазначенням його складових (потреби управління, інформаційне забезпечення, критерії аналітичного дослідження, характеристики аналітичних процедур та аналітичної інформації), а також оцінки інформації із використанням відповідних характеристик руху, технічного стану, вікового складу, повноти використання інвестиційної нерухомості;

дістало подальший розвиток:

– класифікація об'єктів інвестиційної нерухомості з метою розкриття економічних, функціональних, соціальних та інших їх властивостей за такими ознаками: групами, способом надходження, соціально-економічним призначенням, галуззю використання, належністю, метою утримання, правовим визнанням, методом оцінювання, джерелами фінансування, терміном утримання, місцем розташування, вартістю, площею. Таке групування покладено в основу організації обліку та аналізу вище названих активів;

– документальне оформлення операцій з руху об'єктів інвестиційної нерухомості шляхом розроблення форм первинних документів (ІН-1 «Акт приймання та внутрішнього переміщення інвестиційної нерухомості», ІН-2 «Акт приймання-здачі відремонтованих, реконструйованих та добудованих об'єктів інвестиційної нерухомості», ІН-3 «Акт вибуття інвестиційної нерухомості», ІН-4 «Інвентарна картка обліку інвестиційної нерухомості», ІН-5 «Опис інвентарних карток інвестиційної нерухомості», ІН-6 «Картка обліку руху інвестиційної нерухомості», ІН-7 «Інвентарний список інвестиційної нерухомості», ІН-8 «Розрахунок амортизації інвестиційної нерухомості»), що

сприятиме формуванню достовірної облікової інформації про такого роду активи із врахуванням їх особливостей;

– форми внутрішньої звітності з ефективності утримання інвестиційної нерухомості, зокрема запропоновано до використання «Звіт про доходи і витрати за об'єктами інвестиційної нерухомості, переданими в операційну оренду», що містить інформацію щодо орендних операцій підприємства у розрізі об'єктів, суб'єктів, обсягів грошово-розрахункових операцій, пов'язаних з даним видом активів тощо.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання прикладних рекомендацій з вдосконалення обліку і аналізу інвестиційної нерухомості як на загальнодержавному рівні, так і на рівні окремих будівельних організацій.

Результати наукових досліджень з питань визнання, первинного, аналітичного і синтетичного обліку інвестиційної нерухомості використані при підготовці Методичних рекомендацій з обліку інвестиційної нерухомості, уточненні змісту П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» та розробці первинних документів з обліку інвестиційної нерухомості (довідка № 34030-05/641 від 29.11.2010 р., видана Управлінням методології бухгалтерського обліку Міністерства фінансів України).

Основні теоретичні положення та рекомендації впроваджено у практичну діяльність ЗАТ ПБО «Львівміськбуд» (довідка № 15/165 від 05.05.2011 р.), ТзДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» (довідка № 05-604 від 01.06.2011 р.) і ТОВ «Тернопільбуд» (довідка № 04/624 від 15.05.2013 р.).

Окремі результати дослідження використовуються у навчальному процесі Тернопільського національного економічного університету при підготовці підручників, навчальних посібників та навчально-методичних матеріалів із курсів «Бухгалтерський облік (загальна теорія)», «Фінансовий облік», «Економічний аналіз» тощо (довідка № 126-26/1434 від 16.05.2013 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертація є результатом самостійного наукового дослідження. Наукові результати й розробки, висновки та пропозиції, що містяться в дисертаційній роботі, належать особисто автору.

Апробація результатів дисертації. Основні результати дослідження, викладені у дисертації, доповідались, обговорювалися й отримали позитивну оцінку на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях: «Підприємницька діяльність в Україні: проблеми розвитку та регулювання» (м. Київ, 2010 р.); «Стан, проблеми та перспективи розвитку обліку, аналізу і контролю у контексті сучасних концепцій управління» (м. Львів, 2011 р.); «Інформаційні системи і технології в економіці» (м. Київ, 2011 р.); «Розвиток бухгалтерського обліку, контролю та аналізу у сучасних концепціях управління» (м. Судак, 2011 р.); «Розвиток економіки України в умовах глобалізації» (м. Харків, 2011 р.); «Сучасні кризові явища в економіці і проблеми облікового, контрольного і аналітичного забезпечення управління підприємством» (м. Луцьк, 2012 р.); «Проблеми і перспективи реалізації облікової, контрольної та аналітичної функцій у соціокультурному просторі сучасного бізнесу» (м. Донецьк, 2012 р.).

Публікації. За результатами дисертаційної роботи опубліковано 13 праць загальним обсягом 8,85 д. а., серед них 1 монографія у співавторстві (авторові належить 4,2 д. а.), 7 наукових статей у фахових виданнях загальним обсягом (3,72 д. а.), 5 тез доповідей загальним обсягом (0,95 д. а.).

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ЕКОНОМІЧНІ ОСНОВИ ОБЛІКУ ОПЕРАЦІЙ З ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ

1.1. Економічна природа інвестиційної нерухомості та її класифікація

Розвиток вітчизняної економіки тісно взаємопов'язаний із реформуванням облікової системи, яка виступає основою інформаційного забезпечення користувачів для прийняття обґрунтованих, економічно – виправданих управлінських рішень.

Впровадження змін в діючу облікову практику і адаптація її до міжнародних стандартів почалося із прийняттям Програми реформування системи бухгалтерського обліку із застосуванням міжнародних стандартів (затвердженою постановою кабінету Міністрів України від 28.10.1998 р.), Закону України «Про загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу» від 18 березня 2004 р. № 1629-IV та розпорядження Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2007 р. № 911-р про схвалення Стратегії застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності в Україні і зумовило прийняття Закону України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» та 35 Положень (стандартів) бухгалтерського обліку, що визначають нові підходи, принципи та методологічні засади функціонування вітчизняної облікової системи бухгалтерського обліку.

Одним із кроків наближення і гармонізації національної облікової практики до Міжнародних стандартів фінансової звітності було затвердження Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» наказом Міністерства фінансів України від 2 липня 2007 року № 779, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 16 липня 2007 р. за № 823/14090, що є аналогом МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» (ISA 40 «Investmen property»).

Прийняття П(С)БО 32 зумовило введення нових економічних понять в вітчизняний обліковий процес, не знаних до цього часу. П. 4 стандарту розкриває зміст нововведених категорій інвестиційної та операційної нерухомості. Інвестиційна нерухомість – це власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності, а операційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях [192].

Слід зауважити, що метою прийняття П(С)БО 32 є виокремлення і відображення в системі бухгалтерського обліку нових активів, не за формою, а за призначенням, і надання якісно – нової інформації користувачам щодо таких об'єктів. Так, у стандарті не лише зазначені економічні категорії, але й також запропоноване їх наповнення.

Наведене визначення у п. 4 П(С)БО 32 за змістом є аналогом трактування, поданого у МСБО: «Інвестиційна нерухомість – нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей або продажу в звичайному ході діяльності» [192].

Досліджуючи праці вчених [64, 66, 75,92,121, 131, 148], що займалися проблемами інвестиційної нерухомості, можемо зауважити, що більшість із них не подали своєї інтерпретації визначення об'єктів інвестиційної нерухомості.

На нашу думку, необхідно внести корективи у п. 4 П(С)БО 32, зокрема у визначенні інвестиційної нерухомості та операційної нерухомості виключити слова: «які розташовуються на землі».

Об'єкти нерухомого майна, зокрема будівлі і споруди, можуть бути розташованими і на воді. Тому пропонуємо викласти визначення цих активів в наступній редакції: «Інвестиційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди чи отримані в господарське відання земельні ділянки, будівлі, споруди, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності», а також «Операційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях».

Як бачимо, прийняття П(С)БО 32 зумовило виокремлення нових об'єктів обліку – операційної та інвестиційної нерухомості. Даний стандарт прописує регулювання облікового процесу щодо конкретних активів: за формою це нерухомість, а за призначенням об'єкти, що утримуються з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, такі об'єкти не можуть використовуватися для здійснення виробничої діяльності, постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети і не утримуються підприємством для продажу.

Отже, облік операцій, пов'язаних з орендою, регулюється не лише П(С)БО 14 «Оренда», а й П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість». Розглянемо більш детально, яким чином згадані нормативні документи прописують відображення в обліку орендних операцій.

На рисунку 1.1 наведені окремі положення П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» і П(С)БО 14 «Оренда» з метою визначення сфери дії даних нормативних документів. Виходячи з цього, бачимо, що норми П(С)БО 32 надають рекомендації безпосередньо щодо відображення інформації про

об'єкти, які утримуються з метою надання в оренду, а що стосується норм, прописаних в П(С)БО 14, то тут йдеться про регулювання орендних операцій і відображення їх в обліку.



Рис. 1.1. Розмежування впливу норм П(С)БО 14 «Оренда» і П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» на облік операцій, пов'язаних з орендою.

Набуття чинності нових стандартів не призвело до появи колізійних питань в обліку орендних операцій, оскільки у П(С)БО 32 урегульовані питання обліку нерухомості, що утримується для передачі в операційну оренду та/або збільшення власного капіталу. Хоча прийняття нового П(С)БО повинно було зумовити внесення окремих правок в чинний П(С)БО 14, зокрема в частині

обліку операційної оренди, оскільки об'єктами таких операцій і виступає інвестиційна нерухомість.

У нашому дослідженні в подальшому йтиметься про об'єкти нерухомого майна: земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі. Розглянемо більш детально економічну природу інвестиційної нерухомості та основні характеристики, що визначають ідентичність таких об'єктів.

Перш ніж дослідити сутність інвестиційної нерухомості та здійснити її класифікацію за ознаками, які розкривають основні властивості, розглянемо зміст економічних понять нерухомості та інвестицій, поєднання яких і зумовило появу якісно нового активу.

Як вдало зазначає А. Азарян: «Нерухоме майно відіграє багатогранну роль в економічному житті як природно-просторовий базис, на якому здійснюється вся господарська діяльність, воно є складовою частиною активів будь-якого підприємства, об'єктом операцій, може розглядатися як окремий об'єкт управління та інвестиційний актив тощо [169, с. 4]. Тут автор розкрив зміст та відзначив властивості об'єктів нерухомого майна.

В економічній літературі розглядають об'єкти нерухомості з точки зору їх сутності та з врахуванням юридичних відносин щодо таких активів.

Низка вчених-економістів дають визначення об'єктів нерухомого майна, відзначаючи лише фізичні характеристики. Зокрема, на думку Я. Маркус, нерухомість – це земельна ділянка, вільна від забудови або земельна ділянка та поліпшення зроблені на ній людиною [159, с. 11]. Подібні визначення, як свідчить аналіз економічної літератури, пропонують Л. Белих [15], В. Ресін [240], І. Пучковская [202], Дж. Фрідман [225], Н. Ордуей [225], наголошуючи на наявності нерозривного її зв'язку із землею та неможливість зміни місця розташування.

Дещо ширше визначення наводить Г. Харісон: «Нерухомим майном є земля як фізичний об'єкт і все, що з нею тісно пов'язане (знаходиться на ній)». Крім цього, на його думку, нерухома власність включає в найширшому розумінні всі матеріальні елементи нерухомості плюс нематеріальні атрибути,

які являють собою права власності» [226, с. 16]. Як бачимо, автор підкреслює не лише фізичні властивості, а також враховує сукупність наявних майнових (та інших супутніх) прав, які виникають внаслідок володіння об'єктами нерухомого майна.

Про наявність особливих матеріальних та юридичних властивостей нерухомості також зазначають С. Грибовський та Є. Іванов: «Нерухомість – це земельна ділянка та фізичні, матеріальні і не пристосовані до переміщення об'єкти (будівлі, споруди), тісно пов'язані з землею. Нерухоме майно містить комплекс прав і вигод, нерозривно пов'язаних із власністю на нерухомість як матеріальний об'єкт» [183].

Кожне із наведених визначень характеризує фізичні або юридичні властивості об'єктів нерухомості. Варто відзначити також і економічну природу таких активів, адже, як зазначає Л. Белих, є нерухомість житлова та призначена для ведення бізнесу, нерухомість призначена для інвестицій та інша нерухомість, земля з будівлями, що на сьогодні не використовується у бізнесі і тому вважається надлишковою [15].

Економічна природа активів зумовлена тим, що об'єкти нерухомості є одночасно активом, який забезпечує здійснення господарських операцій, а також є рушієм економічної системи, коли застосовується як інвестиційний ресурс.

З переходом до ринкової економіки операції, пов'язані з нерухомістю потребують чіткого нормативно-правового регулювання, адже таке майно стає окремим об'єктом економічних відносин. Варто зазначити, що у радянському праві поняття нерухомості не використовувалося, а у вітчизняному законодавстві на даний час, хоч і немає окремого закону про нерухомість, та діють законодавчі акти, які регулюється дану сферу відносин. Аналіз визначень, що встановленні на законодавчому рівні наведено у додатку А.

Інформація таблиці свідчить, що трактування законодавством економічної категорії «нерухомості» в Україні не суперечить визначенням, що пропонуються вченими в економічній літературі. Зокрема, зазначається у

більшості нормативно-правових актах про характерні властивості об'єктів нерухомого майна: нерозривний зв'язок із землею та стаціонарність в розміщенні (неможливість зміни місця розташування без значного пошкодження об'єктів).

Зауважимо, що об'єктами нерухомого майна відповідно до визначень поданих у Цивільному кодексі та Законі України «Про іпотеку» є рухомі за фізичними характеристиками об'єкти, на які може поширюватися режим нерухомої речі – це повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Отже, нерухомими є об'єкти за природою та за юридичною приналежністю.

Трактування нерухомості наводить М. І. Кулагін: «Майно є нерухомим за його природою, або через його призначення, або через предмет, належність до якого він становить» [136].

Виходячи із визначень, поданих вченими-економістами та чинними нормативно-правовими актами, що наведені у додатку А, до складу нерухомості в Україні належать:

- об'єкти, які є нерухомими за природою: земля (земельні ділянки, не видобуті корисні копалини, відокремленні водні об'єкти); багаторічні насадження; будівлі; споруди та їх структурні елементи;
- об'єкти, що належать до нерухомого майна згідно із законодавством (які є рухомими за природою та не зважаючи на це, на них поширюється правовий режим нерухомого майна): судна внутрішнього плавання, морські та повітряні судна; космічні об'єкти.

З наведеного переліку об'єктів нерухомості та змісту визначення, наведеного у п. 4 П(С)БО 32, зауважити, що до складу інвестиційної нерухомості відносяться об'єкти, які за своєю природою є нерухомими (на які також поширюється і правовий режим їх регулювання). Зазначимо також, що до числа об'єктів, що можуть бути визнаними інвестиційною нерухомістю не належать багаторічні насадження, що є нерухомими об'єктами за фізичними

характеристиками. Пояснюється це тим, що і МСБО 40 і П(С)БО 32 не поширює свою дію на облік активів, пов'язаних із сільськогосподарською діяльністю, зокрема і на довгострокові біологічні активи – багаторічні насадження (виноградники, сади, лісові насадження).

Порядок відображення інформації про об'єкти нерухомості в обліку регламентується П(С)БО 7, П(С)БО 9, П(С)БО 27, П(С)БО 32 (в залежності від мети утримання об'єктів) та П(С)БО 30 (щодо біологічних активів, зокрема багаторічних насаджень). Схематично відобразимо це на рис.1.2.



Рис.1.2. Нормативно-правове регулювання відображення інформації щодо об'єктів нерухомості

На нашу думку, потребує уточнення зміст підпункту п. 4 П(С)БО 7 «Основні засоби», що прописує можливість передачі об'єктів основних засобів в оренду. Його слід викласти у такій редакції: «Основні засоби – матеріальні

активи, які підприємство утримує з метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів, надання послуг, здавання в оренду іншим особам, окрім об'єктів нерухомості, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік)» [198]. Цей зміст забезпечить відповідність між стандартами «Основні засоби» та «Інвестиційна нерухомість».

Розглянувши підходи до визначення сутності поняття нерухомості, як об'єкта економічних відносин, питання нормативно-правового регулювання операцій пов'язаних з даними активами, вважаємо за доцільне розглянути більш детально їх інвестиційну природу. Взаємопов'язаність економічних категорій «нерухомість» і «інвестиції» зумовлюють особливості нерухомості, як альтернативного об'єкта інвестування.

Термін «інвестиція» походить від латинського слова «invest» і означає вкладення коштів. У більш широкому трактуванні інвестиції є вкладенням капіталу з метою подальшого його збільшення.

К. Паливода відзначає, що інвестиційна проблематика серед науковців не надто вважається дискусійною, зокрема це стосується економічної природи інвестицій, які сьогодні розглядаються як альтернатива споживання [185]. Та попри твердження вченого, в економічній літературі міститься дискусія щодо визначення даної економічної категорії.

Як зазначає В. Пазинич: «Інвестиція – це фінансова категорія і форма вкладення (інвестування) капіталу. Це один із визначальних факторів економічної діяльності» [184, с. 11]. Хоча в поданому визначенні не розкрито конкретно, якими можуть бути форми інвестування, а також не прописано мету здійснення такої господарської операції.

В економічній енциклопедії написано, що інвестиції – це довготермінові вкладення капіталу в різні сфери та галузі народного господарства в середині країни та за її межами з метою привласнення прибутку [87]. Дане визначення

також не в повній мірі характеризує об'єкт дослідження, зокрема тут не прописано мети здійснення інвестиційної діяльності.

А. Мертенс характеризує інвестиції невизначеністю, тобто обміном визначеної сьогоденної вартості на невизначену майбутню вартість [160].

Заслуговує на увагу трактування сутності інвестиції П. Вахрїним, він дає наступне визначення, зокрема – це довгострокові вкладення коштів та іншого капіталу у власній країні або за кордоном у підприємства різних галузей, підприємницькі проекти, соціально – економічні програми, інноваційні проекти з метою одержання доходу або досягнення іншого корисного ефекту» [48].

Інвестиції – це фінансові і матеріальні ресурси, а також усі майнові та інтелектуальні цінності, що вкладаються в об'єкти підприємницької та іншої господарської діяльності, за результатами здійснення яких формується прибуток чи досягається соціальний ефект [9].

Дещо ширше визначення інвестицій наводить Г. Подшиваленко: «Інвестиції це сукупність витрат, реалізованих у формі цілеспрямованого вкладення капіталу на певний термін у різні галузі і сфери економіки, в об'єкти підприємницької діяльності для отримання прибутку (доходу) і досягнення як індивідуальних цілей інвесторів, так і позитивного соціального ефекту» [117, с. 7]. Як бачимо, автор наголошує на меті здійснюваних вкладень в активи, якими є приріст доходу в майбутньому чи/та отримання іншого економічного чи соціального ефекту. К. В. Паливода вважає недоцільним виокремлення соціального ефекту, як очікуваного результату інвестиційної діяльності, наголошуючи на тому, що конкретного інвестора цікавитиме лише збільшення власного капіталу [185]. Вважаємо таке твердження безпідставним, адже окремим інвестором можуть виступати як приватні юридичні та фізичні особи, так і держава. Окремі вчені зазначають, що інвестиції – це значна кількість вкладень капіталу практично в усі види діяльності прибуткового характеру, а також у підприємницьку діяльність, де досягається соціальний ефект [36].

Я. Д. Крупка наводить визначення інвестицій, відмінне від раніше пропорованих, зокрема інвестиції – це вкладення капіталу з метою його повернення, яке слід розповсюдити на весь цикл господарської діяльності, на весь бізнес з моменту його створення і до ліквідації [132, с. 7].

Достатньо обґрунтоване трактування пропонує М. Бондар, інвестиції – це грошові, майнові та інтелектуальні цінності, що вкладаються в об'єкти підприємницької діяльності та інших видів діяльності з метою створення або поповнення капіталу для досягнення загальної мети створення підприємства, реалізації інвестиційного проекту [36, с. 23]. В даному визначенні автор не прописує важливість одержання прибутку за результатами реалізації інвестиційного проекту, зазначаючи, що інвестиційний проект здійснюється, щоб забезпечити реалізацію і досягнення мети створення підприємства, що зазвичай і є одержанням доходу чи соціального ефекту.

У науковій літературі міститься достатньо велика кількість класифікацій інвестицій, але ціла низка авторів [185, с. 39; 9, с. 7] і норми чинного законодавства, що регулюють інвестиційну діяльність (Закон України «Про інвестиційну діяльність») розрізняють форми інвестування лише у вигляді фінансових та капітальних вкладень. Так, капітальні інвестиції, як зазначає В. Шевчук, – це видатки на створення, розширення, реконструкцію, модернізацію (технічне переозброєння) основних виробничих фондів або основного капіталу [237, с. 6]. Наведене визначення містить терміни, які не повинні, на нашу думку, у ньому використовуватись. Ними є «основні виробничі фонди» і «основний капітал».

Якщо детальніше розглядати капітальне інвестування можемо зазначити, що на сьогодні вкладення можливі в об'єкти основних засобів, інвестиційної нерухомості, інші необоротні активи та нематеріальні активи. Схематично процес інвестування ресурсів відображено у додатку Б.

Як бачимо серед напрямків інвестування, відображених схематично у додатку Б, є не лише об'єкти фінансових інструментів, але й спрямування ресурсів на придбання чи відновлення капітальних інвестицій. Такий підхід є

відмінний від зарубіжної практики, про що слушно зауважив професор Я. Д. Крупка, підкреслюючи двоєдину функцію інвестиційної діяльності [133, с. 23].

Розглядаючи процес інвестування в операційну чи інвестиційну нерухомість, залежно від подальшої мети використання таких об'єктів, відзначимо їх інвестиційну природу, що зумовлена низкою чинників. Зокрема, в сучасних умовах господарювання їх розгляд є достатньо актуальним, оскільки форма інвестування в реальні активи – нерухомість є альтернативою фінансових вкладень, інколи малодохідних та з високим рівнем ризику, про що писали окремі науковці. П. Малолепшин зазначає, що нерухомість – інвестиційне благо і як інвестиційний інструмент, вона є специфічною, зважаючи на особливі характеристики – висока капіталомісткість, локалізація об'єктів (неможливість зміни місця розташування [154]).

Вдало відзначила те, що інвестиції можуть мати форму сертифікатів або подібних документів Е. Науменко. Як альтернатива інвестиції, на її думку, можуть мати і матеріальну форму – землю, будинки, споруди, золото, коштовності або ікони тощо [177, с. 29].

Наведені погляди безумовно підтверджують інвестиційний характер вкладень активів в об'єкти нерухомого майна, але цього недостатньо, адже інвестиційна природа об'єктів підтверджується можливістю одержання інвестиційного доходу. Інвестиційна нерухомість, як об'єкт інвестиційної діяльності, повинна виступати генератором додаткового потоку економічних вигод протягом терміну утримання. На відміну від операційних активів, що забезпечують здійснення виробничої діяльності, постачання товарів, надання послуг і використовуються в адміністративних цілях, очікуванні вигоди (доходи) від утримання такої нерухомості можна віднести до конкретного інвестиційного активу, який зумовив їх одержання.

Розглядаючи інвестиційну нерухомість як інвестиційний актив, звернемо особливу увагу на притаманні їм особливі властивості:

- об'єкти інвестиційної нерухомості протягом тривалого періоду часу не втрачають вартості;
- можливість росту вартості нерухомих об'єктів в зв'язку зі зміною цін на діючому ринку, без понесення будь-яких витрат і відображення доходу;
- унікальність – кожен об'єкт нерухомості неповторний (щодо фізичних характеристик а також і щодо інвестиційних інтересів);
- залежність вартості від функціонування ринку нерухомості в регіоні (нееластичність пропозиції);
- необхідність професійного управління ними (необхідність відповідного юридичного і економічного супроводу в управлінні, оскільки ефективність вкладень у такі активи в значній мірі залежатиме від прийнятих рішень за такими об'єктами);
- вплив інфляційних процесів, наявність особливих ризиків тощо.

Є низка й інших ознак таких, як довготривалість утримання; державне регулювання операцій пов'язаних з об'єктами нерухомості, потенційне зростання вартості земельних ділянок та фізичний знос будівель і споруд. Також завжди будуть присутні ризик та невизначеність щодо таких об'єктів капітального інвестування, оскільки нерухомість – це фізичні об'єкти, які можуть піддаватися низці різноманітних ризиків, тому здійснення таких інвестиційних проектів потребує більш детального вивчення не лише окремого об'єкта інвестування, але й зовнішнього оточуючого середовища.

Інвестування в об'єкти нерухомості вільних грошових активів повинно забезпечити їх збереження (уникнути знецінення грошей), а також здійснення вкладень в об'єкти нерухомого майна супроводжується одержанням додаткових економічних вигод, зокрема володіння ними забезпечить одержання доходу не лише від використання таких активів у господарській діяльності, а також в ув'язку із постійним зростанням цін на такі активи на діючому ринку.

Розглянемо більш детально яким чином утримання інвестиційної нерухомості, сприяють одержанню додаткових економічних вигод (відповідно до чинного законодавства) (рис. 1.3).

Як бачимо з рисунку, виходячи із визначення наданого у п. 4 П(С)БО 32, такі об'єкти акумулюють доходи у вигляді орендних платежів (отриманих внаслідок передачі об'єктів інвестиційної нерухомості в операційну оренду) та/або збільшення власного капіталу. Хоча в П(С)БО не коментується, яким чином може бути збільшення власного капіталу від утримання об'єктів інвестиційної нерухомості, вважаємо, що збільшення капіталу може виникати внаслідок збільшення ринкової вартості згаданих активів на звітну дату в порівнянні із ринковою (справедливою) вартістю, яка діяла у попередньому звітному періоді.



Рис. 1.3. Класифікація економічних вигод отриманих за результатами використання об'єктів інвестиційної нерухомості

Порівнянність таких даних є можливим, на нашу думку, при використанні методу оцінювання як за справедливою, так і за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації. Однак використання останнього повинно супроводжуватися постійними переоцінками об'єктів інвестиційної нерухомості на звітну дату, а відповідно до норм П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів» переоцінка здійснюється при значному відхиленні балансової вартості від справедливої (ринкової). Тому здійснення переоцінки

не буде проводитись при незначних змінах справедливої вартості на активному ринку. Отже, при використанні методу оцінки за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, підприємство не зможе в балансі достовірно відобразити результати зміни цін на об'єкти інвестиційної нерухомості на діючому ринку. Саме тому можемо зробити висновок, що використання оцінки за справедливою вартістю дасть змогу у фінансовій звітності достовірно відображати доходи (витрати) одержані за результатами зміни ринкової вартості об'єктів інвестиційної нерухомості, збільшення якої призведе до зростання власного капіталу.

Як бачимо з рисунку, не залежно від того чи утримуванні об'єкти інвестиційної нерухомості є власністю підприємства, чи одержанні на умовах фінансової оренди, вони можуть приносити дохід у вигляді збільшення власного капіталу. Відмінність полягає лише в методах первісної оцінки при визнанні активів (останні оцінюються згідно із п. 5 П(С)БО 14 за найменшою на початок строку оренди оцінкою: за теперішньою вартістю суми мінімальних орендних платежів чи за справедливою вартістю) та відповідно до норм П(С)БО 14 і це не суперечить П(С)БО 28 та П(С)БО 32 – такі об'єкти також підлягають переоцінці на звітну дату. Утримання таких активів може призвести до збільшення власного капіталу при збільшенні їх справедливої вартості.

Інвестиційна нерухомість, при її визнанні повинна відповідати критеріям не лише тим, що прописані в стандарті бухгалтерського обліку, а також і іншим вимогам, оскільки, як вже зазначалось раніше, нерухомість виступає одночасно не лише об'єктом обліку, але й об'єктом права.

Розглянувши основні критерії, яким повинен відповідати об'єкт для того щоб його можна було вважати інвестиційною нерухомістю, вважаємо, що доцільно було б здійснити класифікацію таких об'єктів. Це дасть змогу дослідити основні властивості інвестиційної нерухомості, можливості її використання, шляхи фінансування та інші ознаки, що характерні цим активам.

Розробка загальної класифікації об'єктів інвестиційної нерухомості є одним з теоретичних напрямків даної роботи. Оскільки досліджувана

економічна категорія достатньо нова, то на сьогоднішній день питаннями класифікації інвестиційної нерухомості ніхто ще не займався, тому існує об'єктивна необхідність її розробки.

Поняття «класифікація», як зазначається в літературі, використовується одночасно і в значенні процесу, і в значенні результату, тобто розуміється як групування та як отримана в її результаті схема відповідно.

Класифікація (від англ. classification походить від лат. classis – клас і facio – роблю) – система розподілення об'єктів (процесів, явищ) за класами (групами тощо) відповідно до визначених ознак. Інколи вживають термін категоризація у значенні «розподілення об'єктів на категорії». Оскільки в результаті класифікації утворюється хоча б один клас (група), принаймні з одним елементом, – можна визначати класифікацію як групування, утворення класів об'єктів, що, до речі, ближче до етимології слова класифікація. Хоча класифікація є в тій чи іншій мірі умовною і суб'єктивною відповідно до суб'єкта, який її здійснює і його здатністю розрізняти ознаки об'єктів класифікації, все ж вона допомагає сприймати досліджуванні об'єкти, дозволяючи оперувати більш вузькими і конкретними поняттями [221].

Відомий класик економіст Дж. Ст. Мілль зазначає, що наукову класифікацію необхідно здійснювати поділяючи об'єкти дослідження за найбільш істотними характеристиками [120]. Та варто погодитися із твердженням А. Маршалла, який відзначив, що критерії важливі на одній стадії економічного розвитку, можуть на іншій стадії виявитися серед найменш важливих, а іноді і взагалі непридатними». Саме тому необхідно здійснювати класифікації, виходячи із конкретно поставленої мети.

Щодо класифікації об'єктів інвестиційної нерухомості можна зазначити, що це процес впорядкування або розподілу об'єктів, утримуваних з метою передачі в операційну оренду або/та збільшення власного капіталу з метою віддзеркалення відносин, пов'язаних з використанням такого роду активів і як результат складання класифікаційної схеми. Класифікація об'єктів

інвестиційної нерухомості – це складна система, що використовується як засіб, що показує основні властивості та ознаки таких активів.

Класифікація є одним з методів пізнання, без неї не можна вивчити різноманіття досліджуваних об'єктів, а саме інвестиційної нерухомості. Вона дає змогу систематизувати їх, встановити відмінності між видами, що виділяються за різними ознаками. Складена комплексна класифікація відображає закономірності надходження, визнання, оцінки та утримання інвестиційної нерухомості та ін., розкриває зв'язки, допомагає зорієнтуватися в будь-якій їх множині, служить основою для правильного, економічно-обґрунтованого управління такими об'єктами. Тому вдало здійснення класифікація об'єктів інвестиційної нерухомості має важливе значення для процесу управління як в теоретичній, так і в практичній його площині.

Оскільки у досліджуваній науковій літературі на сьогодні не наводиться класифікація об'єктів інвестиційної нерухомості, у таблиці 1.1 наведено запропоновані автором класифікаційні ознаки даного виду активів та їх характеристики.

Таблиця 1.1

Класифікація об'єктів інвестиційної нерухомості

№ з/п	Класифікаційні ознаки	Характеристика
1	2	3
1	За групами	Земельні ділянки Будівлі Споруди
2	За способом надходження	Придбані Виготовлені суб'єктом господарювання Одержані як внесок до статутного капіталу Одержані в обмін на інший актив Безоплатно одержані Переведені зі складу основних засобів Переведені зі складу необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу
3	За соціально-економічним призначенням	Використовуються у виробничій сфері Використовуються для задоволення соціально-культурних потреб з одержанням доходу Використовуються для задоволення соціально-культурних потреб без одержання доходу
4.	За метою утримання	З метою передачі в операційну оренду Утримуються з метою зміни (збільшення) справедливої вартості на кінець звітного періоду (звітну дату)

Продовження таблиці 1.1

1	2	3
5	За належністю	Власні Орендовані (на правах фінансової оренди)
6	За галуззю використання	Промисловість Сільське господарство Торгівля Соціальна сфера Транспорт і зв'язок Будівництво Інші галузі
7	За правовим визнанням	Як об'єкт власності Як об'єкт суміжних прав
8	За методом оцінювання	Об'єкти, оцінені за справедливою вартістю Об'єкти, що оцінюються за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації
9	За джерелами фінансування	Придбані за рахунок власних коштів Придбані за рахунок залучених коштів Придбані за рахунок цільового фінансування
10	За терміном утримання	Довготривалого використання Поточного використання Короткострокового використання
11	За місцем розташуванням	У місцях помірної ділової активності У місцях низької ділової активності У місцях високої ділової активності
12	За вартістю (1 кв.м/грн.)	Об'єкти оцінені за заниженими цінами Об'єкти оцінені за реальними цінами Об'єкти оцінені за завищеними цінами (в порівнянні з реально понесеними витратами на зведення чи приведення таких об'єктів до стану придатного до використання)
13	За площею	Дуже великі (понад 10 000 м ²) Великі (понад 1000 м ²) Об'єкти інвестиційної нерухомості з помірними обсягами (понад 100 м ²) Малі (до 100 м ²)

Дослідження об'єкта в межах запропонованих класифікаційних ознак дозволить достатньо повно розкрити його економічні, функціональні, соціальні та інші властивості, що безумовно позитивно вплине на ефективність утримання та використання інвестиційної нерухомості та слугуватиме інформаційною базою як для системи бухгалтерського обліку, так і для інших підсистем управління.

Отже, в даному параграфі розглянуто економічну природу і запропоновано здійснювати класифікацію інвестиційної нерухомості за ознаками, які притаманні даним об'єктам серед іншої нерухомості, кожна із наведених характеристик має практичне значення і може бути використана в

системі бухгалтерського обліку та при здійсненні аналізу стану, вартості, руху, ефективності утримання тощо.

1.2. Інформаційне забезпечення визнання й оцінки інвестиційної нерухомості в системі обліку

Порядок визнання і оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості в підприємствах здійснюється у відповідності до критеріїв, прописаних в нормативно–правових документах, що здійснюють регулювання обліку даних активів.

Ієрархію нормативно–правового регулювання облікових операцій щодо об'єктів інвестиційної нерухомості відобразимо схематично на рисунку 1.4.

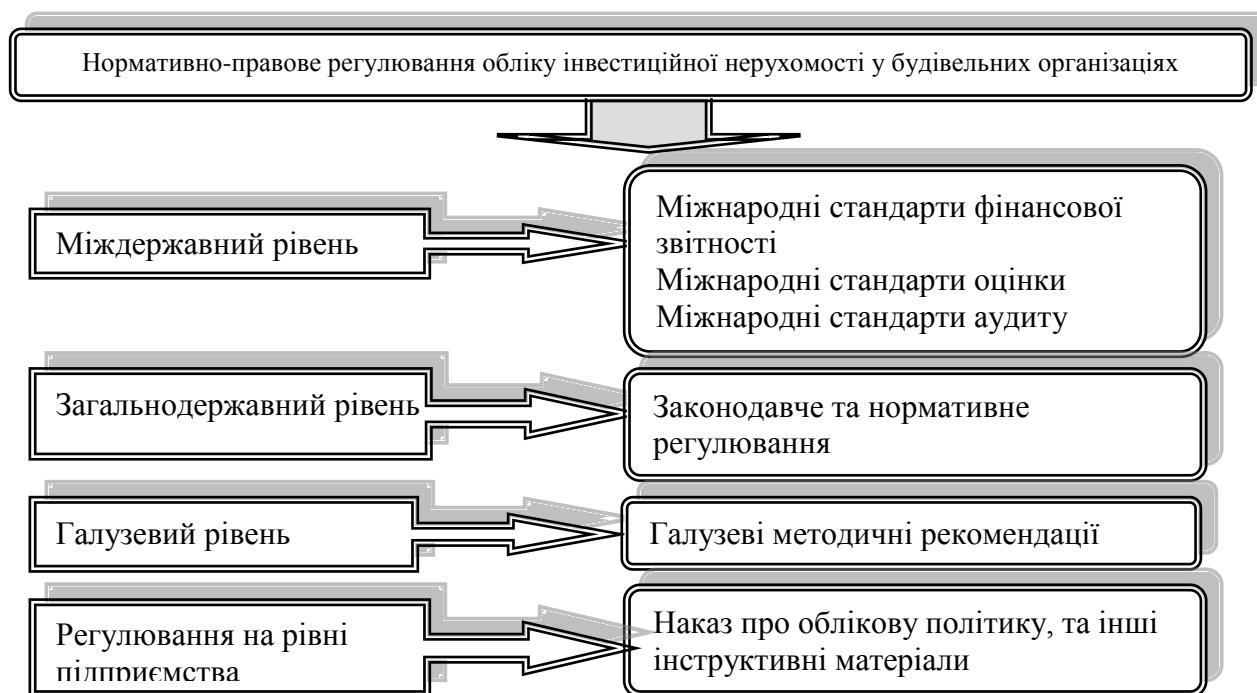


Рис.1.4. Ієрархія нормативно-правового регулювання обліку інвестиційної нерухомості

Досліджуючи більш детально кожний із прописаних рівнів регулювання обліку інвестиційної нерухомості, розглянемо міждержавний рівень. Регулювання обліку саме таким набором нормативних документів (Міжнародні стандарти фінансової звітності, Міжнародні стандарти аудиту, Міжнародні стандарти оцінки) зумовлено тим, що узгодженість професійних стандартів дає

зможу отримувати максимально-правдиву інформацію за результатами господарювання, зокрема міжнародні стандарти фінансового обліку забезпечують побудову облікового процесу; міжнародні стандарти аудиту прописують порядок здійснення контрольних процедур з метою підтвердження достовірності фінансової звітності. Що стосується міжнародних стандартів оцінки, які розробляє і оприлюднює Комітет з міжнародних стандартів оцінки, то їх застосування дає змогу правильно застосовувати методи оцінки щодо майна і зобов'язань, тобто конкретних статей фінансової звітності.

Як зазначає С. Ф. Голов, останніми роками спостерігається стійка тенденція поширення міжнародних стандартів у всіх регіонах світу, що забезпечує зменшення ризику для кредиторів і інвесторів, зниження витрат на розробку власних стандартів, поглиблення міжнародної кооперації в галузі бухгалтерського обліку, однозначне розуміння фінансової звітності та зростання довіри до її показників [67, с. 51].

Саме тому і відбувається реформування національної системи бухгалтерського обліку з метою наближення її до міжнародних стандартів. Основними нормативно-правовими актами, що визначають саме такий розвиток облікової системи України, є:

- Програма реформування системи бухгалтерського обліку і звітності із застосуванням міжнародних стандартів, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 1998 р. № 1706;
- Закон України «Про загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу» від 18 березня 2004 р. № 1629-IV.

Метою реформування вітчизняного бухгалтерського обліку та наближення до Міжнародних стандартів фінансової звітності є:

- 1) удосконалення методики ведення бухгалтерського обліку, для відображення достовірної інформації в фінансовій звітності;
- 2) забезпечення достатнього розуміння системи бухгалтерського обліку і контролю;

3) можливість здійснення порівняння інформації що міститься в фінансовій звітності в просторі і часі.

Застосування суб'єктами господарювання принципів та норм, прописаних в міжнародних стандартах дасть змогу подавати більш зрозумілу та достовірну облікову інформацію для користувачів (зокрема, тут йдеться про закордонних інвесторів), що безумовно на сьогоднішньому етапі розвитку вітчизняної економіки є позитивним явищем і сприяє розвитку відкритої інвестиційно-привабливої економічної системи.

Варто лише відзначити, що до процесів інтеграції національної системи обліку з міжнародними стандартами необхідно підходити виважено і впроваджувати нові норми та положення з врахуванням діючих облікових традицій.

Другий рівень нормативно-правового регулювання операцій пов'язаних з нерухомістю – загальнодержавний (рис. 1.4). Тут мова ведеться про Господарський та Податковий кодекси України; Закони України, які регулюють діяльність пов'язану з нерухомістю та Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», який визначає принципи побудови та діяльності облікової системи на підприємствах України. Важливу роль також відіграють затвердженні Методологічною радою з питань бухгалтерського обліку, яка діє при Міністерстві фінансів України такі нормативні документами як:

- національні Положення (стандарти) бухгалтерського обліку, які визначають методологічні засади формування інформації в обліку про об'єкти інвестиційної нерухомості;
- методичні рекомендації до П(С)БО;
- План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій; Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій.

Регулювання обліку об'єктів інвестиційної нерухомості, як уже зазначалось, здійснюється згідно з вимогами П(С)БО 32, який затверджено 02.07.2007 року, а з 01.01.2008 року набув чинності, його прийняття зумовило внесення змін і до інших стандартів, що діяли.

Вважаємо за необхідне розглянути, які стандарти і яким чином прописують організаційно-методичні засади визнання та обліку інвестиційної нерухомості.

На сьогодні в Україні прийнято 35 національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, класифікувати які досить важко, оскільки кожен із них регулює, якщо не облік окремих об'єктів, то процеси, що відбуваються на підприємствах. Вважаємо, що ряд із них здійснюють регулювання обліку інвестиційної нерухомості. П(С)БО щодо регулювання обліку інвестиційної нерухомості поділяються на:

- стандарти, в яких прямо прописано порядок здійснення обліку інвестиційної нерухомості (положення, в яких іде мова про об'єкти інвестиційної нерухомості);

- стандарти, які опосередковано здійснюють таке регулювання (в яких про інвестиційну нерухомість нічого не сказано, але їх дія поширюється на інвестиційну нерухомість);

- стандарти, які жодним чином не впливають на облік інвестиційної нерухомості. Схематично відобразимо це на рисунку 1.5.

Розглянемо П(С)БО, в яких є згадка про досліджуваний об'єкт – інвестиційну нерухомість (додаток В).

З наведеної інформації, поданої у додатках В і Г бачимо, що чинна на сьогодні нормативно-правова база є ще недостатньо вичерпаною. Постійне прийняття нових стандартів потребує перегляду діючих нормативних документів. Тому, на нашу думку, необхідно внести низку уточнень в П(С)БО, які регулюють облік інвестиційної нерухомості та в яких про дані об'єкти мова не ведеться.

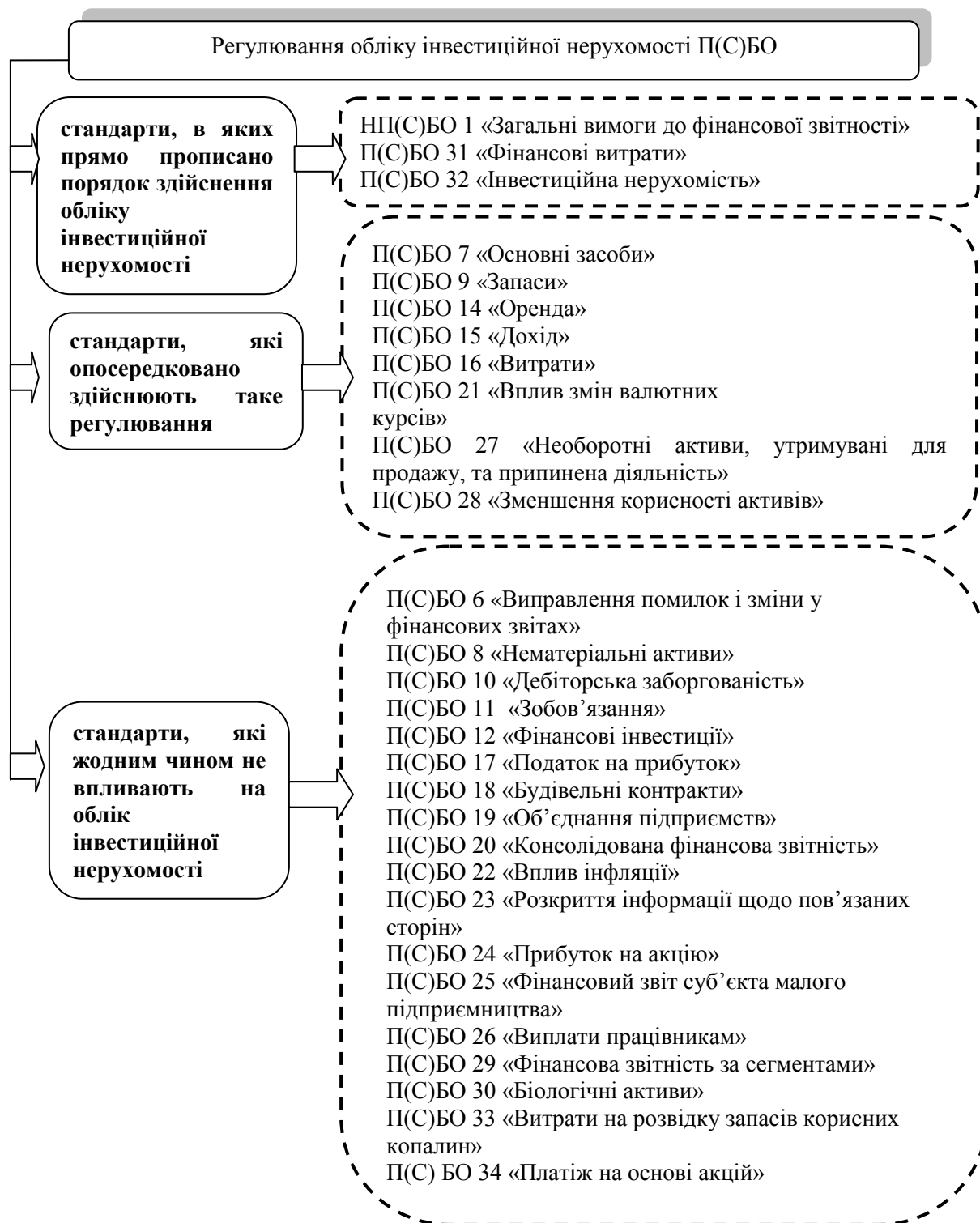


Рис. 1.5. Групування П(С)БО щодо об'єктів інвестиційної нерухомості

Дослідивши, яким чином здійснюється регулювання обліку об'єктів інвестиційної нерухомості, розглянемо порядок їх визнання і оцінки відповідно до вимог нормативних документів, зокрема як зазначено у П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» наводяться визначення інвестиційної нерухомості, порядок визнання, оцінки та відображення у фінансовій звітності інформації

про інвестиційну нерухомість. П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» ґрунтується на відповідних положеннях МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» (ISA 40 «Investment property»), норми цих стандартів застосовуються підприємствами, організаціями та іншими юридичними особами незалежно від форм власності (крім бюджетних та банківських установ) [138, с.3].

Якщо порівнювати структуру П(С)БО 32 і МСБО 40, то можна стверджувати, що інформація, яка стосується визначення об'єктів інвестиційної нерухомості, їх визнання і оцінки, переведення об'єктів до інвестиційної нерухомості та виведення їх з її складу, вибуття, а також розкриття інформації у фінансовій звітності дуже чітко подана як у міжнародному, так і в національних стандартах. Переважно зміст П(С)БО 32 відповідає його міжнародному аналогу. Водночас існують незначні відмінності. Тому здійснимо коротку порівняльну характеристику МСБО і П(С)БО у частині визнання та оцінки інвестиційної нерухомості.

Почнемо з розгляду та порівнянь наведених визначень інвестиційної нерухомості, що відображено схематично (додаток Д).

З поданої на рисунку інформації видно, що терміни інвестиційної та операційної нерухомості, наведені у п. 4 П(С)БО 32, а також визначення балансової вартості об'єктів є подібними до визначень у МСБО 40. Відмінність полягає лише в тому, що об'єктами інвестиційної нерухомості відповідно до МСБО є вся нерухомість, яка утримується з метою одержання орендних платежів та/або збільшення вартості капіталу, а відповідно до норм П(С)БО інвестиційною можуть бути лише ті об'єкти нерухомості, які розташовані на землі і утримуються з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу.

У національному стандарті термін «нерухомість, зайнята власником» поданий як «операційна нерухомість». На думку С. Голова, недоцільно здійснювати таку заміну терміну, оскільки будь-яка діяльність, пов'язана з придбанням чи продажем нерухомості в обліку відобразатиметься як інвестиційна діяльність [67, с. 53]. Вважаємо, що зауваження науковця є

достатньо обґрунтованими. Також варто звернути увагу на відсутність окремих визначень у П(С)БО 32, які є у МСБО 40. Зокрема, це стосується порядку обчислення собівартості і справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості.

Визнання інвестиційної нерухомості активом здійснюється (відповідно до п. 8 П(С)БО 32), якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, та її первісна вартість може бути достовірно визначена. Таке визнання є аналогічне тому, що зазначено у ст. 16 МСБО: «Інвестиційна нерухомість має визнаватися активом тоді і тільки тоді, коли:

- а) є ймовірність того, що суб'єкт господарювання отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язанні з цією інвестиційною нерухомістю;
- б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити».

Щодо визнання інвестиційної нерухомості активом, то існує його неузгодженість із визначенням активів, наведеним у НП(С)БО 1. Відповідно до п. 3. НП(С)БО «Загальні вимоги до фінансової звітності» активи – це ресурси, контрольовані підприємством в результаті минулих подій, використання яких, як очікується, приведе до надходження економічних вигод у майбутньому [174].

У визначенні, що прописує порядок визнання інвестиційної нерухомості, упущений момент, що такі об'єкти повинні бути контрольовані підприємством в результаті минулих подій (це можуть бути придбання, виготовлення, фінансова оренда та інші події, за яких об'єкти інвестиційної нерухомості надійшли на підприємство).

Інвестиційна нерухомість є об'єктом, що за фізичними характеристиками схожий на основні засоби (до прийняття П(С)БО 32 вони обліковувались в складі основних засобів). Відмінністю є лише мета його утримання на підприємстві, зокрема отримання орендних платежів та/або збільшення

власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [197].

Варто також зауважити, що у ст. 10 МСБО 40 зазначається, що «...нерухомість є інвестиційною нерухомістю, якщо тільки незначна її частка утримується для використання у виробництві або в постачанні товарів чи наданні послуг, або для адміністративних цілей» [163].

Національним стандартом згідно із п. 6 також передбачено, що якщо певний об'єкт основних засобів уключає частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, та іншу частину, що є операційною нерухомістю, і ці частини можуть бути продані окремо (або окремо надані в оренду згідно із договором про фінансову оренду), то ці частини відображаються як окремі інвентарні об'єкти. Якщо ці частини не можуть бути продані окремо, то об'єкт основних засобів визнається інвестиційною нерухомістю за умови її використання переважно з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу. За наявності ознак, за яких об'єкт основних засобів може бути віднесений і до операційної нерухомості, і до інвестиційної нерухомості, підприємство розробляє критерії щодо їх розмежування. Як бачимо, в стандарті не надано чітких рекомендацій щодо розмежування об'єктів основних засобів і інвестиційної нерухомості, що на практиці спричинюватиме певні труднощі з віднесенням таких активів до складу інвестиційної нерухомості, які все ж таки частково використовуватимуться підприємством в процесі операційної діяльності. Тому порядок віднесення таких об'єктів до операційної чи інвестиційної нерухомості повинен бути прописаний на підприємстві в наказі «Про облікову політику».

У складі активів визнається інвестиційна нерухомість як самостійний об'єкт обліку, коли є достатня ймовірність надходження орендних платежів або приросту вартості капіталу відповідно до вимог до інвестиційної власності, а вартість останньої може бути достовірно визначена [41, с.12].

При визнанні об'єктів здійснюється визначення їх вартості, за якою вони зараховуються на баланс. Вченими-економістами достатньо довго досліджувалось поняття вартості. Не заглиблюючись в теорії вартості, розглянемо основні принципи, необхідні для розуміння економічного змісту цього поняття, що використовується для оцінки. Як зазначає Е. І. Тарасевич, вартість не властива конкретному об'єкту, а є результатом прояву властивостей об'єкта, зокрема: корисності, попиту та можливості відчуження [217]. На основі аналізу цих критеріїв, можна стверджувати, що вартість – це оцінка властивостей об'єкта в конкретний момент часу, яка відображає вигоду від володіння (утримання) такого активу.

Проблемами оцінки в бухгалтерському обліку займалися низка вітчизняних вчених. На сучасному етапі розвитку необхідно здійснити систематизацію теоретичних напрацювань, що буде слугувати передумовою подальшого розвитку облікової науки. Варто зазначити, що в сучасних ринкових умовах господарювання, зростає роль оцінки в бухгалтерському обліку. Так, З. В. Гуцайлюк зауважує: «Формування ринкових відносин в економіці України поставило якісно нові умови перед оцінкою, функції якої значно розширилися. Насамперед, вона не сприймається як технічний прийом вартісного вимірника активів і зобов'язань, а стала методологічною основою визначення реальної їх вартості» [79, с. 14].

Функції оцінки впливають з її сутності і полягають у вимірюванні вартості об'єктів бухгалтерського обліку. Тому саме завдяки застосуванню такого методу виникає можливість не лише узагальнити дані господарської діяльності, а також визначити вартість об'єктів обліку. Об'єктами оцінювання є активи, зобов'язання, капітал, доходи і витрати, що виникають в результаті здійснення господарської діяльності підприємством.

Якщо говорити про оцінку об'єктів інвестиційної нерухомості, то вона необхідна для вартісного відображення їх у фінансовій звітності. Так, Н. М. Малюга зазначає: «Процес оцінки є процедурою присвоєння об'єктам бухгалтерського обліку певних грошових величин, отриманих таким чином,

щоб їх можна було використовувати як агреговано, так і окремо, залежно від ситуації» [155].

С. Ф. Голов здійснив класифікацію оцінок, які використовуються в обліковій практиці на основі МСФЗ, зокрема:

- 1) за часом здійснення оцінки виділив: історичну і поточну;
- 2) з урахуванням вартості грошей у часі – дисконтовану та недисконтовану;
- 3) в залежності за умовами здійснення оцінки – справедливу і несправедливу;
- 4) за однорідністю оцінки – однорідну та комбіновану;
- 5) щодо первинності оцінки – базову та похідну [68, с. 17].

Наведення такої класифікації дає змогу побачити важливість правильного застосування оцінки, як методу бухгалтерського обліку. Автор зазначив, що за часом здійснення оцінка є історична та поточна. Саме ці види оцінок розглянемо більш детально. Зокрема, історична – це вартість об'єктів при первісному визнанні, а поточна – це оцінка, яку необхідно обчислювати щодо об'єктів інвестиційної нерухомості на дату балансу згідно з П(С)БО 32.

Розглянемо більш детально порядок оцінювання інвестиційної нерухомості, який наведений у П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» та інших П(С)БО для визначення вартості об'єктів при їх первісному визнанні. Відобразимо це схематично на рисунку 1.6.

У П(С)БО 32, на нашу думку, не прописані всі можливі шляхи надходження та види оцінки інвестиційної нерухомості. На рисунку 1.6 відображені і інші шляхи надходження такої нерухомості й розглянуто, яким чином формуватиметься первісна вартість її об'єктів. На даному рисунку показано порядок оцінки об'єктів, які визнанні інвестиційною нерухомістю внаслідок зміни характеру використання нерухомості (п. 24 П(С)БО 32), зокрема це: підготовка операційної нерухомості для використання як інвестиційної нерухомості; надання об'єктів в операційну оренду іншій стороні; переведення із запасів або операційної нерухомості до інвестиційної нерухомості; завершення будівництва з переведенням нерухомості зі складу незавершеного будівництва до інвестиційної нерухомості [197].

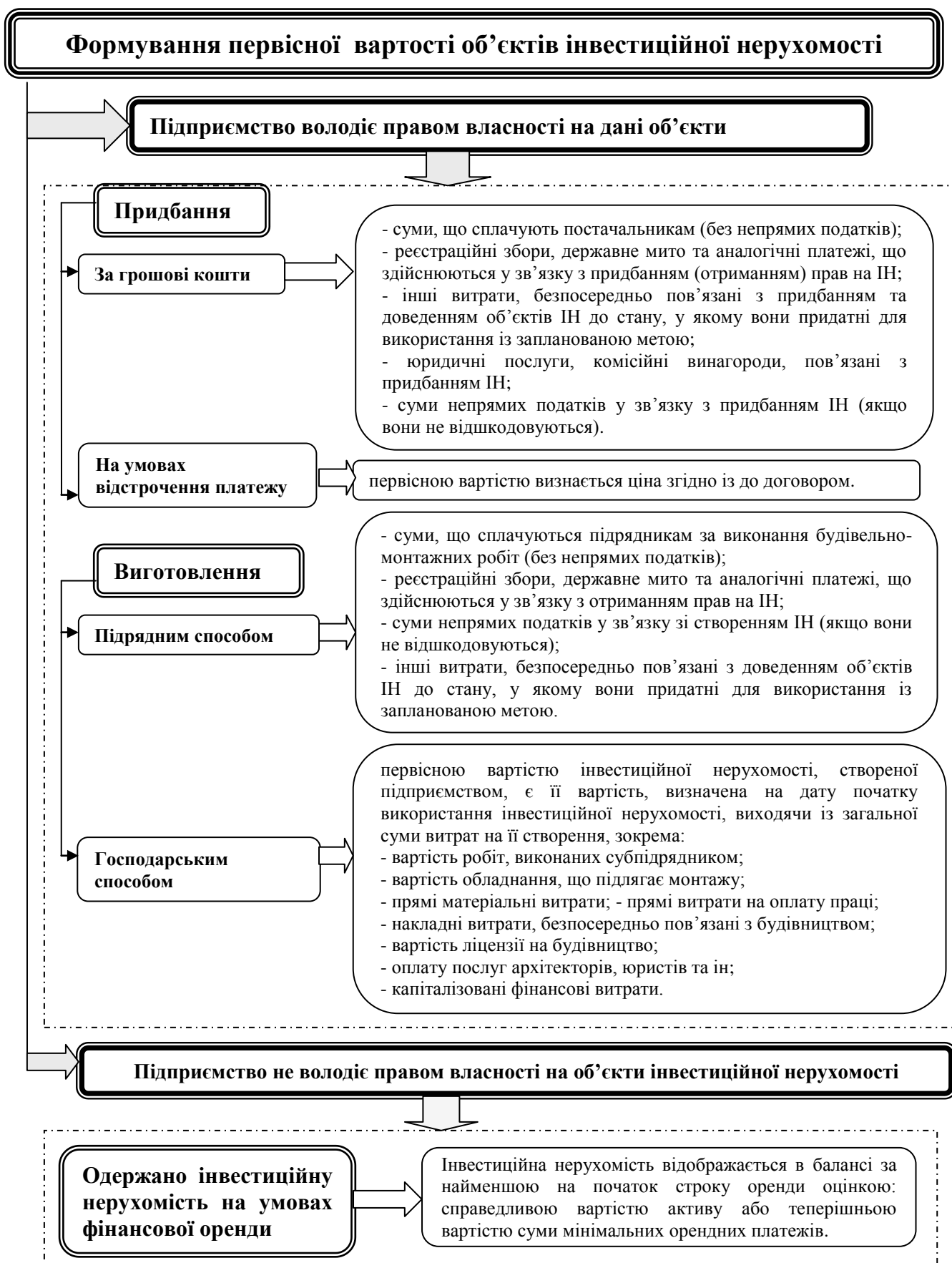


Рис. 1.6. Шляхи надходження та оцінка інвестиційної нерухомості згідно із П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»

Порядок формування первісної вартості інвестиційної нерухомості за шляхами надходження зобразимо схематично (рис. 1.7).



Рис. 1.7. Інші шляхи надходження об'єктів інвестиційної нерухомості, не прописані П(С)БО 32

На рисунках 1.6 і 1.7 зображено, яким чином формується вартість об'єктів інвестиційної нерухомості при їх первісному визнанні згідно із вимогами діючих стандартів. Управлінський персонал лише на рівні підприємства може затвердити більш точний перелік статей інших витрат, що безпосередньо пов'язані з придбанням та доведенням об'єктів інвестиційної нерухомості до стану, в якому вони придатні для використання із запланованою метою.

Розглянувши порядок формування вартості об'єктів при надходженні чи визнанні активів інвестиційною нерухомістю, перейдемо до порядку оцінки на дату балансу таких активів. Так, у п. 16 П(С)БО 32 зазначається: «Підприємство на дату балансу відображає у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення», що визнаються відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності активів», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2004 р. № 817 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 13.01.2005 р. за № 35/10315.

Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості. Хоча нормами цього стандарту, зокрема п. 34 і п. 36.5, прописана вимога, що у Примітках до фінансової звітності незалежно від методу оцінки інвестиційної нерухомості наводиться за кожною групою інвестиційної нерухомості її справедлива вартість.

Отже, щодо оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу законодавство дає змогу здійснювати альтернативний підхід (за справедливою вартістю чи за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації).

Використання кожного з цих видів оцінки має свої переваги і недоліки, які, на нашу думку, необхідно більш детально розглянути. Хоча необхідно зазначити, що національне законодавство надає переваги методу оцінки за

історичною (фактичною) собівартістю (ст. 4 ЗУ «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні»).

Так, В. Г. Козак слушно зазначає: «Важливою відмінністю сучасних тенденцій розвитку МСФЗ є поступове витіснення історичної собівартості оцінкою за справедливою вартістю» [188, с. 119].

Оцінка за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, є достатньо обґрунтованою, її використання супроводжується нарахуванням на об'єкти амортизації для часткового списання їхньої вартості та здійсненням переоцінки при значному відхиленні залишкової вартості від ринкових цін на подібні об'єкти згідно з П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів». Безумовно, використання цього методу оцінки має переваги, оскільки не потребує розробки спеціальних методик, адже все прописано в нормативних та інструктивних документах.

Щодо оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю на дату балансу, то тут не все так просто, як здавалося б на перший погляд. Зазначимо, що згідно з п. п. 19–20.2 П(С)БО 32 оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості у подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів на дату балансу та не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості і відповідні майбутні вигоди у зв'язку з майбутніми витратами на поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості.

За відсутності активного ринку визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості здійснюється за:

– останньою ринковою ціною операції з такими активами (за умови відсутності суттєвих змін у технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі, у якому діє підприємство);

– поточними ринковими цінами на нерухомість, що може перебувати в різному стані, місцевості, орендних та інших контрактних умовах, скоригованих з урахуванням індивідуальних характеристик, особливостей тощо інвестиційної нерухомості, для якої визначається справедлива вартість.

Отже, як бачимо достовірно визначити справедливу вартість не так просто, хоча, якщо таку оцінку здійснюватимуть фахівці належного рівня, то, безумовно, інформація за результатами такої оцінки буде більш правдивою, адже враховуватиметься реально діюча ситуація на ринку щодо таких активів. Оскільки ми ведемо мову про інвестиційну нерухомість (будівлі, споруди, земельні ділянки), то важливо при оцінці враховувати коливання зміни ціни на діючому ринку.

Думки науковців розділилися щодо того, який вид оцінки необхідно використовувати до таких активів. Так, на думку В. Палія «справедлива вартість» – це умовний термін, який визначає достовірно відому ринкову вартість об'єкта, якою є відновна вартість [186, с. 8].

Відзначимо переваги та недоліки систем оцінювання, що пропонуються П(С)БО 32 (додаток Е).

Питання оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу залишається достатньо дискусійним, оскільки є певна неузгодженість у П(С)БО 32. Зокрема, незалежно від обраного методу оцінки об'єктів у Примітках до фінансової звітності має наводитись інформація про справедливу вартість інвестиційної нерухомості. На нашу думку, в нормативний документ із цього питання необхідно внести ясність. Зокрема, доцільно або спростувати вимогу щодо надання інформації про справедливу вартість таких активів при виборі методу оцінки за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, або обмежити використання окремих методів оцінки, зокрема на дату балансу оцінки за справедливою вартістю. Адже, як зазначав професор В. Я. Соколов, введення в облік поняття «справедлива вартість» рівнозначно ліквідації бухгалтерського обліку в нашому розумінні [211, с. 142].

Хоча є і інші твердження, щодо використання оцінки за справедливою вартістю. Зокрема В. Ковальов розглядав це як ознаку революції в обліку [127, с. 62].

Якщо керуватися нормами згаданого П(С)БО 32, то підприємствам більш доцільно все ж таки використовувати метод оцінки за справедливою вартістю.

Наведемо конкретні аргументи такого твердження. По-перше, варто зауважити, що об'єкти інвестиційної нерухомості є специфічним активом, який має інвестиційну природу. З визначення інвестицій випливає, що це довгострокові вкладення капіталу в матеріальні та нематеріальні активи з метою одержання певного доходу (прибутку). Тому інвестиції в цей вид активу покликані приносити дохід, зокрема це дохід від надання в операційну оренду об'єктів інвестиційної нерухомості, а також дохід, що одержаний внаслідок збільшення ринкової вартості утримуваної нерухомості. Останній є можливим лише при використанні методу оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю. При використанні методу оцінки за залишковою вартістю, вартість об'єктів інвестиційної нерухомості на дату балансу коригується: зменшується на суму нарахованої амортизації та збільшується на суму витрат, здійснених у зв'язку із проведенням заходів щодо поліпшення цих об'єктів (добудова, реконструкція тощо). Як бачимо, збільшення вартості таких активів буде супроводжуватися здійсненням витрат, отже збільшення власного капіталу тут не відбудеться.

Також варто вказати, що у п. 30 МСБО 40 зазначається: «...суб'єктові господарювання слід обрати своєю обліковою політикою модель справедливої вартості ...або модель собівартості..., та застосовувати цю модель до всієї інвестиційної нерухомості» [163].

Також міститься рекомендація, надана МСБО 40 п. 32: «...заохочується (але не вимагається), щоб суб'єкт господарювання визначав справедливу вартість інвестиційної нерухомості...» [163].

Це може пояснюватися тим, що при використанні моделі справедливої вартості щодо оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості користувачі володітимуть повною, правдивою інформацією про вартість об'єктів на дату балансу. При використанні методу оцінки за залишковою собівартістю лише

розкриватиметься інформація про утримуванні об'єкти нерухомості. Інформація, що міститься у фінансовій звітності повинна не лише відображати реальний фінансовий стан справ на підприємстві, але й виступати інформаційною базою для прийняття управлінських рішень.

Саме тому, в п. 36.5 П(С)БО 32 прописано, що при оцінці інвестиційної нерухомості за первісною вартістю підприємство зобов'язане в Примітках до фінансової звітності подавати інформацію про справедливую вартість об'єктів інвестиційної нерухомості.

І тут постає питання: для чого надавати можливість вибору, якщо згідно зі стандартом підприємство змушене на дату балансу здійснювати оцінку об'єкта інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю не залежно від обраного і прописаного методу оцінки в Наказі про облікову політику підприємства?

При використанні методу оцінки за справедливою вартістю виникає багато запитань, труднощів і непорозумінь, зумовлених тим, що у П(С)БО містяться лише загальні орієнтири щодо визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості. Зокрема в п. 19–20 зазначається, що оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів на дату балансу та не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості і відповідні майбутні вигоди у зв'язку з майбутніми витратами на поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості. Тут також прописано, що за відсутності активного ринку для визначення справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості оцінка таких об'єктів здійснюється за останньою ринковою ціною операції з такими активами. Зобразимо схематично алгоритм обчислення справедливої вартості на рисунку 1.8.

Як бачимо, використання такого методу оцінювання є дещо проблематичним, тому, на нашу думку, при визначенні вартості об'єктів за справедливою вартістю необхідно керуватися й іншими нормативно-правовими

документами на основі яких можна здійснювати процедуру оцінки, зокрема це: Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»; Закон України «Про оцінку земель»; Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»; Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», а якщо є можливість використовувати послуги професійних оцінювачів.

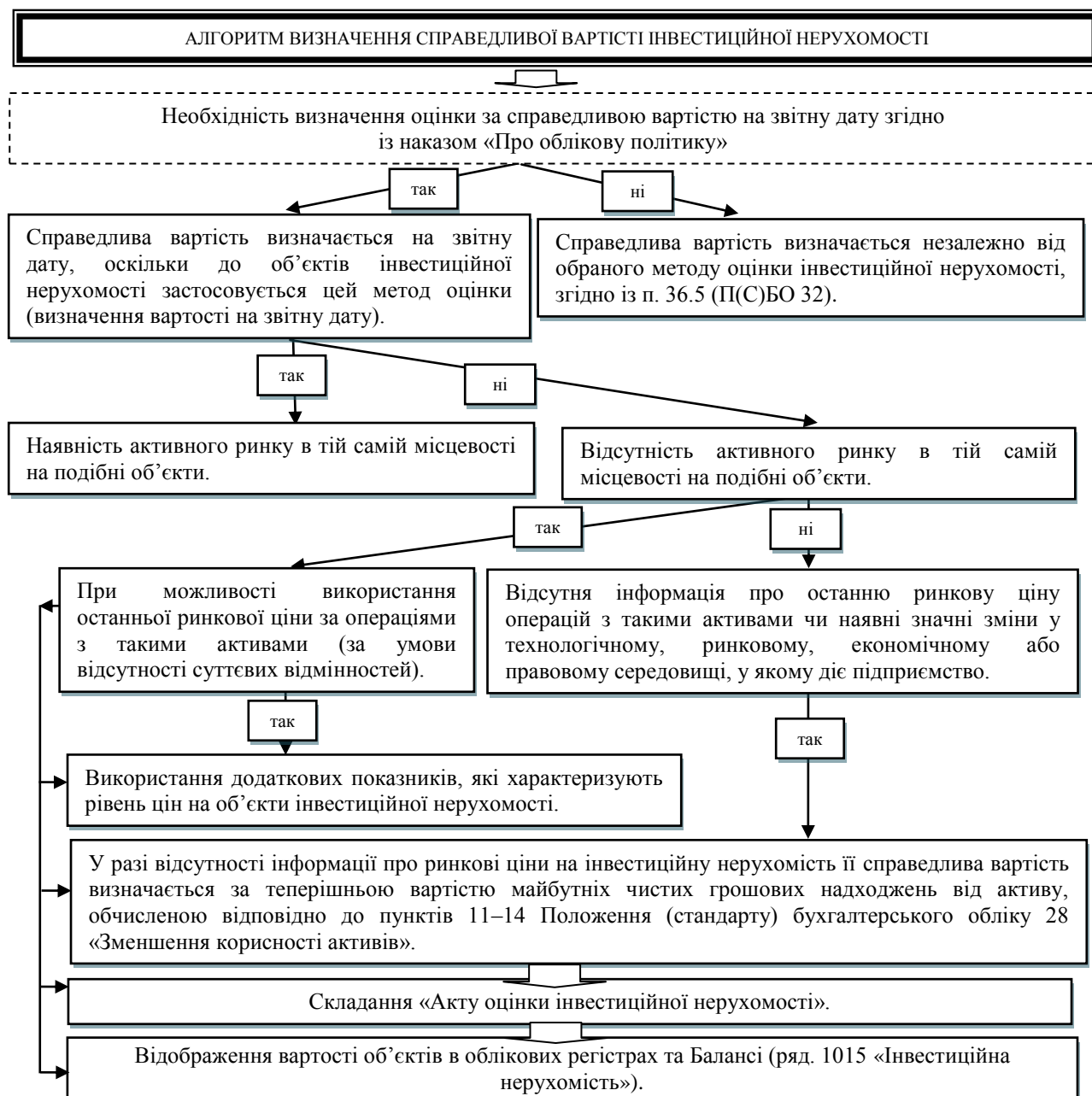


Рис. 1.8. Алгоритм визначення справедливої вартості

В економічній літературі наводяться і інші класифікації оцінок, зокрема Г. В. Нашкерська за методом оцінки наводить такі її види як: первісна (собівартість, ціна придбання), відновлювана, заміщення, капіталізована

(рентна), експертна, умовна (розрахункова), справедлива та ринкова вартість, реалізаційна (ціна реалізації), нижча з вартостей, за експлуатаційною придатністю, поточна вартість, теперішня дисконтова вартість, ліквідаційна вартість, потенційна прибутковість, потенційна дохідність, чиста вартість реалізації, споживча, балансова (залишкова) вартість, сума очікуваного відшкодування, вартість розрахунку (платежу) [176, с. 64].

Підходи до оцінки інвестиційної нерухомості, що діють у системі бухгалтерському обліку та підходи, що використовуються в оціночній діяльності зобразимо схематично на рисунку 1.9.

Можемо зауважити, що методи оцінки, які використовуються у системі бухгалтерського обліку історичної собівартості та справедливої вартості базуються на витратному та порівняльних підходах, що використовуються у оціночній діяльності.

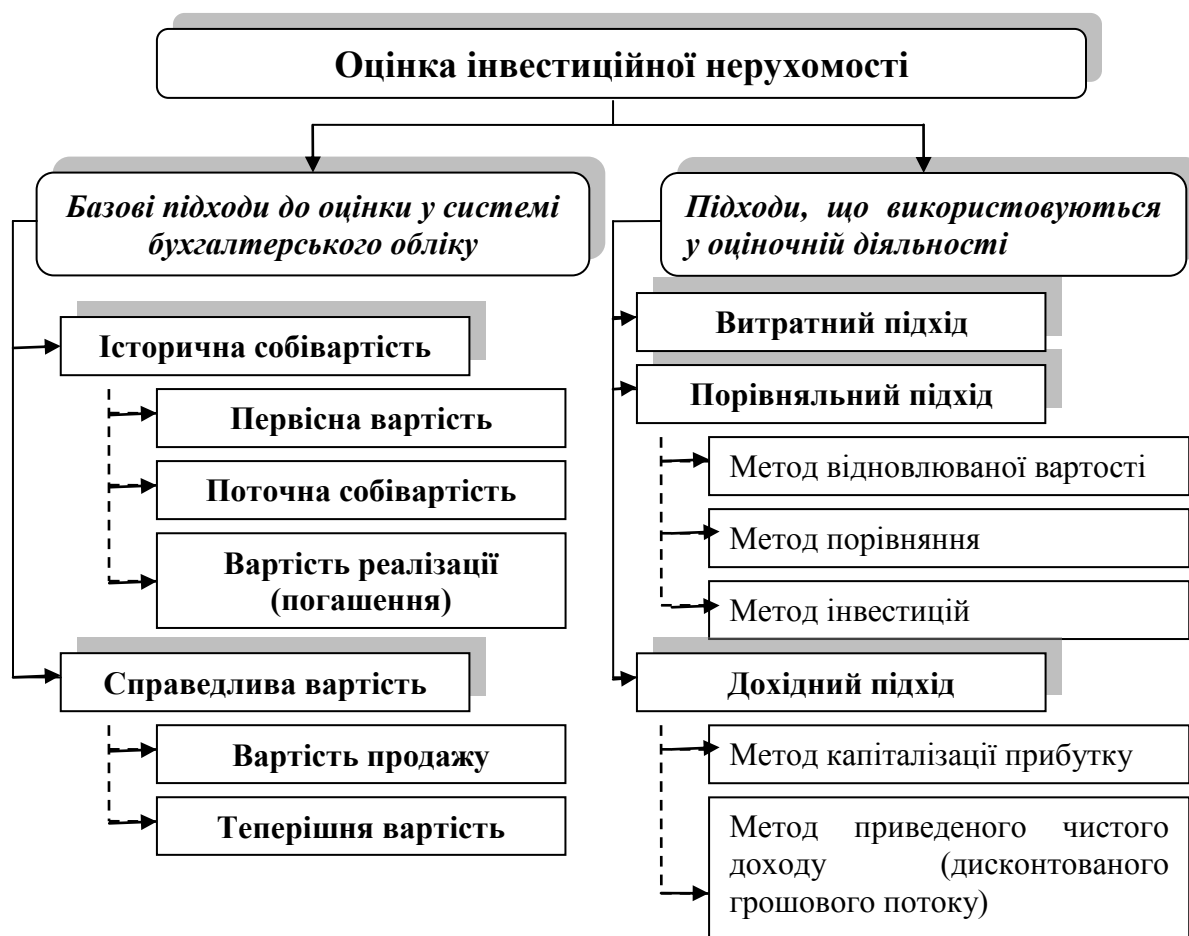


Рис. 1.9. Підходи до оцінювання інвестиційної нерухомості

Зокрема, витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення чи заміщення об'єкта з подальшим коригуванням на суму зносу – у системі бухгалтерського обліку такий підхід застосовується при оцінці об'єктів за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації. А порівняльний підхід передбачає аналіз цін продажу на подібне майно із врахуванням відмінностей, що існують між об'єктами оцінки. Такий метод застосовується при оцінці об'єктів за справедливою вартістю у бухгалтерському обліку.

У науковій літературі дохідний метод оцінки трактується, як такий, що базується на визначенні очікуваних у майбутні періоди доходів та їх трансформації у поточну вартість об'єктів нерухомості підприємств [184, с. 220].

Отже, дохідний метод оцінки, в основі якого покладено принцип очікування, полягає у тому, що при розрахунку вартості об'єктів інвестиційної нерухомості будуть покладені доходи від очікуваних орендних платежів, а також доходи від можливого приросту вартості нерухомого майна в майбутньому. В межах доходного підходу оцінка інвестиційної нерухомості із використанням методу капіталізації прибутку здійснюється наступним чином, визначаються обсяги грошових надходжень за орендними операціями із врахуванням місця розташування об'єкта, площа, стан та термін орендних операцій за вирахуванням витрат, пов'язаних із утриманням об'єкту нерухомості.

Для обчислення поточної вартості прогнозованих доходів за об'єктами інвестиційної нерухомості застосовують метод дисконтування грошових потоків, більш детально використання якого на практиці опишемо у третьому розділі дисертації.

Доцільність використання на практиці доходного підходу зумовлена тим, що інвестиційна нерухомість є активом з інвестиційною природою. Застосування та порівняння результатів доходного і витратного підходу дасть змогу здійснювати аналіз доцільності придбання та утримання таких об'єктів.

Адже при проведенні обчислень для визначення вартості об'єктів нерухомості за цими двома підходами зможемо порівняти реальні витрати на придбання із очікуваними вигодами (доходами) оціненими в часі.

При проведенні оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості, незалежно від обраної моделі оцінки, необхідно керуватися принципами бухгалтерського обліку, що прописані в ст. 4 Законі України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність», та інтерпретацію яких наведено на рисунку 1.10.

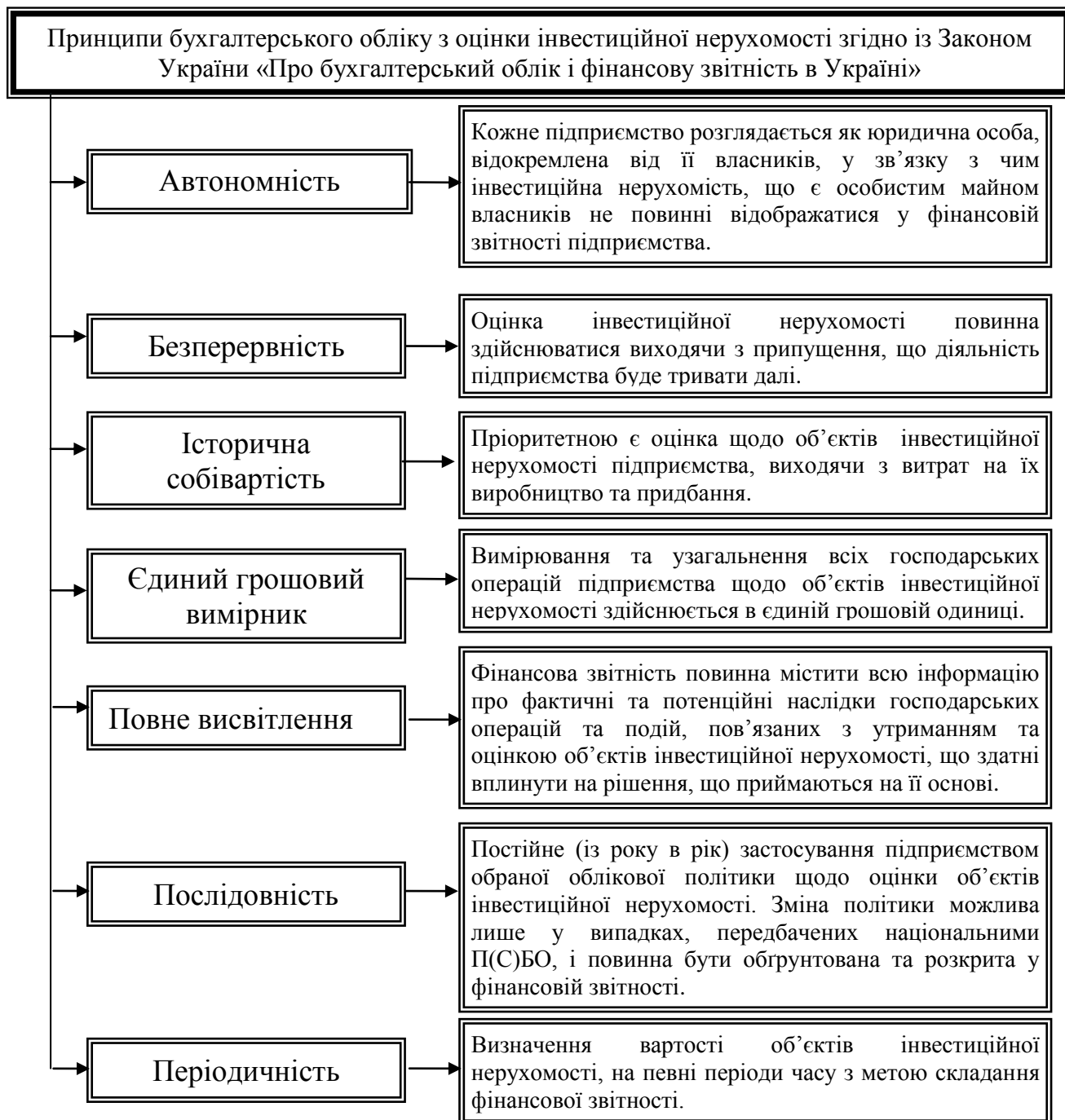


Рис. 1.10. Принципи оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості

Інформація такого роду є досить актуальною і важливою і, безумовно, сприятиме прийняттю ефективних управлінських рішень щодо утримуваних об'єктів інвестиційної нерухомості.

Дослідивши перших три рівні нормативно-правового регулювання обліку інвестиційної нерухомості, що зображені на рисунку 1.4, можемо відзначити необхідність використання 4-го рівня регулювання обліку на рівні підприємства. Тому розглянемо його більш детально і зауважимо, що виникнення зумовлено тим, що у виборі побудови системи бухгалтерського обліку згідно із чинною законодавчою базою можливі три підходи:

- чітке законодавчо встановлене безальтернативне регулювання облікового процесу;
- наявність альтернативних методів, обґрунтований вибір яких покладений на керівництво суб'єкта господарювання;
- повна відсутність в нормативних документах рекомендацій щодо окремих обліково-організаційних питань, що зумовлює необмеженість у виборі побудови обліку щодо даних моментів і необхідність розробок, які б могли бути використані в підприємстві і забезпечували достовірність інформації відображеної в фінансових звітах.

В сучасних ринкових умовах господарювання регулювання облікового процесу в конкретному підприємстві здійснюється за допомогою облікової політики.

Обліково-економічна категорія «облікова політика» запозичена із Заходу і почала використовуватись внаслідок перекладу терміну – «accounting policies», що міститься в міжнародних стандартів фінансової звітності. Та лише починаючи з 1996 року згадуваний термін наповненим змістом. У ст. 1 «Визначення термінів» Закону України від 16.07.99 р. № 996-XIV «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» зазначено, що облікова політика – сукупність принципів, методів і процедур, що використовуються підприємством для складання та подання фінансової звітності [106].

Як зазначає П. Є. Житний, причини виникнення облікової політики в умовах ринкових відносин пов'язані з:

- наданням в законодавчих актах альтернативних варіантів щодо організації та ведення бухгалтерського обліку;
- розширенням видів діяльності та організаційно-правових форм ведення бізнесу;
- зміною ролі бухгалтера в господарському житті підприємства від простого реєстратора господарських операцій до активного її учасника [93, с. 20].

Виникнення та правове регулювання облікової політики є об'єктивною необхідністю за умов функціонування ринкової системи господарювання, де суб'єкт господарювання має свободу вибору щодо побудови найбільш оптимальної системи облікової системи і одночасно несе повну відповідальність за правильність та достовірність одержаної інформації, в наслідок такої організації.

Згідно із визначенням, що наведене в тлумачному словнику політика – визначена частина, програма або напрямок діяльності, сукупність засобів (інструментів) та методів (технік) для реалізації певних інтересів задля досягнення визначених цілей в певному середовищі. Політикою також називають процес прийняття рішень, а також поведінку в відповідних установах [221].

Таке визначення категорії «політика», лише підтверджує, що «облікова політика» виступає як інструмент для досягнення максимально ефективних облікових результатів внаслідок здійснення господарської діяльності.

Нормативно–врегульована облікова політика задає «правильний тон» ведення господарських справ на підприємстві і дає змогу найперше інвесторам та власникам правильно та однозначно розуміти процеси, що відбуваються, як під час господарської діяльності, так і результати внаслідок її здійснення. Як зазначає М. Т. Щирба, що від уміло сформованої облікової політики багато в чому залежить не тільки ефективність управління системою обліку, а й

фінансово-господарською діяльністю підприємства, але й стратегія його розвитку на тривалу перспективу [203].

Цілком погоджуючись з даним твердженням, що облікова політика відіграє значну роль в організації процесу управління в підприємстві, зазначимо, що вона виступає механізмом за допомогою якого відбувається узгодження інтересів щодо розкриття облікової інформації.

Питаннями облікової політики в Україні займалася низка вчених, зокрема окремі із них наводять власні визначення даної економічної категорії.

С. В. Свірко трактує поняття облікової політики, як сукупність облікових принципів, методів, процедур та заходів для забезпечення якісного, безперервного проходження інформації від етапу первинного спостереження до узагальнюючого – складання звітності [207, с. 26].

На думку В. В. Сопка, облікова політика – сукупність принципів, методів і процедур, що використовуються підприємством для організації бухгалтерського обліку, контролю та аналізу, складання та подання фінансової звітності відповідно до чинного законодавства [212, с. 386].

Подібне визначення подає Л. Г. Ловінська, яка уточнює більш детально, яким нормативним актам не повинна суперечити облікова політика, зокрема облікову політику вона розуміє, як сукупність принципів, методів і процедур, що використовуються суб'єктом господарювання для ведення поточного обліку, складання та подання фінансової звітності в межах, визначених Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, іншими нормативними документами, затвердженими Міністерством фінансів та іншими органами виконавчої влади після погодження з Міністерством фінансів [42, с. 63].

Л. В. Івченко стверджує, що облікова політика підприємства – це сукупність варіантів реалізації конкретним підприємством (установою, організацією) методів бухгалтерського обліку, з метою досягнення ним поставлених цілей у фінансово-господарській діяльності, в рамках діючого законодавства і базуючись на принципах бухгалтерського обліку [118, с. 247].

Як бачимо, визначення, що наводяться в економічній літературі не суперечать тлумаченню, що подане в Законі України, вони доповнюють його і один одного з точки зору можливості застосування в практиці прийнятої облікової політики на підприємстві.

Узагальнивши наведене вище, зазначимо, що облікова політика не повинна суперечити діючим нормативно-правовим актам, зокрема ЗУ «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» та Положенням (стандартам) бухгалтерського обліку, а також може слугувати при формуванні інформаційних ресурсів. Тому необхідно визначити завдання, зміст, принципи та об'єкти облікової політики.

Розглянемо більш детально завдання облікової політики на будівельному підприємстві, зокрема щодо об'єктів інвестиційної нерухомості. Оскільки, як вже раніше зазначалося в нормативному документі П(С)БО 32, який безпосередньо прописує порядок відображення в обліку інформації про інвестиційну нерухомість міститься альтернативність варіантів щодо організації та ведення бухгалтерського обліку, підтвердженням цього є п. 6. «за наявності ознак, за яких об'єкт основних засобів може бути віднесеним і до операційної нерухомості, і до інвестиційної нерухомості, підприємство розробляє критерії щодо їх розмежування», а також і інші норми, зокрема щодо методів оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу та інше. Водночас у Листі Міністерства фінансів України «Про облікову політику» від 21.12.2005 р. серед наданих конкретних рекомендацій, мова про вище зазначене не ведеться.

Облікова політика підприємства повинна створювати організаційні умови для максимально-ефективного використання активів підприємства, зокрема інвестиційної нерухомості. Варто зазначити, що, незважаючи на право самостійного вибору підприємством облікової політики, на її побудову матимуть вплив ряд як зовнішніх так і внутрішніх чинників, але це є вибір підприємством конкретних методик, форм та техніки ведення бухгалтерського обліку інвестиційної нерухомості, спираючись на прописані в нормативно-правових актах положення.

Відобразимо схематично складові облікової політики щодо об'єктів інвестиційної нерухомості у будівельних організаціях, які, на нашу думку, повинні бути відображеними в наказі «Про облікову політику», що узагальнено схематично на рисунку 1.11.

Джерелом формування облікової політики щодо інвестиційної нерухомості є нормативно-правова база, про яку ми раніше згадували, що діє на території України і може бути застосована для ведення обліку таких об'єктів. Та окрім нормативних документів, джерелом формування облікової політики можуть виступати внутрішньофірмові правила, що стосуються питань, які не знайшли належного відображення в законодавчих актах.

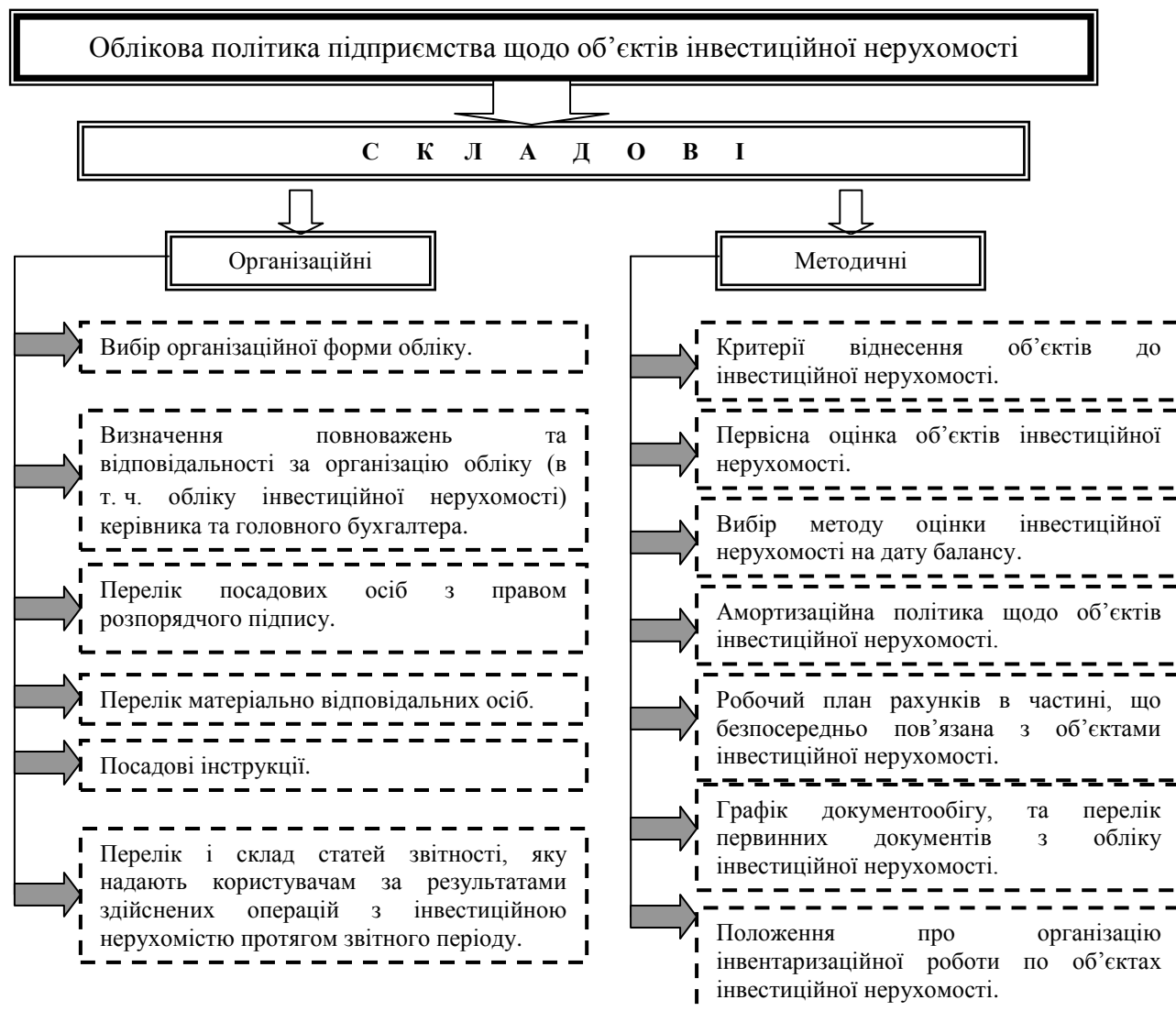


Рис.1.11. Складові облікової політики щодо об'єктів інвестиційної нерухомості

Вважаємо, що відсутність у наказі «Про облікову політику» інформації, наведеної на рисунку 1.11, може призвести до викривлення інформації поданої у фінансовій звітності (яка може бути недостовірною, складеною з помилками), а це неприпустимо в сучасних умовах господарювання, оскільки метою формування облікової політики підприємства є забезпечення якісною і кількісною інформацією користувачів.

Оскільки об'єктом дослідження виступає інвестиційна нерухомість будівельних підприємств, розглянемо більш детально вплив організаційно-технологічних особливостей галузі на методику та організацію облікового процесу таких активів.

Дослідженням особливостей будівельної галузі займається значна кількість науковців, зокрема питання впливу організаційно-технічних особливостей на побудову та здійснення облікової діяльності висвітлені у працях С. Андрієнко [5], Н. Г. Волкова [53], Й. Я. Даньківа [81], В. А. Єрофеева [88], З.-М. В. Задорожнього [104], Р. Назарбаєва [172], П. С. Рогожина [204], В. О. Осмятченко [181], І. Г. Чалого [232] та інших науковців.

Будівництво – це галузь матеріального виробництва, в якій створюються основні фонди виробничого і невиробничого призначення: готові до експлуатації будівлі, будівельні конструкції, споруди, їх комплекси. Саме тому будівельну галузь можна вважати однією із найважливіших, від якої залежить ефективність функціонування всієї господарської системи держави.

А. В. Дмитренко зазначає, що будівництво – особлива галузь національної економіки, яка формується, з однієї сторони, як процес відтворення основних фондів, що потребує необхідних капітальних вкладень на їх здійснення, і з іншої – як процес власного розвитку даної галузі матеріального виробництва [84].

Оскільки будівництво, як важлива галузь економіки забезпечує ринок житловими та промисловими об'єктами нерухомості, розглянемо динаміку активності даної галузі, а також її місце в сучасній економіці країни, використовуючи статистичну інформацію, що відображає основні показники,

які характеризують стан та динаміку розвитку будівництва на Україні протягом 2008–2012 р.р.

Таблиця 1.2

Обсяги інвестицій в основний капітал [214]

Капітальні інвестиції за видами активів	2009	2010	2011	2012
млн.грн				
Усього	192878	189061	259932	2936912
З них інвестиції				
у матеріальні активи	186985	182075,8	250501,6	285146,3
<i>В т.ч. об'єкти нерухомого майна</i>	84753	109696,8	150885,7	162012,8
житлові будівлі	83206	28735,9	29557,5	38549,0
нежитлові будівлі		38912,3	51324,7	56811,3
інженерні споруди		40756,7	67692,5	64848,9
земля	1547	1291,9	2311,0	1803,6
Відсотків до загального обсягу				
Усього	100,0	100,0	100,0	100,0
З них інвестиції у матеріальні активи	96,9	96,3	96,4	97,1
<i>В т.ч. об'єкти нерухомого майна</i>	42,3	58	58	55,1
житлові будівлі	41,5	15,2	11,4	13,1
нежитлові будівлі		20,6	19,7	19,3
інженерні споруди		21,5	26,0	22,1
земля	0,8	0,7	0,9	0,6

Тому розглянемо обсяги інвестицій у основний капітал (об'єкти основних засобів, пов'язані із будівельними роботами), а також обсяги введених у експлуатацію об'єктів житлового призначення, оскільки такі показники відобразять активність будівельної галузі протягом досліджуваного періоду. В наступній таблиці наведемо дані обсягів освоєних (використаних) інвестиції в основний капітал протягом 2008–2011 років.

Як вже зазначалось, будівельна галузь сприяє розвитку не лише промисловості країни, а також бере безпосередню участь у становленні соціальної сфери, завдяки обсягам введеного в експлуатацію житла за видами житлових будівель (тис. м² загальної площі), що наведено у таблиці 1.3.

Таблиця 1.3

Обсяги введеного в експлуатацію житла [214]

Роки	Усього введено у експлуатацію (тис. м ²)	У тому числі у житлових будівлях (тис. м ²)		
		одноквартирних	з двома та більше квартирами	гуртожитках
1	2	3	4	5
2008	10495,6	5919,9	4531,1	44,6
2009	6399,6	2363,3	4015,8	20,5
2010	9339,3	6266,8	3050,4	22,1
2011	9410,4	5189,0	4178,9	42,5

Враховуючи вищенаведені дані, з метою дослідження інтенсивності діяльності галузі, дамо порівняльну інформацію щодо зміни обсягів виконання будівельних робіт, зокрема динаміку зміни обсягів виконаних БМР наведемо у %, здійснюючи порівняння обсягів досліджуваного і попереднього року (табл. 1.4).

Як бачимо з таблиці 1.4 будівельна галузь України протягом 2008–2012 рр. є досить нестабільною. Помітними є значні коливання у річних обсягах виконаних будівельно-монтажних робіт, зокрема помітний занепад галузі простежується протягом 2009 р., а також протягом 2012 року.

Таблиця 1.4

Зміни обсягів виконання будівельних робіт [214]

№ з/п	Рік	% виконання будівельних робіт порівняно з попереднім роком
1	2	3
1	2008	84,2
2	2009	51,8
3	2010	94,6
4	2011	111,0
5	2012	86,0

Така економічно-нестабільна ситуація значно впливає на стан як галузі в цілому, так і окремих підприємств. Тому виникає необхідність оптимального використання підприємствами цієї галузі усіх активів, в тому числі об'єктів нерухомості, які внаслідок несприятливої економічної ситуації в галузі залишаються незадіяними у операційній діяльності. Також розглянемо порядок відображення цих активів та операцій із ними у системі бухгалтерського обліку із врахуванням галузевих особливостей будівельного комплексу.

Вченими неодноразово відзначалось, що порядок відображення господарських операцій у обліку підприємствами будівельної галузі, так як і в усіх інших галузях економіки України, повинен відповідати нормативно-правовим актам, які здійснюють їх регулювання. При побудові такої системи повинні враховуватися в першу чергу галузеві особливості. Дослідивши більш детально це питання, у роботі згруповані організаційно-технологічні особливості, які у наукових працях виділяють фахівці, з метою наглядного порівняння згадуваних ознак (додаток Ж).

Виділимо ті характеристики, що визначають особливості в організації побудови обліку інвестиційної нерухомості на підприємствах будівельної галузі, зокрема це:

- пасивність будівельної продукції;
- персоніфікація споживача;
- нерухомість будівельної продукції та прикріплення об'єктів будівництва до земельної ділянки чи водойм;
- територіальна розгалуженість об'єктів будівництва.

Виділення таких організаційно-технічних характеристик будівельної галузі, пов'язано із тим, що вони мають прямий вплив на облік об'єктів дослідження – інвестиційної нерухомості, а також зауважимо, що будівельні підприємства із врахуванням зазначених вище особливостей, у складі своїх активів тимчасово чи протягом тривалого терміну утримують об'єкти, які потенційно можуть бути переведені до складу інвестиційної нерухомості.

Наведений перелік організаційно-технологічних особливостей будівельної галузі, що мають вплив на побудову облікової системи, доцільно також розглядати поряд із будівельними підприємствами як суб'єктами господарювання, що у своїй діяльності використовують об'єкти інвестиційної нерухомості.

Об'єктом дослідження виступає будівельна галузь не випадково, як важливий елемент економіки країни, що орієнтована на розвиток та підтримку основного виду діяльності, розвиваючи виробничі потужності підприємств інших галузей. Оскільки у структурі майна будівельних організацій значну частку займають об'єкти нерухомості, що зумовлено, як зазначалося раніше, тим, що ця галузь і продукує і використовує нерухомість у господарській діяльності, тому, щоб забезпечити успішне функціонування суб'єктів будівельної галузі, пропонуємо застосовувати запропоновану систему визнання і оцінки інвестиційної нерухомості. Це у свою чергу сприятиме побудові ефективної системи управління цими активами із врахуванням специфічних галузевих особливостей.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

1. Вивчаючи визначення, запропоновані у П(С)БО 32 Інвестиційна нерухомість, а також праці вчених, які займалися дослідженням даного питання, пропонуємо внести корективи у п. 4 П(С)БО 32, у визначенні інвестиційної нерухомості та операційної нерухомості, виключивши із нього слова: «які розташовуються на землі» і викласти в наступній редакції: «Інвестиційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди, або отримані в господарське відання земельні ділянки, будівлі, споруди, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності».

2. До властивостей, які притаманні об'єктам інвестиційної нерухомості, слід віднести: активи протягом тривалого періоду часу не втрачають вартості; існує можливість збільшення ринкової ціни на ці активи в зв'язку із коливаннями на діючому ринку, без понесення будь-яких витрат; унікальність – кожен об'єкт нерухомості неповторний (щодо фізичних характеристик, а також і щодо інвестиційних інтересів); залежність від функціонування ринку нерухомості в регіоні (нееластичність пропозиції); необхідність професійного управління такими активами (наявність проблем в управлінні зумовлені необхідністю відповідного юридичного і економічного управління, оскільки ефективність вкладень в об'єкти інвестиційної нерухомості в значній мірі залежатиме від професійності прийнятих щодо таких об'єктів рішень); вплив інфляційних процесів тощо.

3. З метою забезпечення відповідності між П(С)БО 7 «Основні засоби» та П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» щодо регулювання обліку орендних операцій необхідно уточнити зміст підпункту п. 4 П(С)БО 7 «Основні засоби», в якому прописано можливість передачі об'єктів основних засобів в оренду. Його слід доповнити словами: «окрім об'єктів нерухомості» і викласти у такій редакції: «Основні засоби – матеріальні активи, які підприємство утримує з

метою використання їх у процесі виробництва або постачання товарів, надання послуг, здавання в оренду іншим особам, окрім об'єктів нерухомості, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року (або операційного циклу, якщо він довший за рік)».

4. Здійснювати групування об'єктів інвестиційної нерухомості потрібно за такими класифікаційними ознаками: групами, способом надходження, соціально-економічним призначенням, галуззю використання, належністю, метою утримання, правовим визнанням, методом оцінювання, джерелами фінансування, терміном утримання, місцем розташування, вартістю, площею. Вважаємо, що дослідження об'єкта в межах запропонованих характеристик розширить інформаційну базу щодо його економічних, функціональних, соціальних та інші властивості. Ця пропозиція позитивно вплине на ефективність управління інвестиційною нерухомістю через наявність належно організованого її аналітичного обліку.

РОЗДІЛ 2

ОРГАНІЗАЦІЙНО-МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Документальне оформлення операцій із об'єктами інвестиційної нерухомості

Сучасний розвиток концепції обліку для цілей управління зумовлює потребу проведення системного аналізу його методу як сукупності чітко структурованих способів та прийомів дослідження об'єктів.

У цьому параграфі поставлено за мету розглянути діючу практику відображення операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості у первинних облікових документах, виявити існуючі недоліки та запропонувати оптимальні шляхи вдосконалення цієї підсистеми обліку.

У площині системних реформ, що відбуваються, предметом уваги широкого кола учасників ринкових відносин є адаптація вітчизняної системи бухгалтерського обліку до міжнародних стандартів фінансової звітності.

Як правильно зазначають О. Жорікова та О. Кравченко, існуюча тенденція до оновлення нормативно-правових актів щодо регулювання облікового процесу і впровадження нової інформаційної підсистеми протягом останніх років призвела до суттєвих змін у методиці обліку, зокрема необоротних активів, які є необхідною складовою майна підприємства, а питання їхнього обліку особливо важливі у зв'язку з активізацією процесу приватизації в Україні [97, с. 14].

В останні роки суттєво розширено класифікацію необоротних активів та доповнено понятійний апарат. Як свідчить практика, такі процеси супроводжуються наявністю низки теоретичних і практичних проблем в організації та методиці здійснення реєстрації господарських операцій з такими активами.

На сьогодні, як свідчить аналіз існуючих інструктивних документів, не достатнім чином описано порядок обліку інвестиційної нерухомості; основних засобів, що утримуються з метою продажу (необоротні активи та групи вибуття) і біологічних активів (хоча останні за своєю сутністю не повною мірою відповідають сутності основних засобів).

Тому існує об'єктивна необхідність у дослідженні формування інформації в обліковому середовищі щодо об'єктів інвестиційної нерухомості.

Облік будь-якого виду активів, зокрема й інвестиційної нерухомості, розпочинається з визнання об'єкта активом на основі критеріїв, прописаних у нормативних документах, зокрема це ті, які визначають ідентичність об'єктів інвестиційної нерухомості.

Так, відповідно до п. 3 НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» активи – ресурси, контрольовані підприємством у результаті минулих подій, використання яких, як очікується, призведе до отримання економічних вигод у майбутньому [174].

Критеріями визнання активом інвестиційної нерухомості згідно із п. 8 П(С)БО 32 є такі: існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу та їхня первісна вартість може бути достовірно визначена.

Виокремлення нового виду активу – інвестиційної нерухомості – потребує додаткових зусиль при здійсненні ідентифікації, визнання та їхнього оцінювання і зумовлює необхідність детального дослідження відображення в обліковій системі всіх можливих операцій, пов'язаних із такими об'єктами.

Розкриваючи і обґрунтовуючи основні засади нашого бачення порядку відображення таких активів в обліку, не порушуючи існуючих методів та принципів узагальнення таких операцій зауважимо, що ця система має бути побудована таким чином, щоб забезпечувати надання своєчасної та неупередженої облікової інформації.

Тому, ведемо мову про розробку єдиної системи відображення операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості у бухгалтерському обліку. Вона має проходити крізь призму забезпечення достовірною інформацією користувачів, причетних до управління такими активами. Достовірною має бути і підсумкова фінансова звітність, яка використовується для аналізу та оцінювання фінансового стану підприємства зовнішніми користувачами.

С. Левицька вважає, що еволюція та розвиток економічних відносин зумовлюють зміну функціонального призначення обліку господарської діяльності підприємств. Сьогодні це не лише контроль за дотриманням нормативного поля та раціонального використання ресурсів, а й насамперед функція управління, основним завданням якої є отримання достовірної інформації про результати проведених підприємством операцій з метою реалізації ефективної системи менеджменту організації господарської діяльності [145, с. 7].

Отже, використання облікової системи має інформаційний характер, за основу якого взято принцип достовірності, котрий визначає її корисність і показує, що вона повністю відображає господарські процеси на підприємстві, легко перевіряється та служить інтересам користувачів. На практиці саме достовірна інформація є цінною і може забезпечувати прийняття правильних інформаційно-виправданих, виважених рішень щодо подальшого розвитку як окремих підрозділів, так і будівельного підприємства загалом.

Важливим є те, що забезпечення достовірності даних за результатами облікових спостережень можливо при застосуванні усіх принципів бухгалтерського обліку та фінансової звітності, запропонованих законодавством, зокрема це: принципи обачності, оцінювання, повного висвітлення, автономності, послідовності, безперервності, нарахування та відповідності доходів і витрат, превалювання сутності над формою, історичної собівартості, єдиного грошового вимірника, періодичності [106].

Окремі вчені зазначають, що необхідно, щоб облікову інформацію однозначно сприймали ті, хто її складає, а також ті, хто виступає її користувачами.

В економічній літературі можемо натрапити на перелік й інших принципів, використання яких, на думку окремих учених, підвищить достовірність даних бухгалтерського обліку, зокрема:

- порівнюваність і постійність – протягом звітного періоду потрібно використовувати одні і ті ж методи бухгалтерського обліку, щоб була можливість порівнювати дані;

- суттєвість – не потрібно обліковцям витрачати час на дослідження факторів, які є незначними. Якщо зусилля щодо обліку дорівнюють за вартістю засобам, які обліковуються, то облік необхідно спростити;

- консерватизм – відображення у системі обліку результатів господарської діяльності, вибираючи меншу оцінку, яка враховуватиме можливий брак прибутку і потенційні збитки;

- повнота інформації – містити дані, необхідні користувачам.

На нашу думку, хоч назви принципів відрізняються від загальновідомих, сутність залишається тією самою.

Названі вище принципи організації бухгалтерського обліку, прописані у Законі України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні», обов'язково мають враховуватися всіма вітчизняними підприємствами при виборі облікової політики.

На рисунку 2.1 відображений порядок формування облікової інформації щодо інвестиційної нерухомості за шляхами надходження та за номенклатурою об'єктів. Як видно з рисунка, формування зазначеної вище інформації, на нашу думку, відбувається у три етапи (аналітичний, методологічний, інформаційний).

Визначивши етапи, які необхідно розглянути щодо відображення в системі обліку даних про надходження об'єктів інвестиційної нерухомості, бачимо необхідність точного та чіткого документування потоків інформації, починаючи з моменту прийняття рішення про здійснення такої операції.

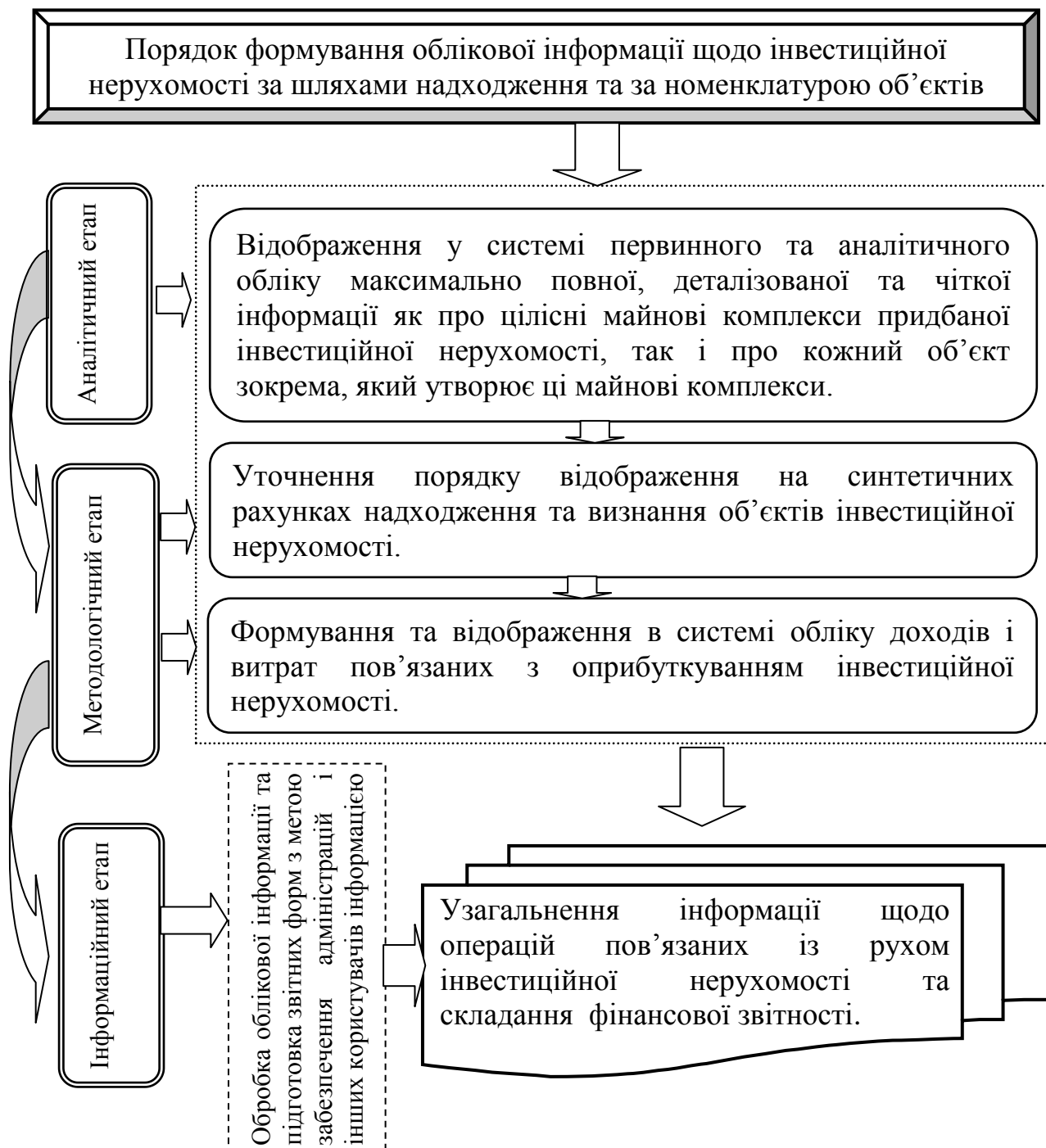


Рис. 2.1. Порядок формування облікової інформації щодо інвестиційної нерухомості за шляхами надходження та номенклатурою об'єктів

Розглянемо поняття первинного обліку, який науковці часто використовують при здійсненні досліджень будь-якої ділянки облікового процесу. Адже правильно організована робота на цій ділянці значною мірою забезпечить одержання адекватної та достовірної інформації.

Вивчення наукової літератури показало, що часто науковцями розгляд первинного обліку зводиться до правильного заповнення первинних

документів, тобто помилково ототожнюються поняття первинного обліку та документування (заповненням облікових реєстрів). Тут, на нашу думку, необхідно розставити правильні акценти щодо згадуваних обліково-економічних категорій і розкрити їхній зміст.

Ю. Б. Агеєва та А. Б. Агеєва наводять таке визначення досліджуваної категорії, зокрема первинний облік – єдиний, який повторюється у часі, організований процес збору, вимірювання, реєстрації, нагромадження та зберігання інформації, а в умовах автоматизованих систем управління – також її передачі та первинна обробка [2, с. 131].

На думку І. М. Бабина, первинний облік є єдиною періодичною організованою системою збору, вимірювання, реєстрації, нагромадження інформації та відображення її у відповідних формах документів [7, с. 289]. Вважаємо, що первинний облік повинен виконувати не лише функції сприйняття, вимірювання, реєстрації окремих господарських операцій і процесів, а й функції накопичення та групування інформації, а також, що особливо важливо, аналітичні та контрольні функції, які полягають у виявленні та аналізі відхилень у момент їх виникнення.

Дещо іншої точки зору притримується А. М. Прохоров, який трактує первинний облік як первинну реєстрацію фактів, подій, процесів, заповнення формулярів спостереження та інших документів у статистичному, бухгалтерському й оперативному обліку [210, с. 984].

На думку О. В. Приставки, первинний облік має бути виділений в окрему систему від самого бухгалтерського обліку, оскільки він формує інформацію не тільки для нього, а й для інших підсистем – планування, прогнозування, аналізу комерційної діяльності підприємства [199]. Подібним є твердження В. І. Подольського та Н. С. Макарова, які зазначають, що первинний облік є повноцінною складовою бухгалтерського та управлінського обліку і його необхідно виділити в самостійну систему зі своєю структурою, цілями, завданнями, а також внутрішніми та зовнішніми зв'язками, яка потребує дослідження [190, с. 47]. Такі трактування дещо перебільшені. Не заперечуючи

того, що первинний облік – окрема підсистема облікового процесу, вести мову про те, що первинний облік є самостійною системою, думаємо, нема підстав. Дані первинного обліку можуть слугувати лише як інформаційна основа для здійснення функцій управління.

Отже, узагальнивши наведені вище визначення зазначимо, що первинний облік – один з етапів формування звітної облікової інформації, на якому відбувається первинне нагромадження облікових даних з використанням методів бухгалтерського обліку. Вибір первинних документів є складовою облікової політики підприємства.

Побудова підсистеми первинного обліку щодо об'єктів інвестиційної нерухомості – важлива та вирішальна умова ефективної системи управління такими активами в підприємстві (вона має цілковито задовольняти інформаційні потреби користувачів різних рівнів).

Щоб документування могло виконувати зазначені функції, інформація, занесена на облікові носії, має бути правдивою як за кількісними, так і за якісними ознаками.

Рух інвестиційної нерухомості відображається відповідними записами у первинних облікових документах. Від правильного вибору таких документів, у значній мірі, залежить якість отриманої інформації відповідними користувачами.

Момент набуття права власності супроводжується укладанням договору купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна (незалежно від того, який об'єкт придбавається: земельна ділянка, будівля, споруда чи цілісний майновий комплекс). Пізніше перехід права власності на об'єкти нерухомості має бути зафіксований у Державному реєстрі договорів, і лише з цього моменту в суб'єкта господарювання (в нашому випадку ми ведемо мову про будівельні підприємства) виникає право власності на придбаний актив. Проте майнові права набуваються не одразу, а лише після реєстрації цього права у бюро технічної інвентаризації (БТІ). Тому спочатку відбувається реєстрація договору купівлі-продажу, а лише потім реєстрація права власності.

Законодавством запропоновані й інші види документів, крім договору купівлі-продажу, що засвідчуватимуть набуття права власності, зокрема договір дарування, договір пожертвування, обміну, ренти, свідоцтво про приватизацію.

Зі сказаного вище випливає, що придбання інвестиційної нерухомості – це складний процес, оскільки на такі активи поширюється режим регулювання нерухомих речей, тому такі операції підлягають додатковому документальному державному регулюванню.

Розглянемо більш детально порядок відображення в системі бухгалтерського обліку цих операцій, можливі шляхи придбання інвестиційної нерухомості, принципи і методи, які використовуватимуться для адекватного та повного відображення в системі первинного спостереження. З цією метою розкриємо порядок організації первинного обліку інвестиційної нерухомості відповідно до законодавчих вимог щодо змісту та структури первинних документів, пропорованих для реєстрації фактів оприбуткування інвестиційної нерухомості. Необхідно також здійснити аналіз і внести пропозиції щодо обсягів облікової інформації, яка у них відображається. Первинний облік – початкова стадія системного сприйняття і реєстрації окремих операцій, які характеризують господарські процеси і явища, що мають місце на підприємстві. Тому ці документи мають містити достатню кількість інформації щодо інвестиційної нерухомості.

Як слушно зауважує А. Загородній, первинний облік – це початкова стадія облікового процесу, на якій здійснюється спостереження за господарськими явищами, їхнє вимірювання та реєстрація в первинних документах [100, с. 72]. З огляду на це вона має бути організована відповідним чином.

Наказом Міністерства фінансів України № 372 від 07.06.2010 р. затверджено Зміни до Положення про документальне затвердження записів у бухгалтерському обліку (№ 88 від 24.05.1995 р.), що набрав чинності з 23.07.2010 р. В цьому нормативному документі прописаний новий порядок оформлення первинних документів у системі бухгалтерського обліку, зокрема

зазначено у п. 11, що тепер первинні документи можуть бути створені як у письмовій, так і в електронній формі. Проте використання останніх можливе лише з дотриманням вимог законодавства про електронні документи та електронний документообіг.

Організація первинного обліку надходження об'єктів інвестиційної нерухомості полягає у своєчасному і повному оформленні первинних документів у системі бухгалтерського обліку.

З метою забезпечення відображення інвестиційної нерухомості у первинному обліку необхідно використовувати документи, в яких були би враховані особливості цього виду необоротних активів, а не типові, що призначені для обліку основних засобів і затверджені Наказом Міністерства України № 325 від 29.12.1995 р. із врахуванням вищезазначених змін від 07.06.2010 р.

Окремі науковці, зокрема О. Міронова, пояснюють можливість використання згадуваних первинних документів тим, що об'єкти інвестиційної нерухомості, набуваючи «інвестиційного» характеру (статусу), залишаються основними засобами. На основі цього вона робить висновок, що всі норми чинного законодавства, які стосуються документального оформлення операцій з основними засобами, діють щодо об'єктів інвестиційної нерухомості [167, с. 121].

З цим твердженням важко погодитися, оскільки на законодавчому рівні відбулося виділення нових за своїм змістом об'єктів у складі необоротних активів, тому не варто їх відносити та обліковувати у складі основних засобів, тим більше, що ними вони були до прийняття та введення в дію П(С)БО 32.

Та на практиці, зокрема на будівельних підприємствах ЗАТ ПБО «Львівміськбуд», ТзДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» і ТОВ «Тернопільбуд», об'єкти нерухомості, які утримуються для здійснення орендних операцій у системі обліку відображаються як об'єкти основних засобів. І усі господарські операції з такими активами відображаються у первинних документах, які призначені для обліку основних засобів. Що на

нашу думку є неприпустимим, оскільки цей факт не відповідає вимогам нормативних документів.

Тут існує одночасне заперечення декількох норм, прописаних у П(С)БО 32, зокрема там, де йдеться про переведення об'єктів зі складу основних засобів до інвестиційної нерухомості, а, як констатує О. Міронова, об'єкти були і залишаються основними засобами, тобто не потрібно відображати у первинних документах переведення активів, на яке вказується у п. 24 П(С)БО 32. До того ж науковець зазначає, що, безумовно, спеціальний статус накладає певний відбиток на операції з цими об'єктами, але здебільшого це стосується порядку оформлення права власності, тобто операцій купівлі-продажу та оренди нерухомості. Варто наголосити, що, на нашу думку, жодних відмінностей немає у порядку оформлення права власності та суміжних майнових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть віднесені до складу інвестиційної нерухомості чи визнані основними засобами після введення в експлуатацію (власне, йдеться про порядок нотаріального завірення договору купівлі-продажу нерухомості та реєстрацію таких прав у бюро технічної інвентаризації).

Окремі науковці ведуть мову про те, що для відображення оприбуткування і введення в експлуатацію інвестиційної нерухомості можна використовувати ОЗ-1 «Акт приймання-передачі (внутрішнього переміщення) основних засобів»; ОЗ-2 «Акт приймання-здачі відремонтованих, реконструйованих та модернізованих об'єктів»; ОЗ-3 «Акт списання основних засобів»; ОЗ-6 «Інвентарна картка обліку основних засобів»; ОЗ-7 «Опис інвентарних карток по обліку основних засобів»; ОЗ-8 «Картка обліку руху основних засобів»; ОЗ-9 «Інвентарний список основних засобів»; ОЗ-15 «Розрахунок амортизації основних засобів» (для будівельних організацій).

Що стосується моменту зарахування на баланс підприємства інвестиційної нерухомості, то пропонуємо застосування такого первинного документа, як форма ІН-1 «Акт приймання та внутрішнього переміщення інвестиційної нерухомості» (додаток К), який необхідно використовувати при

придбанні об'єктів інвестиційної нерухомості від постачальників, введенні в експлуатацію об'єктів інвестиційної нерухомості після закінчення будівельно-монтажних робіт, а також для оформлення переведення об'єктів основних засобів, товарів чи запасів до складу інвестиційної нерухомості.

Формування первинного потоку інформації щодо інвестиційної нерухомості в системі обліку пропонуємо здійснювати у розрізі таких об'єктів, як: земельні ділянки, будівлі, споруди, а також інші активи, які разом із ними складають цілісний майновий комплекс, узагальнюючи інформацію на окремих аналітичних рахунках до субрахунку «Інвестиційна нерухомість».

Вважаємо, що введення такої аналітики при організації обліку таких активів дозволить формувати та надавати користувачам достатньо деталізовану інформацію.

Надходження об'єктів інвестиційної нерухомості може здійснюватися шляхом: будівництва підрядним способом; будівництва господарським способом; обміну на подібні активи; обміну на неподібні активи; одержання як внесок до статутного капіталу; безоплатного одержання, а також одержання у фінансову оренду; одержання на умовах операційної оренди; одержання у господарське відання і переведення зі складу основних засобів, запасів чи товару.

Порядок документального оформлення господарських операцій з оприбуткування об'єктів інвестиційної нерухомості: земельних ділянок, будівель, споруд, цілісних майнових комплексів й усіх об'єктів основних засобів, що у сукупності генерують грошові потоки на підприємствах відображено на рисунку 2.2.

Документальне оформлення процесу надходження на підприємство інвестиційної нерухомості відповідно до об'єктів зумовлене особливими характеристиками окремих активів, зокрема таких, як земельні ділянки. На сьогодні в Україні відбувається реформування земельних відносин, зумовлене необхідністю формування ринкового середовища, де об'єктом якого буде земля.

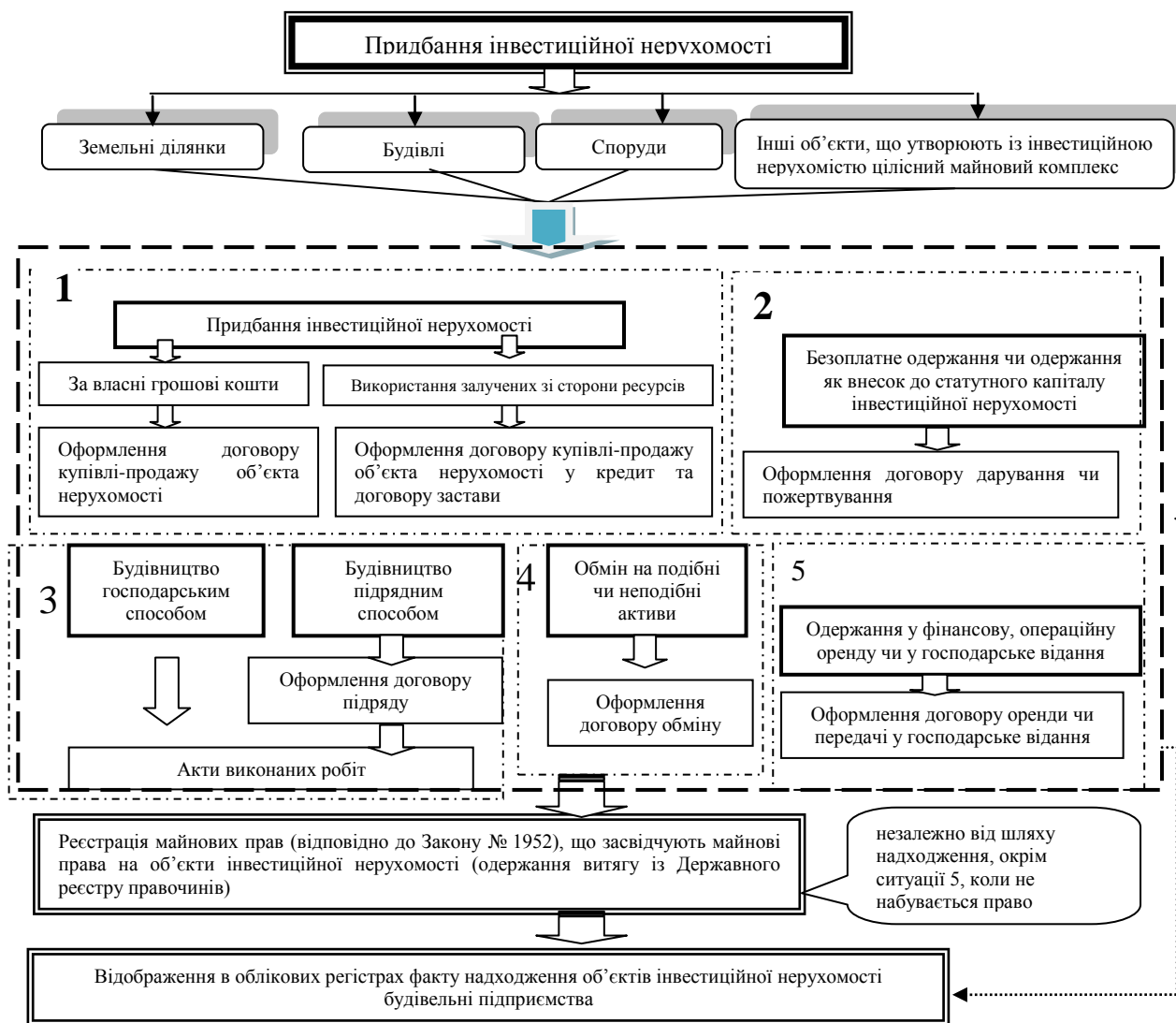


Рис. 2.2. Первинне документальне оформлення надходження об'єктів інвестиційної нерухомості

Незважаючи на незавершеність реформ, земля є об'єктом обліку операцій, пов'язаних із купівлею-продажем, операційною та фінансовою орендою тощо, які регулюються Земельним кодексом України (від 2001 р. зі змінами і доповненнями), ухвалення якого й дозволило здійснювати операції із земельними ділянками (хоча наразі йдеться про ділянки несільськогосподарського призначення).

Оскільки складання первинних документів необхідне для повного висвітлення інформації про наявність і рух об'єктів інвестиційної нерухомості, то їх можна прокласифікувати за напрямками залежно від того, яку інформацію вони містять, зокрема щодо:

- придбання об'єктів інвестиційної нерухомості;
- переведення до складу інвестиційної нерухомості;
- виведення об'єктів зі складу інвестиційної нерухомості;
- вибуття інвестиційної нерухомості.

Вважаємо, що з огляду на низку відмінностей інвестиційної нерухомості від основних засобів для обліку перших слід використовувати інші первинні документи. Такі документи розроблені автором і затверджені Методологічною радою з бухгалтерського обліку Міністерства фінансів як типові. Більш детально розглянемо їх пізніше.

Наступним первинним документом з обліку інвестиційної нерухомості, запропонованим нами до використання є Акт приймання-здачі відремонтованих, реконструйованих та добудованих об'єктів інвестиційної нерухомості форми ІН-2 (додаток Л).

Цим первинними документом можна оформляти повернення об'єкта з ремонту. Якщо ремонтні роботи виконував структурний підрозділ підприємства, то виписують один примірник акта. Якщо інше підприємство, акт складається в двох примірниках (один примірник залишається на підприємстві, інший передається виконавцю ремонтних робіт).

Акт повинні підписати уповноважена особа, що здійснює прийняття об'єкта нерухомості після закінчення ремонтних робіт і представник підприємства, що виконувало ремонт, реконструкцію чи добудову.

Якщо проводився капітальний ремонт, реконструкція чи добудова об'єкта нерухомості, то такі зміни необхідно внести до його технічного паспорта.

Акт складається у двох примірниках комісією, призначеною керівником підприємства (організації). Перший примірник для передачі в бухгалтерію підприємства, другий залишається у матеріально-відповідальній особи та є підставою для передачі на склад матеріалів, що залишилися в результаті їх ліквідації.

Крім цього, на кожен об'єкт інвестиційної нерухомості необхідно відкривати також інвентарну картку обліку інвестиційної нерухомості на

підставі акту прийняття та внутрішнього переміщення інвестиційної нерухомості (форма ІН-1)

Інвентарна картка обліку інвестиційної нерухомості (форма ІН-4 (додаток Н)) – це первинний документ, який ми пропонуємо використовувати для узагальнення інформації про кожен об'єкт інвестиційної нерухомості. Приводом для відкриття інвентарної картки слугує акт форми ІН-1, а також технічна документація на цей об'єкт.

Надалі до цього первинного документа заносяться всі відомості про утримуваний об'єкт інвестиційної нерухомості, зокрема про ремонт, переоцінку, індексацію чи знос, а також інформацію про вибуття або про результати його ліквідації. У розділі «Індивідуальна характеристика об'єкта» прописуються основні якісні та кількісні характеристики.

Щодо запропонованої форми ІН-5 «Опис інвентарних карток інвестиційної нерухомості» (додаток П), то цей документ призначений для обліку і систематизації карток (форма ІН-4). Опис інвентарних карток ведуть в одному примірнику за кожною класифікаційною групою інвестиційної нерухомості.

Інформацію про вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості відображають у графі «Відмітка про вибуття».

Наступним етапом є заповнення картки обліку руху інвестиційної нерухомості (форма ІН-6 (додаток Р)) в кінці місяця за даними, що містяться в інвентарних картках чи інших формах первинних документів, з розрахунку амортизації, якщо оцінювання інвестиційної нерухомості здійснюється за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації. Дані інвентарної картки і картки обліку руху інвестиційної нерухомості звіряються з даними синтетичного обліку руху інвестиційної нерухомості заповнюється інвентарний список інвестиційної нерухомості (форма ІН-7 (додаток Т)). Цей документ ведеться з метою узагальнення інформації про об'єкти інвестиційної нерухомості.

Для реєстрації фактів списання та вибуття на сторону інвестиційної нерухомості доцільним є запровадження і використання первинного документа форми ІН-3 «Акт на вибуття інвестиційної нерухомості» (додаток М). Цей документ потрібен для оформлення всіх випадків вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості, зокрема використовується для оформлення операцій:

- вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості при передачі їх іншому підприємству (організації) за договором купівлі-продажу, безоплатній передачі, передачі як внесок до статутного капіталу, обміну на інші активи;
- переведення об'єктів інвестиційної нерухомості до складу основних засобів (якщо змінено мету утримання нерухомості);
- переведення об'єктів інвестиційної нерухомості до складу запасів (у разі прийняття рішення на підприємстві про продаж таких об'єктів);
- ліквідації об'єктів інвестиційної нерухомості.

Також пропонуємо застосування форми ІН-8 «Розрахунок амортизації інвестиційної нерухомості» (додаток Х), необхідної для нарахування місячної суми амортизації у звітному періоді за об'єктами інвестиційної нерухомості, які відображаються у звітності за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації.

Коротка характеристика запропонованих форм первинних документів з обліку інвестиційної нерухомості міститься у додатку 3. Всі запропоновані форми первинних документів слід використовувати і на базових підприємствах ЗАТ ПБО «Львівміськбуд», ТзДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» і ТОВ «Тернопільбуд».

2.2. Відображення руху інвестиційної нерухомості у системі бухгалтерського обліку

Документи запропоновані для реєстрації фактів господарської діяльності з об'єктами інвестиційної нерухомості, на нашу думку, виступають

достовірною інформаційною базою для аналітичного і синтетичного обліку таких активів, а також використовуватися для формування зведених інформаційних масивів з метою відображення їх у фінансовій звітності.

Після аналізу організації первинного обліку інвестиційної нерухомості необхідно детально розглянути порядок організації її синтетичного обліку та узагальнення у бухгалтерській звітності. В першу чергу, слід розглянути окремі проблемні питання, що пов'язані з реформуванням, оновленням та постійним внесенням змін у облікову нормативно-правову базу.

Особливо багато спірних питань є в організації синтетичного обліку та порядку узагальненні інформації у фінансовій звітності щодо руху інвестиційної нерухомості. Шляхи надходження і вибуття такої нерухомості відображено на рисунку 2.3.

Нормативно-правовою базою, що забезпечує методологічні основи для відображення таких операцій у обліковій системі підприємства нині є: Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Положення (стандарт) бухгалтерського обліку (додаток В), План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств і організацій, Інструкція щодо застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств та організацій.

Розглядаючи можливі шляхи надходження інвестиційної нерухомості, вважаємо за необхідне дослідити існуючий на даний момент порядок відображення оприбуткування інвестиційної нерухомості в підприємствах будівельної галузі.

На досліджуваних підприємствах ЗАТ ПБО «Львівміськбуд», ТзДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» і ТОВ «Тернопільбуд» відображення у обліку об'єктів нерухомості, які за своєю сутністю є інвестиційною, здійснюється із використанням рахунків, що призначенні для об'єктів основних засобів.

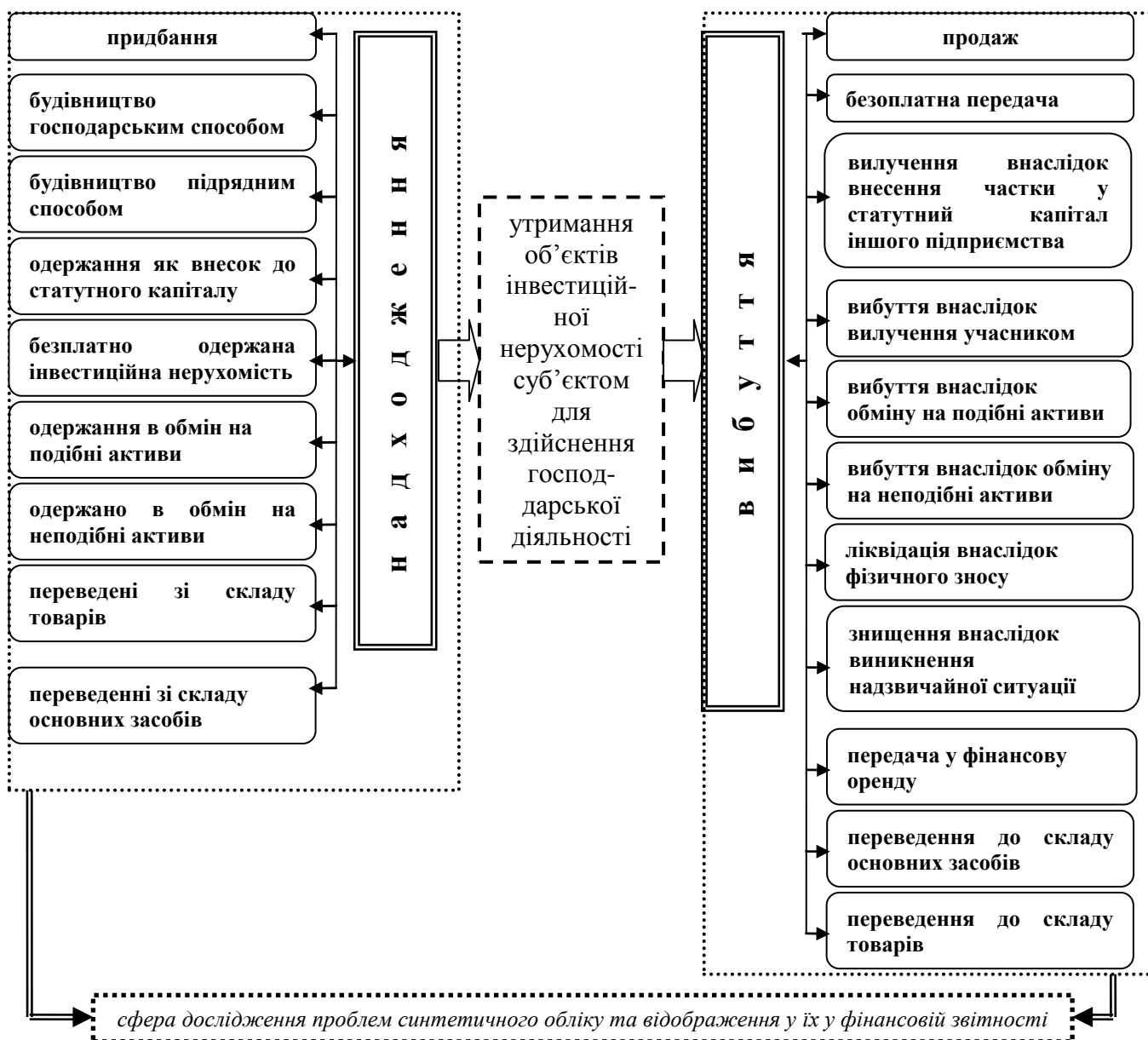


Рис. 2.3. Шляхи надходження та вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості

Зосередження особливої уваги на будівельній галузі, зумовлено тим, що її підприємства виступають об'єктом нашого дослідження. Попри відсутність вагомих відмінностей у документальному відображенні та організації обліку необоротних активів у цій та інших галузях економіки України, вважаємо, що необхідно розглянути ці питання щодо об'єктів інвестиційної нерухомості, оскільки саме підприємства будівельної галузі забезпечують створення нерухомих основних засобів виробничого і невиробничого призначення у вигляді їх продукції.

Будівельна галузь займає визначальне місце у розширеному відтворенні основних засобів усіх галузей економіки країни, удосконаленні галузевої

структури та розміщенні підприємств і, як наслідок, у комплексному розвитку вітчизняної економіки. Особливості організації обліку у даній галузі розглядалися низкою вчених, про що ми вже вели мову раніше (додаток Ж).

Проблеми синтетичного обліку надходження та вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості можна звести до таких:

- 1) порядок формування облікової інформації щодо інвестиційної нерухомості за шляхами руху (надходження, вибуття) та за видами таких об'єктів;
- 2) уточнення порядку відображення на синтетичних рахунках руху (надходження, вибуття) та визнання об'єктів інвестиційної нерухомості;
- 3) дослідження методики відображення у фінансовій звітності доходів і витрат пов'язаних з рухом (надходження, вибуттям) інвестиційної нерухомості.

Визначення такого кола питань та послідовність їх дослідження, зумовлена інформаційними потребами управлінців, що схематично відображено у попередньому параграфі (рис. 2.1).

Враховуючи зазначене вище, пропонуємо при формуванні первинного потоку інформації відображати в системі обліку інвестиційну нерухомість, що надходить на підприємство, у розрізі таких об'єктів як земельні ділянки, будівлі, споруди, а також інші активи, які разом із ними складають цілісний майновий комплекс. Останні, на нашу думку, доцільно відображати на окремому аналітичному рахунку. Введення такої аналітики в організацію обліку інвестиційної нерухомості дозволить формувати та надавати користувачам релевантну інформацію. Першим кроком при здійсненні облікових записів є реєстрація фактів господарських операцій у первинних документах, які детально розглянуто у першому параграфі даного розділу (додаток З).

Розглянемо більш детально, яким чином відображати порядок реєстрації таких фактів, наведених на рисунку 2.4, відповідно до вимог Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій № 291.

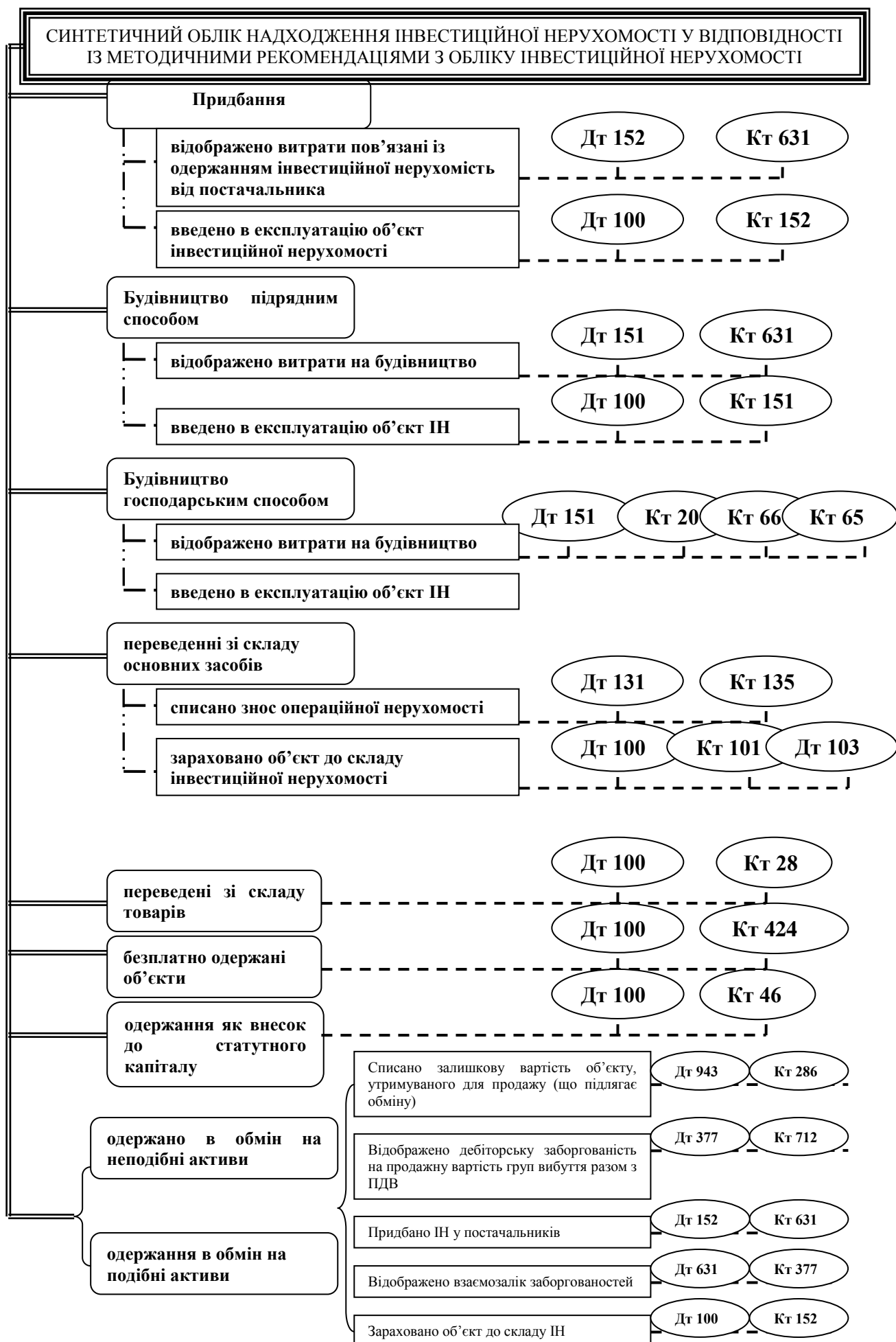


Рис. 2.4. Синтетичний облік надходження ІН

Бачимо, що запропонована законодавцями модель синтетичного обліку надходження інвестиційної нерухомості в основному дублює облік оприбуткування основних засобів, прописаний у Методичних рекомендаціях з обліку основних засобів (наказ Міністерства фінансів від 30 вересня 2003 року № 561 зі змінами і доповненнями). Такий підхід пояснюється тим, що об'єкти інвестиційної нерухомості, хоча і виділені у окрему групу активів, та все ж таки мало відокремлені від основних засобів.

Попри те, що у прийнятих Методичних рекомендаціях описаний порядок організації синтетичного обліку надходження інвестиційної нерухомості, на нашу думку, ще залишилося достатньо дискусійних питань, які частково порушуються у працях вітчизняних науковців.

Дослідивши наукові публікації з питань відображення у синтетичному обліку оприбуткування невиробничих активів (інвестиційної нерухомості), можемо їх узагальнити. На нашу думку, потребують більш детального вивчення та вирішення, наступні питання: які рахунки використовувати при надходженні об'єктів інвестиційної нерухомості, а також, на якому рахунку відображати введені в експлуатацію об'єкти інвестиційної нерухомості?

Вивчення даної проблеми розпочнемо із дослідження порядку відображення у синтетичному обліку капітальних інвестицій, пов'язаних з об'єктами інвестиційної нерухомості.

Так, у окремих нормативно правових актах, зокрема у П(С)БО 7 «Основні засоби» п. 4 наведено визначення терміну «незавершені капітальні інвестиції в необоротні матеріальні активи» – це капітальні інвестиції у будівництво, виготовлення, реконструкцію, модернізацію, придбання об'єктів необоротних матеріальних активів, уведення яких в експлуатацію на дату балансу не відбулося, а також авансові платежі для фінансування будівництва [198], а в Податковому кодексі згідно із п. 14.1.81. ст. 14 «капітальні інвестиції – господарські операції, що передбачають придбання будинків, споруд, інших об'єктів нерухомої власності, інших основних засобів і

нематеріальних активів, що підлягають амортизації» [189]. Думається, ці визначення потрібно взаємоузгодити між собою.

В. І. Ткач розглядає капітальні інвестиції з вартісної і технологічної точки зору. Зокрема, з вартісної точки зору капітальні інвестиції – це вартість фінансових, матеріальних, трудових, інтелектуальних та інших ресурсів спрямованих на придбання (створення) необоротних активів, що капіталізується, а з технологічної точки зору капітальні інвестиції – сукупність технологічних процесів (будівельно-монтажні роботи, придбання будівель або їх частин, обладнання, інструменту, інвентарю, інші капітальні роботи, проектно-пошукові, геологорозвідувальні та бурові роботи, пусконаладжувальні роботи тощо), а також модернізація, модифікація, добудова, реконструкція й технічне переобладнання основних засобів [219].

Можна відзначити, що на рівні суспільства в загальноекономічному аспекті капітальні інвестиції є інвестиціями в основний капітал, а на рівні підприємства – це вартість фінансових, матеріальних, трудових, інтелектуальних та інших ресурсів, спрямованих на відтворення необоротних активів (основних засобів, інвестиційної нерухомості, інших необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів та довгострокових біологічних активів), що капіталізується.

В економічній літературі знаходимо такі визначення капітальних інвестицій: – витрати на придбання або створення (будівництво) основних засобів і матеріальних та нематеріальних необоротних активів, які додаються до балансової вартості цього активу, якщо є ймовірність того, що майбутні економічні вигоди, які передбачають первісно оцінений рівень продуктивності існуючого активу, надходять до підприємства [146 с. 25]; – витрати на створення, розширення, реконструкцію й технічне переобладнання основного капіталу, а також пов'язане з цим збільшення оборотного капіталу [204].

Тому розглянемо погляди науковців щодо відображення на рахунках бухгалтерського обліку капітальних інвестицій на придбання об'єктів інвестиційної нерухомості.

Окремими вченими [206, с. 510] пропонується введення окремого збірно-розподільчого (транзитного) субрахунку 157 «Капітальні витрати на створення необоротних активів господарським способом». За дебетом цього субрахунку С. Й. Сажинець пропонує нагромаджувати витрати, які на підставі відповідних первинних документів при завершенні виконання робіт списуватимуться на інші субрахунки обліку капітальних інвестицій. В кінці місяця на підставі первинних документів на окремих аналітичних рахунках суми на субрахунку 157 мають формуватися, на думку вченого, за кожною калькуляційною статтею щодо інформації про усі витрати за роботами з капітального інвестування, які підприємство виконує господарським способом [206, с. 510].

Вважаємо пропозицію щодо використання окремого субрахунку 157 «Капітальні витрати на створення необоротних активів господарським способом» не обґрунтованою, оскільки розподіл інформації про витрати, понесених при здійсненні капітального будівництва об'єктів інвестиційної нерухомості, може проводитися з введенням та використанням аналітичних рахунків до субрахунку 151 «Капітальне будівництво», зокрема:

1511 «Капітальне будівництво підрядним способом»;

1512 «Капітальне будівництво господарським способом».

Оскільки, на цьому субрахунку (151) обліковуються капітальні інвестиції, пов'язані з будівництвом будівель чи споруд, тому пропонуємо подальшу деталізацію інформації здійснювати на аналітичних рахунках 1511, 1512 із уточненням об'єктів нерухомого майна, які будуються, зокрема будівлі або споруди.

Детальніше розглянемо порядок відображення придбання об'єктів інвестиційної нерухомості. Досліджуючи дане питання, в межах загального підходу побудови Плану рахунків щодо відображення капітальних інвестицій пов'язаних із придбанням необоротних активів достатньо чітко бачимо наступне: в Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій № 291 передбачено такі субрахунки:

- 152 «Придбання (виготовлення) основних засобів»;
- 153 «Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів»;
- 154 «Придбання (виготовлення) нематеріальних активів»;
- 155 «Придбання (виготовлення) довгострокових біологічних активів».

З вище наведеного бачимо, що у Інструкції № 291 про застосування Плану рахунків передбачено субрахунки для відображення капітальних інвестицій, здійснених на придбання необоротних активів, із врахуванням їхньої класифікації у діючій обліковій нормативно-правовій базі. Ці субрахунки відображають капітальні вкладення у основні засоби, інші необоротні матеріальні активи, нематеріальні та довгострокові біологічні активи. У межах такого підходу, на нашу думку, цілком логічним є відкриття ще одного субрахунку, на якому б збиралася інформація щодо здійснених витрат на капітальні інвестиції, внаслідок придбаних об'єктів інвестиційної нерухомості.

З метою збереження єдиного підходу відображення та класифікації інформації щодо капітальних інвестицій у необоротні активи за видами пропонуємо відображати витрати щодо формування первісної вартості придбаних об'єктів інвестиційної нерухомості на субрахунку 156 «Придбання інвестиційної нерухомості».

Запровадження субрахунку 156 «Придбання інвестиційної нерухомості» дозволить оптимально організувати синтетичний та аналітичний облік капітальних інвестицій, пов'язаних із придбанням інвестиційної нерухомості, що в майбутньому виступить запорукою достовірного визначення вартості придбаних об'єктів.

Отже, враховуючи вищезазначене, капітальні інвестиції щодо інвестиційної нерухомості можна відображати на субрахунку 151 при будівництві та 156 при придбанні об'єктів у розрізі таких активів як земельні ділянки; будівлі; споруди та інші необоротні активи, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс.

Щодо порядку використання в обліку рахунку 15 «Капітальні інвестиції», то О. О. Гончаренко зазначає, що він – призначений для обліку невичерпних витрат на придбання або створення матеріальних і нематеріальних необоротних активів. Також ми погоджуємося із твердженням, що на 151 субрахунку повинні збиратися витрати пов'язані із будівництвом нерухомості, а витрати на обладнання, що підлягає монтажу не в процесі будівництва, а після його закінчення доречно обліковувати на субрахунку 152 «Придбання (виготовлення) основних засобів» [73, с. 8].

Твердження, висловлене автором є цілком прийнятне, оскільки необоротні активи, які пізніше утворюватимуть цілісний майновий комплекс із нерухомістю, не підлягали будівництву, а є придбаними об'єктами. Тут необхідно відзначити момент здійснення монтажу. Якщо об'єкт нерухомого майна придатний до використання без обладнання, яке планується встановлювати, тобто вводиться в експлуатацію без такого обладнання, то майбутні витрати, пов'язані зі встановленням таких засобів, недоцільно обліковувати на субрахунку 151 «Капітальне будівництво». Це не стосується технічних засобів (активів) без яких використання нерухомого майна згідно із планом є неможливим (наприклад ліфти). Витрати на встановлення таких об'єктів безперечно повинні узагальнюватися на субрахунку 151 і в майбутньому входити у вартість об'єкта нерухомого майна, як цілісного майнового комплексу. Технічні засоби та інші активи, які підлягали монтажу не в процесі будівництва об'єктів інвестиційної нерухомості пропонуємо відобразити на аналітичному рахунку до запропонованого субрахунку 156 «Придбання інвестиційної нерухомості», зокрема 1564 «Придбання необоротних активів, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс».

Запровадження і застосування додаткової аналітики за окремими субрахунками рахунка 15, на нашу думку, є досить важливим з метою відображення відтворювальної і технологічної структури інвестицій. Крім цього, воно забезпечить ведення пооб'єктного обліку нерухомості.

Відобразимо схематично на рисунку 2.5 запропоновану модель аналітичного обліку капітального інвестування надходження об'єктів інвестиційної нерухомості.



Рис. 2.5. Облік капітальних інвестицій при придбанні (будівництві) інвестиційної нерухомості

На досліджуваних підприємствах ЗАТ ПБО «Львівміськбуд», ТЗДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» і ТОВ «Тернопільбуд» синтетичний облік придбання інвестиційної нерухомості відсутній по тій причині, що її об'єкти обліковуються як основні засоби. Використання цієї моделі, у тому числі і на названих підприємствах, дасть можливість організації аналітичного обліку таких активів у розрізі окремих об'єктів, а також забезпечить достовірне визначення їх первісної вартості.

Реєстрація даних у системі обліку в розрізі відображених на рисунку 2.5 аналітичних рахунків, як зазначалося раніше, дасть змогу у подальшому вести облік за окремими об'єктами, зокрема: земельними ділянками; будівлями;

спорудами та іншими необоротними активами, які становлять із інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс (обладнання, нематеріальні активи).

Як видно із рисунку 2.5 на субрахунках 1511, 1512, 1513 за дебетом будуть збираються витрати, пов'язані із здійсненням будівництва об'єктів нерухомості господарським способом, а це: використані будівельні матеріали, заробітна плата робітників, відрахування Єдиного соціального внеску, амортизація обладнання, задіяного у процесі будівництва, та інші витрати, понесені підприємством. За дебетом субрахунків 1521, 1522, 1523 міститиметься інформація про витрати, понесені при здійсненні будівництва підрядним способом, тобто відобразатимуться суми сплачені будівельним організаціям відповідно із договором за здійсненні будівельно-монтажні роботи.

На субрахунках 1561, 1562, 1563, 1564, як видно з рисунку 2.5, відобразатимуться витрати на придбання, які формують первісну вартість об'єктів. Склад таких витрат та порядок формування первісної вартості прописані у попередньому параграфі.

Після придбання об'єкти, що відповідають критеріям активу (п. 3 НП(С)БО 1) і забезпечуватимуть одержання прибутку, необхідно за їх первісно сформованою вартістю перевести до складу об'єктів інвестиційної нерухомості.

Після прийняття і набуття чинності П(С)БО 32 організація обліку таких об'єктів сприяла внесенню ряду змін у інші нормативно-правові документи. Зокрема це стосується і Плану рахунків бухгалтерського обліку. Так, згідно із п. 9.1.1 наказу Міністерства фінансів України № 353 (з0225-08) від 05.03.2008 р. у Плані рахунків бухгалтерського обліку активів, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291, для обліку об'єктів інвестиційної нерухомості додатково було введено окремий субрахунок 100 «Інвестиційна нерухомість». Такий підхід до організації синтетичного обліку викликав неоднозначну реакцію серед науковців. Тому це питання описане та

охарактеризоване як з позитивної, так і з негативної сторони. Розглянемо пропозиції окремих вчених та намагатимемось обґрунтувати єдиний підхід для формування в обліку інформації, пов'язаної з об'єктами інвестиційної нерухомості.

Розглядаючи пропозиції вчених щодо синтетичного обліку інвестиційної нерухомості, відзначимо, що окремі науковці вважають, що облік інвестиційної нерухомості доцільно здійснювати на субрахунках рахунку 18. Зокрема, А. Ф. Гуменюк пропонує до субрахунку 184 «Інші необоротні активи» відкрити аналітичні рахунки другого порядку 1841 «Інвестиційна нерухомість» та 1842 «Інші необоротні активи» [77, с. 138]. Висловлена думка, вважаємо, є недостатньо обґрунтованою, оскільки виходячи із такого підходу об'єкти інвестиційної нерухомості віднесенні до інших необоротних активів. Це, на нашу думку, не є правильним. Якщо вже виходити із того, що в Інструкції про застосування Плану рахунків виділяти окремий рахунок для обліку таких об'єктів, то немає необхідності обліковувати їх таким чином. Ці активи акумулюватимуть окремий вид доходів, а інші необоротні активи – це об'єкти, які незначною мірою впливають на здійснення господарської діяльності суб'єкта господарювання. Вони покликанні забезпечувати можливість використання основних засобів. Звідси наголошуємо на недоцільності об'єднувати і узагальнювати інформацію про інвестиційну нерухомість на субрахунку 184 «Інші необоротні активи». Щодо визначення поданого у п. 4 П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», то мова абсолютно не іде про те, що ці необоротні активи можна віднести до класифікаційної ознаки інші об'єкти [78, с. 113]. Цієї ж пропозиції підтримуються інші вчені. Зокрема це О. Т. Бровко [38], І. Чалий [232, с. 40].

Можна зустріти твердження, що при переведенні основного засобу до складу інвестиційної нерухомості при складанні бухгалтерських проведення недоцільно використовувати субрахунки рахунка 10 «Основні засоби», оскільки тут повинні відображатися об'єкти на які поширюється дія П(С)БО 7. Звідси пропонуємо інвестиційну нерухомість обліковувати на рахунку 18

«Довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи» з виведенням окремого субрахунку.

Ще до запровадження субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість» окремі фахівці давали рекомендацію обліковувати такі об'єкти на субрахунку 109 «Інші основні засоби» [148, с. 5]. Можемо зауважити, що такий підхід, пізніше був затверджений на законодавчому рівні, з введенням субрахунку 100. Так, М. І. Бондар стверджує, що об'єкти інвестиційної нерухомості за своїм натурально-речовими характеристиками відповідають ознакам основних засобів...для поточного обліку об'єктів інвестиційної нерухомості призначено субрахунок 100 «Інвестиційна нерухомість» до рахунку 10 «Основні засоби» [35, с. 9].

Є і інші підходи до розробки методики відображення об'єктів інвестиційної нерухомості. Зокрема, З.-М. В. Задорожний зазначає, що аналізуючи структуру рахунків, призначених для обліку наявності та вибуття необоротних активів, можна констатувати, що її потрібно вдосконалювати. Так, інвестиційну нерухомість, яка сьогодні узагальнюється на субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість», можна відображувати на аналітичних рахунках до субрахунків 101 «Земельні ділянки» та 103 «Будівлі (будинки) та споруди»: 1011 «Земельні ділянки, утримувані як операційна нерухомість» і 1012 «Земельні ділянки, утримувані як інвестиційна нерухомість», 1031 «Будівлі та споруди, утримувані як інвестиційна нерухомість» і 1032 «Будівлі та споруди, утримувані як інвестиційна нерухомість». Таку ж пропозицію висував С. Ф. Голов. Поясненням такого підходу є те, що земельні ділянки, будинки і споруди незалежно від їх призначення є названими вище активами за їх змістом [66, с. 14].

Інші автори вважають, що введення окремого субрахунку сприятиме узагальненню інформації про об'єкти необоротних активів, які не призначенні для використання у процесах виробництва і поставки товарів, наданні послуг, адміністративних цілях або продажу в умовах звичайної діяльності. Призначення таких активів (земельних ділянок, будівель і споруд, розміщених

на землі) полягає у забезпеченні отримання орендних платежів та/або збільшенні власного капіталу. Очевидним, на думку науковця, є те, що виділення інвестиційної нерухомості в окрему облікову групу є виправданим як для складання звітності, так і для економічного аналізу і не потребує зміни [6, с. 5].

А. М. Кадацька та А. М. Кудлай, вважають, що введення даного субрахунку є виправданим для складання ф. 5 «Примітки до річної фінансової звітності», в якій доцільно розкривати інформацію про критерії щодо розмежування інвестиційної нерухомості та операційної нерухомості; дані про рух інвестиційної нерухомості, наявність її на початок і кінець року; активи, які переведені до даної облікової групи; сума нарахованої амортизації на об'єкти інвестиційної нерухомості. Субрахунок 100 «Інвестиційна нерухомість» дасть змогу розмежувати доходи і витрати, що визнані у зв'язку з утриманням інвестиційної нерухомості. Тобто, на думку названих авторів, виділення субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість» є доцільним рішенням і цілком обґрунтованим [121].

Заслуговує на увагу обґрунтування, які наводять О. Жорікова та О. Кравченко щодо некоректності використання для обліку інвестиційної нерухомості субрахунку 100 до рахунку 10 «Основні засоби», оскільки згідно з п. 3.4 П(С)БО 7 дія щодо стандарту не поширюється на інвестиційну нерухомість [97, с. 18].

У пояснення щодо використання інших рахунків для відображення інформації у системі бухгалтерського обліку О. Жорікова і О. Кравченко зазначають, що оскільки децимальна система нумерації рахунків у Плані рахунків не дала змоги виділити окремий рахунок для обліку інвестиційної нерухомості, то запропонували наступне вирішення: «використовувати для обліку інвестиційної нерухомості рахунок 17 «Інвестиційна нерухомість» (у розрізі субрахунків 171 «Інвестиційна нерухомість, оцінена за справедливою вартістю», 172 «Інвестиційна нерухомість, оцінена за первісною вартістю»), а «Відстроченні податкові активи» обліковувати на субрахунку 184, у складі

рахунка 18 «Довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи». Доцільність таких змін вони пояснюють наступним твердженням: відповідно до П(С)БО 2 «Баланс» відстрочені податкові активи мають природу дебіторської заборгованості» [97, с. 19].

На нашу думку, узагальнення інформації щодо довгострокової дебіторської заборгованості по відстрочених податкових активах та іншій дебіторській заборгованості разом недоцільно. Якщо застосовувати подібний підхід і узагальнювати інформацію про заборгованість дебіторську і кредиторську на одному субрахунку, то це спричинить значні труднощі на практиці. Обґрунтуванням такого твердження може слугувати і те, що розрахунки по податковій заборгованості та порядку її погашення є об'єктом контролю із боку органів державної влади, оскільки йдеться про бюджетні кошти. Тому не доцільно узагальнювати інформацію про різні види довгострокової дебіторської заборгованості на одному рахунку.

Щодо запропонованої аналітики на субрахунках 171 і 172 у розрізі інвестиційної нерухомості, що оцінена за справедливою та первісною вартістю відповідно, зауважимо, що застосування такого підходу також є дискусійним, оскільки згідно із п. 9 П(С)БО 32 придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс за первісною вартістю. Отже, без винятку усі об'єкти будуть обліковуватися на субрахунку 172 «Інвестиційна нерухомість, оцінена за первісною вартістю». Згідно із п. 36.5 П(С)БО 32 у Примітках до фінансової звітності, незалежно від методу оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості, повинна наводитися їх справедлива вартість. Отже, виникає ситуація, коли для оцінки об'єкта (при використанні методу оцінки за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації) використовують одночасно два методи оцінки: за первісною і справедливою вартістю і таку інформацію наводять у фінансовій звітності. Тоді виникає питання: на якому субрахунку відображати інформацію по об'єктах інвестиційної нерухомості?

З метою недопущення подібних колізій та узагальнюючи все наведене вище, відзначимо, що об'єкти інвестиційної нерухомості за своїми фізичними

характеристиками залишаються об'єктами нерухомості, що обліковуються на субрахунках 101 та 103. З іншого боку підхід до відображення та акумуляції інформації на окремому субрахунку щодо об'єктів інвестиційної нерухомості на субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість» насправді в подальшому слугуватиме інформаційною основою для побудови підсумкових звітних документів та забезпечить проведення аналізу щодо отриманих доходів та здійснених витрат внаслідок утримання об'єктів інвестиційної нерухомості. Вважаємо, що доцільно було б відображати об'єкти інвестиційної нерухомості на субрахунку відкритому до рахунку 18 «Довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи», а не на рахунку 10 «Основні засоби», оскільки регулювання обліку таких активів здійснюється П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», а не П(С)БО 7 «Основні засоби».

Тому узагальнюючи наведене вище, пропонуємо рахунок 18 перейменувати наступним чином: «Довгострокова дебіторська заборгованість, інвестиційна нерухомість та інші необоротні активи», та ввести додатковий субрахунок 185 «Інвестиційна нерухомість» із наступними аналітичними рахунками:

- 1851 «Земельні ділянки, що визнані інвестиційною нерухомістю»;
- 1852 «Будівлі, що визнані інвестиційною нерухомістю»;
- 1853 «Споруди, що визнані інвестиційною нерухомістю»;
- 1854 «Інші активи, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс».

За дебетом рахунка 1851 відобразатиметься первісна вартість об'єктів, визначена при введенні їх у експлуатацію, а за кредитом списання таких активів з балансу підприємства.

Названу методику відображення інвестиційної нерухомості пропонуємо використовувати і на будівельних підприємствах ЗАТ ПБО «Львівміськбуд», ТзДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» і ТОВ «Тернопільбуд».

Сьогодні, згідно із діючою обліковою нормативно-правовою базою, всі шляхи вибуття інвестиційної нерухомості, можна про класифікувати наступним чином:

- вибуття об'єктів щодо існування на них права власності;
- вибуття об'єктів із відчуженням права власності:
 - продаж;
 - безоплатна передача;
 - обмін на подібний актив;
 - обмін на неподібний актив;
 - внесок до статутного капіталу іншого підприємства;
 - вилучення при виході учасника із товариства;
- вибуття об'єктів із існуванням у подальшому на них права власності:
 - передача об'єктів у фінансову оренду;
- щодо можливості подальшого використання:
 - об'єкти відчуженні і їх можливо використовувати у подальшій господарській діяльності;
 - об'єкти ліквідовані, їх використання у майбутньому є неможливим;
 - об'єкти інвестиційної нерухомості тимчасово консервовані, тобто в даний момент вони не використовуються, але в подальшому є можливість їх використовувати у господарській діяльності.

У наведеному переліку операцій, пов'язаних із вибуттям об'єктів інвестиційної нерухомості Р. Грачова, зауважує, що п. 24 П(С)БО 32, у якому прописано шляхи надходження та виведення інвестиційної нерухомості містить суперечливі питання. Як зазначає автор, продаж, ліквідація та передача активів у фінансову оренду (що супроводжується втратою можливості одержання економічних вигод від їх використання) безумовно визнається вибуттям активів, а щодо передачі згаданих активів до статутного капіталу інших підприємств чи переведення зі складу інвестиційної нерухомості до числа операційної нерухомості, запасів чи товарів, не означає вибуття в повному сенсі цього слова [75, с. 51].

Беручи до уваги думку Р. Грачової, зауважимо, що у роботі розглядається порядок виведення об'єктів зі складу інвестиційної нерухомості, тому опишемо та запропонуємо шляхи усунення наявних невідповідностей у цій ділянці обліку. Розглянемо більш детально відображення в обліку процесу консервації ІН. Хоча це і є тимчасовим виведенням об'єктів зі складу інвестиційної нерухомості, але за таких умов підприємство перестає їх використовувати для здійснення господарської діяльності і жодних економічних вигод від утримання такого активу не отримує. У зв'язку із цим по таких об'єктах перестаємо нараховувати амортизацію. Тому, вважаємо, що при здійсненні таких операцій у обліку необхідно вчасно відобразити переведення активів на консервацію та відслідковувати призупинення нарахування амортизації по таких об'єктах.

На нашу думку, доцільно переведення таких активів, не залежно від того, чи є вони об'єктами амортизаційної політики чи ні, відобразити не лише у первинних документах, а також і в системі синтетичного обліку. Це дасть змогу вивести об'єкти зі складу інвестиційної нерухомості, що гарантуватиме, у більшій мірі, призупинення нарахування амортизації (це стосується об'єктів, що в балансі на звітну дату оцінювались за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації), а також застосовувати аналогічний підхід і до об'єктів по яких не нараховувалася амортизація у бухгалтерському обліку (які на звітну дату оцінюються за справедливою вартістю). Пропонуємо для відображення переведення об'єктів інвестиційної нерухомості на консервацію використовувати аналітичний рахунок 1841 «Необоротні активи на консервації», що відкривається до субрахунку 184 «Інші необоротні активи».

Окремі науковці зазначають, що вилучення об'єктів із господарського обігу не є підставою для виключення їх зі складу необоротних активів, оскільки не втрачається економічна сутність активу і не змінюється їх термін використання, який перевищує 12 місяців [114, с. 154].

Вносячи рекомендації переведення об'єктів на субрахунок 1841 внаслідок консервації, такі активи і надалі визнаються необоротними, оскільки

обліковуюються у складі «Інших необоротних активів». Водночас вони є такими, які тимчасово не використовуються у господарській діяльності.

Одним із найбільш описаних питань щодо вибуття необоротних активів є дослідження порядку відображення продажу таких активів із врахуванням змін, внесених в організацію обліку, внаслідок прийняття Мінфіном наказу № 617 від 07.11.2003 р. відносно набуття чинності П(С)БО 27 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність» (зі змінами і доповненнями).

Підтвердженням сказаного вище є висловлена думка П. Атамаса та О. Атамас, які зауважують, що значна дискусія розгорнулася навколо питання обліку основних засобів, утримуваних для продажу, та відображення на рахунках процесу реалізації таких засобів [6, с. 16], про що свідчить кількість публікацій у науковій літературі. Після прийняття та введення в дію П(С)БО 27, було змінено порядок відображення у системі бухгалтерського обліку процесу реалізації необоротних об'єктів – основних засобів. Потрібно також відзначити, що після виділення ще одного виду необоротних активів – інвестиційної нерухомості, на такі об'єкти поширюється новий порядок відображення їх продажу в системі рахунків бухгалтерського обліку.

Здійснивши аналіз публікацій з даного питання відзначимо, що більшість науковців доводять недоцільність відображення необоротних активів, які підприємство планує реалізувати на рахунках другого класу, зокрема на призначеному субрахунку 286 «Необоротні активи та групи вибуття».

З.-М. В. Задорожний зазначає, що кореспонденція рахунків з обліку реалізації основних засобів, рекомендованої Міністерством фінансів України є неповністю обґрунтованою. Облік необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу на субрахунку 286 є неаргументованим, оскільки суперечить назві класу 2 «Запаси», рахунки якого призначені для обліку оборотних активів, а всі необоротні активи слід узагальнити на рахунках класу 1 «Необоротні активи» [105, с. 13].

У наукових публікаціях йдеться про те, що необоротні активи, призначенні для продажу при їх переведенні у склад товарів не повністю

відповідають цьому поняттю. Зокрема, деякі дослідники вдало зазначають, що готова продукція, хоча і в подальшому призначена для реалізації (бо створюється на підприємстві з метою її подальшого продажу), не переводиться у склад товарів підприємством – виробником, а обліковується і реалізується зі складу готової продукції [6, с. 5]. Також недоцільність здійснення такого переведення пояснюється і тим, що хоча і підприємство вирішило продати необоротний актив, та до моменту відчуження може такий об'єкт використовувати у діяльності підприємства ще тривалий час, а інколи вони взагалі можуть бути не продані і поверненні до складу діючих. Та висловлене твердження дещо суперечить нормам П(С)БО 27, зокрема п. 6, в якому йдеться про те, що необоротні активи, група вибуття, які визнані і утримуються для продажу, припиняють визнаватися у складі необоротних активів. На необоротні активи, утримувані для продажу, у т.ч. необоротні активи, що входять до групи вибуття, амортизація не нараховується [195]. Отже, використання таких активів і їх зношення не будуть відображенні в обліку.

О. Жорікова та О. Кравченко зазначають, що необоротні активи, що утримуються для продажу, є оборотними активами, тому відображаються в балансі в розділі IV активу та обліковуються на субрахунку 286 «Необоротні активи та групи вибуття, утримувані для продажу». Водночас вони стверджують, що використання терміна «необоротні» стосовно оборотних активів є некоректним [97, с. 19]. Виходячи із зазначеного, зауважуємо, що науковці пропонують для усунення вказаної невідповідності змінити назву субрахунку, на якому будуть обліковуватися об'єкти призначенні для продажу.

На нашу думку, це питання є дещо складнішим та потребує особливої уваги і дослідження, та його можна пояснити переліком наступних тверджень, зокрема:

– виведення об'єкта зі складу інвестиційної нерухомості слід проводити у зв'язку з припиненням нарахування за такими об'єктами амортизації;

– зарахування до складу необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття, необхідно здійснювати з метою відображення понесення додаткових витрат, пов'язаних із реалізацією об'єктів нерухомості;

– переведення об'єктів нерухомості потрібно здійснювати з врахуванням властивостей об'єкта, тобто відображати їх у складі необоротних активів, а не оборотних, як це пропонується на даний момент у законодавстві.

Варто зауважити, що переведення об'єктів інвестиційної нерухомості до складу запасів буде супроводжуватися припиненням нарахування амортизаційних відрахувань, оскільки повинно призупинитись використання таких активів у господарській діяльності. Це для підприємства не цілком прийнятно, оскільки утримування такого активу буде супроводжуватися понесенням додаткових витрат, не пов'язаних із операційною діяльністю.

Якщо припустити ситуацію зміни рішення щодо даного необоротного активу, то такі дії будуть супроводжуватися додатковими затратами, пов'язаними із необхідністю відображення в системі синтетичного обліку повернення необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу до складу інвестиційної нерухомості, хоча жодного руху з такими активами не відбувалось. І як вдало зазначає З.-М. В. Задорожний, у випадку не продажу необоротного активу необхідно буде додатково проводити нарахування його амортизації і переоцінку або визначати чисту вартість реалізації чи вартість використання. Крім цього, виникнуть ще більші розбіжності між бухгалтерським і податковим обліком основних засобів, адже в податковому обліку не передбачене припинення нарахування їх амортизації у зв'язку з майбутньою реалізацією такого роду активів [105, с. 15].

Окремі автори, враховуючи норми П(С)БО 27, відзначають, що вибуття необоротних активів, внаслідок їх продажу є неможливе, оскільки на рахунках бухгалтерського обліку такі активи повинні спочатку переводитись до складу товарів, які в подальшому підлягають реалізації [228, с. 24].

Наведені висновки насправді є обґрунтованими щодо основних засобів, оскільки запропонований порядок відображення на синтетичних рахунках

бухгалтерського обліку прописаний у нормативно – правових актах, зокрема у Методичних рекомендаціях з бухгалтерського обліку основних засобів, затверджених наказом Міністерства фінансів від 30.09.2003 р. № 561, зі змінами і доповненнями. Коли вести мову про облік вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості, то варто зауважити, що у відповідності із п. 25 П(С)БО 32 «переведення інвестиційної нерухомості до складу запасів здійснюється у разі зміни способу використання цього активу, що підтверджується початком підготовки до продажу». У цьому ж пункті прописано і наступне: «якщо реалізація інвестиційної нерухомості здійснюється безпосередньо без попередньої підготовки, то інвестиційна нерухомість переведенню до складу запасів не підлягає».

Відповідно до § 57 п. 58 МСБО 40 суб'єкт господарювання переводить нерухомість зі складу інвестиційної до запасів тоді і тільки тоді, коли є зміна у використанні, що підтверджується початком поліпшення об'єкту з метою продажу. За умов, коли суб'єкт господарювання вирішує позбутися інвестиційної нерухомості без поліпшення, то він продовжує обліковувати нерухомість як інвестиційну до моменту коли припиняється її визнання (виключається з балансу) і не вважає її запасами.

Тому, виходячи із сказаного вище, можемо відзначити, що реалізація об'єктів інвестиційної нерухомості у обліку може відобразитися двома шляхами:

- із переведенням інвестиційної нерухомості до складу необоротних активів, утримуваних для продажу;
- без переведення та застосування норм П(С)БО 27.

Також зауважимо, що для відображення виведення об'єктів зі складу інвестиційної нерухомості до необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу недостатньо лише прийнятого рішення про реалізацію об'єктів у звітному періоді, таке переведення відображається в обліку, якщо підприємство планує понесення додаткових витрат з метою наступного їх продажу.

Якщо виникає ситуація, коли підприємство приймає рішення про переведення інвестиційної нерухомості до складу запасів, то здійснює це у порядку, прописаному у Методичних рекомендаціях з обліку інвестиційної нерухомості. Вважаємо, що керуватися у цьому випадку нормами п. 33–35 П(С)БО 7 «Основні засоби», де зазначається лише про списання об'єктів із балансу внаслідок безоплатної передачі або невідповідності критеріям визнання активом (зокрема, якщо існує ймовірність того, що підприємство не отримає в майбутньому жодних економічних вигод від його використання або його вартість не може бути достовірно визначена), а також при ліквідації об'єктів безпідставно, оскільки норми П(С)БО 7 не прописують порядку відображення у системі бухгалтерського обліку переведення об'єктів зі складу основних засобів у товари. Щодо основних засобів, то лише у Методичних рекомендаціях з бухгалтерського обліку основних засобів від 30.09.2003 р. № 561 (зі змінами і доповненнями), запропоновано кореспонденцію рахунків з відображення переведення об'єктів основних засобів до складу необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу. Згідно із п. 40 цих рекомендацій, об'єкт основних засобів перестає визнаватися активом (списується з балансу) у разі його вибуття внаслідок продажу, ліквідації, безоплатної передачі, нестачі, остаточного псування або інших причин невідповідності визнання активом [198].

Щодо об'єктів інвестиційної нерухомості, то відмітимо, що наявність певних обмежень щодо застосування до них П(С)БО 27. Зокрема, відповідно до п. 3 стандарту його дія не поширюється на об'єкти інвестиційної нерухомості, що оцінюються за справедливою вартістю (навіть якщо вони включені до складу необоротних активів та групи вибуття) [195]. Наявність такої норми дещо ускладнює порядок обліку такої нерухомості, але не обмежує можливість їх переведення до складу необоротних активів та груп вибуття, якщо виконуються дві основні вимоги, зокрема прийнято рішення про реалізацію об'єкта та планується понесення у зв'язку із цим додаткових витрат.

Щодо визнання об'єктів у складі необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу, то у відповідності із нормами, що прописані у П(С)БО 27 зауважимо, що можемо об'єкти відображати як такі за умови, якщо очікується отримати економічні вигоди від їх продажу, а не від їх використання за призначенням. Крім цього, вони повинні бути готові до продажу у їх теперішньому стані, а підприємство очікує, що їх продаж буде завершений протягом року з дати визнання їх такими, що утримуються для продажу.

Щодо запропонованого законодавцями порядку організації синтетичного обліку інвестиційної нерухомості А. В. Максименко зазначає, що згідно зі змінами в законодавчих документах необоротні активи, призначенні для продажу, визнаються оборотними і обліковуються разом з виробничими запасами [150]. Як свідчать дані, об'єднання на одному рахунку різних за економічними характеристиками об'єктів знизить поінформованість користувачів та не дасть їм змоги приймати обґрунтовані управлінські рішення.

С. Хома пропонує облік необоротних активів, щодо яких змінено правила відшкодування їхньої вартості, вести із застосуванням рахунку класу 1, а саме на субрахунку 185 «Необоротні активи та групи вибуття лише, утримувані для продажу» до рахунку 18. Обґрунтовує вона таке твердження, необхідністю дотримання вимог викладених у МСФЗ 5: «не міняти класифікацію тих активів, які у МСБО 1 визнаються як непоточні, на поточні лише через те, що управлінський персонал вирішив їх продати...» [228, с. 21]. Введення такого рахунку, на думку вченої, дозволить виділяти в окрему групу необоротні активи із застосуванням відповідних норм П(С)БО 27).

Щодо синтетичного обліку переведення активів до складу необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу, то лише виходячи із назви субрахунку необоротні активи, на нашу думку, їх слід обліковувати у складі необоротних активів, використовуючи рахунки класу 1. Погоджуючись із думкою С. Хоми, можна використати рахунок 18 «Довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи» щодо якого ми вже пропонували окремі зміни. Зокрема, пропонуємо, введення аналітичного рахунку 187

«Необоротні активи та групи вибуття, утримувані для продажу». На ньому можна обліковувати переведені об'єкти інвестиційної нерухомості (а також і інші необоротні активи у розрізі аналітичних рахунків за видами об'єктів майна), які потребують додаткових витрат щоб підготувати об'єкти до їх реалізації. Активи, які можуть бути продані без здійснення додаткових витрат, повинні списуватися безпосередньо із рахунку на якому обліковуються, зокрема 100 «Інвестиційна нерухомість».

Пропонуємо у робочому плані рахунків підприємств використовувати таку аналітику щодо необоротних активів, які підприємство планує реалізувати:

- 1871 «Необоротні активи та групи вибуття, утримувані для продажу – нерухоме майно»;
- 1872 «Необоротні активи та групи вибуття, утримувані для продажу – машини та обладнання»;
- 1873 «Інші необоротні активи та групи вибуття, утримуванні для продажу».

Використання додатково субрахунка 1871 «Необоротні активи та групи вибуття, утримувані для продажу – нерухоме майно» дасть змогу узагальнювати інформацію про вартість об'єктів інвестиційної нерухомості, що продається та про понесені витрати, на підготовку об'єктів до процесу реалізації (адже такі витрати ми рекомендуємо відносити на збільшення вартості необоротних активів, утримуваних для подальшого продажу).

Отже, згідно із п. 58 МСБО 40 рішення управлінського персоналу щодо подальшої реалізації об'єктів інвестиційної нерухомості не може слугувати підставою для виведення об'єктів нерухомості зі складу інвестиційної нерухомості і відображення у складі необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття, оскільки згідно із міжнародним стандартом таке переведення необхідно здійснювати за умови, що об'єкти інвестиційної нерухомості для їх подальшої реалізації потребують здійснення додаткових витрат, зокрема поліпшення з метою продажу.

В контексті розгляду внесених змін до порядку організації синтетичного обліку, відзначимо новації у Плані рахунків, запровадженні п. 9 наказу Міністерства фінансів України № 353, у відповідності до якого для обліку були введені субрахунки 286 «Необоротні активи та групи вибуття, утримувані для продажу» та 680 «Розрахунки, пов'язані з необоротними активами та групами вибуття, утримуваними для продажу».

Щодо порядку доцільності використання субрахунку 286 погляди автора вже висловлювались в даному параграфі. Вважаємо, що необхідно дослідити більш детально доцільність запровадження нового субрахунку 680 та порядок його застосування при відображенні господарських операцій з реалізації необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу.

На недоцільність введення такого субрахунка вказує П. М. Кузьмович. За його словами субрахунок 680 може використовуватися для обліку кредиторської заборгованості, а щодо дебіторської заборгованості, то для неї передбачений субрахунок 377 «Розрахунки з іншими дебіторами» [135, с. 135].

В економічній літературі прописаний порядок використання в обліку запровадженого субрахунка для відображення одержаної передоплати за необоротні активи, які планується реалізувати. Зокрема він використовується при складанні кореспонденції: Дт 311 «Поточні рахунки в національній валюті» та Кт 680 «Розрахунки пов'язані з необоротними активами та групами вибуття, утримуваних для продажу». Закривається субрахунок при відображенні одержаного доходу від реалізації необоротного активу, зокрема: Дт 680 та Кт 712 «Дохід від реалізації інших оборотних активів» [61, с. 228].

Використання субрахунку 680 можливе за умови передоплати. Коли об'єкти реалізуються на умовах післяплати, то застосування вказаного субрахунку є неможливим, хоча тоді виникає питання, щодо порядку заповнення рядку 605 пасиву Балансу (звітна форма №1), який заповнюється на основі даних вказаного субрахунку.

Слід зазначити, що субрахунок 680, призначений для відображення кредиторської заборгованості, що виникає внаслідок передплати здійсненої

покупцями необоротних активів. Для подальшого відображення дебіторської заборгованості, що виникає внаслідок продажу необоротних активів та груп вибуття, призначених для продажу Планом рахунків не передбачено виділення окремого субрахунку. Тому пропонуємо внести доповнення у чинний План рахунків. Зокрема, ввести субрахунок 378 «Розрахунки з дебіторами внаслідок вибуття необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу».

Відобразимо схематично на рисунку 2.6 порядок узагальнення у синтетичному обліку реалізації необоротних активів та груп вибуття, утримуваних з метою продажу із врахуванням часу розрахунку за цей актив покупцем. Так, введення додаткового субрахунку дозволить нам прослідкувати потік інформації щодо розрахунків, які виникають внаслідок розрахунків за необоротними об'єктами, утримуваними для продажу і відобразити інформацію у фінансовій звітності.



Рис. 2.6. Синтетичний облік реалізації необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу

Слід також відзначити, що у листі Міністерства фінансів України від 25 липня 2008 р. № 31-34000-10-10/29072 щодо застосування П(С)БО 27 зазначено, «доходи від реалізації необоротних активів утримуваних для

продажу, відображаються на субрахунку 712 «Дохід від реалізації інших оборотних активів», а собівартість реалізованих необоротних активів, утримуваних для продажу – на субрахунку «Собівартість реалізованих виробничих запасів».

Тому для заповнення «Звіту про рух грошових коштів», керуючись нормами НП(С)БО 1, із оборотів рахунків 712 та 943, що призначенні для обліку операційної діяльності, необхідно відокремлювати інформацію щодо неопераційних доходів і витрат, пов'язаних із продажем необоротних активів, утримуваних для продажу і груп вибуття. Для того, щоб можливим було відокремити доходи і витрати за такими операціями, необхідно в робочому плані передбачити відкриття субрахунків нижчого рівня, на яких фіксуватиметься інформація щодо продажу необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття. На базових підприємствах ЗАТ ПБО «Львівміськбуд», ТзДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» і ТОВ «Тернопільбуд» синтетичний облік вибуття інвестиційної нерухомості здійснюється так, як і основних засобів тому, що, як зазначалось раніше, така нерухомість в обліку там не відображається.

На думку деяких вчених, система бухгалтерського обліку є своєрідним механізмом підготовки та відображення інформації про майнове становище підприємства [220, с. 12]. Визначне місце в представленні інформації про склад і структуру майна та інші показники містить фінансова звітність. Оригінальне та вичерпне, на нашу думку, визначення згаданого поняття пропонує В. І. Стражев, який вважає, що фінансова звітність – це сукупність форм звітності, складених на основі даних фінансового обліку з метою подання користувачам узагальненої інформації про фінансове становище і діяльність підприємства, а також змін у його фінансовому становищі за звітний період у встановленій формі для прийняття цими користувачами певних ділових рішень [208]. Виходячи з даного визначення можемо зазначити, що фінансова звітність покликана також відображати інформацію і про об'єкти нерухомого майна, яке підприємство утримує та використовує у своїй діяльності.

Процес перетворення інформації про господарські операції щодо об'єктів нерухомості у показники фінансової звітності можна відобразити схематично.

Формування фінансової інформації, як бачимо з рисунку 2.7 є неможливим без використання нормативно-правової бази, Положень (стандартів) бухгалтерського обліку, оскільки саме в них прописано порядок відображення інформації про активи, в тому числі й інвестиційну нерухомість у звітності підприємства.

Пристосування вітчизняної системи обліку до міжнародної практики зумовлена постійним внесенням змін у нормативну облікову базу. Зокрема, це стосується питання відображення на рахунках та у звітності порядку вибуття (продажу) об'єктів інвестиційної нерухомості. Так, відповідно до внесених змін (згідно з наказом Мінфіну від 25.09.2009 р. № 1125) визначено новий порядок відображення необоротних активів, що утримуються для продажу і групи вибуття у формі 3 «Звіт про рух грошових коштів».

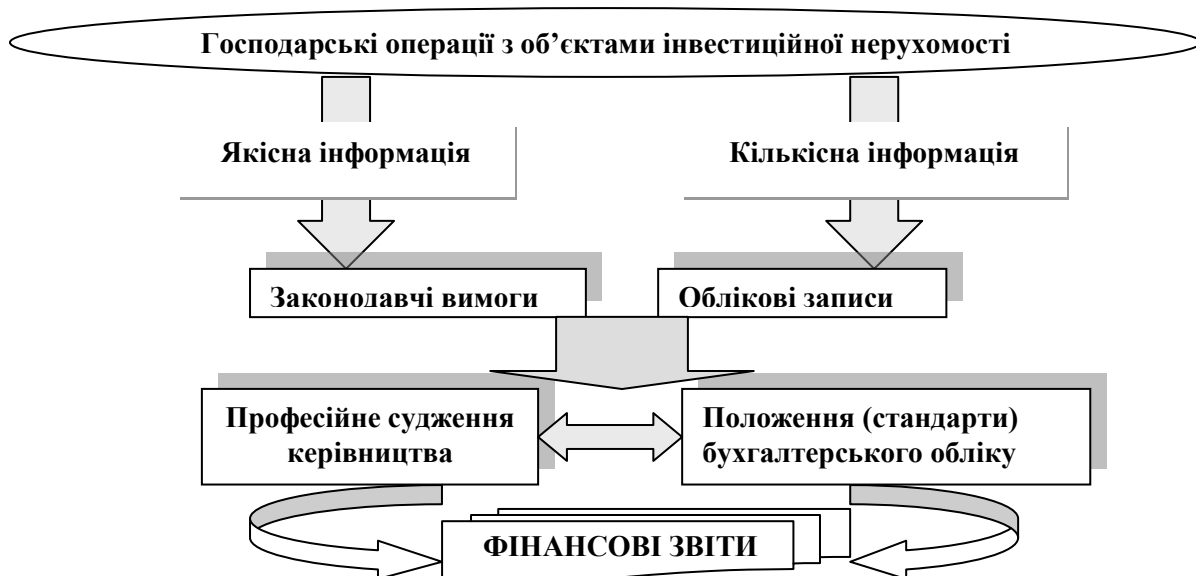


Рис 2.7. Процес формування фінансової звітності

Зокрема, згідно із НП(С)БО відображення руху коштів за результатами інвестиційної діяльності здійснюється із врахуванням аналізу IV розділу балансу «Необоротні активи та групи вибуття». Отже, у формі 3 продаж необоротних активів та груп вибуття відображається як інвестиційна діяльність. І тут варто відзначити дискусійність цього моменту, адже на рахунках

бухгалтерського обліку та у звітній формі 2 «Звіт про фінансові результати» реалізація згаданих активів буде віднесена до складу іншої операційної діяльності.

У різних формах звітності існує розбіжність між ознаками видів діяльності й одержаними доходами, витратами та фінансовими результатами від них. Щоби цього уникати необхідно здійснити на законодавчому рівні чітке, однозначне розмежування видів діяльності підприємства. Наявні проблеми у методологічному забезпеченні дещо ускладнюють процес складання фінансової звітності та можуть впливати на викривлення окремих показників.

Вивчаючи наукову літературу можемо зауважити, що сьогодні часто науковцями та практикаками порушується питання достовірності фінансової звітності та довіри до представленої інформації її користувачами. З метою розв'язання таких проблем, науковцями пропонуються використання системних підходів. Такими, наприклад, є Закон Сарбейнса–Окслі, в якому йдеться про особисту відповідальність генерального та фінансового директора за достовірність фінансової звітності.

Часто у науковій літературі можна зустріти критику існуючої системи подання фінансової звітності. Зокрема, такі вчені, як Д. Андріссен і Р. Тіссен відзначають, що фінансова звітність в основному приділяє увагу минулому. Вона практично не проливає світла на активи, які нині мають ключове значення теперішні фінансові показники не дають скільки-небудь реального уявлення про найважливіші чинники успіху [4, с. 22–23]. Традиційна фінансова звітність усе більше втрачає своє значення, виділивши при цьому такі основні її проблеми: своєчасність, надійність та траєкторія. Цікавим є його трактування останньої проблеми траєкторії звітності, зокрема: «дивлячись на траєкторію звітності, помічаємо, що традиційний бухгалтерський облік забезпечує історичний погляд на фінансову звітність. Але людей, які вивчають фінансові звіти, цікавить майбутнє. В результаті цього зростає роль аналітиків, консультантів, які доповнюють фінансові звіти інформацією, що допомагає

передбачити майбутнє». Бухгалтери повинні виступати, насамперед, консультантами менеджерів, а не репортерами суспільства [67].

Неспроможність сучасної системи обліку і фінансової звітності надавати необхідні відповіді суспільним потребам зумовлює пошук, удосконалення та розробку нових адекватних моделей забезпечення звітною інформацією. С. Ф. Голов, здійснивши аналіз згадуваної проблеми, відзначив такі основні дослідження у цій галузі: звіт Дженінкса; застереження Уїтні (про, які ми вже згадували); Компанія майбутнього; Річний звіт XXI-го століття; Переворот у звітності про акціонерну вартість; Динаміка вартості; Глобальна ініціатива щодо звітності; Рекомендації Бруклінського інституту та дослідження Б. Лева; Звітність про вартість; Принципи Гермеса; Модель всеохоплюючої якісної фінансової звітності [71, с. 387].

На розкритті змісту останнього дослідження зупинимось більш детально. Зокрема про якість фінансової звітності говорив професор Міллер [161, с. 5], в основу своєї концепції автор поклав пошук можливості добровільного розширення звітності як у кількісному, так і у якісному її аспектах, з метою більш повного забезпечення користувачів інформацією.

На думку науковця, діючі стандарти, забезпечують розкриття мінімального обсягу інформації, тому керівники суб'єктів господарювання мають для себе визначити конкурентні переваги при розкритті додаткового обсягу інформації, надання якої не вимагається нормативними документами, що здійснюють регулювання даної сфери. Автор веде мову про використання ринкової вартості для оцінювання статей фінансової звітності. Якісна фінансова звітність заохочується до надання додаткової звітності, зокрема за тих умов, якщо такі дані дозволять інвесторам і кредиторам більш достовірно оцінити суми, час і невизначеність очікуваних чистих грошових надходжень. П. Міллер зауважує, що застосування якісної фінансової звітності підвищить поінформованість і, як наслідок, ефективність економіки як окремого підприємства, так і суспільства [161, с. 5].

Отже, в даному параграфі ми розглянули діючу системи первинної реєстрації інформації щодо інвестиційної нерухомості, а також порядок відображення даних у системі синтетичного обліку. Запропоновано, використання ряду форм первинних документів та внесено пропозиції щодо використання окремих субрахунків для відображення інформації про об'єкт інвестиційної нерухомості. Також потребує детального вивчення питання відображення у обліку доходів і витрат за такими активами.

2.3. Організаційно-методичні аспекти обліку витрат і доходів за об'єктами інвестиційної нерухомості

Метою утримання інвестиційної нерухомості є очікування на отримання додаткових економічних вигод, зокрема одержання плати за надані у операційну оренду об'єкти інвестиційної нерухомості та/або збільшення власного капіталу.

Згідно із принципом бухгалтерського обліку відповідності нарахування доходів і витрат, підприємство може обчислити одержані доходи щодо об'єктів інвестиційної нерухомості при одночасному визнанні витрат, здійснених на утримання цих активів, які привели до можливості акумулювання та одержання додаткових грошових надходжень.

Отже, перш ніж описати порядок обчислення та відображення в системі бухгалтерського обліку таких доходів та фінансових результатів, нам необхідно розглянути організацію та методіку обліку витрат, що виникають на підприємстві у зв'язку з утримуванням таких інвестиційних активів.

Порядок обліку витрат регулюється П(С)БО 16 «Витрати», де прописано способи визначення та принципи їхнього визнання. Щодо обліку витрат, які виникають у зв'язку з утримуванням об'єктів інвестиційної нерухомості, то тут необхідно керуватися нормами П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», нещодавно ухваленого Податкового кодексу України й затвердженими

Методологічною радою з бухгалтерського обліку Міністерства фінансів
Методичними рекомендаціями з обліку інвестиційної нерухомості.

Наявність різного роду витрат, зокрема це стосується також утримання об'єктів інвестиційної нерухомості, потребує правильного розуміння їхнього призначення та економічної ролі у господарській діяльності підприємства. Саме тому і виникає об'єктивна необхідність науково обґрунтованої класифікації витрат, здійснених на утримання інвестиційної нерухомості.

На важливе значення класифікації витрат вказують вітчизняні вчені. Зокрема, І. Є. Давидович розглядає класифікацію витрат як «зведення за визначеними ознаками всієї різноманітності витрат на виробництво і реалізацію продукції в економічно обґрунтовані групи, які включали б однорідні витрати» [80].

З огляду на сказане вище, вважаємо, що у дослідженні необхідно здійснити класифікацію як витрат, так і доходів, що виникають у зв'язку з утриманням на підприємстві об'єктів інвестиційної нерухомості. Вона відіграє важливу роль в організації їхнього відображення в обліковій системі. Основними напрямками обліку витрат за об'єктами інвестиційної нерухомості, на нашу думку, є:

- витрати, пов'язані з надходженням об'єктів інвестиційної нерухомості;
- витрати, здійснені на утримання таких активів;
- витрати від зменшення корисності активів, зокрема від їхньої уцінки;
- витрати, що виникли у зв'язку з вибуттям (ліквідацією) об'єктів інвестиційної нерухомості.

Щодо доходів такими класифікаційними ознаками можуть бути:

- доходи, отримані у вигляді орендних платежів за передану в операційну оренду інвестиційну нерухомість;
- доходи від переоцінки об'єктів інвестиційної нерухомості;
- доходи, одержані в результаті вибуття інвестиційної нерухомості.

Отже, визначивши основні класифікаційні ознаки витрат і доходів щодо об'єктів інвестиційної нерухомості, розглянемо більш детально їхні складові,

враховуючи можливість їхнього оцінювання як за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, так і за справедливою вартістю, оскільки про альтернативу в методах оцінювання йдеться у п. п. 36.2 та 36.5 П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість».

Відобразимо схематично на рисунку 2.8 доходи і витрати за вже означеними раніше класифікаційними ознаками та охарактеризуємо методику відображення їх в обліковій системі на вітчизняних підприємствах.

На рисунку 2.8 схематично відображено перелік доходів та витрат, які можуть виникати в результаті утримання на підприємстві об'єктів інвестиційної нерухомості, а також порядок формування фінансового результату за звітний період від утримання об'єктів інвестиційної нерухомості на звітну дату.

Тепер розглядаємо більш детально облік витрат, пов'язаних з утриманням об'єктів інвестиційної нерухомості. Здійснення таких витрат є об'єктивною необхідністю, оскільки для того, щоб об'єкт міг забезпечувати генерування додаткових грошових надходжень (доходів від оренди), підприємству необхідно підтримувати інвестиційну нерухомість у придатному для використання стані.

Витрати на утримання об'єктів інвестиційної нерухомості, які відображено на рисунку 2.8 поділяються на такі, що відносяться до об'єктів, які генерують доходи від оренди, та витрати на утримання об'єктів, а також такі, що не генерують надходження таких доходів (витрати на ремонт, амортизацію, страхування, освітлення тощо). Як бачимо, склад витрат є незмінним незалежно від того, чи об'єкти передані в оренду, чи ні. Хоча, звичайно, можна вести мову про те, що обсяги витрат на утримання об'єктів, які не передані в оренду можуть бути меншими порівняно з витратами здійсненими тоді, коли об'єкт переданий у оперативну оренду. Оскільки нас цікавить не лише економічний зміст та склад витрат, пов'язаних із утриманням об'єктів інвестиційної нерухомості, а й порядок їхнього відображення в системі бухгалтерського обліку, тому необхідно розглянути можливі варіанти відображення зазначених

витрат як у аналітичному, так і синтетичному обліку. Відповідно до укладеного договору оренди, об'єкти інвестиційної нерухомості можуть утримуватися як коштами орендодавця (власника), так і коштами орендаря, що суттєво впливає на організацію обліку витрат.

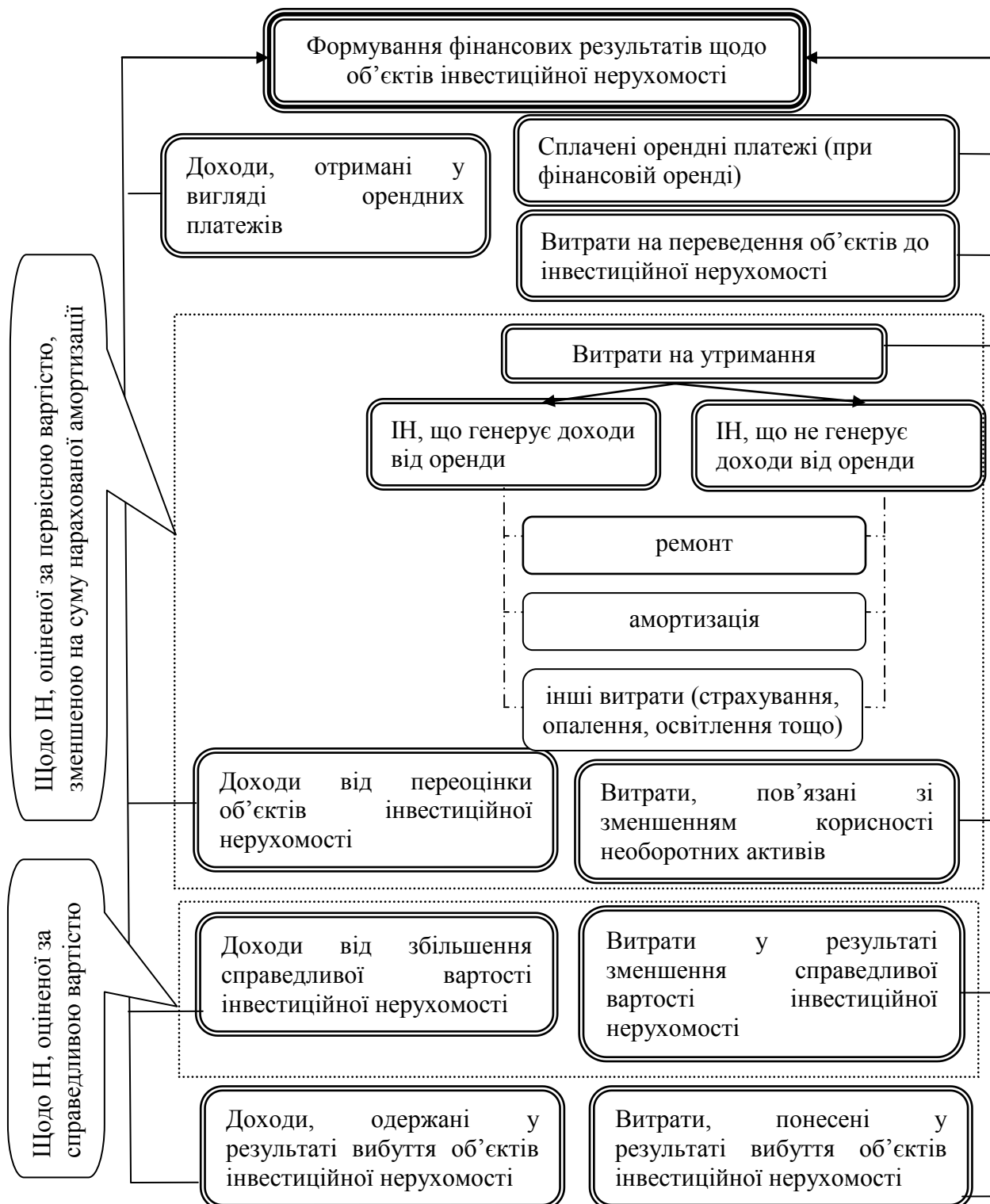


Рис. 2.8. Склад доходів і витрат, що виникають в результаті утримання об'єктів інвестиційної нерухомості

Розглянемо більш детально порядок аналітичного і синтетичного обліку таких витрат, як амортизація, витрати на обслуговування, поточний та капітальний ремонт та ін., а також затрати, які може здійснити підприємство при утримуванні у складі активів об'єктів інвестиційної нерухомості, зокрема витрати, пов'язані зі зменшення корисності активів (уцінка вартості необоротних об'єктів, що відображаються у фінансовій звітності за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації). За умов застосування до інвестиційної нерухомості методу оцінки за справедливою вартістю можуть виникати і втрати від зменшення її вартості на звітну дату.

Коли йдеться про організацію аналітичного обліку, то в ній чільне місце займають запропоновані у попередньому параграфі форми первинних документів. Зараз доцільно прописати умови, за яких ці документи необхідно заповнювати, щоб таким чином зафіксувати максимальну кількість повної та неупередженої інформації про здійснені витрати щодо утримуваних об'єктів інвестиційної нерухомості. Схематично порядок відображення таких витрат у первинних документах відображено на рисунку 2.9.

З цього рисунка видно, що запропоновані первинні документи при їхньому вчасному, повному і правильному заповненні міститимуть достатню й неупереджену інформацію про витрати, необхідну для подальшого відображення їх у регістрах аналітичного і синтетичного обліку та у фінансовій звітності. Важливим етапом обліку інвестиційної нерухомості є порядок реєстрації фактів здійснених витрат щодо цих активів на рахунках бухгалтерського обліку. Тому спочатку розглянемо існуючий порядок реєстрації таких операцій згідно з чинною Інструкцією № 291 до Плану рахунків бухгалтерського обліку, обґрунтуємо існуючі її недоліки і висловимо власні пропозиції щодо вдосконалення прописаної у цьому інструктивному документі методики.

Розкриємо організацію обліку витрат на утримання інвестиційної нерухомості, до яких у згадуваному вже Податковому кодексі належать:

оперативна оренда, страхування, амортизація, ремонт, опалення, освітлення, охорона тощо.

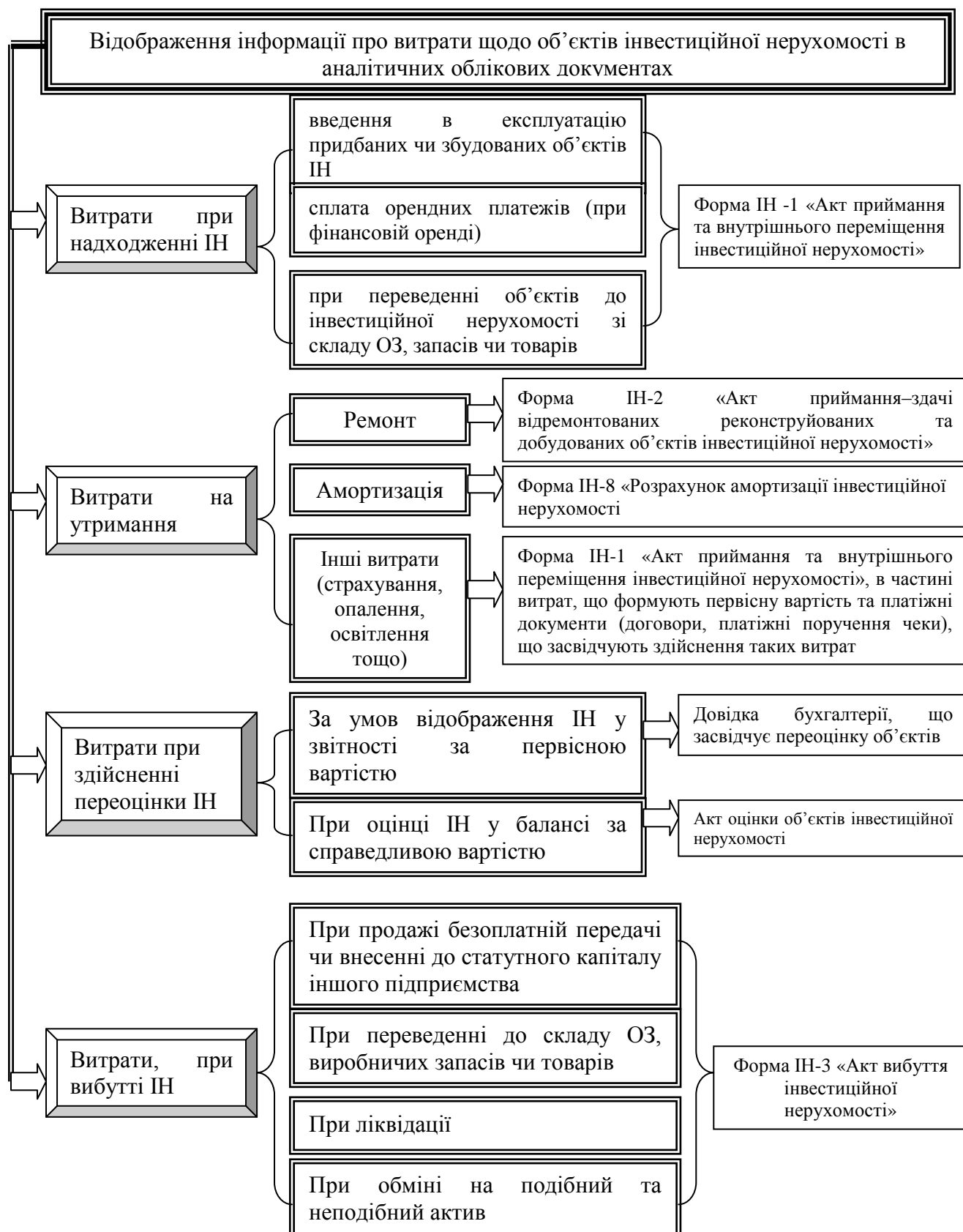


Рис. 2.9. Відображення інформації про витрати щодо об'єктів інвестиційної нерухомості в аналітичних облікових документах

Останні зміни у П(С)БО 7 зумовили наближення систем бухгалтерського і податкового обліку. Так, раніше у стандарті зазначалось, що первісна вартість основних засобів має збільшуватись на суму витрат, які пов'язані з поліпшенням об'єкта (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), що приводить до збільшення майбутніх економічних вигод, первісно очікуваних від використання об'єкта.

Внесення змін до згадуваного стандарту дає змогу здійснювати капіталізацію витрат, у тому випадку, якщо вони перевищують 10 % балансової вартості цих необоротних активів.

На нашу думку, уніфікація систем бухгалтерського і податкового обліку щодо питань віднесення чи не віднесення витрат на ремонт до складу витрат звітного періоду є значним поступом вперед, оскільки багато питань виникало щодо тих норм, які діяли у фінансовому обліку відповідно до можливості капіталізації витрат.

Зокрема, це стосувалося, насамперед, визначення моменту, коли такі витрати призводили, а коли не призводили до зростання майбутніх економічних вигід, первинно очікуваних від використання об'єкта. Це суттєво ускладнювало порядок обліку витрат на ремонт та встановлення величини можливої зміни оцінки необоротних активів на звітну дату.

Хоча тепер класифікація ремонтів не впливатиме безпосередньо на побудову обліку, все ж таки за результатами ремонтних робіт можуть змінюватися фізичні властивості об'єктів інвестиційної нерухомості. Тому розглянемо ознаки, за якими можна було б класифікувати ремонтні роботи. У відповідності із п. 34.2.2 П(С)БО 32, можна виділити витрати на ремонт та обслуговування в розрізі об'єктів, які передані в оренду (і забезпечують надходження на підприємство грошових надходжень), і таких, які утримуються підприємством, але не генерують доходу від оренди протягом звітного періоду.

Отже, як бачимо, у П(С)БО 32 йдеться про витрати, пов'язані з ремонтом та обслуговуванням об'єктів інвестиційної нерухомості. На основі зазначеного

поділу витрат розрізняють капітальні витрати (модернізація, модифікація, реконструкція) й інші види поліпшення необоротних активів.

Для реєстрації таких витрат у системі первинного обліку, які відображено на рисунку 2.9 рекомендуємо використовувати форму первинного документа ІН-2 «Акт приймання-здачі відремонтованих, реконструйованих та добудованих об'єктів інвестиційної нерухомості» (додаток Л). Адаптація використання типової форми ОЗ-2 «Акти приймання-здачі відремонтованих, реконструйованих та модернізованих об'єктів» не забезпечує відображення тієї інформації, яка характеризує особливості інвестиційної нерухомості.

Введення запропонованої форми дасть змогу належним чином відображати в системі обліку і надавати інформацію внутрішнім користувачам про здійснені ремонтні витрати за об'єктами інвестиційної нерухомості, оскільки в ньому має міститися така інформація, як: місце утримання об'єкта, рахунки, які відображають рух інвестиційної нерухомості; зміни в характеристиці об'єкта в результаті реконструкції чи добудови; кошторисна й фактична вартість ремонтних робіт у гривнях. Якщо ремонтні роботи виконував структурний підрозділ підприємства, то виписують один примірник акта. У разі виконання робіт іншим підприємством акт складається у двох примірниках (один примірник залишається на підприємстві, інший – передається виконавцю ремонтних робіт). Акт повинні підписати уповноважена особа, яка здійснює прийняття об'єкта нерухомості після закінчення ремонтних робіт, і представник підприємства, що виконувало ремонт, реконструкцію чи добудову. Якщо проводився капітальний ремонт, реконструкція чи добудова об'єкта нерухомості, то такі зміни необхідно внести до його технічного паспорта.

Акт слід складати після завершення поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості. На підставі форми ІН-2 бухгалтерією підприємства повинні здійснюватись записи у книгах (картках) аналітичного обліку об'єктів інвестиційної нерухомості про вартість виконаного поліпшення. Якщо виконання ремонту чи поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості

здійснюється із залученням послуг сторонньої організації, то цей акт потрібно складати у двох примірниках.

Запровадження й використання форми ІН-2 дасть змогу узагальнювати інформацію про здійснені витрати щодо ремонту об'єктів інвестиційної нерухомості, оскільки використання форми ОЗ-2 на практиці призводить до багатьох незручностей, адже облік основних засобів за останні роки зазнав значних змін, а первинні документи, затверджені наказом Міністерства статистики України № 325 від 29.12.1995 р., залишаються незмінними. Тому вважаємо, що при виділенні такого нового об'єкта в обліковій системі, як інвестиційна нерухомість, необхідно використовувати запропонований первинний документ щодо відображення здійснених витрат на ремонт таких об'єктів, оскільки це є об'єктивною необхідністю.

Документами з обліку ремонтних робіт, що виконуються підрядним способом, вважаються акт приймання виконаних підрядних робіт (форма КБ-2в) та довідка про вартість виконаних робіт (форма КБ-3).

Наступний етап в обліку інвестиційної нерухомості – узагальнення інформації про поліпшення її об'єктів на рахунках синтетичного обліку. В нещодавно прийнятих Методичних рекомендаціях з обліку інвестиційної нерухомості для відображення витрат на поточний ремонт, технічне обслуговування та інші поточні витрати, пов'язані з утриманням інвестиційної нерухомості, запропоновано використовувати субрахунок 949 «Інші витрати операційної діяльності».

Зокрема, цей облік відбувається таким чином:

- відображення витрат, здійснених на ремонт, технічний огляд і технічне обслуговування об'єктів інвестиційної нерухомості:

Дт 949 «Інші витрати операційної діяльності»;

Кт 20 «Виробничі запаси»; 66 «Розрахунки за виплатами працівникам»; 65 «Розрахунки за страхуванням»;

- відображення витрат, здійснених під час ремонту об'єктів інвестиційної нерухомості, що здійснювались підрядним способом:

Дт 949 «Інші витрати операційної діяльності»;

Кт 63 «Розрахунки із постачальниками та підрядниками»;

- відображення здійснених витрат на ремонт і/або обслуговування об'єктів інвестиційної нерухомості, якщо доходи від оренди визнані основним видом діяльності:

Дт 23 «Виробництво»;

Кт 20 «Виробничі запаси»; 66 «Розрахунки за виплатами працівникам»; 65 «Розрахунки за страхуванням»;

- відображення здійснених витрат на поліпшення (добудову, реконструкцію) об'єкта інвестиційної нерухомості господарським способом:

Дт 151 «Капітальне будівництво»;

Кт 20 «Виробничі запаси»; 66 «Розрахунки за виплатами працівникам»; 65 «Розрахунки за страхуванням»;

- відображення заборгованості підрядній організації за виконані роботи з реконструкції, модернізації об'єктів інвестиційної нерухомості:

Дт 151 «Капітальне будівництво»;

Кт 631 «Розрахунки із постачальниками та підрядниками».

З наведеної кореспонденції видно, що витрати на поточний ремонт можуть відображатися як на рахунок 23 «Виробництво», так і на рахунок 949 «Інші операційні витрати». Вибір рахунка для відображення витрат залежить від того, яким видом діяльності для підприємства є передача об'єктів інвестиційної нерухомості: операційною чи іншою звичайною.

Відображення таким чином витрат на обслуговування об'єктів інвестиційної нерухомості пропонують також окремі науковці. Так, О. Міронова зазначає, що витрати відносяться на рахунок 23 «Виробництво», якщо доходи від оренди інвестиційної нерухомості відображаються на субрахунок 7031 (як доходи від основної діяльності) й на субрахунок 949 «Інші операційні витрати», якщо доходи від такої оренди відображаються на субрахунок 7131 (як інші операційні доходи) [167, с. 254].

У ЗАТ ПБО «Львівміськбуд», ТЗДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» та ТОВ «Тернопільбуд» витрати на ремонт інвестиційної нерухомості відображаються у складі витрат на ремонт основних засобів.

Необхідно також зауважити, що якщо інвестиційна нерухомість генерує доходи від оренди, тобто об'єкти передані в операційну оренду, то за таких умов виникає можливість здійснення ремонтних робіт як орендодавцем (власником майна), так і орендарем відповідно до укладеного договору операційної оренди між суб'єктами господарювання.

Можливість здійснення ремонтних робіт орендарем та порядок відшкодування таких витрат власником майна мають бути чітко прописані у договорі, адже, незважаючи на те, що орендар використовує об'єкт у своїй діяльності, цей актив відображається у складі майна (на балансі) орендодавця.

Описаний вище порядок відображення на рахунках бухгалтерського обліку зберігається, якщо ремонтні роботи здійснює власник майна – орендодавець, а якщо ремонтні роботи проводить підприємство–орендар, то за наявності підтверджуючих первинних документів (чеки, накладні, наряди) можна скласти обліковий регістр, де буде міститися узагальнена інформація про витрати на повернений з ремонту орендований об'єкт нерухомості. З цією метою пропонуємо використовувати «Акт приймання-передачі відремонтованих, реконструйованих та добудованих та поліпшених орендованих об'єктів нерухомості». Форма такого документа може бути довільна, але в ній, на нашу думку, обов'язково має міститись інформація про вартість орендованого об'єкта (фізичні й вартісні характеристики) з уточненням реквізитів договору, що надає право здійснювати ремонтні роботи щодо цього об'єкта. В окремій графі акта необхідно відображати інформацію щодо витрат на ремонт, а також, чи будуть такі витрати збільшувати вартість об'єкта інвестиційної нерухомості (понад 10% вартості об'єкта) або віднесуться до витрат на підтримання об'єкта у робочому стані. Заповнення названих вище реквізитів у цьому документі передбачає надання достовірної аналітичної

інформації орендодавцям щодо здійснених ремонтів та поліпшень об'єктів нерухомого майна.

У синтетичному обліку ці операції відповідно до Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку № 199 відобразатимуться в орендаря таким чином:

– сума витрат, здійснених на проведення ремонтних робіт:

Дт 23 «Виробництво», 949 «Інші витрати операційної діяльності», 151 «Капітальне будівництво»;

Кт 20, 22, 65, 66, 68 – залежно від того, чи вартість таких ремонтних робіт буде збільшувати первісну вартість орендованих об'єктів.

Тут важливо також те, що вартість витрат, здійснених на ремонт чи поліпшення орендованих необоротних активів, зменшуватиме суму кредиторської заборгованості, яка виникає внаслідок існування договірних відносин щодо операційної оренди за об'єктами нерухомості.

В орендодавця такі операції, відповідно, мають зменшувати наявну суму дебіторської заборгованості, що виникає за орендними платежами або відобразатиметься як отримані авансові платежі (відповідно як передплата орендних платежів). У податковому обліку має значення інформація про вартість ремонтних робіт. Зокрема, якщо вони перевищуватимуть 10% балансової вартості всієї інвестиційної нерухомості, то такі витрати капіталізуються, якщо менші чи дорівнюють 10% балансової вартості цих активів, то такі витрати відображаються на рахунку 23 чи 949 (залежно від того, чи є оренда для цього підприємства основною або іншою операційною діяльністю). Якщо ж витрати перевищують 10% балансової вартості активу, то вони узагальнюються на субрахунку 151 «Капітальне будівництво». Схематично це відображено на рисунку 2.10.

Отже, ми розглянули порядок документального відображення інформації про ремонти та капітальні поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості. Пропонуємо використовувати первинний документ ІН-2 як типову форму для узагальнення інформації про понесені витрати на ремонт об'єктів інвестиційної

нерухомості, якщо такий ремонт проводиться підприємством-власником. Для узагальнення інформації про здійснені витрати на ремонт нерухомого майна, утримуваного на умовах операційної оренди, рекомендуємо використовувати первинний документ «Акт приймання-передачі відремонтованих та поліпшених орендованих об'єктів нерухомості».

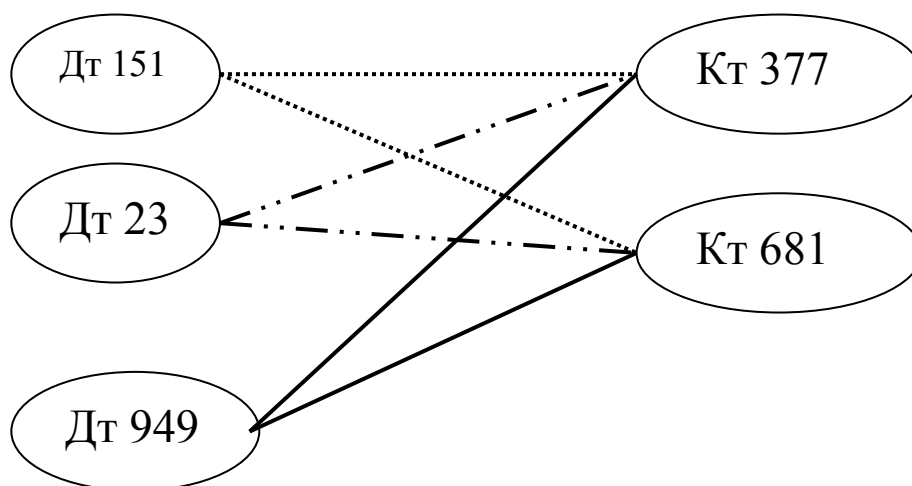


Рис. 2.10. Схема синтетичного обліку відображення визнання здійснених витрат орендарем на ремонт об'єктів інвестиційної нерухомості у орендодавця

Де лінія $\text{---}\dots\text{---}$ – відображає зарахування здійснених орендарем витрат на ремонт, вартість яких менша 10% балансової вартості об'єкта, підприємством, де оренда є операційним видом діяльності;

$\dots\dots\dots$ – зарахування здійснених орендарем витрат на ремонт, вартість яких менша 10% балансової вартості об'єкта, підприємством, де оренда є іншою операційною діяльністю;

--- – зарахування здійснених орендарем витрат на ремонт, вартість яких більша 10% балансової вартості об'єкта, при їх капіталізації підприємством орендодавцем.

Щодо витрат, пов'язаних з обслуговуванням об'єктів інвестиційної нерухомості, а це, як вже зазначалось, витрати на страхування, освітлення, опалення, охорону тощо, то такі витрати визнає підприємство, яке орендує (якщо об'єкт генерує надходження доходів від орендної плати), або власник, якщо такі об'єкти не передані в операційну оренду.

Щодо відображення в системі рахунків такої інформації, то вона в першому випадку в орендаря буде відноситись до інших операційних витрат і ніяким чином не впливатиме на обсяги та суми розрахунків за кредиторською заборгованістю щодо отриманих в операційну оренду об'єктів нерухомості. Що ж стосується власників об'єктів інвестиційної нерухомості, то такі витрати можуть бути віднесені на рахунок 23 «Виробництво» чи рахунок 949 «Інші витрати операційної діяльності» залежно від того, яким видом діяльності визнається оренда у статутних документах підприємства.

Досліджуючи економічну літературу, ми ознайомилися з розробленою аналітикою щодо відображення таких витрат. Зокрема, автор запропонував відображати достатньо деталізовану інформацію на аналітичних рахунках четвертого порядку відповідно до видів витрат і об'єктів інвестиційної нерухомості залежно від того, чи забезпечують вони генерування доходів від оренди. Незважаючи на незручність організації ведення такого обліку, в майбутньому це дасть змогу дуже швидко формувати масиви інформації для складання проміжної та річної фінансової звітності відповідно до вимог П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», оскільки прописані норми цього нормативного документа вимагають подання інформації в такому вигляді [167, с. 254].

Погоджуючись із сказаним вище, відобразимо робочий план рахунків щодо відображення здійснених витрат на ремонт об'єктів інвестиційної нерухомості (рис. 2.11).

Досліджуючи організацію і методику обліку витрат щодо об'єктів інвестиційної нерухомості, які виникають у зв'язку з утриманням інвестиційної нерухомості, розглянемо також порядок обліку витрат, пов'язаних зі зносом об'єктів нерухомості, що в обліку відображається у сумі накопиченої амортизації.

Амортизація є багатоаспектною обліково-економічною категорією, у науково-дослідній літературі це питання підлягало розгляду у бухгалтерському, правовому, економічному та фінансовому аспектах. Як слушно зазначає

С. Ф. Голов, у бухгалтерському обліку амортизація є розподілом вартості довгострокових активів протягом терміну їхнього корисного використання, де амортизаційні відрахування розглядаються як витрати, що нічим не відрізняються від інших видів витрат. Необхідність застосування такого підходу впливає з принципу відповідності витрат і доходів, що дає змогу визначити фінансовий результат діяльності підприємства за певний звітний період [72, с. 4].

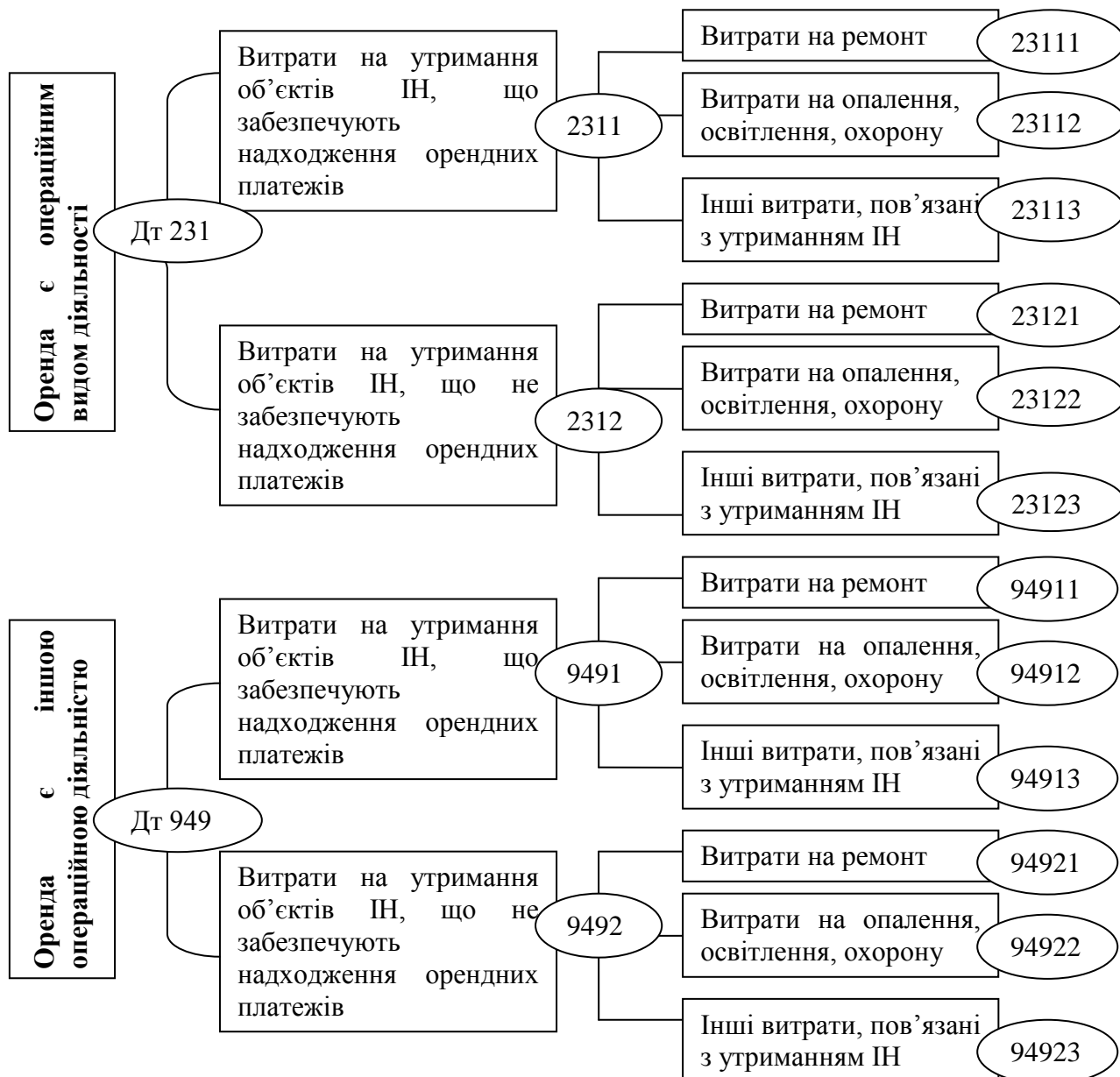


Рис. 2.11. Аналітичний облік витрат на утримання об'єктів інвестиційної нерухомості

Поняття амортизації використовується в усіх науках економічного профілю. Однак, незважаючи на багатогранність досліджень, досі залишаються не вирішеними окремі питання, серед яких: проблеми трактування понять «амортизація» та «знос»; порядок і умови визначення строку корисної експлуатації; невідповідність норм зносу об'єктів через їхнє завищення чи заниження; недосконалість методів нарахування амортизації, зокрема не враховуються такі моменти, як: здійснення додаткових витрат на підтримання необоротних активів у робочому стані; непередбачуваність фізичного та морального зносу; незабезпечення розрахунку суми амортизації, що дорівнює зниженню ринкової вартості об'єкта за певний період.

Наявність значної кількості досліджень і концепцій щодо трактування та розуміння сутності економічної категорії «амортизація» лише підтверджує актуальність цього питання.

Так, О. В. Волкова слушно зауважує, що амортизація – це об'єктивна економічна категорія, яка виражає процес поступового перенесення частини вартості основних виробничих засобів та нематеріальних активів на собівартість продукції, що виробляється, і використання цієї вартості для наступного відтворення [54, с. 119].

Зазначимо, що природу амортизації науковці описують по-різному. Зокрема, М. Г. Чумаченко стверджує, що амортизаційні відрахування мають подвійну функцію: вони є розрахунковими витратами у собівартості продукції, а їхня сума слугує джерелом фінансування інвестицій підприємства [236, с. 7].

Водночас обґрунтовано висловлюють свою думку І. Сухарев і О. Сухарева про те, що не актуально сьогодні в умовах ринкової економіки розглядати амортизацію як альтернативне джерело фінансування чи інвестування [216, с. 3].

Окремі вчені констатують, що спрямування амортизаційних коштів в інвестиційний процес є цілком виправданим, адже такий методологічний підхід повністю відповідає економічній природі та цільовому призначенню амортизаційних відрахувань і слугує для відображення на позабалансових

рахунках бухгалтерського обліку інформації про накопичений знос 091 «Нарахована амортизація» та використані кошти на інвестування 092 «Використання амортизаційних відрахувань». Звичайно, введення таких субрахунків в підприємстві є можливим, але при цьому виникає запитання: чи доцільно запроваджувати цю систему з наголосом на такій функції амортизації, як фінансування?

Ми підтримуємо позицію тих науковців, які вважають, що амортизаційні відрахування відображають списання і перенесення вартості необоротного активу, який використовується у господарській діяльності суб'єкта господарювання та забезпечує одержання економічних вигод, а місячна сума нарахованої амортизації належить до складу витрат за видами діяльності. Інакше кажучи, амортизація є щомісячним відшкодуванням зношення необоротних об'єктів, в тому числі об'єктів інвестиційної нерухомості.

Викликає інтерес визначення, яке наводить С. Хома. Вона зазначає, що амортизаційні відрахування, будучи перенесеними на готовий продукт, є частиною відшкодування раніше авансованого на придбання необоротних активів капіталу [228, с. 19].

У літературі серед основних функцій, які виконує амортизація, науковці наводять такі: відшкодування, оцінювальна, фіскальна, розподільча і регулююча. Хоча варто вказати, що в сучасних умовах господарювання втрачає актуальність трактування амортизації як такої, що має функцію відшкодування. Передусім, варто вести мову про функцію відшкодування – повернення власникові раніше здійснених витрат на придбання (створення) необоротного активу.

Щодо необхідності розподілу вартості необоротних активів, то потрібно наголосити, що нарахування амортизації протягом терміну корисного використання на об'єкти інвестиційної нерухомості, які оцінюються за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації у звітності, базується на одному з принципів бухгалтерського обліку, прописаному в Законі України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», –

принципі відповідності доходів і витрат. З метою забезпечення цього принципу до витрат необхідно зарахувати частину вартості необоротних активів, що була спожита в результаті передачі об'єктів інвестиційної нерухомості в оренду.

Також розглянемо порядок організації та методики відображення в обліку нарахування амортизаційних відрахувань за об'єктами інвестиційної нерухомості й запропонуємо шляхи вдосконалення існуючого порядку відображення на окремому субрахунку обліку таких господарських операцій. Зокрема, наголосимо на тому, що облік амортизаційних відрахувань за об'єктами інвестиційної нерухомості відповідно до чинного Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств і організацій від 30.11.1999 р. (зі змінами та доповненнями) ведеться на окремому субрахунку 135 «Знос інвестиційної нерухомості». За кредитом рахунка 135 відображається нарахування амортизаційних відрахувань, а за дебетом їхнє списання, зокрема порядок нарахування амортизації, відображається на рахунках таким чином:

Дт 949 «Інші витрати операційної діяльності»;

Кт 135 «Знос інвестиційної нерухомості», якщо дохід від оренди визнається іншим операційним доходом, або:

Дт 23 «Виробництво»;

Кт 135 «Знос інвестиційної нерухомості», якщо дохід від оренди за зазначеними об'єктами визнається основним операційним доходом.

У ЗАТ ПБО «Львівміськбуд», ТзДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» і ТОВ «Тернопільбуд» нарахування амортизації по об'єктах ІН здійснюється у складі основних засобів, що є методологічною помилкою.

Крім категорії «амортизація», в економічній літературі часто вживається поняття «амортизаційної політики», за основу якої мають бути взяті принципи, що у майбутньому забезпечать реалізацію ефективних рішень управлінського персоналу щодо відшкодування і відтворення необоротних об'єктів, зокрема інвестиційної нерухомості. Необхідність побудови в підприємстві амортизаційної політики, у тому числі щодо об'єктів інвестиційної

нерухомості, зумовлена наявністю варіативності рішень щодо методів нарахування амортизації за такими активами на державному рівні та необхідністю визначення строків корисного використання.

Водночас зазначимо, що прийнята в підприємстві амортизаційна політика (у тому числі щодо об'єктів інвестиційної нерухомості) не може суперечити нормам чинного законодавства, тому необхідно при її побудові керуватися П(С)БО 7 «Основні засоби», Податковим кодексом України і методичними рекомендаціями з обліку інвестиційної нерухомості. Так, П(С)БО 7 прописує методи нарахування амортизації та обґрунтовує необхідність визначення мінімальних строків корисного використання об'єктів нерухомого майна, які не можуть перевищувати зазначені у ст. 154.1 Податкового кодексу України терміни, зокрема щодо будівель – 20 років, щодо споруд – 15, а щодо земельних ділянок, то відповідно до п. 22 П(С)БО 7 «Основні засоби» земля і капітальні інвестиції не є об'єктом амортизації.

Варто також розглянути, яким чином прописано порядок організації обліку амортизації у П(С)БО 32 щодо об'єктів інвестиційної нерухомості. Зокрема, розглянемо такі питання:

1. За яких умов інвестиційна нерухомість є об'єктом амортизації?
2. Чи за всіма видами інвестиційної нерухомості нараховується амортизація?
3. Які методи необхідно застосовувати для обчислення місячної суми амортизаційних відрахувань?

Визначити, коли інвестиційна нерухомість є об'єктом амортизаційної політики, можна на основі норм п. 16 П(С)БО 32, де сказано, що об'єкти інвестиційної нерухомості можуть оцінюватися за одним із двох методів:

- 1) за справедливою вартістю (якщо її можна достовірно визначити);
- 2) за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення.

Керуючись цим, наголосимо, що амортизація нараховується за об'єктами інвестиційної нерухомості, яка оцінюється на звітну дату за первісною

вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, зокрема за такими об'єктами, як будівлі, споруди й об'єкти, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс (інвентар, меблі, техніка тощо), крім земельних ділянок, на основі норм П(С)БО 7 «Основні засоби», про що ми вже вели мову раніше.

Відповідно до норм поданих у п. 16 П(С)БО 32, зазначимо, що об'єкти, оцінені за справедливою вартістю, у системі бухгалтерського обліку не амортизуються, а переоцінюються на кожну звітну дату.

Варто зауважити, що дуже часто при дослідженні проблем обліку зносу вчені-економісти вели мову про недосконалість та неефективність податкового методу нарахування амортизації, а також про використання податкових норм, але, на нашу думку, такі твердження не мають достатнього економічного обґрунтування. Суттєва проблема полягала в наявності розбіжностей у базах нарахування амортизації в бухгалтерському та податковому законодавстві. Однак після часткового реформування фіскальної політики держави згадані вище недоліки стали неактуальними, оскільки саме ці питання зазнали суттєвого реформування у системі податкового обліку. Так, із квітня 2011 р., тобто дати введення нових норм податкового законодавства, прописаних у Податковому кодексі, ліквідовано розбіжності між податковим і фінансовим обліком у частині нарахування амортизаційних відрахувань за необоротними активами. Зокрема, Н. Білова, аналізуючи податковий облік, слушно зазначає, що до ухвалення Податкового кодексу бухгалтерські правила суттєво відрізнялися від податкових, оскільки норми амортизаційних відрахувань, прописані у ст. 8 Закону «Про податок на прибуток», застосовувались до об'єктів незалежно від вибраного методу оцінювання щодо таких об'єктів, за яким вони відображалися у фінансовій звітності. Основною ж умовою для застосування норм податкової амортизації на основні фонди (необоротні активи), що придбаваються (споруджуються) підприємством, є їхнє використання у господарській діяльності такого підприємства [17, с. 46].

Отже, до реформування податкової системи згідно із податковим законодавством об'єкти інвестиційної нерухомості, підлягали амортизації у податковому обліку, незалежно від методу оцінювання, який використовується до таких активів для відображення у звітності. Оскільки амортизація у податковому обліку має фіскальну функцію, для підприємства це означає зменшення бази оподаткування при обчисленні податку на прибуток за звітний період. Проте, хоч внесені зміни у фіскальну політику максимально наближені до норм фінансового обліку, про об'єкти інвестиційної нерухомості у Податковому кодексі нічого не сказано. З огляду на це, вважаємо за доцільне застосовувати норми фінансового обліку та нараховувати амортизацію лише на ті об'єкти, щодо яких застосовується метод оцінювання, за первісною вартістю.

Водночас особливу увагу звернемо на розгляд методів нарахування амортизації, пропонованих нормативно-правовими актами щодо обчислення накопиченого зносу за такими активами, і порядку відображення місячних норм амортизаційних відрахувань у первинних документах та на рахунках бухгалтерського обліку. До того ж з'ясуємо, яким чином вказана інформація переноситься і впливає на показники фінансової звітності.

Отже, нарахування амортизації відповідно до Податкового кодексу України та П(С)БО 7 «Основні засоби» для будівель, споруд і об'єктів, які утворюють з ними цілісні майнові комплекси, здійснюється з використанням таких методів розрахунку суми місячних амортизаційних відрахувань, як: прямолінійний; зменшення залишкової вартості; кумулятивний метод; метод прискореного зменшення залишкової вартості для обладнання, що утворює цілісний майновий комплекс з інвестиційною нерухомістю, протягом терміну корисного використання об'єкта інвестиційної нерухомості, який встановлюється наказом по підприємству при визнанні цього об'єкта активом (зарахуванні на баланс). При цьому щодо останнього методу наголосимо, що терміни корисного використання не можуть бути меншими, ніж вказано у п. 145.1, до досягнення залишкової вартості об'єктом його ліквідаційної вартості.

Для розрахунку амортизації по об'єктах інвестиційної нерухомості на сьогодні не розроблені первинні облікові документи, в практиці можливе застосування типової форми ОЗ-14 «Розрахунок амортизації основних засобів (для промислових підприємств)» або ОЗ-15 «Розрахунок амортизації основних засобів (для будівельних організацій)», затверджені наказом Міністерством статистики України «Про затвердження типових форм первинного обліку» № 352 від 29.12.1995 р.

Та вважаємо, що використання підприємствами чи організаціями типової форми ОЗ-14 чи ОЗ-15 неприпустиме, оскільки запропоновані первинні документи від 1995 р. не оновлювалася. Нарахування амортизації здійснюється у них з метою формування фондів на повне відновлення і на капітальний ремонт, які вже давно відмінені на законодавчому рівні. Тут важливим є те, що форма розроблена для об'єктів основних засобів та не передбачає нарахування амортизації на об'єкти інвестиційної нерухомості.

З огляду на це, пропонуємо використовувати форму первинного документа ІН-8 «Розрахунок амортизації інвестиційної нерухомості» (додаток Х) для відображення у системі первинного обліку сум нарахованої амортизації за об'єктами інвестиційної нерухомості.

Для забезпечення відтворення об'єктів інвестиційної нерухомості, на наш погляд, недостатньо використовувати суму нарахованої амортизації, але важливо визначати поточний стан об'єктів інвестиційної нерухомості, які піддаються як моральному, так і фізичному зносу, а рівень зношення об'єктів визначається у процесі нарахування амортизації. Підприємствам необхідно на звітну дату, вивчивши ситуацію на ринку, здійснювати уцінку чи дооцінку об'єктів інвестиційної нерухомості відповідно до П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів», а дооцінку (якщо є така необхідність) потрібно здійснювати в межах встановленого на поточний рік індексу інфляції.

Таким чином, узагальнивши сказане вище, можемо констатувати, що існують проблемні питання в організації та методиці нарахування амортизаційних відрахувань за об'єктами інвестиційної нерухомості.

Відповідно до положень, прописаних у п. 16 П(С)БО 32, підприємство самостійно вибирає метод оцінювання інвестиційної нерухомості на дату балансу, який має прописуватися в обліковій політиці підприємства, зокрема: «Підприємство на дату балансу відображає у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, якщо її можливо достовірно визначити, або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, що визнаються відповідно до П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів». Обраний підхід застосовується до оцінки всіх подібних об'єктів інвестиційної нерухомості».

Отже, вибір методу оцінювання є важливим етапом, який має бути зафіксований у наказі «Про облікову політику підприємства», про що ми вже вели мову в попередніх параграфах цього дослідження.

Варто також зауважити, що у стандарті запропоновано здійснювати оцінювання об'єктів інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю на дату балансу за умови, якщо її тільки можливо визначити. Звідси випливає, що законодавець згідно з п. 16 надає переваги методу оцінювання за справедливою вартістю. З приводу оцінювання за справедливою вартістю до інвестиційної нерухомості Н. Малюга і І. Супрунова слушно зазначають, що оцінювання інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю потрібно застосовувати для надання інформації керівництву та власникам суб'єктів господарювання про ситуацію на ринку, але як додатковий захід – в окремих формах управлінської звітності, а не у фінансовій звітності, яка оприлюднюється [157, с. 237].

Оцінювання на дату балансу за справедливою вартістю для фінансової звітності нині мало використовується у практиці. Оскільки ми вже у цьому дослідженні описували позитивні й негативні аспекти застосування цього методу оцінювання, з'ясуємо яким чином ці зміни впливатимуть на показники фінансової звітності. Зокрема, при складанні проміжної та річної фінансової звітності підприємству при оцінюванні інвестиційної нерухомості за

справедливою вартістю, необхідно визначити вартість таких активів з урахуванням наявних цін на активному ринку в цій місцевості на подібні активи. Детально опис умов, за яких визначається справедлива вартість об'єктів, подано у п. 19 П(С)Б 32.

Відповідно до п. 22 П(С)БО 32, сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності, тому для відображення доходу від збільшення справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості у Методичних рекомендаціях з обліку інвестиційної нерухомості пропонується використовувати субрахунок 710 «Дохід від первісного визнання і від зміни вартості активів, які обліковуються за справедливою вартістю», а для відображення витрат від зменшення справедливої вартості порівняно з попередніми періодами – субрахунок 940 «Витрати від первісного визнання і від зміни вартості активів, які обліковуються за справедливою вартістю».

Отже, за результатами здійсненої переоцінки при застосуванні моделі оцінювання за справедливою вартістю відповідно до П(С)БО 32 складатимуться такі проведення:

– при збільшенні справедливої вартості на звітну дату здійснено дооцінку інвестиційної нерухомості для доведення до справедливої вартості:

Дт 100 «Інвестиційна нерухомість»

Кт 710 «Дохід від первісного визнання і від зміни вартості активів, які обліковуються за справедливою вартістю»;

– при зменшенні справедливої вартості на звітну дату здійснено уцінку інвестиційної нерухомості для доведення до справедливої вартості:

Дт 940 «Витрати від первісного визнання і від зміни вартості активів, які обліковуються за справедливою вартістю»

Кт 100 «Інвестиційна нерухомість».

Центральне місце в аналізі обліку доходів щодо утримуваних об'єктів інвестиційної нерухомості займають грошові надходження від оренди, які

підприємство отримує (або очікує отримати) від переданих об'єктів інвестиційної нерухомості.

Таке твердження висловлюємо, проаналізувавши визначення, подане у п. 4 П(С)БО 32, де вказано, що інвестиційна нерухомість – це утримувані об'єкти з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва і постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності.

Розглянемо порядок відображення в інформаційно-обліковій системі господарських операцій, пов'язаних з передачею об'єктів інвестиційної нерухомості в оперативну оренду. Оскільки, оренда як один із видів господарської діяльності потребує укладання договору, в якому прописується наступна інформація: суб'єкти, об'єкт (з точним описом фізичних характеристик) й інші умови виконання, зокрема: розміри орендної плати і терміни її сплати; права орендаря та орендодавця; відповідальність орендаря за невиконання чи невчасне виконання умов договору; реквізити суб'єктів договірних відносин тощо.

Важливою є правильна ідентифікація форми орендних операцій щодо об'єктів інвестиційної нерухомості, адже від цього залежать порядок відображення цих операцій і узагальнення результатів їх здійснення. Так, за умовами оперативної оренди, орендар не набуває жодних ризиків чи вигід, пов'язаних з правом користування та володіння активом, тому об'єкт після передачі в оренду відображається у складі майна орендодавця. Незважаючи на те, що об'єкт залишається у власності й вибуття активу не відбулося, таке переміщення вважаємо має фіксуватися у первинному документі: «Акт приймання-передачі об'єктів інвестиційної нерухомості у операційну оренду» (додаток Ц). Його заповнюють у двох примірниках. Він містить підписи та печатки орендодавця та орендаря і разом із договором оперативної оренди є основою для нарахування орендної плати. Відображення господарських операцій щодо передачі інвестиційної нерухомості в оперативну оренду на рахунках бухгалтерського обліку схематично показано на рисунку 2.12.



Рис. 2.12. Відображення у системі обліку передачі об'єктів у операційну оренду

Для обліку доходів від операцій з операційної оренди інвестиційної нерухомості можна використовувати рахунки 703 «Дохід від реалізації робіт і послуг» або 713 «Дохід від операційної оренди активів», оскільки на сьогодні Планом рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу та зобов'язань не передбачено використання окремого рахунка для відображення доходів від операційної оренди інвестиційної нерухомості.

Запропонований вибір рахунків для відображення обліку доходів за операціями з оперативної оренди зумовлений тим, яким видом діяльності для конкретного підприємства є здійснення орендних господарських операцій, зокрема, чи є це операційна чи інша операційна діяльність для підприємства (інформація про те, до якого виду діяльності належить передача інвестиційного майна в оренду, міститься в установчих документах).

Якщо для суб'єкта господарювання орендні операції є основним видом діяльності, адже в установчих документах прописаний такий вид діяльності, як надання орендних послуг, то необхідно для відображення доходів за такими операціями використовувати субрахунок 703 «Дохід від реалізації робіт і послуг».

Щодо умов використання рахунка 713 «Дохід від операційної оренди активів», то зауважимо, що його використання здійснюється, якщо оренда не є основним видом діяльності для підприємства-орендодавця, відповідно до визначення операційної діяльності, яка є основною для підприємства, оскільки на рахунку 71 «Інший операційний дохід» відображається узагальнення інформації про інші доходи від операційної діяльності підприємства у звітному періоді, крім доходу (виручки) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг).

У ЗАТ ПБО «Львівміськбуд», ТзДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд» і ТОВ «Тернопільбуд» дохід від оренди інвестиційної нерухомості відображається у складі іншого операційного доходу.

Своєчасному отриманню необхідної зведеної інформації щодо доходів і витрат за об'єктами, переданої в операційну оренду, сприятиме, на думку автора, складання запропонованої у додатку III відповідного звіту.

Розкриття інформації щодо орендних операцій у статистичній звітності відображено на рисунку 2.13.

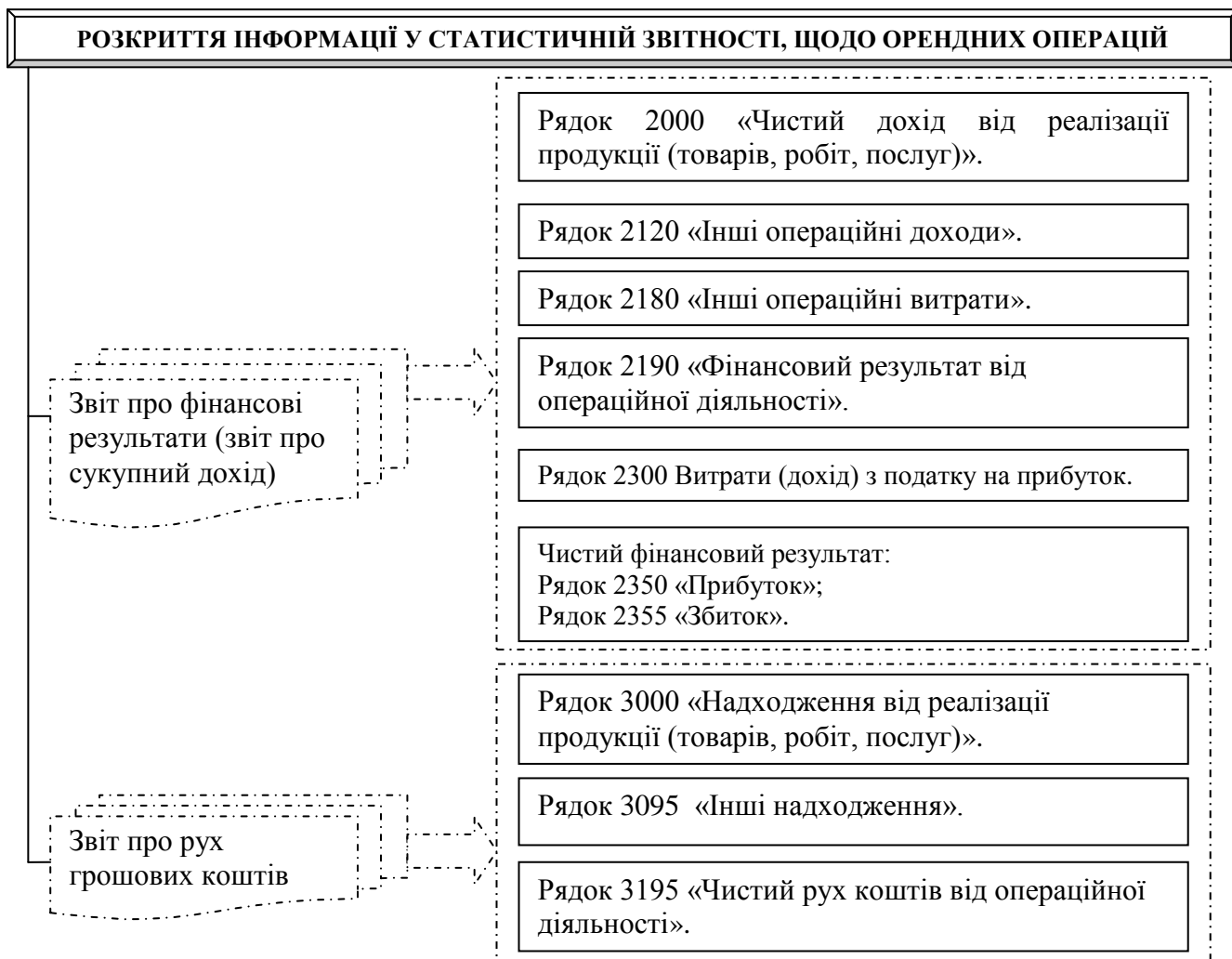


Рис. 2.13. Розкриття інформації про орендні надходження у статистичній звітності

Отже, підсумовуючи зазначене вище, можна зробити висновок, що в обліку витрат та доходів, пов'язаних з інвестиційною нерухомістю, ще є багато проблем. Використання на практиці пропозицій автора могло б частково їх вирішити.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

1. З метою забезпечення максимально повного відображення інформації про об'єкти інвестиційної нерухомості у системі бухгалтерського обліку, об'єктивно необхідним є використання первинних документів, в яких би враховувалися особливості цього виду необоротних активів. Тому пропонуємо

введення та використання наступних первинних документів: «Акт приймання та внутрішнього переміщення інвестиційної нерухомості» (форма ІН-1); «Акт приймання-здачі відремонтованих реконструйованих та добудованих об'єктів інвестиційної нерухомості» (форма ІН-2); «Акт вибуття інвестиційної нерухомості» (форма ІН-3); «Інвентарна картка обліку інвестиційної нерухомості» (форма ІН-4); «Опис інвентарних карток інвестиційної нерухомості» (форма ІН-5); «Картка обліку руху інвестиційної нерухомості» (форма ІН-6); «Інвентарний список інвестиційної нерухомості» (форма ІН-7); «Розрахунок амортизації інвестиційної нерухомості» (форма ІН-8).

2. З метою збереження єдиного підходу до організації синтетичного обліку руху об'єктів інвестиційної нерухомості вважаємо більш доцільно здійснювати відображення капітальних інвестицій у такі активи на окремому субрахунку 156 «Придбання інвестиційної нерухомості», де формуватиметься первісна вартість придбаних об'єктів інвестиційної нерухомості, а також використовувати субрахунок до рахунку 15 «Капітальне будівництво»: 151 (при здійсненні будівництва об'єктів нерухомості підрядним способом) та 152 (при здійсненні будівництва господарським способом, тобто відображатимуться суми сплачені будівельним організаціям відповідно із договором за здійсненні будівельно-монтажні роботи).

3. Облік інвестиційної нерухомості слід ввести на субрахунку 185 «Інвестиційна нерухомість» у розрізі таких аналітичних рахунків: 1851 «Земельні ділянки, що визнанні інвестиційною нерухомістю»; 1852 «Будівлі, що визнанні інвестиційною нерухомістю»; 1853 «Споруди, що визнанні інвестиційною нерухомістю»; 1854 «Інші активи, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс», а також перейменувати рахунок 18 наступним чином: «Довгострокова дебіторська заборгованість, інвестиційна нерухомість та інші необоротні активи».

4. При розрахунку справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості, доцільно використовувати інформацію, яка міститься у запропонованому до використання «Акті оцінки об'єктів інвестиційної

нерухомості», що містять інформацію про кількісні і якісні характеристики інвестиційної нерухомості: тип об'єкту; місце розташування; площу; стан; термін експлуатації; перелік основних засобів, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс (з коротким описом їх стану); опис даних для порівняння: вартість будівництва подібних об'єктів (одного чи декількох); загальний рівень цін на подібні об'єкти нерухомості на активному ринку, що діє в даній місцевості; інші фактори, що вплинули на визначення ринкової вартості, при відсутності активного ринку в даній місцевості (тут описати детально, що послужило джерелом одержання порівняльної інформації для визначення вартості об'єктів інвестиційної нерухомості); в) дані про тих, хто здійснює дану оцінку і несе відповідальність за результати її проведення: прізвище, ім'я, по-батькові; посада; стаж роботи; г) інформація про вартість об'єктів інвестиційної нерухомості у попередні звітні періоди (така інформація необхідна для визначення доходу чи витрат звітного періоду внаслідок зміни справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості).

5. Реєстрацію передачі в оренду об'єктів інвестиційної нерухомості доцільно здійснювати у запропонованому первинному документі «Акт приймання-передачі об'єктів інвестиційної нерухомості у операційну оренду», який разом із договором оперативної оренди є основою для нарахування орендної плати. З метою узагальнення інформації про отриманні доходи від операційної оренди по об'єктах інвестиційної нерухомості на підприємстві можна використовувати запропонований «Звіт про доходи і витрати за об'єктами інвестиційної нерухомості, переданими в операційну оренду». Заповнення такої форми внутрішньої звітності забезпечить збір та обробку великого масиву інформації щодо орендних операцій підприємства у розрізі об'єктів, суб'єктів та інших важливих параметрів, що сприятиме прийняттю обґрунтованих управлінських рішень, зокрема щодо доцільності та ефективності здійснення орендних операцій, а також чи є економічно вигідним для підприємства утримання таких активів.

РОЗДІЛ 3

ОРГАНІЗАЦІЯ ТА МЕТОДИКА АНАЛІЗУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Організаційні аспекти здійснення економічного аналізу стану та руху об'єктів інвестиційної нерухомості

Інвестиційна нерухомість є частиною матеріально-технічних засобів підприємства, що забезпечують здійснення господарської діяльності. Від їх складу, стану та використання залежать фінансові результати підприємства. Важливим є ефективне управління згаданими активами, що потребує проведення моніторингу, аналізу порядку їх формування та раціонального використання.

Здійснення господарської діяльності окремим суб'єктом ринкових відносин вимагає такого управління, що забезпечить ефективне функціонування та достатній рівень прибутковості за результатами звітного періоду. Важливою передумовою при прийнятті і реалізації моделі управління є інформація, яку отримуємо внаслідок здійснення обліково-аналітичних процедур.

Організація аналізу в підприємстві повинна бути побудована таким чином, щоб забезпечувати максимальну ефективність усіх етапів такої роботи, а також бути вразливою на зміни пріоритетних цілей та забезпечувати реалізацію прийнятих рішень, що відповідають стратегії розвитку підприємства. Основними завданнями економічного аналізу є виявлення резервів покращення господарської діяльності підприємства.

Питання організації аналізу в підприємстві і вирішення визначених завдань тісно пов'язані із системою бухгалтерського обліку, оскільки аналіз здійснюється шляхом обробки інформації, одержаної за даними рахунків бухгалтерського обліку. І. Д. Лазаришина вдало зазначає, що у сучасних умовах успішне господарювання підприємства неможливе без проведення аналізу,

оскільки він забезпечує моніторинг формування результативних показників, визначає вплив на їх рівень, динаміку і є інструментом гармонізації фінансово-господарської діяльності [141, с. 19].

Побудова системи економічного аналізу в підприємстві буде більш ефективною за умов, якщо будуть виокремлені суб'єкти і об'єкти аналітичного дослідження; здійснено вибір організаційної форми побудови економічного аналізу суб'єктом господарювання, що залежить безпосередньо від організаційної структури та масштабів діяльності конкретного підприємства; складатимуться плани проведення аналізу відповідно до поставлених цілей; буде наявне методичне та організаційне забезпечення проведення аналітичних процедур; проведення економічного аналізу відбуватиметься із використанням наявної інформації та подання отриманих результатів користувачам.

На побудову аналітичної системи в підприємстві, як вважає О. В. Олійник, впливають такі фактори:

- філософія управління та корпоративна культура;
- організаційно-правова структура суб'єкта господарювання;
- специфіка господарської діяльності;
- внутрішньогосподарські чинники та ресурсні можливості [180, с. 18].

Погоджуючись із поглядами вченого, вважаємо, що управлінський персонал та аналітичний підрозділ виступають, як організатор і користувач результатів аналітичних досліджень. Об'єктами аналізу є засоби, зобов'язання та капітал. В нашому дослідженні це об'єкти інвестиційної нерухомості, як частина майна підприємства. Виходячи із цього зауважимо, що необхідно здійснювати дослідження щодо ефективного управління такими активами, починаючи від досліджень доцільності їх придбання, джерел фінансування, повноти та активності їх використання у господарській діяльності (в орендних операціях). Правильне формування і раціональне використання такої нерухомості має велике значення для підприємств, які їх утримують, оскільки вдале управління ними здатне підвищити стійкість та ефективність роботи підприємства загалом.

Для розв'язання визначеної мети необхідно вирішувати низку завдань, що пов'язані як із організацією, так і з методикою проведення такої діяльності, оскільки побудова адекватної системи економічного аналізу в майбутньому може забезпечити ефективне функціонування, стійкість, а також і подальший розвиток господарських суб'єктів у ринковому середовищі.

Важливим також є питання інформаційного забезпечення здійснення аналітичної діяльності, оскільки, як зазначає Є. В. Мних, якість і кількість інформації прямо залежать від розміру вкладеного в неї капіталу і потребує значних витрат для одержання високоякісної інформації [168, с. 53].

Порядок проведення аналізу об'єктів інвестиційної нерухомості сьогодні є «білою плямою» на рівні дисертаційної роботи, оскільки поняття є достатньо новим.

У науковій літературі, не міститься досліджень щодо порядку здійснення оцінки ефективності руху та утримування об'єктів інвестиційної нерухомості, зустрічаються наукові публікації, які розкривають лише окремі моменти організації аналітичного їх дослідження, а повної картини методики та організації їх аналізу на даний момент ще немає.

В зв'язку із тим, що об'єкти інвестиційної нерухомості (земельні ділянки, будівлі, споруди, які підприємство утримує з метою передачі в операційну оренду та (або) збільшення статутного капіталу), за своїми фізичними характеристиками і економічній суті є тими ж основними засобами зі складу яких після набуття чинності П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» вони виведені, тому методика проведення аналізу таких об'єктів мала б бути подібною. Як правильно зазначає Л. В. Чижевська, що більшість авторів як об'єкт аналізу досліджують насамперед основні засоби, тоді як інвестиційна нерухомість розглядається у складі основних засобів підприємства та не виокремлюється як об'єкт аналізу [234, с. 37].

Вважаємо, що застосування принципів та в окремих аспектах і методики аналізу щодо інвестиційної нерухомості, яка використовується при аналізі основних засобів повинні все ж таки відрізнятися. Існує об'єктивна

необхідність у розробці системи показників, які б надавали неупереджену інформацію управлінському персоналу щодо ефективності утримання та використання таких активів.

Важливим аргументом, що засвідчує необхідність у проведенні наукових досліджень у цій сфері є те, що інвестиційна нерухомість хоча за економічною суттю є тими ж основними засобами, ці активи обліковуються і відображаються у звітності відокремлено і мають властивості, що притаманні інвестиціям. Такі об'єкти є інвестиційними активами за природою, оскільки на відміну від інших активів здатні самостійно акумулювати надходження додаткових грошових потоків (доходів). Таким чином, існує об'єктивна необхідність здійснювати науково обґрунтовані розробки з організації і методики здійснення аналізу інвестиційної нерухомості. Необхідно розглянути побудову, зміст та завдання організації проведення аналізу, зокрема методику обчислення якісних та кількісних показників, що характеризують стан, структуру, рух, ефективність утримування і використання об'єктів інвестиційної нерухомості тощо.

При оцінці об'єктів інвестиційної нерухомості необхідно проводити аналіз надходження, утримання та ефективності їх використання.

Основними етапами такого аналізу є:

- аналіз придбання об'єктів інвестиційної нерухомості;
- проведення об'єктивної оцінки господарських операцій, здійснюваних суб'єктом господарювання щодо утримання та ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості підприємствами у господарській діяльності, а також пошук резервів, які б забезпечили підвищення таких показників;
- дослідження стану та структури утримуваних об'єктів інвестиційної нерухомості;
- виявлення впливу окремих факторів при обчисленні кількісних та якісних показників ефективності використання інвестиційної нерухомості, що реалізується у побудові факторних моделей;

– узагальнення інформації, отриманої внаслідок здійснення аналітичних процедур та використання її для прийняття раціональних, економічно-обґрунтованих управлінських рішень.

Розв'язання визначених завдань вимагає дотримання єдиного підходу у їх вирішенні, а це можливе при достатній організаційній забезпеченості аналітичного процесу. Тому відобразимо схематично (додаток Ш) процес здійснення аналітичних процедур щодо об'єкта дослідження із виділенням основних напрямків його здійснення; інформаційного забезпечення; критеріїв проведення дослідження, а також функціональних підсистем, що забезпечують обробку, ефективне використання та дотримання отриманих даних внаслідок здійснення сукупності послідовних аналітичних операцій, що забезпечують розв'язання поставлених конкретних завдань. Зауважимо, що гарантом вирішення останніх, є керування єдиними принципами, що здійснюють регулювання процедурною частиною методології та методики проведення аналітичних досліджень і є обов'язковою їх умовою. Принцип (від *lat. principium*) трактується як вихідне положення будь-якої теорії, вчення, науки, а також розглядається як фундаментальне положення, найсуттєвіша ознака певної концепції, теорії.

Зауважимо, що застосування економічного аналізу безпосередньо пов'язане із системним підходом, де йдеться про багатовимірне дослідження об'єкта управління із врахуванням економічних, соціальних, технологічних, організаційних, екологічних та інших чинників. Щодо реалізації фінансово-економічного аналізу, то у розроблених методиках пропонується використання абсолютних, відносних, і середніх величин, порівняння, побудови рядів динаміки, групування, балансового, графічного та індексного методу, а також можуть використовуватися методи елімінування, пропорційного ділення, програмування, дослідження операцій, абсолютних різниць, економіко-математичні методи [99, с. 5].

Здійснивши аналіз наукових публікацій, бачимо, що на сьогодні питання аналізу об'єктів інвестиційної нерухомості не є достатньо досліджені

науковцями. Існують лише окремі публікації науковців, що частково розкривають дане питання. Зокрема, Л. В. Чижевська досліджує окремі проблемні аспекти проведення аналізу інвестиційної нерухомості, пропонуючи здійснювати його у таких двох аспектах як аналіз придбання та аналіз використанням згадуваних активів. Вважаємо, що виокремлення у дослідженні питання оцінки придбання об'єктів інвестиційної нерухомості із використанням методик інвестиційного аналізу є актуальним з огляду на високу вартість таких активів. Вчені пропонують на цьому етапі аналізу здійснювати дослідження умов та ефективності придбання об'єктів інвестиційної нерухомості з використанням обчислення норми прибутку на капітал (рентабельності інвестицій); чистої наведеної вартості; внутрішньої норми прибутку; індексу дохідності [234].

Погоджуючись із автором публікації, зауважимо, що необхідно проводити комплексний інвестиційний аналіз ефективності, оскільки кожна із названих методик оцінює інший аспект інвестиційного проекту і це дозволяє сформувати більш об'єктивну його оцінку. При дослідженні ефективності придбання об'єктів інвестиційної нерухомості необхідно дослідити фактори, пов'язані як із зовнішнім, так і з внутрішнім середовищем його функціонування.

При оцінці ефективності придбання та використання об'єктів інвестиційної нерухомості необхідно брати до уваги вплив системи таких факторів як: інфляційні процеси (загальний індекс гривневої інфляції; прогнози валютного курсу гривні (індекс курсу валюти); прогнози зовнішньої інфляції; прогнози зміни в часі цін на продукти і ресурси; прогнози зміни ставок податків, мита, ставок рефінансування НБУ, норм дисконту, процентних ставок за кредит та інших нормативних актів.

Вважаємо, що аналіз надходження об'єктів інвестиційної нерухомості необхідно розглядати більш в широкому контексті, окрім здійснення досліджень в площині інвестиційного аналізу щодо ефективності реалізації інвестиційних проектів. Оскільки придбання інвестиційної нерухомості

безпосередньо пов'язане із системою інвестування в основний капітал підприємства, тому нам необхідно здійснити дослідження процесів, пов'язаних із подальшим їх управлінням. Це пояснюється тим, що інвестування – є важливим джерелом розвитку підприємств і як процес здатне забезпечити матеріально-технічне чи фінансове зростання господарської діяльності. Розглядаючи інвестиційні процеси в такому контексті зауважимо, що важливу роль відіграє фінансове забезпечення інвестиційної діяльності підприємства. На нашу думку, варто відзначити, що реалізація інвестиційних проектів щодо об'єктів інвестиційної нерухомості є складовою інвестиційної підсистеми підприємства, що пов'язана з матеріалозабезпеченням суб'єкта економічної діяльності і забезпечує подальше проведення господарських операцій, а як наслідок збільшення грошових надходжень та прибутків. К. В. Кравченко зазначає, що кінцевою метою інвестиційної діяльності підприємства є процес пошуку необхідних фінансових ресурсів в реальні та фінансові активи з метою зростання ринкової вартості підприємства в довгостроковій перспективі [130, с. 16]. С. Захарін веде мову про те, що нарощування темпів інвестування в основний капітал має відбуватися одночасно із удосконаленням структури та розширенням джерел фінансування інвестицій [112, с. 43]. Він пропонує активніше використовувати зовнішні джерела фінансування, оскільки без вирішення цієї проблеми, на думку вченого, неможливим є здійснення структурної перебудови вітчизняної економіки та виконання нових завдань, пов'язаних з існуючою економічною ситуацією.

Методика аналізу об'єктів інвестиційної нерухомості повинна включати обчислення показників, що надавали б інформацію щодо обсягів, структури, а також складу інвестиційних вкладень у згадувані активи в динаміці; оцінку рівня фінансового забезпечення таких інвестиційних проектів і ефективності інвестиційних вкладень в об'єкти інвестиційної нерухомості.

В контексті проведення аналітичних процедур щодо придбання інвестиційної нерухомості дослідженню підлягає підсистема управління

інвестиціями в об'єкти інвестиційної нерухомості, зокрема вивченню можуть бути піддані наступні питання:

- аналіз стану інвестицій у інвестиційну нерухомість у попередньому періоді;

- дослідження необхідності інвестування ресурсів у об'єкти інвестиційної нерухомості (вивчення зовнішніх та внутрішніх чинників, що можуть надати характеристику цій підсистемі);

- розробка програми впровадження інвестиційних проектів щодо залучення об'єктів інвестиційної нерухомості у визначених обсягах протягом наступного періоду;

- визначення форм реалізації інвестиційних проектів;

- оцінка ефективності розроблених інвестиційних проектів;

- реалізація вивченої і проаналізованої інвестиційної програми;

- моніторинг та контроль реалізації інвестиційних проектів у об'єкти інвестиційної нерухомості.

Окресливши коло питань, що потребують дослідження зауважимо, що при оцінці окремих підпунктів у аналітичному дослідженні можемо використовувати розроблений методичний апарат економічного аналізу, а щодо окремих питань, то існує необхідність розробки методичних рекомендацій для його проведення.

Розглянемо та обчислимо показники, які нададуть нам інформацію щодо обсягів, структури, а також складу інвестиційних вкладень у інвестиційну нерухомість (у розрізі таких об'єктів) з використанням форми таблиці 3.1.

Зауважимо, що в досліджуваних підприємствах (ТОВ «Тернопільбуд»; ЗАТ «Львівміськбуд»; ПАТ «Івано-Франківськбуд») протягом 2009–2012 рр. інвестиційні вкладення у об'єкти інвестиційної нерухомості відсутні.

При заповненні таблиці 3.1, отримаємо інформацію щодо складу, структури, а також динаміки обсягів інвестиційних вкладів у об'єкти інвестиційної нерухомості.

Аналіз інвестування ресурсів в об'єкти інвестиційної нерухомості
та введення їх в дію (дані умовні)

№ з/п	Об'єкти інвестиційної діяльності	Досліджуваний період				Попередній, щодо досліджуваного періоду				Обсяг нарощування інвестиційної активності, (+,-) (тис. грн) (гр.8-гр.4)	Обсяг нарощування інвестиційної активності, % (гр.8/гр.4×100%)
		Обсяги надходження об'єктів (м ²)	Вартість об'єктів (тис. грн)	Питома вага, %	Вартість введених в експлуатацію об'єктів (тис. грн)	Обсяги надходження об'єктів (м ²)	Вартість об'єктів (тис. грн)	Питома вага, %	Вартість введених в експлуатацію об'єктів (тис. грн)		
1	2					7		10	1	12	
<i>Підприємство «А»</i>											
1	Земельні ділянки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x
2	Будівлі	2 806	4 859	41,6	-	-	-	-	X	x	
3	Споруди	1 303	1 027	8,8	1303	11 867	8 188	8 188	X	x	
4	Цілісні майнові комплекси	4 809	5 792	49,6	4809	2 859	2 773	2 859	X	x	
5	Усього	8 918	11 678	100	6112	14 726	10 916	10 477	762	106,98	

Щодо структури, то пропонуємо обчислювати:

- 1) питому вагу вкладень у об'єкти інвестиційної нерухомості серед усіх інвестиційних вкладень, що здійснювалися протягом досліджуваного періоду;
- 2) питому вагу кожної групи активів у складі інвестиційної нерухомості, що виступала об'єктом інвестиційної діяльності звітного періоду;
- 3) динаміку, що дасть змогу здійснювати порівняння інформації щодо обсягу активів, які надійшли в підприємства.

Вважаємо, що необхідно здійснити аналіз фінансового забезпечення інвестиційної діяльності, зокрема провести аналітичні процедури, що дозволять визначити наявність власних, а також можливість залучення ресурсів зі сторони для реалізації інвестиційних проектів.

Окремі вчені пропонують здійснювати обчислення показника загального рівня інвестування підприємств, а також дослідження структури вкладень із виділенням інвестицій у виробництво та фінансових інвестиції. Такий аналіз пропонується здійснювати із врахуванням відповідних грошових потоків за їх видами [130, с. 7].

Вважаємо, що інформацію про інвестиційні вкладення, які здійснює підприємство щодо об'єктів інвестиційної нерухомості можна отримати із вище запропонованої таблиці 3.1, тому немає потреби у додатковому обчисленні структури грошових потоків.

Таблиця 3.2

Обсяги та питома вага об'єктів нерухомості, що передана в операційну оренду у складі інших активів ТОВ «Тернопільбуд» (2009-2012 рр)

Роки дослідження	Залишкова вартість об'єктів ІН згідно з балансом (тис. грн)	Справедлива вартість об'єктів ІН	В основних засобах		В необоротних активах		В активах	
			Обсяг (тис. грн)	Частка ІН,%	Обсяг (тис. грн)	Частка ІН,%	Обсяг (тис. грн)	Частка ІН,%
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2009	3001	-	52702	5,7	242482	1,2	309876	0,97
2010	2923	-	51994	5,47	204439	1,4	287822	0,99
2011	2854	-	52376	5,45	308970	0,92	379937	0,75
2012	2784	-	56304	4,94	356978	0,78	44795	0,62

При проведенні аналізу звітності досліджуваних підприємств також можемо визначити обсяги та питому вагу об'єктів нерухомості, переданої в операційну оренду у складі: активів; необоротних активів; необоротних матеріальних активів; основних засобів підприємства. Хоча такі активи обліковуються на досліджуваному підприємстві у складі основних засобів, та згідно із нормами чинного законодавства це є об'єкти інвестиційної нерухомості.

Інформацію для заповнення запропонованої таблиці із відображення об'єктів інвестиційної нерухомості у звітності можна отримати із окремих статей балансу, Приміток до річної фінансової звітності, а також і з інших форм звітності.

Варто відзначити, що в досліджуваних підприємствах облікова ділянка із відображення об'єктів інвестиційної нерухомості, як вже зазначалось у

попередньому розділі, часто не відповідає нормам прийнятого і введеного в дію П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість».

Зауважимо, що утримання в господарській діяльності об'єктів інвестиційної нерухомості зумовлює потребу в розробці системи і проведення аналітичних робіт щодо таких активів. Такий аналіз, як вже було зазначено раніше, можна проводити у розрізі таких питань як: дослідження динаміки, складу та структури інвестиційної нерухомості; аналіз забезпеченості, стану та ефективності утримання об'єктів інвестиційної нерухомості. Вважаємо, що його необхідно здійснювати, керуючись запропонованою класифікацією, зокрема що стосується таких критеріїв: шляхи надходження; мета утримання об'єктів інвестиційної нерухомості; застосування методів оцінки щодо об'єктів інвестиційної нерухомості на звітну дату та інше.

Розгляд, вивчення і моделювання аналітичної системи щодо об'єктів інвестиційної нерухомості вище зазначеним шляхом дасть змогу одержати максимально повну, об'єктивну та неупереджену інформацію щодо доцільності здійснення господарських операцій із об'єктами інвестиційної нерухомості.

Дослідження активів згідно із запропонованими ознаками щодо ефективності придбання, утримання, прибутковості й інших характеристик інвестиційної нерухомості доцільно розглядати із застосуванням принципів системного аналізу.

Використання системного підходу в управлінні діяльністю підприємств сьогодні досить часто застосовується, оскільки забезпечує врахування достатньо широкого кола чинників при прийнятті та впровадженні рішень, що забезпечують більш ефективне, обґрунтоване здійснення господарської діяльності.

Як вдало зазначає В. О. Василенко, системний підхід – це філософія управління, метод виживання на ринку, метод перетворення складного в просте, сходження від абстрактного до конкретного [46, с. 38].

Запропонована послідовність проведення аналітичних процедур (рис. 3.1), описує питання, які необхідно розглядати при проведенні дослідження стану та руху об'єктів інвестиційної нерухомості.



Рис. 3.1. Структура аналітичного дослідження стану та руху об'єктів інвестиційної нерухомості

В такому контексті більш детального вивчення потребуватимуть такі питання як:

1. оцінка потреби у збільшенні кількості об'єктів інвестиційної нерухомості для розширення можливостей здійснення діяльності, пов'язаної із їх участю;

2. визначення форм, шляхів та джерел фінансування оновлення об'єктів інвестиційної нерухомості (якщо існує така необхідність), дослідження

можливих способів їх оновлення (будівництво, розширення, реконструкція, технічне переоснащення);

3. вивчення можливих шляхів формування необхідних фінансових ресурсів для відтворення таких активів.

Проведення аналізу доцільно розпочинати із вивчення наявних в підприємстві об'єктів інвестиційної нерухомості. Аналіз слід проводити за окремими групами активів (табл. 3.2).

При дослідженні стану забезпеченості об'єктами інвестиційної нерухомості актуальним є обчислення показників, які характеризуватимуть забезпеченість підприємств об'єктами інвестиційної нерухомості. Зокрема, це показники щодо утримуваних, введених в дію, а також діючих об'єктів інвестиційної нерухомості (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

Показники, що характеризують забезпеченість
об'єктами інвестиційної нерухомості

<i>№ з/п</i>	<i>Показники</i>	<i>Характеристика</i>	<i>Інформаційна база</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	Утримувані об'єкти інвестиційної нерухомості.	Усі наявні об'єкти інвестиційної нерухомості, якими володіє підприємство.	Баланс, ряд. 1015 «Інвестиційна нерухомість»
2	Введені в дію об'єкти інвестиційної нерухомості.	Об'єкти, введенні в експлуатацію протягом звітного періоду.	Примітки до річної фінансової звітності розділ
	<i>Коефіцієнт введених в дію об'єктів інвестиційної нерухомості (%)</i> .	<i>Відношення введених в дію протягом звітного періоду ІН до утримуваних підприємством об'єктів ІН.</i>	
3	Діючі об'єкти інвестиційної нерухомості.	Активи, що беруть активну участь у господарській діяльності (орендних операціях).	Примітки до річної фінансової звітності

Якщо вести мову про проведення аналізу фінансування придбання об'єктів інвестиційної нерухомості підприємствами, то з огляду на запропоновану у першому розділі їх класифікацію пропонуємо обчислення наступних показників, що характеризуватимуть обсяг та структуру об'єктів, що надходять на підприємство з використанням форми таблиці 3.4.

Однією із характеристик стану об'єктів інвестиційної нерухомості є віковий склад активів у розрізі груп. Дослідження вікового складу об'єктів інвестиційної нерухомості (окрім земельних ділянок) дозволяє виявляти стан об'єктів утримуваних для здійснення орендних операцій. Отримана за результатами аналітичних розрахунків інформація є необхідною для розробки планів проведення поточних та капітальних ремонтів таких об'єктів.

Таблиця 3.4

Аналіз джерел фінансування придбаної інвестиційної нерухомості
(дані умовні)

№ з/п	Групи об'єктів інвестиційної нерухомості	Надходження об'єктів на підприємство									Усього
		Із набуттям права власності							Без набуття права власності (на умовах фінансової оренди)		
		Придбані за власні грошові кошти		Придбані за рахунок залучених коштів		За рахунок цільового фінансування		Усього	тис.грн	питома вага, %	
		тис.грн	питома вага, %	тис.грн	питома вага, %	тис.грн	питома вага, %				
	л.5 р.3 /р.5× ×100		л.5 р.5/ /р.5		л.5 р.7/ /р.7	р.3+ р.5+ +р.7		л.5 р.10/ /р.10	р.9+ +р.10		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Земельні ділянки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Будівлі	-	-	4 859	45,62	-	-	4 859	-	-	4 859
3	Споруди	1 027	100	-	-	-	-	1 027	-	-	1 027
4	Цілісні майнові комплекси (чи інші необоротні активи, які утворюють цілісний майновий комплекс інвестиційною нерухомістю)			5 792	54,38	-		5 792	-	-	5 792
5	Усього	1 027	100	10 651	100	-	100	11 678	-	100	11 678

Для визначення вікового складу об'єктів пропонуємо здійснити групування об'єктів інвестиційної нерухомості за часом утримання активів від моменту введення їх в дію (табл. 3.5). Такі дані дозволять здійснювати обчислення середнього віку інвестиційної нерухомості як за окремими

об'єктами, так і за їх групами. При їх проведенні можемо враховувати натуральні показники (обсяг площі, яку займають об'єкти інвестиційної нерухомості конкретної вікової категорії), а також і грошовий вимірник.

Таблиця 3.5

Аналіз об'єктів інвестиційної нерухомості¹ за терміном експлуатації
ТОВ «Тернопільбуд» станом на 01.01.2012р.

Об'єкти інвестиційної нерухомості	Термін експлуатації об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єктом господарювання					
	До 10	Від 10 до 25	Від 25 до 50	Понад 50	Усього	Питома вага, %
	Обсяги (га)/вартість (тис.грн)					
1	2	3	4	5	6	7
Будівлі:	х	х	х	х	х	х
Об'єкт А: обсяги (м ²) вартість (тис. грн)		2 069,3 565				х
Об'єкт Б: обсяги (м ²) вартість (тис. грн.):			2 678,4 1 262			х
Споруди:	х	х	х	х	х	х
Об'єкт А: обсяги (м ²) вартість (тис. грн)			1 303,6 1 027			х
Разом (тис.грн)		565	2 289		2 854	100
Кількість одиниць кожної інтервальної групи у відсотках до підсумку (м ² /%)		2 069,3 19,79	3 982 80,20		100	х

Розрахунок середнього терміну експлуатації групи об'єктів інвестиційної нерухомості можемо здійснити використовуючи формулу:

$$Vc_{IH} = C_i \times B, \quad (3.1)$$

де B – вартість об'єктів інвестиційної нерухомості кожної інтервальної групи в частках одиниці до підсумку;

C_i - середина інтервалу років, яка обчислюється за формулою:

$$C_i = (T_v + T_n) / 2. \quad (3.2)$$

У нашому випадку C_i , матимуть наступні значення:

I гр. = $(0+10)/2=5$; II гр. = $(10+25)/2=17,5$; III гр. = $(25+50)/2 = 37,5$; IV гр. = $(50+100)/2 = 75$.

Застосування системи взаємопов'язаних аналітичних показників дає змогу отримати об'єктивну оцінку щодо інвестиційної нерухомості і створює передумови для прийняття своєчасних управлінських рішень, зокрема щодо

¹ Інвестиційною нерухомістю вважаються об'єкти нерухомого майна, передані у операційну оренду

ремонту, поліпшення, оновлення чи виведення об'єктів. Дослідивши наукову літературу, наведемо згруповану інформацію щодо запропонованих окремими науковцями коефіцієнтів, обчислення яких дозволить охарактеризувати технічний стан необоротних активів (додаток Я).

Управлінському персоналу також необхідно при прийнятті рішень щодо інвестиційної нерухомості керуватися інформацією про фізичний та моральний знос утримуваних об'єктів. Відзначивши необхідність дослідження таких показників зауважимо, що у відповідності до п. 22 П(С)БО 7 «Основні засоби» земельні ділянки не є об'єктом амортизаційної політики підприємства і не є можливим обчислення вказаних індексів щодо цієї групи інвестиційної нерухомості.

Щодо визначення показників, пов'язаних із надходженням об'єктів інвестиційної нерухомості, можемо здійснювати обчислення коефіцієнту оновлення інвестиційної нерухомості, який характеризуватиме обсяги введених в дію об'єктів інвестиційної нерухомості у % за звітний період часу (місяць, квартал, рік) по відношенню до утримуваних в підприємстві активів. Для проведення розрахунків таких коефіцієнтів можна використовувати наступну таблицю 3.6.

Таблиця 3.6

Аналіз надходження інвестиційної нерухомості (дані умовні)

№ з/п	Групи об'єктів інвестиційної нерухомості	Надходження об'єктів ІН протягом звітного періоду		Коефіцієнт оновлення ІН		Питома вага (%) об'єктів інвестиційної нерухомості щодо інших активів, які надійшли протягом звітного періоду							
		тис. грн	питома вага, %			В основних засобах, що надійшли протягом звітного періоду		В необоротних активах		В активах			
				л.5г.3/г.3	Вартість інвестиційної нерухомості на початок досліджуваного періоду (тис. грн)	КолН (%) Г.3/Г.5 ×100	Вартість основних засобів, тис. грн	КолН оз (%) Г.3/Г.7 ×100	Вартість необоротних активів, тис. грн	КолН на (%) Г.3/Г.9 ×100	Вартість таких активів тис. грн	КолНа (%) Г.3/Г.11 ×100	
		1	2										3
1	Земельні ділянки	-	-	-	-								
2	Будівлі	4 859	41,6	7 860	61,81	25 842	45,19	42 658	27,38	44 002	26,54		
3	Споруди	1 027	8,8	2 460	41,75								
4	Цілісні майнові комплекси	5 792	49,6	16 054	38,08								
5	Усього	11 678	100	26 374	x	25 842	x	42 658	x	44 002	x		

Диба В. М. зазначає, що аналіз необоротних активів починається із визначення рівня забезпеченості ними підприємства, тому необхідно з'ясувати чи достатньо у підприємства таких активів, яка їх динаміка, склад, структура, технологічний та фізичний стан. Автор пропонує одержані дані при здійсненні аналізу складу, структури і руху необоротних активів розглядати в динаміці. Для характеристики та оцінювання показників динаміки дані рекомендується відобразити у таблиці 3.7.

Таблиця 3.7

Аналіз руху об'єктів інвестиційної нерухомості (дані умовні)

Групи об'єктів інвестиційної нерухомості	Наявність на початок звітний період		Надходження за звітний період		Вибуття за звітний період		Наявність на кінець звітний період		Відхилення	
	тис. грн	питома вага, %	тис. грн	питома вага, %	тис. грн	питома вага, %	тис. грн	питома вага, %	(+,-)тис. грн	Питома вага, %
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Земельні ділянки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Будівлі	7 860	29,80	4 859	41,6	1 364	59,00	12 719	33,43	3 495	37,32
Споруди	2 460	9,33	1 027	8,8	948	41,00	3 487	9,16	79	0,84
Цілісні майнові комплекси	16 054	60,87	5 792	49,6	-	-	21 846	57,41	5 792	61,84
Усього	26 374	100	11 678	100	2 312	100	38 052	100	9 366	100

Запропонована методика здійснення аналітичних процедур надаватиме інформацію про обсяги оновлення об'єктів інвестиційної нерухомості в досліджуваних підприємствах.

Використання даних на початок і кінець звітний період дасть змогу здійснювати оцінку зміни таких об'єктів. Відсотковим відношенням вартості окремих груп до загальної вартості визначають їх структуру. Порівнянням структури основних засобів на початок і кінець звітний період як вірно стверджує Диба В. М., виявляють динаміку її зміни та фактичні відхилення [83, с. 243–244].

При проведенні аналізу вилучення об'єктів ІН, вважаємо, необхідно брати до уваги можливі шляхи вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості.

Як бачимо, серед перелічених можливостей виведення об'єктів інвестиційної нерухомості є моменти, коли об'єкт не обліковується у складі

майна підприємства, а також є випадки коли інвестиційна нерухомість переводиться до складу інших активів (запасів, основних засобів чи необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу).

Тому ми пропонуємо здійснювати аналітичні дослідження щодо вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості з огляду на рух таких об'єктів тобто дослідження з можливістю порівняння даних щодо виведення таких об'єктів у попередні періоди, а також розраховувати коефіцієнти, які характеризуватимуть процес вибуття та його динаміку за можливими способами такого руху та враховувати і інші можливі напрямки такого аналітичного спостереження. Розрахунок запропонованих показників повинен здійснюватися із застосуванням максимально незначних зусиль, а інформативність одержаної інформації повинна надавати можливість її користувачам створення та моделювання всебічного сприйняття подій (високий рівень інформативності).

Пропонуємо відображати дані щодо вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості для подальшого їх аналізу у таблиці 3.8.

Таблиця 3.8

Аналіз шляхів вибуття інвестиційної нерухомості (дані умовні)

Об'єкти інвестиційної нерухомості	Шляхи вибуття інвестиційної нерухомості																	
	Об'єкт обліковується у складі майна підприємства				Питома вага (%)	Усього (2+3+4+5) (тис.грн)	Інвестиційна нерухомість виводиться зі складу активів підприємства								Питома вага (%)	Усього (6+7+8+9+10+11+12+13+14)	Питома вага (%)	Разом
	переведення до складу товарів.	переведення до складу основних засобів	переведення до складу запасів	передача у фінансову оренду			продаж;	безплатна передача;	вилучення внаслідок внесення частки у статутний капітал іншого підприємства;	вибуття внаслідок вилучення учасником;	вибуття внаслідок обміну на подібні активи;	вибуття внаслідок обміну на неподібні активи;	ліквідація внаслідок фізичного зносу;	знищення внаслідок виникнення надзвичайної ситуації				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Земельні ділянки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
Будівлі	-	-	-	-	-	-	-	-	948						41	948		
Споруди	-	-	557	-	100	557	557	-	-	685			122		59	1 364		
Цілісні майнові комплекси	-	-	-	-	-			-	-									
Усього	-	-	557	-	-	2 312	557	-	-	685					-		100	x

Отже, в даному параграфі ми розглянули порядок організації аналітичної роботи на підприємствах з метою оцінки стану, руху, а також вікового складу інвестиційної нерухомості.

3.2. Аналіз ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості

Дослідження ефективності господарської діяльності завжди посідала важливе місце серед актуальних проблем економічної науки. Зацікавленість у ній виникає на різних рівнях управління, оскільки за її результатами оцінюється забезпеченість економічного розвитку. Керівники повинні здійснювати постійний моніторинг, досліджувати динаміку, а також сприяти управлінськими рішеннями підвищенню показників якими вимірюється ефективність їхньої діяльності. Виходячи із вище зазначеного зауважимо, що розгляд таких питань щодо об'єктів інвестиційної нерухомості є одним із аспектів даної наукової роботи. Предметом даного дослідження виступають теоретичні, науково-методичні, а також практичні основи оцінки ефективності утримання та використання як необоротних активів підприємствами загалом, так і особливостей здійснення аналітичних процедур щодо інвестиційної нерухомості, утримуваної суб'єктами господарювання зокрема.

Для реалізації визначеної мети необхідно здійснити:

1. дослідження теоретичних аспектів оцінки ефективності утримання інвестиційної нерухомості;
2. теоретичне вивчення моделі для здійснення комплексної оцінки ефективності щодо таких об'єктів;
3. розробку комплексного аналітичного показника, що відобразить ефективність використання інвестиційної нерухомості.

Щодо економічної категорії «ефективність», то зауважимо, що на даний момент в економічній літературі немає чіткого, єдиного визначення даного поняття, тому і не існує однозначних критеріїв, якими б керувалися при її

визначенні. Відзначимо також, що здійснювати оцінку ефективності можна із використанням якісних та кількісних показників, виходячи із багатозначності та складності економічного терміну «ефективність».

Фактично визначення ефективності зводиться до оцінки результатів діяльності підприємства, але варто також при здійсненні таких обчислень брати до уваги здійснення витрат, що забезпечили отримання відповідних результатів.

Для проведення оцінки ефективності утримання та використання інвестиційної нерухомості доцільно використовувати комплексну систему показників – фінансових індикаторів, використання яких можливе за наявності відповідної інформації та є достатньо простим, виходячи із методики здійснення розрахунків визначених показників.

Необхідно розробити таку систему показників, яка дасть змогу здійснювати оцінку та характеризувати ефективність використання інвестиційної нерухомості у господарській діяльності відповідно до вимог ринкової інфраструктури.

Зауважимо, що аналіз ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості, на відміну від інших аспектів аналітичного дослідження щодо даних активів, значним чином відрізняється, оскільки в переважній більшості спрямований на майбутнє. Він є прогностичним аналізом, дасть змогу здійснювати оцінку та досліджувати альтернативні можливості.

Виходячи із фізичних властивостей та складу можливих об'єктів інвестиційної нерухомості (груп таких активів), ефективність їх повинна оцінюватися по-різному. При її розрахунку потрібно враховувати участь нерухомості у господарській діяльності, зокрема необхідно брати до уваги мету утримання таких об'єктів.

Окремі автори зазначають, що у процесі аналізу, перш за все, необхідно дослідити наявність та динаміку засобів у складі майна підприємства [205, с. 280]. Саме тому у попередньому параграфі ми розглянули методику здійснення оцінки таких активів із використанням зазначених у фінансовій

звітності даних. Зараз ставимо за мету розглянути модель проведення аналітичних процедур, які забезпечать можливість визначення економічної ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості з допомогою вартісних показників (адже використання натуральних показників є недоречним, оскільки такі об'єкти не беруть участі у виробничому процесі).

Для здійснення відповідних процедур використовуватимемо порівняльні дані, що містять інформацію про зростання дохідності за групами чи окремими видами таких об'єктів.

При проведенні аналізу ефективності утримання та використання необоротних активів науковцями пропонується обчислювати при дослідженні ефективності використання основних засобів такі показники як: фондвіддача, фондомісткість, рентабельність, рівень капіталовіддачі (коефіцієнт оборотності активів), темпи зростання випуску обсягів продукції, фондоозброєність праці, продуктивність, технічна озброєність [206, с. 280; 208, с. 268; 16, с. 255]. У процесі дослідження береться до уваги динаміка змін показників в часі, а також досліджується вплив окремих факторів на одержані результати.

Одним із важливих показників, обчислення якого є достатньо інформативним для управлінського персоналу є фондвіддача. Розрахунок цього показника за об'єктами основних засобів можна проводити у двох напрямках:

- дослідження чинників, які впливають на формування аналітичного показника – дохідності інвестиційної нерухомості (йдеться про зміну частки активної частини засобів у загальній їх сумі та зміна дохідності інвестиційної нерухомості активної частини основних засобів);
- дослідження, яким чином рівень дохідності інвестиційної нерухомості впливатиме на здійснення господарської діяльності (обсяги виготовленої продукції, зокрема яким чином змінено обсяги та номенклатуру виготовлення продукції у зв'язку із заміною чи переоснащенням засобів виробництва).

Факторами, які впливатимуть на підвищення показника дохідності інвестиційної нерухомості є: збільшення активної частини засобів виробництва, підвищення їх продуктивності (часу використання у виробничому процесі), а також модернізація та автоматизація обладнання, що використовується тощо.

Як зазначає С. Романів, фондоддача включає поняття ефективності відтворення й інтенсифікації використання необоротних активів. Обчислення показника дохідності інвестиційної нерухомості необхідно здійснювати не лише до наявних об'єктів необоротних активів на підприємстві, але також і щодо їх активної частини з метою виявлення невикористаних резервів щодо їх експлуатації та використання в господарській діяльності [206, с. 280]. Також необхідно також визначити показники (індекси), які дають змогу обчислювати ефективність використання об'єктів інвестиційної нерухомості, з метою проведення оцінки доцільності їх утримання.

Розглянемо більш детально порядок визначення показника дохідності інвестиційної нерухомості, який найповніше відображає ефективність використання необоротних активів. Відзначимо, що обчислення дохідності інвестиційної нерухомості здійснюється як відношення прибутку до їх середньої вартості за відповідний період. Та при обчисленні таким чином цього показника важко простежити обсяги збільшення послуг з оренди нерухомості на одиницю вартості цієї нерухомості.

Наведена у роботі методика обчислення дохідності інвестиційної нерухомості враховує їх особливості, прописані у п. 4 П(С)БО 32, зокрема, що ці об'єкти не утримуються з метою використання у виробничій діяльності підприємства, а лише для збільшення власного капіталу чи/або з метою передачі в операційну оренду таких активів.

Для обчислення показника дохідності інвестиційної нерухомості слід використовувати інформацію про вартість цих активів та дані щодо одержаних грошових надходжень за об'єктами інвестиційної нерухомості, переданими в операційну оренду. Якщо об'єкт нерухомого майна будівельного підприємства одночасно є об'єктом операційної і іншої діяльності, вважаємо, що необхідно

застосовувати критерій розподілу щодо таких об'єктів, зокрема вартість об'єкту інвестиційної нерухомості можна розрахувати наступним чином: (Вартість нерухомого майна / площа об'єкта) × площа переданих у оренду приміщень.

Щодо розрахунку показника дохідності інвестиційної нерухомості, то його можна обчислити за кожним таким об'єктом, за групами таких активів, а також і щодо всіх утримуваних (переданих і не переданих у оренду) об'єктів інвестиційної нерухомості. Таким чином, зможемо проаналізувати ефективність інвестиційної нерухомості, задіяної в орендних операціях підприємства.

Показник дохідності інвестиційної нерухомості обчислюємо як статично, так і у динаміці. При проведенні аналізу потрібно, в першу чергу, порівнювати фактичний показник дохідності із плановим, а також із показниками за інші звітні періоди.

Таке порівняння можна також здійснювати, використовуючи дані окремих підрозділів в межах одного підприємства тощо.

Пропонуємо проводити обчислення показника дохідності інвестиційної нерухомості за методикою наведеною в таблиці 3.9.

Для визначення показника фактичної дохідності інвестиційної нерухомості (ДІН) обчислимо відношення отриманих грошових коштів за орендними операціями за конкретними об'єктами інвестиційної нерухомості та вартістю таких активів. Для керівництва підприємством може бути цікавою інформація не лише щодо дохідності інвестиційної нерухомості активної частини інвестиційної нерухомості, переданої в операційну оренду, але її обчислення таких показників із врахуванням вартості усіх об'єктів інвестиційної нерухомості, утримуваних на підприємстві. Тому в наведеній таблиці 3.9 такі обчислення здійснюються у розділі III.

На фактичне значення показника дохідності інвестиційної нерухомості впливатиме зміна кількості об'єктів інвестиційної нерухомості, що задіяні в орендних операціях, тобто їх питома вага у загальній вартості об'єктів інвестиційної нерухомості, а також обсяги орендної плати за передані такі активи.

**Розрахунок показників дохідності об'єктів інвестиційної нерухомості по
ТОВ «Тернопільбуд» за 2012 р.**

№ з/п	Утримувані об'єкти інвестиційної нерухомості	Вартість об'єктів, грн	Фактичні надходження грошових коштів за об'єктами переданими в операційну оренду	Планові надходження грошових коштів за об'єктами переданими в операційну оренду	Дохідність фактична ДФін. (гр.4/гр.3)	Дохідність планова ДПін. (гр.5/гр.3)	% виконання плану (гр.5/гр.3) ×100	Відхилення по показнику (+,-) (гр.7-гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I. Об'єкти інвестиційної нерухомості, передані в операційну оренду								
1	Земельні ділянки	-	-	-	-	-	-	-
2	Будівлі	1 827 367,09	911 621,52	980645,52	49,89	53,66	92,97	-3,77
3	Споруди	1 027 511,39	701 206,44	701206,44	68,24	68,24	100	-
4	Цілісний майновий комплекс	-	-	-	-	-	-	-
5	Усього за розділом I	2 854 878,48	1 612 827,96	701 206,44	X	X	X	X
II. Об'єкти інвестиційної нерухомості, утримувані на підприємстві, та не задіяні в орендних операціях								
6	Земельні ділянки	-	X	X	X	X	X	X
7	Будівлі	-	X	X	X	X	X	X
8	Споруди	-	X	X	X	X	X	X
9	Цілісний майновий комплекс	-	X	X	X	X	X	X
10	Усього за розділом II	-	X	X	X	X	X	X
III. Об'єкти інвестиційної нерухомості, утримувані на підприємстві								
11	Разом (ряд. 8+ряд.14)	2 854 878,48	1 612 827,96	701 206,44	X	X	X	X

Обчислення дохідності інвестиційної нерухомості з використанням запропонованої методики є доцільним, попри те, що ці активи не беруть участі у виробничих процесах. Л. В. Чижевська зазначає, що такий показник буде відображати розмір доходу від здачі в оренду інвестиційної нерухомості на 1 гривню її вартості і пропонує для її обчислення знаходити співвідношення доходу від здачі в оренду інвестиційної нерухомості та середньої вартості інвестиційної нерухомості за період, що аналізується [234].

Як бачимо, загальний підхід щодо необхідності обчислення показника дохідності по об'єктах інвестиційної нерухомості з метою визначення ефективності її використання описується окремими науковцями. Але методика

такого обчислення обмежується, оскільки береться до уваги лише загальна (середня) вартість об'єктів інвестиційної нерухомості, утримуваних на підприємстві протягом звітного періоду. Вважаємо, що можна визначити показник дохідності вказаним чином, але пропонуємо його здійснювати в аналітичному розрізі.

При проведенні аналізу ефективності використання інвестиційної нерухомості важливо здійснювати порівняння аналітичних показників звітного з іншими періодами, а також із даними одержаними на інших підприємствах відповідної галузі (табл. 3.10). Дані для аналізу отримані з додатку Ю.

Таблиця 3.10

Порівняння ефективності використання інвестиційної нерухомості по базових підприємствах за 2012

№ з/п	Назва підприємства	Вартість ІН, тис. грн	Грошові надходження за об'єктами (тис. грн)	Питома вага, переданих у операційну оренду об'єктів ІН, %	ФДФ за звітний період	ФДФ за попередній період	Динаміка зміни ФДФ за звітний та попередні періоди (+,-) (гр. 7-гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	ТОВ «Тернопільбуд»	2855	1 612	100	60,4	58,02	2,38
2	ЗАТ «Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»	2156	776	100	36,0	34,57	1,43
3	ТДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд»	1548	623	100	40,24	38,40	1,84

Визначальними факторами, що впливають на показники дохідності інвестиційної нерухомості, на нашу думку, є:

- 1) ставка орендної плати – вартість 1 м^2 інвестиційної нерухомості, переданої в оренду за визначений відрізок часу;
- 2) фактична площа інвестиційної нерухомості (м^2), переданої в операційну оренду;
- 3) обсяги та вчасність погашення дебіторської заборгованості за орендними операціями;
- 4) сума інших доходів (окрім орендної плати), одержаних протягом звітного періоду за утримуваними об'єктами інвестиційної нерухомості;

5) середня вартість об'єктів інвестиційної нерухомості, протягом досліджуваного періоду.

На рівень досліджуваного показника значний вплив матиме також зміна обсягів інвестиційної нерухомості, зокрема рух, склад і стан утримуваних об'єктів протягом досліджуваного періоду. На зміну рівня дохідності нерухомого майна мають безпосередній вплив також такі чинники, як дохід за один квадратний метр площі будівлі та середня вартість одного квадратного метра. Виходячи з цього можемо зауважити, що зміна рівня дохідності інвестиційної нерухомості прямо пропорційно залежить від зміни вказаних параметрів (табл. 3.11).

Таблиця 3.11

Вихідні дані для обчислення рівня рентабельності за об'єктами переданими в оренду (ТОВ «Тернопільбуд (2012 р.)»)

№ з/п	Утримувані об'єкти інвестиційної нерухомості	Залишкова вартість інвестиційної нерухомості (грн.)	Справедлива вартість об'єктів, на початок звітного періоду грн.	Справедлива вартість об'єктів, на кінець звітного періоду грн	Дохід (витрати) за утримуваними об'єктами інвестиційної нерухомості		Рентабельність (гр.6+гр.7/гр.3)
					Дохід (витрати) від зміни справедливої вартості (гр.5-гр.4)	Дохід за переданими в операційну оренду об'єктами ІН	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Земельні ділянки	-	-	-	-	-	-
2	Будівлі	1 827 367,09	1 827 367,09	1 827 367,09	-	980 645,52	-
3	Споруди	1 027 511,39	1 027 511,39	1 027 511,39	-	701 206,44	-
4	Цілісні майнові комплекси	-	-	-	-	-	-
5	Усього	2 854 878,48	2 854 878,48	2 854 878,48	-	1 681 851,98	58,91

Зазначивши перелік чинників, які мають безпосередній вплив на рівень показника рентабельності інвестиційної нерухомості, вважаємо, що доцільно було б в подальшому розробити методіку, яка дасть змогу обчислити зміни рівня цього показника у залежності від вихідних даних (щодо визначених факторів). Тобто вияснити яким чином вплив зміни конкретного фактора впливає на отриманий результативний показник.

Застосування факторного аналізу досліджували такі науковці як Н. Благородумова [18], С. Блюмін [20], Є. Мних [168], М. Чумаченко [236] та багато ін. Водночас можемо зауважити, що відсутність дослідження щодо

вивчення впливу окремих факторів на показник рентабельності інвестиційної нерухомості в такому аспекті не проводилися.

Аналізуючи запропонований метод дослідження – факторний аналіз, відзначимо, що у науковій літературі його трактують як статистичний метод аналізу впливу окремих факторів (чинників) на результативний показник.

В загальній економіці факторний аналіз використовується для комплексного аналізу господарської діяльності, пошуку і класифікації факторів економічних явищ і процесів, з виявленням причинно-наслідкових зв'язків, що впливають на зміну конкретних показників господарської діяльності [87].

Сучасним методом визначення значимості окремих ресурсів та їх синергетичний ефект слід вважати економічний факторний аналіз. Факторний аналіз розглядає функцію $y = f(x)$, де $x = \{n i\}$, $i = 1, n$ – деякий набір змінних факторів, від яких залежить функція $f(x)$, тобто показник y .

У літературі можна зустріти тлумачення економічного факторного аналізу як поступового переходу від початкового до фактичного значення результуючої змінної, вивчення структури взаємозв'язків між змінними, дослідження впливу факторів на зміну результуючого показника [218, с. 389].

В нашому дослідженні, при розробці факторної аналітичної моделі оцінки зміни рівня рентабельності інвестиційної нерухомості як результативного показника, необхідно навести перелік факторів, а також прописати механізми, яким чином вони можуть впливати на зміну результативного показника. Слід відзначити, що зв'язок між факторами та показником рентабельності інвестиційної нерухомості є функціональним. Тому при здійсненні даного дослідження будемо застосовувати метод елімінування.

Для застосування методики елімінування на практиці використовують метод логічних підстановок. Для побудови такої аналітичної моделі наведемо перелік вихідних показників, якими є:

- 1) доходи, отримані внаслідок здійснення орендних операцій за участі об'єктів інвестиційної нерухомості;

2) середньорічна вартість об'єктів інвестиційної нерухомості (вартість на початок і на кінець звітного періоду) / 2;

3) питома вага інвестиційної нерухомості, переданої в оренду;

На основі вказаних вихідних даних пропонуємо наступну формулу:

$$Y = Q/F$$

де, Q/F – рентабельність інвестиційної нерухомості;

Q – дохід за утримуваними об'єктами інвестиційної нерухомості ($Q = Q1 + Q2$);

$Q1$ – доходи, одержані внаслідок здійснення орендних операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості ;

$Q2$ – доходи (витрати) одержані (здійснені) внаслідок збільшення (зменшення) справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості на звітну дату;

F – середньорічна вартість об'єктів інвестиційної нерухомості ($F = (F1 + F2) / 2$);

$F1$ – вартість об'єктів інвестиційної нерухомості на початок звітного періоду;

$F2$ – вартість об'єктів інвестиційної нерухомості на кінець звітного періоду.

На основі вказаних чинників, які мають вплив на формування узагальнюючого показника можемо побудувати формулу:

$$Y' = Q1/Q \times Q2/Q \times F'/F \times Q1/F \quad (3.3)$$

$u1 (Q1/Q)$ – частка доходу від орендних операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості, до сукупних доходів за такими об'єктами за досліджуваний період;

$u2 (Q2/Q)$ – частка доходу (витрат) від зміни справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості, до сукупних доходів за такими об'єктами за досліджуваний період;

$u_3 (F'/F)$ – питома вага вартості інвестиційної нерухомості, що бере участь у орендних відносинах, у загальній вартості утримуваних підприємством таких об'єктів;

$u_4 (Q1/F')$ – дохідність 1 м^2 інвестиційної нерухомості переданої в оренду;

Спрощено формула (2) матиме вигляд: $f(x) = u_1 \times u_2 \times u_3 \times u_4$ (3.4)

Для проведення факторних аналітичних розрахунків необхідно побудувати таблицю, що міститиме вихідну інформацію та розраховані показники, а також результати факторного аналізу, зокрема впливу зазначених показників на результативний показник.

Таблиця 3.12

Вихідні дані для проведення аналітичних розрахунків рентабельності інвестиційної нерухомості (умовні дані)

№ з/п	Показник	Часовий період, роки				Темпи приросту, %		
		2010	2011	2012	2013	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Дохід за об'єктами інвестиційної нерухомості (грн.):	124 366,81	140 894,18	156 052,08	182 453,57	1,133	1,108	1,169
	- від оренди;	114 354,76	125 784,38	136 142,13	163 918,05			
	- від зміни (збільшення, зменшення) справедливої вартості.	10 012,05	15 109,80	19 909,95	18 535,52			
2	Частка доходу (витрат) від зміни справедливої вартості об'єктів інвестиційної нерухомості, до сукупних доходів за такими об'єктами за досліджуваний період (%)	8,05	10,72	12,76	10,16	1,33	1,19	0,8
3	Частка доходу від орендних операцій з об'єктами інвестиційної нерухомості, до сукупних доходів за такими об'єктами за досліджуваний період (%)	91,95	89,28	87,24	89,84	0,97	0,98	1,03
4	Вартість об'єктів інвестиційної нерухомості (грн.)	2 689 458,25	2 704 568,05	2 724 478,00	2 743 013,52	0,98	0,98	0,97
	Площа переданих об'єктів (м^2)	2 399,89	2 561,8	2 612,09	2 539,79	1,07	1,02	0,97
5	Питома вага вартості інвестиційної нерухомості, що задіяна в орендних операціях у загальній вартості утримуваних підприємством таких об'єктів (%)	89,23	95,25	97,12	94,43	1,07	1,02	0,97
6	Орендна плата за 1 м^2 оренди інвестиційної нерухомості	47,65	49,10	52,12	64,54	1,03	1,06	1,24

Аналіз впливу факторів на зміну рівня рентабельності інвестиційної нерухомості будівельних підприємств за 2011–2013 рр. (табл. 2.13).

Аналіз впливу факторів на зміну показника
рентабельності ІН (умовні дані)

№ з /п	Фактор и	Абсолютний приріст (зменшення) рентабельності інвестиційної нерухомості (+,-)			Темпи зміни рентабельності інвестиційної нерухомості, %		
		2011	2012	2013	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6	7	8
2	<i>u1</i>	-1,34	8,96	2,6	1,33	1,19	0,8
3	<i>u2</i>	2,67	1,95	-2,6	0,97	0,98	1,03
4	<i>u3</i>	6,02	1,87	-2,69	1,07	1,02	0,97
5	<i>u4</i>	2,69	0,35	0,98	1,094	1,075	1,196
6	f(x)	x	x	x	1,510	1,279	0,89

Названий у таблицях перелік можна продовжити показниками, які опосередковано можуть впливати на рівень рентабельності інвестиційної нерухомості: своєчасність одержання орендних платежів (погашення дебіторської заборгованості, рівень інфляції тощо. Дослідження останніх актуальне при побудові та застосуванні факторної моделі, що матиме ознаки формальності, виходячи із переліку включених в них факторів, які не підлягають однозначній економічній оцінці. Оскільки важко дослідити яким чином зміна зазначених показників впливатиме на зміну узагальнюючого, то тут можна говорити про побудову формальних факторних моделей, які пропонує В. Ю. Андрієнко [5].

Інфляційні процеси безпосередньо впливають на зменшення реальних доходів при незмінному їх номінальному рівні. Щодо невчасності та неповноти здійснених розрахунків, то тут вважаємо при обчисленні доходів за орендними операціями об'єктів інвестиційної нерухомості до уваги брати лише реально отримані грошові надходження, а не нараховані платежі (дебіторську заборгованість) згідно з укладеними договорами операційної оренди.

При дослідженні дохідності та рентабельності об'єктів інвестиційної нерухомості ми керувалися даними і здійснювали ретроспективний аналіз, прогнозуючи можливі результати. Дослідження ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості пропонуємо здійснювати, розглядаючи питання доцільності їх утримання. Можемо вести мову про здійснення

порівняння економічного і соціального ефекту щодо об'єктів нерухомого майна, яке б можна було б використовувати у господарських операціях відмінних від оренди. Зокрема, можна зробити порівняння доходів і витрат при використанні нерухомості як інвестиційних активів і а як основних засобів. З метою проведення таких аналітичних процедур пропонуємо по окремих об'єктах здійснити таке порівняння на основі даних таблиці 3.14.

Таблиця 3.14

Порівняння доходів і витрат при використанні нерухомості як інвестиційних активів і а як основних засобів

№ з/п	Об'єкти інвестиційної нерухомості	Утримання як інвестиційної нерухомості						Утримання як основних засобів					
		Сукупні доходи протягом звітного періоду за утримуванням об'єктом			Сукупні витрати протягом звітного періоду за утримуванням об'єктом			Галузь застосування об'єкта	Сукупні доходи протягом звітного періоду за утримуванням об'єктом			Сукупні витрати протягом звітного періоду за утримуванням об'єктом	
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13

Проблемою при здійсненні таких порівняльних розрахунків є те, що за об'єктами інвестиційної нерухомості можна обчислювати як сукупні доходи, так і витрати, одержані і здійснені відповідно за звітний період, оскільки ці активи мають інвестиційну природу і можуть самостійно акумулювати надходження грошових коштів від їх використання. Що стосується основних засобів, здійснити це набагато важче. Зокрема, якщо об'єкт використовувати як адміністративну будівлю чи як виробничий цех, то можна обчислити лише умовний економічний ефект від використання таких активів. Схематично зобразимо структуру ефективного управління об'єктами інвестиційної нерухомості (рис. 3.2).

Пропонуємо керуватися можливим обсягом економії грошових коштів (виходячи із середнього рівня орендної плати та площі об'єкта, який плануємо використовувати). Однак, такі розрахунки є умовними і на показник матимуть вплив як зовнішні економічні чинники, так і активність підприємства.

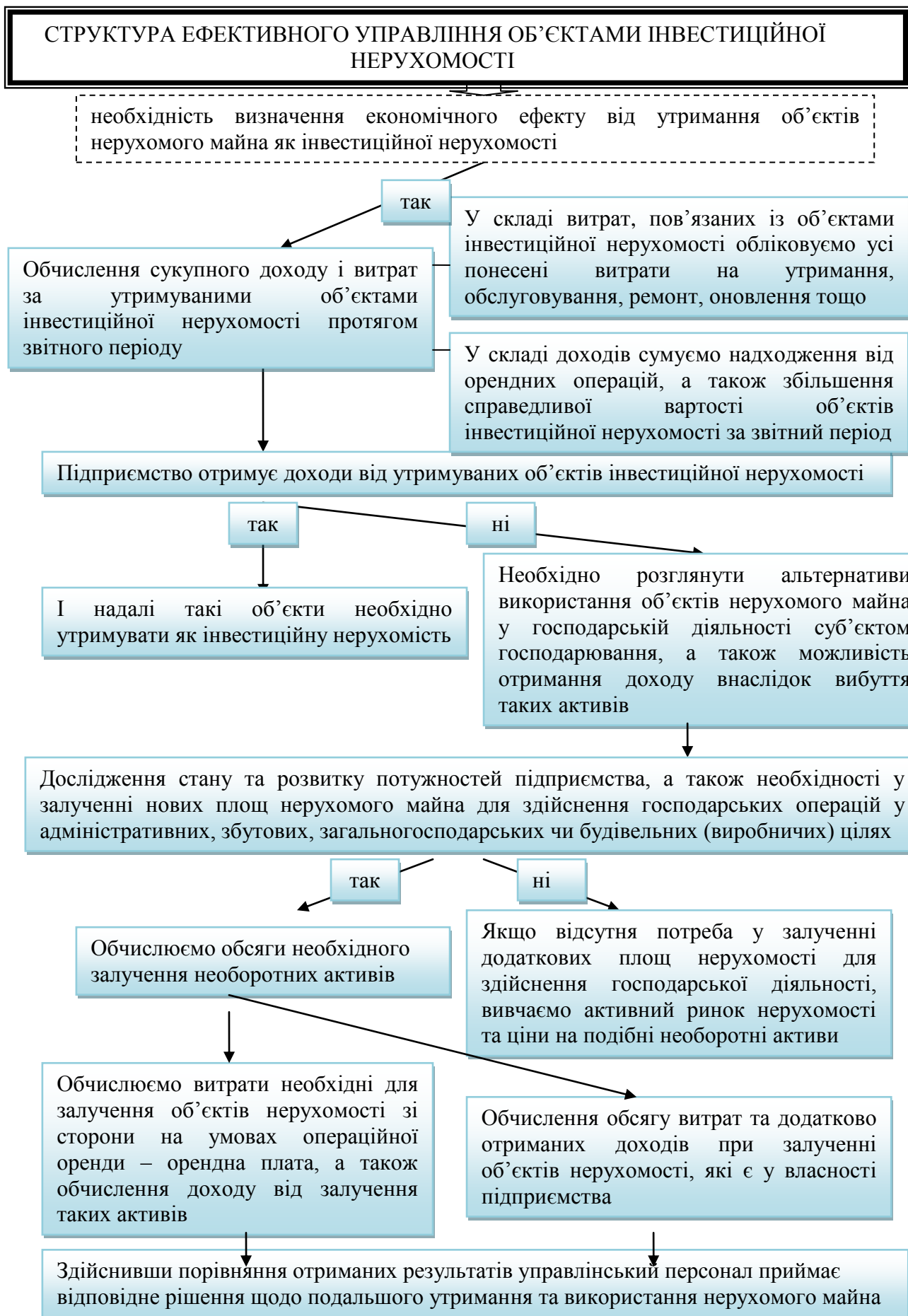


Рис. 3. 2. Структура ефективного управління нерухомістю як об'єктами інвестиційного майна чи як основними засобами

Проведення таких досліджень доцільно проводити за умови, коли підприємство нарощує свої виробничі потужності (збільшення обсягів виконаних будівельно-монтажних робіт у досліджуваних підприємствах). Така інформація є корисною при прийнятті рішень щодо управління об'єктами нерухомості.

Отже, розрахунок показників ефективності утримання об'єктів інвестиційної нерухомості із використанням індексів дохідності і рентабельності інвестиційної нерухомості дасть можливість обґрунтовано управляти нерухомим майном. Та оскільки існує проблема оцінки грошових надходжень зі зміною їх вартості у часі, розглянемо також методи інвестиційного аналізу, які при здійсненні оцінки прибутковості враховують вище зазначене.

3.3. Оцінка прибутковості об'єктів інвестиційної нерухомості

Аналіз об'єктів інвестиційної нерухомості, на нашу думку, необхідно проводити не лише із використанням методів фінансового аналізу, які дають можливість здійснити оцінку стану та руху активів. Оскільки інвестиційна нерухомість є одним із видів інвестицій в реальні активи, а також є достатньо унікальним об'єктом у загальному, необхідно, на нашу думку, також проводити дослідження із використанням методів і підходів, що розроблені в системі інвестиційного аналізу.

Так відзначимо, що привабливість інвестування у нерухомість зумовлена низкою таких позитивних чинників як: отримання права власності на об'єкт у процесі інвестування; захист вкладених інвестиційних ресурсів від інфляції та можливість їх подальшого збереження при мінімальних ризиках; отримання не лише доходу у грошовому вимірі, а також отримання супутніх корисних ефектів.

Необхідність проведення аналітичних процедур щодо згадуваних активів зумовлено тим, що інвестування у нерухомість має ряд специфічних властивостей, які варто брати до уваги при здійсненні обчислень. Зокрема це – нерухомість об'єкта та нероздільність із земельною ділянкою; довговічність використання; неповторність та висока вартість кожного такого активу; корисність як здатність задовольняти наявні потреби; наявність ризиків, пов'язаних з утриманням об'єктів нерухомості. Також відзначимо, що інвестиції в нерухомість та фінансові інвестиції мають спільні економічні характеристики, такі як метод отримання доходу: дивіденди (орендні платежі), зростання ринкової вартості активу.

Наявність значної кількості специфічних характеристик дає можливість зробити висновок, що інвестиційна нерухомість є об'єктом інвестиційного аналізу і з метою ефективного управління ними доцільно було б використовувати розрахунки, які б дали можливість здійснювати розробку критеріїв для обґрунтування і вибору максимально ефективного та привабливого варіанту їх залучення і утримання.

Розглянемо більш детально основні підходи до оцінки інвестицій у нерухомість, які виділяють науковці, зокрема визначення вартості витрат на будівництво (затратний метод); метод порівняння відповідних продаж; а також дохідний метод (капіталізація доходу і методи, що використовують дисконтування) [183, с. 694].

Усі методи аналізу можна розділити на дві групи: ті, що використовують і ті, що не використовують методи дисконтування. Зокрема методи, які використовують дисконтування ґрунтуються на концепції зміни грошей в часі, сутність якого полягає в тому, що дохід сьогодні має більшу цінність, ніж такий самий в кількісному виразі дохід, але отриманий завтра.

Основні відмінності між згадуваними методами зобразимо схематично (рис. 3.3).



Рис. 3.3. Методи аналізу прибутковості інвестиційної нерухомості

У нашому дослідженні поставлено за мету здійснювати обчислення ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості у інвестиційному аналізі із використанням методів дисконтування, серед яких найбільш поширеними є метод чистого дисконтованого доходу (прибутку); метод внутрішньої норми дохідності; дисконтований період окупності інвестицій; індекс дохідності (прибутковості); метод анuitету. Наведемо коротку характеристику згаданих методів (табл. 3.15).

Одним із альтернативних методів розрахунку ставки дисконтування є метод ринкової екстракції.

Зауважимо, що у практичній діяльності при оцінці вартості різноманітних активів використовують ставки дисконтування. Оскільки об'єктом дослідження є інвестиційна нерухомість, використання цього методу дозволить визначити ставку прибутковості за такими активами.

Оцінка ефективності інвестиційних проектів, пов'язаних із вкладанням ресурсів у об'єкти інвестиційної нерухомості

№ з/п	Методи оцінювання ефективності інвестицій	Характеристика	Переваги використання
1	2	3	4
1	Метод чистого дисконтованого доходу (прибутку)	Це різниця між дисконтованим грошовим доходом від інвестиційного проекту та одноразовими витратами на інвестиції, де грошовий дохід – це різниця між вартістю продукції за цінами реалізації і витратами на її виробництво.	Метод дає змогу здійснювати порівняння суми майбутніх дисконтованих доходів та інвестиційних витрат, понесених на реалізацію проекту
2	Метод внутрішньої норми дохідності (рентабельності)	Це відношення загальної суми дисконтованого доходу за весь період реалізації інвестиційного проекту і первинних витрат на реалізацію інвестиційного проекту, якщо інвестиції здійснюються протягом кількох років, то обчислюватимемо відношення дисконтованого доходу і приведених капітальних витрат до початку реалізації інвестиційного проекту.	Якщо обчислений індекс становить – 1, то майбутні приведені грошові доходи дорівнюватимуть витратам на реалізацію ІІ.
3	Дисконтований період окупності інвестицій	Це період, за який окупляться первинні витрати на реалізацію проекту за рахунок доходів, дисконтованих по заданій процентній ставці (нормі прибутку) на певний момент часу.	Дисконтований період окупності охоплює таку кількість років реалізації ІІ, яка необхідна для його окупності. Тут чітко можна прорахувати прийнятність ІІ.
4	Індекс дохідності (прибутковості)	Розрахункова ставка відсотка, при якій сума дисконтованих доходів за весь період використання інвестиційного проекту дорівнюватиме сумі первинних витрат (інвестицій)	Це внутрішня норма прибутку – це процентна ставка, при якій чиста приведена вартість стає рівню нулю.
5	Метод анuitету	Рівномірний розподіл загальної суми платежів по роках використання інвестиційного проекту, розрахунок щорічного внеску платежу.	Коефіцієнт анuitету показує розмір постійних щорічних платежів, теперішня вартість яких дорівнює 1 грн, для заданої кількості років (n), при ставці (E).

Вчені пропонують обчислювати коефіцієнт капіталізації з використанням методу ринкової екстракції:

$$R = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_{0^3}}{\tilde{N}_{0^3}} = \frac{1}{k} \sum_{i=1}^k \frac{\hat{I}\ddot{I}_{0^3} \times (1 - \dot{a}_0)}{\tilde{N}_{0^3}}, \quad (3.5)$$

де R – коефіцієнт капіталізації;

ЧОД – чистий операційний дохід;

C – собівартість активів;

ОП – річна орендна плата;

a – частка операційних витрат;

k – об'сяг вибірки.

Індекс «0» відповідає поточному стану на момент оцінки.

Таким чином, відповідно до формули (3.5) визначається поточна ставка дохідності, оскільки метод прямої капіталізації передбачає обчислення прогнозної величини чистого операційного доходу на один майбутній період.

$$C_0 = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_{1}}{R} = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_{0} \times (1 + t_r)}{Y + f}, \quad (3.6)$$

де Y – ставка дисконтування;

f – індекс повернення капіталу;

t_r – річний темп приросту чистого операційного доходу.

Індекс «1» відповідає прогнозованому значенню на один період вперед.

З наведеного бачимо невідповідність, що виникає між рівняннями. Зокрема, якщо підставити в рівняння (3.6) коефіцієнт капіталізації, розрахований відповідно до рівняння (3.5), то отримаємо інше у порівнянні з істинним значенням оцінки вартості, тобто виникатиме систематична похибка. Окремі вчені пропонують з метою усунення систематичної похибки застосовувати метод ринкової екстракції на основі формули (3.6) [87, с. 219, с. 99–100].

Розглянемо більш детально методику обчислення реальної ставки дохідності. Зокрема, рівняння наведене вище (3.5) можна розглядати як приклад використання прогнозного показника чистого операційного доходу, за умов його незмінності та відсутності інфляції. Оскільки, виконання таких умов в реальності неможливе, тому використання формули (3.5) дозволяє здійснювати обчислення і визначати коефіцієнт капіталізації, заснований на реальній ставці дохідності.

Враховуючи сказане вище, формула для обчислення реальної ставки дохідності матиме вигляд:

$$Y_p = \frac{\times \hat{I}\ddot{I}}{C_0} - f_p = \frac{\hat{I}\ddot{I}_0 \times (1 - \hat{a}_0)}{C_0} - f_p, \quad (3.6)$$

де, індекс « p » відноситься до реальних значень.

Для визначення реальної ставки дохідності можемо використовувати рівняння (3.6), а якщо інфляція всіх сегментів ринку однакова, то рівняння для обчислення екстракції має такий вигляд:

$$\begin{aligned} Y_{p13} &= \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_{14}}{\hat{A}_{14}} - f_{p14} = \frac{\hat{I}\ddot{I}_{14} - \hat{I}\hat{A}_{14}}{\hat{A}_{14}} - f_{p14} = \frac{\hat{I}\ddot{I} \times (1 + t_{\hat{I}\ddot{I}}) - \hat{I}\hat{A}_{14} \times (1 + t_{\hat{I}\hat{A}})}{\hat{A}_0 \times (1 + t_{\hat{A}})} - f_{p14} = \\ &= \frac{\hat{A}\ddot{I}_{14} \times [(1 + t_{\hat{A}\ddot{I}}) - \hat{a}_{14} \times (1 + t_{\hat{O}\hat{A}})]}{\hat{A}_{14} \times (1 + t_{\hat{A}})} \end{aligned} \quad (3.7)$$

де, ОВ – операційні витрати;

$t_{\hat{O}\hat{A}}$ – індекс зростання (інфляція) операційних витрат;

$t_{\hat{I}\ddot{I}}$ – індекс зростання (інфляція) орендної плати;

$t_{\hat{A}}$ – річний темп зростання (інфляція) вартості активу і індекс «14» відповідає року дослідження.

Якщо припустити, що рівень інфляції для орендної плати та для операційних витрат матимуть однакове значення і фактично відобразатимуть інфляцію чистого операційного доходу (ЧОД) рівняння набере вигляду:

$$Y_{p14} = Y_{p0} \times \frac{(1 + t_{\times})}{(1 + t_{\hat{n}})} - f_{p11} \quad (3.8)$$

Якщо припустити, що інфляція протягом досліджуваного року буде рівною для всіх показників, що використовуються при обчисленні (коефіцієнту

зростання чистого операційного доходу і вартості активів), рівняння (3.9) для досліджуваного періоду матиме вигляд наведеного вище рівняння (3.7).

Однак, рівномірна інфляція сегментів ринку можлива лише за ідеальних умов, а в реальності, темпи зростання цін в окремих секторах економіки як в короткостроковому, так і в довгостроковому періоді змінюються не синхронно. Тому розрахована ставка прибутковості із використанням формули (3.7), мінятиметься в часі, оскільки є функцією по відношенню до інфляції сегментів ринку і матиме характеристики номінальної ставки.

Реальну ставку дохідності можна обчислити методом ринкової абстракції, беручи за основу формулу обчислення дисконтованих грошових потоків:

$$C_{14} = \frac{\times \hat{I} \ddot{A}_{14}}{(1+Y_p)^1} + \frac{\times \hat{I} \ddot{A}_{14}}{(1+Y_p)^2} + \dots + \frac{\times \hat{I} \ddot{A}_{14}}{(1+Y_p)^n} + \frac{C_{\delta \hat{a} \hat{a}}}{(1+Y_p)^n}, \quad (3.9)$$

де, $C_{\delta \hat{a} \hat{a}}$ – реальна вартість реверсії;

n – протяжність прогнозного періоду.

Реальна ставка прибутковості, отримана шляхом дисконтування грошових потоків відповідає значенню, обчисленому методом прямої капіталізації, якщо при розрахунку враховано повернення капіталу (згідно із методом Інвуда) і реальна вартість реверсії ($C_{\delta \hat{a} \hat{a}} = \frac{\times \hat{I} \ddot{A}_0}{Y_p + f_p}$), а з використанням методу дисконтованих грошових потоків обчислюється з врахуванням поверненості капіталу за методом Інвуда.

З врахуванням термінів використання активу, де m – термін корисного використання об'єкту: $f_p = \frac{Y_p}{(1+Y_p)^m - 1}$, а якщо такий термін не обмежений $f_p = 0$.

Оскільки попередньо велася мова про метод Інвуда, то зазначимо, що це економічний метод розрахунку ефективного повернення капіталу є достатньо простий у обчисленні, тому легко застосовується на практиці. Хоч його не завжди можливо використати для обчислення реальної ставки прибутковості,

але доцільно застосовувати при розрахунках максимально ефективного використання майна чи інших засобів підприємства.

При обчисленні реальної ставки прибутковості методом ринкової екстракції, можна використовувати як метод повернення капіталу, так і метод дисконтування грошових потоків. Важливим також є питання визначення номінальних ставок прибутковості. Залежність між реальною та номінальною ставками можна отримати виходячи із рівняння:

$$C_0 = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0}{Y_p + f_\delta} = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0}{Y_t + f_t} = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 \times (1 + t_{\ddot{z}})}{Y_t + f_t}, \text{ де індекс «n» відноситься до}$$

номінальних значень, звідси: $Y_t = Y_p \times (1 + t_{\ddot{z}}) + f_p \times (1 + t_{\ddot{z}}) - f_t$ (3.10).

Якщо повернення капіталу відбувається за реальною ставкою, такий підхід є частково виправданим, оскільки протягом терміну використання активу необхідно нагромадити суму для його відтворення в реальному вимірі.

Припустимо, що $f_t = f_p$ тоді: $Y_t = Y_p \times (1 + t_{\ddot{z}}) + f_p \times t_{\ddot{z}}$ (3.11).

Зауважимо, що при виведенні формул (3.10) і (3.11) до уваги взято умову, що показник інфляція чистого операційного доходу буде сталою величиною (const) протягом усього періоду корисного використання об'єкту. Оскільки це не відповідає реальним ринковим умовам, тому пропонуємо застосовувати показник інфляції, обчислений як середньоінтегральне значення прогнозної інфляції (термін прогнозний рівний періоду корисного використання, утримуваного активу). Зауважимо, що зміна вартості нерухомого майна відбувається незалежно від термінів використання майна і є пропорційною. Хоча необхідна норма повернення капіталу є різною, оскільки терміни їх використання (планові) відрізнятимуться. Тому при проведенні обчислень з використанням методів ринкової екстракції доцільно враховувати окремо показник інфляції та норму повернення капіталу як елемент амортизації. Таке співвідношення можна відобразити наступною формулою:

$$C_0 = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0}{Y_p + f_i} = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 \times (1 + t_r) \Delta \tilde{N}}{Y_i + f_i}, \text{ де}$$

$\Delta C = C_1 - C_0 = C_0 \times (1 + t_r) - \tilde{N}_0 = \tilde{N}_0 \times t_r$ – річна зміна вартості активів;

t_r – річний темп приросту вартості активу.

$$\text{Звідси: } Y_i = Y_p \times (1 + t_r) + f_p \times (1 + t_r) - f_i + t_c \quad (3.12)$$

$$\text{якщо } f_p = f_i, \text{ то } Y_i = Y_p \times (1 + t_r) + f_p \times t_r + t_c \quad (3.13)$$

Відмітимо, що об'єкти, які не мають терміну корисного використання (земля), $f_p = f_i = 0$, і у випадку відносно рівної зміни чистих операційних доходів (ЧОД) і вартості активу, наведені вище рівняння матимуть вигляд: $Y_i = Y_p + t_c$, відоме як формула Фішера.

Взяті за основу підходи визначення номінальної ставки дохідності, дисконтування грошового потоку і повернення капіталу відображають принципово різні моделі поведінки інвесторів, тому на виході можемо отримувати достатньо різні результати.

Таким чином, ми отримали класичну формулу, що застосовується при використанні методу повернення капіталу.

Якщо розглядати метод дисконтування грошових потоків (ДГП), отримання доходу за даним активом відбуватиметься протягом визначеного прогнозного періоду, що може значно відрізнятися від терміну корисного використання, а також його продажу за вартістю, яка буде визначена на закінчення періоду отримання доходів за таким активом.

Наявність багатоваріантності результатів обчислень за методом ринкової екстракції при використанні дисконтування грошових потоків зумовлено наступними чинниками:

- для вирішення умови можуть використовуватися різні формули, найчастіше для обчислення ставки дохідності використовується формула:

$$C_0 = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 \times (1 + t_r)^1}{(1 + Y_i)^1} + \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 \times (1 + t_r)^2}{(1 + Y_i)^2} + \dots + \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 (1 + t_r)^n}{(1 + Y_i)^n} + \frac{C_{\text{даа}}}{(1 + Y_i)^n} \quad (3.14)$$

із використанням спот-ставок:

$$C_0 = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 \times (1+t_r)^1}{(1+Y_{i1})^1} + \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 \times (1+t_r)^2}{(1+Y_{i2})^2} + \dots + \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 (1+t_r)^n}{(1+Y_{in})^n} + \frac{C_{\hat{a}\hat{a}\hat{a}}}{(1+Y_i)^n}; \quad (3.15)$$

із використанням форвардних ставок:

$$C_0 = \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 \times (1+t_r)^1}{(1+Y_i)^1} + \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 \times (1+t_r)^2}{(1+Y_i)^1 \times (1+Y_i)^2} + \dots + \frac{\times \hat{I}\ddot{A}_0 (1+t_r)^n}{(1+Y_i)^1 \times (1+Y_i)^2 \times \dots \times (1+Y_i)^n} + \frac{C_{\hat{a}\hat{a}\hat{a}}}{(1+Y_i)^1 (1+Y_i)^2 \times \dots \times (1+Y_i)^n}. \quad (3.16)$$

- протяжність прогнозного періоду може враховуватися різна;
- при визначенні вартості реверсії можуть бути використані різні методи, зокрема капіталізація чистого операційного доходу першого року після прогнозного періоду із використанням норми повернення капіталу за методом Інвуда, Хоскольда, Ринга чи моделі Гордона або шляхом безпосереднього прогнозу поточної вартості активу на перший рік після прогнозного періоду з використанням показника темпів приросту його вартості.

Наявність багатоваріантності умов при обчисленні із використанням методу дисконтування грошових потоків зумовлює те, що розраховані номінальні ставки відрізняються від результатів отриманих при використанні методу повернення капіталу. Результати обчислень деяких варіантів, за умови, що враховується вартість активу на дату оцінки, а також реальна ставка прибутковості відома і складає 10%, наведені у таблиці 3.16.

Таблиця 3.16

Розрахунки номінальних ставок прибутковості

№ з/п	Вид ставки	Умови обчислення	Значення ставки у %, протягом прогнозованих періоду, років				
			1	2	3	4	5
1	2		3	4	5	6	7
1	Y _p (реальна ставка)	Метод прямої капіталізації і дисконтування грошових потоків формули (3.7) і (3.8)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
2	Y _n	Метод дисконтування грошових потоків рівняння (3.14), C _{рев} – метод ПК, f - метод Інвуда	12,79	14,02	15,12	16,09	16,93
3	Y _n	Метод дисконтування грошових потоків рівняння (3.15), C _{рев} – метод ПК, f - метод Інвуда	12,79	14,04	15,18	16,25	17,26
4	Y _n	Метод дисконтування грошових потоків рівняння (3.16), C _{рев} – метод ПК, f - метод Інвуда	12,79	14,24	15,78	17,44	19,22
5	Y _n	Метод дисконтування грошових потоків рівняння (3.14), C _{рев} – прогноз на основі темпів приросту вартості активу (t _c)	36,45	29,16	26,77	25,55	24,81

Розрахунки номінальних ставок прибутковості були обчислені при $t_r = 10\%$, $t_c = 12\%$.

Здійсимо обчислення дохідності за об'єктами інвестиційної нерухомості за обчисленими номінальними ставками, використовуючи дані дохідності за об'єктами переданими в оренду по досліджуваному підприємству ТОВ «Тернопільбуд», що наведені у додатку Ю.

Таблиця 3.17

Дисконтування грошових потоків (ТОВ «Тернопільбуд»)

№ з/п	Вид ставки	Умови обчислення	Результати розрахунків, тис. грн				
			2012	2013	2014	2015	2016
1	2		3	4	5	6	7
1	Y_p (реальна ставка)	Метод прямої капіталізації і дисконтування грошових потоків формули (3.7) і (3.8)	168,185	168,185	168,185	168,185	168,185
2	Y_n	Метод дисконтування грошових потоків рівняння (3.14), $C_{рев}$ –метод ПК, f - метод Інвуда	215,108	235,795	254,296	270,609	284,737
3	Y_n	Метод дисконтування грошових потоків рівняння (3.15), $C_{рев}$ –метод ПК, f - метод Інвуда	215,108	236,132	255,305	273,300	290,287
4	Y_n	Метод дисконтування грошових потоків рівняння (3.16), $C_{рев}$ –метод ПК, f - метод Інвуда	215,108	239,495	265,396	293,314	323,251
5	Y_n	Метод дисконтування грошових потоків рівняння(3.14), $C_{рев}$ –прогноз на основі темпів приросту вартості активу (t_c)	444,849	490,428	450,231	429,713	417,267

Як бачимо із здійснених розрахунків, наведених у таблиці 3.17 по базовому будівельному підприємстві ТОВ «Тернопільбуд», результати

обчислення дохідності коливаються від 168185,20 до 444 849,84, розрахунки здійсненні, із використанням даних по 2012 році, що подані у додатку Я.

Значення номінальної ставки прибутковості значною мірою залежить від обраного методу обчислення. Тому при проведенні розрахунків із використанням методів ринкової екстракції визначення номінальної ставки прибутковості потрібно проводити з використанням формули, яка в подальшому буде використовуватися при проведенні обчислень. Отже, аналіз прибутковості об'єктів інвестиційної нерухомості із використанням методів інвестиційного аналізу дає можливість здійснити оцінку доходів за об'єктами інвестиційної нерухомості із врахуванням зміни їх вартості в часі.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

1. Аналітична робота в підприємстві повинна бути побудована таким чином, щоб максимально відповідати потребам управління на всіх етапах її здійснення, а також бути вразливою на зміни пріоритетних цілей та забезпечувати реалізацію прийнятих рішень, що відповідають стратегії розвитку підприємства. З урахуванням цього запропоновано та схематично відображено порядок забезпечення аналітичного процесу на підприємстві.

2. Питання аналізу об'єктів інвестиційної нерухомості є мало дослідженими. У дисертації наведено коло питань, які потребують вивчення та описана методика їх оцінки, зокрема це аналіз ефективності придбання об'єктів інвестиційної нерухомості; проведення об'єктивної оцінки господарських операцій, здійснюваних суб'єктом господарювання щодо утримання та ефективності використання об'єктів таких активів підприємствами у господарській діяльності, а також пошук потенційних резервів, які б забезпечили підвищення таких показників; дослідження стану та структури утримуваних об'єктів інвестиційної нерухомості; виявлення впливу окремих факторів при обчисленні кількісних та якісних показників, що реалізується у побудові факторних моделей; узагальнення інформації, отриманої внаслідок

здійснення аналітичних процедур та використання її для прийняття раціональних, економічно обґрунтованих управлінських рішень.

3. Для раціонального управління та ефективного залучення об'єктів інвестиційної нерухомості у господарську діяльність необхідно здійснювати оцінку їх наявності, структури, руху, технічного стану, вікового складу та повноти використання із застосуванням відповідної системи аналітичних показників, що характеризують забезпеченість об'єктами інвестиційної нерухомості. Слід проводити також аналіз джерел фінансування придбаних об'єктів інвестиційної нерухомості; аналіз об'єктів інвестиційної нерухомості за терміном експлуатації; обчислення коефіцієнту оновлення інвестиційної нерухомості, який характеризуватиме співвідношення обсягів введених в дію об'єктів інвестиційної нерухомості у % за звітний період часу (місяць, квартал, рік) до вартості утримуваних на підприємстві активів.

4. Для здійснення оцінки ефективності утримання та використання інвестиційної нерухомості доцільно застосовувати комплексну систему показників – фінансових індикаторів, зокрема обчислення індексів дохідності та рентабельності інвестиційної нерухомості. При обчисленні індексу дохідності інвестиційної нерухомості, потрібно брати до уваги такі дані як: загальну середньорічну вартість утримуваної інвестиційної нерухомості, ставку орендної плати – вартість 1 м² об'єкта нерухомості переданого у оренду за визначений відрізок часу; фактичну площу (м²) інвестиційної нерухомості, переданої в операційну оренду, та зміна її обсягів і структури протягом звітного періоду; обсяги та вчасність погашення дебіторської заборгованості за орендними операціями; суму інших доходів (окрім орендної плати), одержаних протягом звітного періоду за утримуваними об'єктами інвестиційної нерухомості; середню вартість об'єктів інвестиційної нерухомості, протягом досліджуваного періоду. Необхідно також обчислювати рентабельність інвестиційної нерухомості, оскільки цей узагальнюючий показник дасть змогу здійснити аналіз дохідності вкладеного капіталу в активи, здійснюючи об'єктивну оцінку ефективності використання об'єктів інвестиційної

нерухомості у господарській діяльності. При обчисленні цього показника слід використовувати інформацію не лише про доходи одержані внаслідок передачі нерухомого майна у операційну оренду, а також і про дохід отриманий підприємством при збільшенні справедливої вартості утримуваних об'єктів. Тому при здійсненні розрахунків за цим показником обчислюватимемо співвідношення прибутку отриманого від інвестиційної нерухомості до середньорічної їх вартості. Застосування системи взаємопов'язаних аналітичних показників дасть змогу отримати об'єктивну оцінку щодо інвестиційної нерухомості і створює передумови для прийняття своєчасних управлінських рішень, зокрема щодо ремонту, поліпшення, оновлення чи виведення об'єктів.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі проведено теоретичне узагальнення і дано вирішення наукових проблем щодо вдосконалення теоретико-методичних положень та розробки практичних рекомендацій з обліку і аналізу інвестиційної нерухомості у будівельних організаціях. Висновки та пропозиції, отримані внаслідок проведених наукових досліджень, є наступними:

1. Під інвестиційною нерухомістю слід розуміти власні або орендовані на умовах фінансової оренди, або отримані в господарське відання земельні ділянки, будівлі, споруди, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності. Операційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, утримувані з метою використання для виробництва, або постачання товарів чи надання послуг, або ж в адміністративних цілях.

2. З метою забезпечення ефективного управління інвестиційною нерухомістю доцільно використовувати комплексну класифікацію її об'єктів у системі обліку та аналізу, що відображатиме закономірності визнання, оцінки, руху та їх утримання. Класифікаційними ознаками слід вважати: групи; спосіб надходження; соціально-економічне призначення; галузь використання; належність; мета утримання; правове визнання; метод оцінювання; джерела фінансування; термін утримання; місце розташування; вартість; обсяги. Дослідження об'єкта в межах запропонованих характеристик дасть змогу достатньо повно розкрити його економічні, функціональні, соціальні та інші властивості, що, безумовно, позитивно вплине на ефективність утримання та використання інвестиційної нерухомості.

3. Оскільки об'єктам інвестиційної нерухомості притаманні певні особливості, їх первинний і аналітичний облік доцільно здійснювати у таких документах: «Акт приймання та внутрішнього переміщення інвестиційної

нерухомості» (форма ІН-1); «Акт приймання-здачі відремонтованих, реконструйованих та добудованих об'єктів інвестиційної нерухомості» (форма ІН-2); «Акт вибуття інвестиційної нерухомості» (форма ІН-3); «Інвентарна картка обліку інвестиційної нерухомості» (форма ІН-4); «Опис інвентарних карток інвестиційної нерухомості» (форма ІН-5); «Картка обліку руху інвестиційної нерухомості» (форма ІН-6); «Інвентарний список інвестиційної нерухомості» (форма ІН-7); «Розрахунок амортизації інвестиційної нерухомості» (форма ІН-8).

4. З метою вдосконалення порядку відображення об'єктів інвестиційної нерухомості в системі синтетичного та аналітичного обліку необхідно внести окремі зміни у діючий План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій та Інструкцію № 291 про його застосування. Зокрема, при придбанні інвестиційної нерухомості здійснені витрати для формування їх первісної вартості обліковувати на субрахунку 156 «Придбання інвестиційної нерухомості». Облік інвестиційної нерухомості запропоновано здійснювати на субрахунку 185 «Інвестиційна нерухомість» з використанням аналітичних рахунків: 1851 «Земельні ділянки, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1852 «Будівлі, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1853 «Споруди, що визнані інвестиційною нерухомістю»; 1854 «Інші активи, що утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний майновий комплекс». Ця пропозиція вимагає зміни назви рахунка 18 на «Довгострокова дебіторська заборгованість, інвестиційна нерухомість та інші необоротні активи».

5. Розроблені у дисертації організаційні та методичні складові облікової політики щодо обліку об'єктів інвестиційної нерухомості на будівельних підприємствах сприяють побудові дієвої організації бухгалтерського обліку цих активів. Для підвищення достовірності даних бухгалтерського обліку розроблено алгоритм оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю, що враховує вимоги національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

6. Удосконаленню облікового процесу для задоволення інформаційних потреб менеджменту щодо орендних операцій будівельного підприємства у розрізі об'єктів, суб'єктів, обсягів грошово-розрахункових операцій тощо сприятиме використання запропонованої форми внутрішньої звітності щодо об'єктів інвестиційної нерухомості («Звіт про доходи і витрати за об'єктами інвестиційної нерухомості, переданими в операційну оренду»).

7. Система організації аналітичної роботи на підприємстві повинна бути побудована таким чином, щоб максимально відповідати потребам управління на усіх етапах її здійснення, реагувати на зміни пріоритетних цілей та забезпечувати реалізацію прийнятих рішень, що відповідають стратегії розвитку підприємства. З урахуванням цього запропоновано порядок забезпечення організації аналітичної роботи на будівельних підприємствах.

8. Для раціонального управління та ефективного залучення об'єктів інвестиційної нерухомості у господарську діяльність необхідно здійснювати оцінку їх наявності, структури, руху, технічного стану, вікового складу та повноти використання із застосуванням відповідної системи аналітичних показників. Аналіз показників, що характеризують забезпеченість об'єктами інвестиційної нерухомості, слід проводити за такими напрямками: аналіз джерел фінансування придбаних об'єктів інвестиційної нерухомості; аналіз об'єктів інвестиційної нерухомості за терміном експлуатації; обчислення коефіцієнта оновлення інвестиційної нерухомості, який характеризуватиме обсяги введених в дію об'єктів інвестиційної нерухомості у відсотках за звітний період часу (місяць, квартал, рік) до утримуваних на підприємстві таких активів.

9. Вдосконаленню оцінки ефективності утримання та використання інвестиційної нерухомості повинна сприяти розроблена комплексна система економічних показників. Обчислення індексу дохідності інвестиційної нерухомості слід проводити із використанням таких даних, як: загальна середньорічна вартість цих активів; ставка орендної плати за 1 м² об'єкта нерухомості, переданого в оренду; фактична площа об'єкта, що бере участь у орендних операціях; обсяги та своєчасність погашення дебіторської

заборгованості за орендними операціями; сума інших доходів (окрім орендної плати), одержаних протягом звітного періоду за об'єктами інвестиційної нерухомості; середня вартість об'єктів інвестиційної нерухомості протягом досліджуваного періоду, а також рентабельності інвестиційної нерухомості як більш узагальнюючого показника. При обчисленні рентабельності інвестиційної нерухомості до уваги слід брати також інформацію про доходи, отримані від збільшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Автономова В. История экономических учений : [учеб. пособ.] / В. Автономова, О. Ананьина, Н. Макашевой. – М. : ИНФРА-М, 2001. – 784 с.
2. Агеева Ю. Б. Экономический словарь (для бухгалтера, аудитора, директора) / Ю. Б. Агеева, А. Б. Агеева. – М. : РедСо – Бератор-Пабблишинг, 2006. – 256 с.
3. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятий : [учебн.] / [под. ред. проф. В. Я . Позднякова]. – М. : ИНФРА-М, 2008. – 617 с. – (100 лет РЭА им. Г. В. Плеханова).
4. Андриссен Д. Невесомое богатство. Определите стоимость вашей компании в экономике нематериальных активов / Д. Андриссен, П. Тиссен ; пер. с англ. – М. : ЗАО «Олимп-Бизнес», 2004. – 304 с.
5. Андрієнко В. Ю. Види функціональної залежності та особливості індексного аналізу [Електронний ресурс] / В. Ю. Андрієнко. – Режим доступу до статті : <http://www.myslenedrevo.com.ua/uk/Sci/Economics/StatIndices/PolyfactorIndices/FormalModels.html>].
6. Атамас П. Аналіз і оцінка пропозицій з удосконалення плану рахунків / П. Атамас, О. Атамас // Бухгалтерський облік і аудит. – 2010. – № 5. – С. 3-16.
7. Бабин І. М. Методологічні та організаційні основи первинного обліку на підприємствах сфери послуг / І. М. Бабин // Наукові праці Кіровоградського нац. техн. ун-ту: Економічні науки. – 2005. – Вип. 7. – Ч. 1. – С. 288–290.
8. Бабич В. В. Нормативный метод в сельском строительстве / В. В. Бабич, Г. Ким, С. Я. Зубилевич – К. : Урожай, 1988. – 144 с.
9. Бабук И. М. Инвестиции: финансирование и оценка экономической эффективности / И. М. Бабук. – М. : «ВУЗ-ЮНИТИ», 1996. – 161 с.
10. Банківська енциклопедія / М. І. Савлук та ін.; під ред. А. М. Мороза. – К. : Ельтон, 1993. – 328 с.

11. Балацький О. Ф. Управління інвестиційними : [навч. посіб.] / О. Ф. Балацький, О. М. Теліженко, М. О. Соколов – [2-ге вид., перер. і доп.]. – Суми : ВТД «Університетська книга», 2004. – 232 с.
12. Баранік О. О. Інвестиційна нерухомість: ідентифікація та визнання : [Електронний ресурс] / О. О. Баранік, Н. М. Баранік // Вісник Сумського нац. аграрного ун-ту. – 2009. – № 2. – Режим доступу : [http://www.nbuu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vsnau/FiK/2009_2/37 Baranik.pdf](http://www.nbuu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vsnau/FiK/2009_2/37%20Baranik.pdf).
13. Башкатова Л. И. Продажа недвижимости: учет и налогообложение / Л. И. Башкатова // Бухгалтерский учет. – 2012. – № 6. – С. 8–13.
14. Бархатов А. П. Международный учет : [учеб. пособ.] / А. П. Бархатов. – М. : Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2001. – 288 с.
15. Белых Л. П. Формирование портфеля недвижимости. – М. : Финансы и статистика, 1995.
16. Бенько І. Аналіз ефективності використання основних засобів у медичних установах / І. Бенько, С. Сисяк // Економічний аналіз. – 2011. – № 8. – Ч. 1. – С. 254–257.
17. Білова Н. Інвестиційна нерухомість: чи нараховується амортизація в податковому та бухгалтерському обліку? / Н. Білова // Податки та бухгалтерський облік. – 2008. – № 43 (1123). – С. 46.
18. Благорозумова Н. Резервы роста фондоотдачи / Н. Благорозумова // Вестник статистики. – 1978. - № 8. – С. 78–86.
19. Бланк И. Ф Основы инвестиционного менеджмента. – Т. 1. / И. Ф. Бланк. – К. : Эльга-Н, Ника-Центр, 2001. – 536 с.
20. Блюмин С. Л. Экономический факторный анализ : [моногр.] / С. Л. Блюмин, В. Ф. Суханов, С. В. Чеботарев. – Липецк : ЛЭГИ, 2004. – 148 с.
21. Бригхем Ю. Финансовый менеджмент / Ю. Бригхем, М. С. Эрхард. – Питер : 2005. – 959 с.
22. Богуцька Л. Т. Аналітична оцінка ефективності утримання та використання об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єктами господарювання /

Л. Т. Богуцька // Економічні науки. – 2012. – Вип. 9 (33). – С. 79–86. – (Серія «Облік і фінанси»).

23. Богуцька Л. Т. Аналітичне забезпечення та оцінка ефективності використання інвестиційної нерухомості / Л. Т. Богуцька // Сучасні кризові явища в економіці і проблеми облікового, контрольного і аналітичного забезпечення управління підприємством : матеріали V Міжнар. наук.-практ. конф., 25 трав. 2012 р. / відп. ред. Герасимчук. – Луцьк : РВВ Луцького нац. техн. ун-ту, 2012. – С. 17–19.

24. Богуцька Л. Т. Використання сучасних інформаційних технологій для аналізу ефективності інвестиційних проектів / Л. Т. Богуцька // Інформаційні системи і технології в економіці // Тези доп. Міжнар. наук.-практ. конф., (Київ, 3–4 берез. 2011 р.) / відп. ред. О. А. Марченко. – К. : Київський нац. торг.-екон. ун-т, 2011. – С. 185–188.

25. Богуцька Л. Т. Деякі аспекти обліку інвестиційної нерухомості / Л. Т. Богуцька // Економічний аналіз. – 2010. – № 6. – С. 183–192.

26. Богуцька Л. Т. Економічна сутність та класифікація об'єктів інвестиційної нерухомості / Л. Т. Богуцька // Вісник Львівської комерційної академії. – 2011. – Вип. 35. – С. 45–49.

27. Богуцька Л. Т. Методичні аспекти аналізу стану та руху об'єктів інвестиційної нерухомості / Л. Т. Богуцька // Проблеми і перспективи реалізації облікової, контрольної та аналітичної функцій у соціокультурному просторі сучасного бізнесу // Тези доп. Міжнар. наук.-практ. інтер. конф., 25 квіт. 2012 р., м. Донецьк / М-во освіти і науки, молоді та спорту України; Донец. нац. ун-т економіки і торгівлі ім. Туган-Барановського; ред. кол. О. О. Шубін та ін. – Донецьк : Дон НУЕТ, 2012. – С. 281–285.

28. Богуцька Л. Т. Організація облікового процесу щодо об'єктів інвестиційної нерухомості суб'єктом господарювання / Л. Т. Богуцька // Розвиток бухгалтерського обліку, контролю та аналізу у сучасних концепціях управління : Міжнар. наук.-практ. конф., 19–20 трав. 2011р., м. Судак. – Сімферополь : ВД «АРІАЛ», 2011. – С. 240–244.

29. Богуцька Л. Т. Порядок формування і відображення облікової інформації про нерухоме майно / Л. Т. Богуцька // Галицький економічний вісник. – 2009. – № 4 (25). – С. 125–133.
30. Богуцька Л. Т. Проблеми нормативно-правового регулювання обліку інвестиційної нерухомості в Україні / Л. Т. Богуцька // Науковий вісник Буковинської державної фінансової академії. – 2009. – Вип. 4 (17). – С. 274-282. – Серія «Економічні науки».
31. Богуцька Л. Т. Використання сучасних інформаційних технологій для аналізу ефективності інвестиційних проектів / Л. Т. Богуцька // Інформаційні системи і технології в економіці // Тези доп. Міжнар. наук.-практ. конф., (Київ, 3–4 берез. 2011 р.) / відп. ред. О. А. Марченко. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2011. – С. 185–188.
32. Богуцька Л. Т. Ідентифікація та оцінка об'єктів, утримуваних з метою передачі в оренду: вітчизняний та зарубіжний досвід / Л. Т. Богуцька // Вісник Сумського НАУ. – 2011. – Вип. 6/1 (48). – С. 18–22. – (Серія «Економіка і менеджмент»).
33. Богуцька Л. Т. Облік інвестиційної нерухомості відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку / Л. Т. Богуцька // Управління розвитком. – 2011. – № 5 (102). – С. 145–147.
34. Бондар М. І. Амортизація необоротних активів: облік та оподаткування / М. І. Бондар, В. В. Бабич // Вісник Житомирського держ. технолог. ун-ту. – 2011. – № 1 (55). – С. 33–34. – (Серія «Економічні науки»).
35. Бондар М. І. Відображення інвестиційної нерухомості в поточному обліку / М. І. Бондар, Т. А. Бондар // Інвестиції : практика та досвід. – 2009. – № 21. – С. 9–11.
36. Бондар М. І. Інвестиційна діяльність: методика та організація обліку і контролю : [моногр.] / М. І. Бондар. – К. : КНЕУ, 2008. – 256 с.
37. Бондар М. І. Система внутрішньогосподарського контролю інвестиційної діяльності підприємства / Економіка та підприємництво : зб. наук. праць – К. : КНЕУ, 2007. – С. 174–186.

38. Бровко О. Т. П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»: характеристика норм та оцінка суперечностей в контексті адаптації вітчизняної системи обліку до світових стандартів [Електронний ресурс] / О. Т. Бровко, А. В. Непиталюк // Режим доступу: http://www.rusnauka.com.24/SVMN_2008/Economics/27182.dok.ua.
39. Бурденко І. М. Методологічні основи обліку інвестиційної нерухомості / І. М. Бурденко // ДВНЗ «Українська академія банківської справи НБУ». – 2010. – № 336. – С. 14–23.
40. Бутинець Т. А. Розвиток науки господарського контролю: проблеми теорії, методології, практики : [моногр.] / Т. А. Бутинець. – Житомир : ЖДТУ, 2011. – 772 с.
41. Бухгалтерський облік: актуальні проблеми та рішення : [моногр.] / [С. С. Герасименко, А. О. Єпіфанов, М. Д. Корінько та ін.]. – Суми : ДВНЗ «УАБС НБУ», 2010. – 162 с.
42. Бухгалтерський облік : [навч. посіб.] / [Л. Г. Ловінська, Л. В. Жилкіна, О. М. Голенко та ін.]. – К. : КНЕУ, 2002 – 370 с.
43. Бухгалтерський управлінський облік : [навч. посіб. для студентів спеціальності 7.050106 «Облік і аудит»] / [Ф. Ф. Бутинець, Л. В. Чижевська, Н. В. Герасимчук та ін.]. – Житомир : ЖІТІ, 2000. – 448 с.
44. Бухгалтерский учет : [учебн.] / [П. С. Безруких, Н. П. Кондраков, В. Ф. Палий и др.]. – М. : «Бухгалтерский учет», 1994. – 528 с.
45. Варпаева И. А. Инвестиции в недвижимость: учет и раскрытие информации в отчетности по российским и международным стандартам / И. А. Варпаева // Международный бухгалтерський учет. – 2011. – № 2. – С. 3-12.
46. Василенко В. О. Антикризове управління підприємством : [навч. посіб. для студ. вищих навч. закл.] / В. О. Василенко. – К. : ЦУЛ, 2003. – 503 с.
47. Вахрушина М. А. Проблемы первоначальной оценки инвестиционной недвижимости: сравнительный анализ принципов МСФО и РПБУ) /

М. А. Вахрушина, О. А. Бородин // Международный учет. – 2012. – № 23. – С. 2–12.

48. Вахрын П. И. Инвестиции : [учебн.] / П. И. Вахрин, А. С. Нешиной. – М. : Дашков и К, 2005. – С.12–13.

49. Великий тлумачний словник української мови : близько 40000 сл. / [упоряд. Т. В. Ковальова]. – Х. : ФОЛІО, 2005. – 766 с. – (Бібліотечка державної мови).

50. Веренич О. Нові напрями бухгалтерського обліку нерухомості / О. Веренич, А. Шаповалова // Вісник Київського нац торг.-екон. ун-ту. – 2009. – № 1. – С. 88–94.

51. Внукова М. Управління ризиком лізингових операцій : наук.-метод. рекомендації / Н. М. Внукова. – Харків : «Бізнес-Інформ», 1997. – 48 с.

52. Войнаренко М. П. Концепція облікової оцінки інвестиційної нерухомості / М. П. Войнаренко, Л. В. Скоробогата // Зб. наук. праць Черкаського держ. технолог. ун-ту. – 2009. – № 22. – Ч. 2. – С. 8–11. – (Серія: Економічні науки).

53. Волков Н. Г. Бухгалтерський учет в строительстве / Н. Г. Волков. – М. : Финансы и статистика, 1990. – 240 с.

54. Волкова О. В. Розробка амортизаційної політики на підприємстві / О. В. Волкова // Вісник СНАУ. – 2010. – Вип. 5/2. – С. 116–119. – (Серія «Економіка та менеджмент»).

55. Гайдуцький П. І. Оренда в агрокомплексі: запитання і відповіді / П. І. Гайдуцький – К. : Україна, 1991. – 207 с.

56. Гайдуцький П. І. Земля: власність, оренда, рента / П. І. Гайдуцький, А. М. Стельмащук. – К. : Урожай, 1994. – 184 с.

57. Ганин Б. Г. Учет и оценка инвестиционной собственности : автореф. дис. канд. экон. наук : спец. 08.00.12 «Бухгалтерский учет, статистика» / Б. Г. Ганин. – Москва, 2008. – 21 с.

58. Галасюк В. CCF – лучшая альтернатива NPV / В. Галасюк, А. Вишневская // Финансовый директор. – 2005. – № 3 (31) – С. 16–22.

59. Гитман Л. Дж. Основы инвестирования. / Л. Дж. Гитман, М. Д. Джонк ; пер. с англ. – М. : Дело, 1997. – 176 с.
60. Глен А. Велш Основи фінансового обліку / Глен А. Велш, Деніел Г. Шорт ; пер. з англ. О.Мінін, О.Ткач. – К. : Основи, 1999. – 943 с.
61. Гнилицька Л. В. Особливості визнання та порядок обліку необоротних активів, утримуваних для продажу / Л. В. Гнилицька // Фінанси, облік і аудит : зб. наук. праць / відп. ред. А. М. Мороз. – К.: КНЕУ, 2010. – Вип. 15. – С. 227–235.
62. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : [учеб.] / В. А. Горемыкин – [3-е изд., переаб. и доп.]. – М. : ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. – 848 с.
63. Головка Т. В. Методичні аспекти обліку зменшення корисності необоротних активів / Т. В. Головка // Фінанси, облік і аудит : зб. наук. праць. – 2008. – № 11. – С. 193–201.
64. Головка Т. В. Методичні засади обліку інвестиційної нерухомості / Т. В. Головка // Фінанси, облік і аудит : зб. наук. праць. – 2010. – № 9 – С. 220–227.
65. Голов С. Ф. XXXIII Конгрес Європейської асоціації бухгалтерів / С. Ф. Голов // Бухгалтерський облік і аудит. – 2000. – № 4. – С. 62–65.
66. Голов С. Ф. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку «Інвестиційна нерухомість» у вітчизняному форматі (коментар до П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість») / С. Ф. Голов // Бухгалтерський облік і аудит. – 2007. – № 9. – С. 9–17.
67. Голов С. Ф. Міжнародні стандарти фінансової звітності: зміни та поширення / С. Ф. Голов // Бухгалтерський облік і аудит. – 2009. – № 8–9. – С. 51–54.
68. Голов С. Справедлива вартість та її місце в системі ринкових оцінок бухгалтерського обліку / С. Голов // Бухгалтерський облік і аудит. – 2007. – № 4. – С. 3–18.

69. Голов С. Ф. XV Міжнародний конгрес бухгалтерів (хроніка у нотатках учасника) / С. Ф. Голов // Вестник бухгалтера и аудитора Украины. 1998. – № 1. – С. 5–7.
70. Голов С. Ф. Бухгалтерський облік в Україні: аналіз стану та перспективи розвитку : [моногр.] / С. Ф. Голов. – К. : Центр учбової літератури, 2007. – 522 с.
71. Голов С. Ф. Бухгалтерський облік і фінансова звітність за міжнародними стандартами / С. Ф. Голов, В. М. Костюченко. – Х. : Фактор, 2007. – 976 с.
72. Голов С. Ф. Дискусійні аспекти амортизації / С. Ф. Голов // Бухгалтерський облік і аудит. – 2005. – № 5. – С. 3–8.
73. Гончаренко О. О. Облік і аудит інвестиційної діяльності : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.06.04 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит» / О. О. Гончаренко. – Київ, 2005. – 20 с.
74. Городянська Л. В. Відтворення необоротних матеріальних ресурсів у вітчизняній обліково-аналітичній системі / Л. В. Городянська // Бухгалтерський облік і аудит. – 2008. – № 9. – С. 4–8.
75. Грачова Р. Інвестиційна нерухомість: статус і оцінка / Р. Грачова // Дебет-Кредит. – 2007. – № 37. – С. 49–51.
76. Грудзевич І. Т. Управління витратами на підприємстві : матеріали ІІ наук.-практ. конф. [Актуальні проблеми і перспективи розвитку економіки України], (Луцьк, 19–20 лист. 2009 р.) : тези доп. / І. Т. Грудзевич, О. Залевська – Луцьк : Волин. нац. ун-т ім. Л. Українки, 2009. – 676 с.
77. Гуменюк А. Ф. Теоретичні та практичні проблеми методики формування і використання відновлення об'єктів інвестиційної нерухомості в умовах оренди / А. Ф. Гуменюк // Вісник Хмельницького нац. ун-ту. – 2009. – № 6. – Т. 1. – С. 137–140.
78. Гуменюк А. Ф. Проблемні аспекти переведення об'єктів основних засобів до складу інвестиційної нерухомості / А. Ф. Гуменюк, В. В. Яцюк // Зб. наук. праць Подільського держ. агр.-техн. ун-ту. – 2009. – Вип. 17. – Т. 2. – С. 112–113.

79. Гуцайлюк З. В. Деякі питання реформування системи бухгалтерського обліку: концепція та реалізація / З. В. Гуцайлюк // Бухгалтерський облік і аудит. – 2007. – №10. – С. 11–17.
80. Давидович І. Є. Управління витратами : [навч. посіб.] / І. Є. Давидович. – К. : Центр учбової літератури, 2008. – 320 с.
81. Даньків Й. Я. Бухгалтерський облік у галузях економіки / Й. Я. Даньків, М. Р. Лучко, М. Я. Остап'юк. – К. : Знання-Прес, 2003. – 206 с.
82. Денисенко Н. О. Деякі аспекти оподаткування нерухомості: [Електронний ресурс] / Н. О. Денисенко, Т. В. Мироненко // Науково-технічний збірник «Містобудування та територіальне планування». – 2008. – № 31. – Режим доступу : http://www.nbu.gov.ua/portal/natural/MTP/2008_31/pdf/3116deni.pdf.
83. Диба В. М. Облік та аналіз необоротних активів : [моногр.] / В. М. Диба. – К. : КНЕУ, 2008. – 288 с.
84. Дмитренко А. В. Шляхи покращення обліку матеріалів у будівництві [Електронний ресурс] / А. В. Дмитренко // Коммунальное хозяйство городов. Научно-технический сборник. – 2007. – № 78. – С. 259–262. Режим доступу : http://eprints.kname.edu.ua/584/1/259262_%D0%94%D0%BC%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE.pdf.
85. Економічна енциклопедія : у 3-х т. – Т. 1 / [Редкол. : С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. – К. : Видавничий центр «Академія», 2000. – 630 с.
86. Економічна енциклопедія : у трьох томах. – Т. 2 / [Редкол. : С. В. Мочерний (відп. ред.) та ін.]. – К. : Видавничий центр «Академія», 2001. – 848 с.
87. Економічний аналіз : [навч. посіб.] / [М. А. Болух, В. З. Бурчевський, М. І. Горбаток та ін.] ; за ред. акад. НАНУ, проф. М. Г. Чумаченка. – [2-ге вид., перер. і доп.]. – К. : КНЕУ, 2003. – 556 с.
88. Ерофеева В. А. Бухгалтерський учет в строительстве (с элементами налогообложения) / В. А. Ерофеева, С. А. Принцева – М. : Юрайт-Издат, 2004. – 517 с.

89. Есипов В. Е. Оценка бизнеса / В. Е. Есипов, Г. А. Маховика, В. В. Терехова – СПб. : Питер, 2006. – 100 с.
90. Ефимова О. В. Финансовый анализ / О. В. Ефимов. [4 изд., перер. и доп.]. – М. : Бухгалтерский учет, 2002. – 528 с.
91. Жарікова О. Облік необоротних активів: деякі питання вдосконалення законодавчого регулювання / О. Жарікова, О. Кравченко // Бухгалтерський облік і аудит. – 2011. – № 4. – С. 14–20.
92. Жежера М. Інвестиційна нерухомість: методи оцінки для відображення у фінансовій звітності / М. Жежера // Бізнес бухгалтерія. – 2008. – № 29 (808) – С. 64–67.
93. Житний П. Проблеми формування облікової політики та шляхи їх вирішення / П. Є. Житний // Бухгалтерський облік і аудит. – 2005. – № 3. – С. 19–22.
94. Житний П. Є. Відновлення корисності та продовження житлового циклу активу / П. Є. Житний // Управління проектами та розвиток виробництва : зб. наук. праць Східноукраїнського нац. ун-ту ім. В. Даля. – 2010. – №2 (34). – С. 159–166.
95. Житний П. Є., Афанас'єва О. Є. Фактори облікової політики в системі чинників впливу на формування фінансових результатів діяльності підприємства / П. Є. Житний, О. Є. Афанас'єва // Вісник СНУ ім. В. Даля. – 2012. – №16 (187). – Ч. 1. – С. 67–73.
96. Житний П. Є., Кучма І. В. Актуальні питання обліку інновацій та нематеріальних активів / П. Є. Житний, І. В. Кучма // Вісник СНУ ім. В. Даля. – 2010. – № 11 (153). – С. 63–67.
97. Жорікова О. Облік необоротних активів: деякі питання вдосконалення законодавчого регулювання / О. Жорікова, О. Кравченко // Бухгалтерський облік і аудит. – 2011. – № 4. – С. 14–19.
98. Жуков В. Н Продажа недвижимости: особенности бухгалтерского учета / В. Н. Жуков // Бухгалтерский учет. – 2006. – № 12. – С. 45.

99. Завадська Н. О. Удосконалення аналізу машинобудівних підприємств на основі руху грошових потоків : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.09 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності)» / Н. О. Завадська – Запоріжжя, 2011. – 20 с.
100. Загородній А. Г. Фінансовий словник / А. Г. Загородній, Г. Л. Вознюк, Т. С. Смовженко – [2-ге вид., випр. і доп.]. – Львів : В-во «Центр Європи», 1997. – 576 с.
101. Задорожний З.-М. В. Актуальні питання облікової політики підприємств щодо необоротних активів : [моногр.] / З.-М. В. Задорожний, Л. Г. Семеген, Л. Т. Богуцька. – Тернопіль : ТНЕУ, 2012. – 237 с.
102. Задорожний З. В. Актуальні проблеми бухгалтерського обліку в Україні / Зб. наук. праць кафедри екон. аналізу ТНЕУ «Економічний аналіз». – 2010. – № 6. – С. 163–169.
103. Задорожний З. В. Міжнародна науково-практична конференція «Стан та перспективи обліково-інформаційної системи в Україні» / З. В. Задорожний, В. А. Дерій // Бухгалтерський облік і аудит. – 2009. – № 10. – С. 12–20.
104. Задорожний З. В. Внутрішньогосподарський облік у будівництві : [моногр.] / З. В. Задорожний. – Тернопіль : Економічна думка, 2006. – 336 с.
105. Задорожний З. В. Проблемні питання руху матеріальних необоротних активів / З. В. Задорожний // Бухгалтерський облік і аудит. – 2009. – № 10. – С. 12–20.
106. Закон України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/996-14>.
107. Закон України «Про власність» від 20.06.2007 р. № 997-16 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=697-12&test=4/UMfPEGznhhj4R.Zi8lm3vdHI4VUs80msh8Ie6>.

108. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1952-15>.
109. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
110. Закон України «Про оренду державного та комунального майна» від 10.04.1992 № 2269-XII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
111. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>.
112. Захарін С. Інвестиційна забезпечення відтворення основних фондів / С. Захарін // Економіка України . – 2007. – № 5 – С. 43–51.
113. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
114. Зінкевич О. В. Удосконалення методичних аспектів обліку вибуття необоротних активів / О. В. Зінкевич // Вісник Львівської комерційної академії / [ред. кол. : Г. І. Башнянин, В. В. Апопій, О. Д. Вовчак та ін.]. – Львів : В-во Львівської комерційної академії. – 2011. – Вип. 35. – С. 153–155. – (Серія економічна)
115. Золотухін О. Основи обліку інвестиційної нерухомості [Електронний ресурс] / О. Золотухін // Вісник податкової служби інвестиційної нерухомості. – 2009. – № 33. – Режим доступу : http://www.visnuk.com.ua/article/one/Oleksandr_7883255.html.
116. Игнатова Н. В. Необходимость обособления инвестиционной недвижимости / Н. В. Игнатова // Все для бухгалтера. – 2008. – №8.
117. Инвестиции : [учеб. пособ.] / [Г. П. Подшиваленко, Н. И. Лахметкина, М. В. Макарова и др.]. – 3-е изд., перер. и доп. – М. : КНОРУС, 2006. – 200 с.
118. Івченко Л. В. Концептуальні засади облікової політики [Електронний ресурс] / Л. В. Івченко // Фінанси, облік і аудит. – 2009. – № 14. – С. 246–256.

Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/foa/2009_14/14_31.pdf.

119. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств та організацій // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 20. – С.2–80.

120. Історія економічних учень : [підручник] : у 2 ч. – Ч. 1 / За ред. В.Д. Базилевича. – [3-тє вид., випр. і доп.]. – К. : Знання, 2006. – 582 с.

121. Кадацька А. М. Обґрунтованість застосування субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість» у бухгалтерському обліку [Електронний ресурс] / А. М. Кадацька, А. М. Кудлай // Вісник Сумського національного аграрного ун-ту. Серія «Фінанси і кредит». – 2010. – № 2. Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/VSnau/2010_2/21Kadatcka.pdf.

122. Камінська Т. Г. Взаємозв'язок доходів і витрат як категорій оціночних характеристик руху капіталу в обліку [Електронний ресурс] / Т. Г. Камінський // Режим доступу : http://www.nbuv.gov.ua/portal/chem_biol/nvnau/2010_154_3/10ktg.pdf.

123. Каракоз И. И. Теория экономитеского анализа / И. И. Каракоз, В. И. Самборский. – К. : Вища школа, 1989. – 254 с.

124. Кіндрацька Г. І. Економічний аналіз : [підручник] / Г. І. Кіндрацька, М. С. Білик, А. Г. Загородній – [3-тє вид., допов. і перер.]. – К. : Знання, 2008. – 487 с.

125. Кирейцев Г. Г. Глобализация экономики и унификация методологии бухгалтерского учета : Научный доклад. – [изд. 2-е, перераб. и доп.]. / Г. Г. Кирейцев. – Житомир : ЖГТУ, 2008. – 76 с.

126. Ковалев А. П. Управление имуществом на предприятии : [ученик] / А. П. Ковалев. – М. : Финансы и статистика ; ИНФРА-М, 2009. – 272 с.

127. Ковальов В. В. Методологические советы по бухгалтерському учету / В. В. Ковальов // Бухгалтерський учет. – 2002. – № 2. – С. 62–70.

128. Корінько М. Д. Контроль та аналіз діяльності суб'єктів господарювання в умовах її диверсифікації: теорія, методологія, організація : [моногр.] / М. Д. Корінько. – К. : ДП «Інформ.-аналіт. Агентство», 2007. – 429 с.
129. Корінько М. Д. Оцінка в бухгалтерському обліку: теорія, методологія, організація : [моногр.] / М. Д. Корінько, Г. Б. Тіторенко. – К. : Видавництво ТОВ «Клякса», 2009. – 472 с.
130. Кравченко К. В. Інвестиційна діяльність підприємств та її фінансове забезпечення (на прикладі підприємств добувної промисловості) : автореф. дис. канд. екон. наук : 08.00.08 «Гроші, фінанси і кредит» / К. В. Кравченко. – К., 2011. – 20 с.
131. Кравченко О. Г. Інвестиційна нерухомість: проблеми визнання, класифікації та оцінки / О. Г. Кравченко // Матеріали Всеукр. наук.-метод. конф. з міжнарод. участю [Удосконалення обліку, аудиту і аналізу в контексті євроінтеграції], (Севастополь, 12-15 трав. 2009 р.) – Севастополь: В-во СевНТУ, 2009. – С. 44–47.
132. Крупка Я. Д. Облік інвестицій : [моногр.] / Я. Д. Крупка. – Тернопіль : Економічна думка, 2001. – 302 с.
133. Крупка Я. Д. Про нормативно-правове регулювання обліку інвестиційної діяльності підприємств // Бухгалтерський облік і аудит. – 2009. – № 3. – С. 22–29.
134. Крутик А. Б. Экономика недвижимости / А. Б. Крутик, М. А. Горенбургов, Ю. М. Горенбургов. – СПб. : Изд-во «Лань», 2001. – 478 с.
135. Кузьмович П. М. Особливості обліку основних засобів, утримуваних для продажу / П. М. Кузьмович // Вісник ЖДТУ. Економічні науки. – 2010. – № 3 (53). – С. 135–136.
136. Кулагин М. И. Предпринимательство и право: опыт Запада / М. И. Кулагин, Е. А. Суханов. – М. : Дело, 1992. – 142 с.
137. Куликова Л. И. Модели учета инвестиционной недвижимости после первоначального признания в соответствии с МСФО (IAS) 40 /

Л. И. Куликова // Международный бухгалтерський учет. – 2012. – № 10 (208). – С. 2–8.

138. Куликова Л. И. Признание и оценка инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IAS) 40 / Л. И. Куликова // Международный бухгалтерський учет. – 2012. – № 9 (207) – С. 2–7.

139. Куницька Т. В. Система аналітичних показників та інформаційна база проведення аналізу основних засобів / Т. В. Куницька // Інвестиції практика та досвід. – 2008. – № 20. – С.50–52.

140. Лазаренко П. И. Экономическая и социальная направленность арендной модели хозяйствования / П. И. Лазаренко, Н. И. Агафанов, В. В. Радченко. – К. : Аграрная наука, 1996. – 244 с.

141. Лазаришина І. Д. Економічний аналіз: теорія, методологія, практика : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня док. екон. наук : спец. 08.06.04 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит» / І. Д. Лазаришина. – Тернопіль, 2006. – 36 с.

142. Лазаришина І. Д. Економічний аналіз в Україні: історія, методологія, практика : [моногр.] / І.Д. Лазаришина. – Рівне : НУВГП, 2005. – 369 с.

143. Ламбен Ж. Ж. Менеджмент, ориентированный на рынок / Ж. Ж. Ламбен; пер. с англ. под ред. В. Б. Колчанова. – СПб. : Питер, 2005. – 800 с.

144. Лебедев О. Т. Основы бухгалтерии : [учеб. пособ., изд 2-е доп.] / О. Т. Лебедев, А. Р. Коньковская [под ред. д-ра екон. наук, проф. О. Т. Лебедева]. – Спб. : ИД МиМ., 1997. – 224 с.

145. Левицька С. Організація обліку господарської діяльності підприємства / С. Левицька // Бухгалтерський облік і аудит. – 2010. – № 6 – С. 6–10.

146. Лисенко Н. Актуальні питання обліку капітальних інвестицій підприємствами (на прикладі житлово-комунального господарства) / Н. Лисенко // Бухгалтерський облік і аудит. – 2005. – № 6. – С. 24–33.

147. Лінник В. Г. Особливості побудови обліку і контролю за умови оренди в сільськогосподарському виробництві / В. Г. Лінник. – К.:НМКВО, 1990. – 69 с.

148. Лісна І. Інвестиційна нерухомість: ті ж основні засоби, але на інший лад / І. Лісна // Все про бухгалтерський облік. – 2008. – № 2 (139). – С. 4–8.
149. Луців Б. Л. Лізинг і факторинг як альтернативне джерело кредитування та інструмент збуту : [навч. посіб.]. – К. : ІСДО. 1993. – 72 с.
150. Максименко А. В. Проблемні питання обліку основних засобів [Електронний ресурс] / А. В. Максименко. – Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/foa/2009_13/13_33.pdf.
151. Майорова Т. В. Аналіз інвестиційних проектів у нових умовах господарювання / Т. В. Майорова // Інвестиції : практика та досвід. – 2011. – № 9. – С. 7–9.
152. Малік М. Й. Оренда і орендні відносини / М. Й. Малік // Розвиток форм господарювання на селі / За ред. П. Т. Саблука, В. Я. Месеся-Веселяка. – К. : Урожай, 1993. – 175 с.
153. Малій О. В. Особливості вхідних бар'єрів у відкритій економіці [Електронний ресурс] / О. В. Малій. – Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/vdnuet/econ/2010_4/Maliy.pdf.
154. Малолєпши П. Фінансування у процесі інвестування в нерухомість [Електронний ресурс] / П. Малолєпши // Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/natural/vnulp/logistyka/2009_649/46.pdf.
155. Малюга Н. М. Шляхи удосконалення оцінки в бухгалтерському обліку: теорія, практика, перспективи / Н. М. Малюга. – Житомир : ЖІТІ, 1998. – 384 с.
156. Малюга Н. М. Бухгалтерський облік в Україні: теорія й методологія, перспективи розвитку : [моногр.] / Н. М. Малюга. – Житомир: ЖДТУ, 2005. – 548 с.
157. Малюга Н. М. Бухгалтерський облік інвестиційної нерухомості: оцінка за справедливою вартістю / Н. М. Малюга, І. В. Супрунова // Стан, проблеми та перспективи розвитку обліку, аналізу і контролю у контексті сучасних концепцій управління : матеріали VI Міжнародної наук.-практ. конф., 28–29 квіт. 2011 р., м. Львів. – 2011. – С. 235–237.

158. Малюга Н. М. Економічні теорії та методологія бухгалтерського обліку: взаємовплив і взаємозумовленість / Н. М. Малюга, І. В. Супрунова // Бухгалтерський облік : історичний аспект. Результати дисертаційних досліджень Житомирської наукової бухгалтерської школи : [моногр.] – Житомир : ЖДТУ, 2006. – 620 с.
159. Маркус Я. І. Посібник з оцінки бізнесу в Україні / [за ред. Я. І. Маркуса]. – К. : Міленіум, 2002. – 320 с.
160. Мертенс А. В. Инвестиции: курс лекций по современной финансовой теории / А. В. Мертенс. – К. : Киевское инвестиционное агентство, 1997. – 418 с.
161. Миллер П. Качественная финансовая отчетность / П. Миллер // Вестн. бухгалтера и аудитора Украины. – 2002. – № 22. – С. 4–7.
162. Михайлец В. Б. Доходный подход и принцип дисконтирования при оценке приносящей доход неликвидных активов [Електронний ресурс] / В. Б. Михайлец, И. Л. Артеменков, А. И. Артеменков // Российское общество оценщиков. – 2008. – № 1. – С. 10–33. Режим доступа : <http://www.imperia-a.ru/files/articles/9b794dabce0201a2a4fb0814e3e958f0.pdf>.
163. Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
164. Міронова О. І. Бухгалтерський облік інвестиційної нерухомості: досвід України / О. І. Міронова // Міжнародний збірник наукових праць «Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу». – 2009. – № 3 (15). – С. 175–184.
165. Міронова О. І. Інвестиційна нерухомість і фінансові витрати: співставність окремих норм П(С)БО 31 «Фінансові витрати» і П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» / О. І. Міронова // Вісник Житомирського держ. технолог. ун-ту. – 2010. – № 1 (51). – С. 76–79.
166. Міронова О. Інвестиційна нерухомість та її справедлива вартість / О. Міронова // Баланс. – 2008. – № 48. – С. 39–43.

167. Міронова О. Інвестиційна нерухомість: бухоблік, оподаткування, страхування, оформлення та реєстрація прав власності / О. І. Міронова. – Х. : Фактор, 2008. – 448с.
168. Мних Є. В. Економічний аналіз : [підручник] / Є. В. Мних. – [вид. 2-ге, перер. та доп.]. – К. : Центр навчальної літератури, 2005. – 472 с.
169. Моніторинг ринку офісної нерухомості : [моногр.] / А. А. Азарян; Донецький нац. ун-т ім. М. Туган-Барановського. Донецьк : Вебер, 2008. – 100 с.
170. Мочерний С. В. Політична економія : [навч. посіб.] / С. В. Мочерний. Я. С. Мочерна. – 2-ге вид., випр. і доповн. – К. : Знання, 2007. – 684 с.
171. Мошенський С. З. Економічний аналіз : [підручник для студ. екон. спеціальностей вищих навч. закладів. / С. З. Мошенський, О. В. Олійник [за ред. Ф.Ф.Бутинця]. – Житомир : ПП «Рута», 2007. – 704 с.
172. Назарбаєва Р. Особливості обліку капітальних інвестицій / Р. Назарбаєва // Будівельна Бухгалтерія : [у 4 кн.]. – Книга 1 [під заг. ред. І. Назарбаєвої]. – К. : Бліц-Інформ, 2005. – С. 146–155.
173. Наказ Міністерства фінансів України від 30.09.2003 р. № 561 (із змінами) «Про затвердження Методичних рекомендації з бухгалтерського обліку основних засобів» [Електронний ресурс] // Режим доступу : <http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1023.1226.4&nobreak=1>.
174. Наказ Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. № 73 «Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»» [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.minfin.gov.ua/control/uk/publish/article/main?art_id=366860&cat_id=285157.
175. Науковий вісник Нац. аграрного ун-ту / [Редкол. : Д. О. Мельничук (відп. ред.) та ін.]. – К., 1997. – Вип. 23. – 2000. – 264 с.
176. Нашкерська Г. Методологія і практика оцінювання у фінансовому обліку : [моногр.] / Г. Нашкерська. – Львів : Видавничий цент ЛНУ ім. І. Франка, 2009. – 426 с.

177. Науменко Е. Економічна сутність інвестиційних активів, їх класифікація і значення / Е. Науменко // Галицький економічний вісник. – Тернопіль : ТДГУ. – 2004. – № 4. – С. 26–30.
178. Нікулін О. Основні фонди, що утримуються для продажу, і відстрочені податки / О. Нікулін // Бухгалтерський облік і аудит. – 2008. – № 12. – С. 53–57.
179. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е. С. Озеров. – СПб. : МКС, 2007. – 288 с.
180. Олійник О. В. Підходи до організації економічного аналізу в межах різних організаційних структур суб'єктів господарювання / О. В. Олійник // Вісник Хмельн. нац. ун-ту. – 2010. – № 4, Т. 1. – С. 17–21.
181. Осмятченко Л. Концепція організації обліку виконання будівельно-монтажних робіт / Л. Осмятченко, В. Осмятченко // Бухгалтерський облік і аудит. – 2006. – № 3. – С. 37–41.
182. Островерх Т. Еволюція поняття витрат в економічній науці / Т. Островерх // Вісник Львівського ун-ту. – 2008. – Вип. 40. – С. 393–396. – (Серія «Економіка»).
183. Оценка стоимости недвижимости / [С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов и др.]. – М. : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
184. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : [навч. посіб.] / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун – К. : Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.
185. Паливода К. В. Капітальні інвестиції (на прикладі житлового будівництва в Україні) / К. В. Паливода. – К. : Знання, 2009. – 711 с.
186. Палий В. Ф. Бухгалтерський учет : субъективные суждения и объективные реалии / В. Ф. Палий // Бухгалтерский учёт. – 2004. – № 9. – С. 5–10.
187. Петряева З. Ф. Організація і методика економічного аналізу : [навч. посіб.] Ч.1 / З. Ф. Петряева, Г. Г. Хмеленко. – Харків : В-во ХНЕУ, 2008. – 308 с.

188. Підприємницька діяльність в Україні: проблема розвитку та регулювання : зб. мат. IV міжнар. наук.–практ. конф., 27–28 трав. 2010 р., м. Київ. – К. : МІБО КНЕУ, 2010. – 336 с.
189. Податковий кодекс [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2755-17/print1336203255308224>.
190. Подольский В. И. Аудит первинного учета предприятий : [практ. пособ.] / В. И. Подольский, Н. С. Макарова. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2003. – 173 с.
191. Полищук И. Р. Учет операций с инвестиционной недвижимостью в Украине: перспективы развития / И. Р. Полищук, И. В. Супрунова // Международный учет. – 2012. – № 39 (237). – С. 45–57.
192. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 14 «Оренда» // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 10. – С. 65–71.
193. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід» // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 10. – С. 71–73.
194. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 16 «Витрати» // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 10. – С. 74–77.
195. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 27 «Необоротні активи, утримуванні для продажу, та припинена діяльність» // Бухгалтерський облік і аудит. – 2009. – № 10. – С. 79–81.
196. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності активів» // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 10. – С. 81–85.
197. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 15. – С. 75–79.
198. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7 «Основні засоби» // Все про бухгалтерський облік. – 2009. – № 10. – С.34–38.
199. Приставка О. В. Документування господарських операцій у системі управління підприємством / О. В. Приставка // Реформування обліку, звітності та аудиту в системі АПК України: стан та перспективи. – Ч. II. Науково-учбова – методична робота з обліку та звітності в АПК: стан та перспективи / За ред. П.

- Т. Саблука, М. Я. Дем'яненко, В. М. Жука. – К. : Ін-т аграрної політики, 2003. – 196 с.
200. Протасова Н. Бухоблік продажу інвестиційної нерухомості / Н. Протасова // Все про бухгалтерський облік. – 2010. – № 54 (1931). – 13 червня. – С. 23–28.
201. Протасова Н. Відображення інвестиційної нерухомості в облікових регістрах та у фінзвітності / Н. Протасова // Все про бухгалтерський облік. – 2012. – № 54. – С. 34–40.
202. Пучковская И. И. Ипотека: залог недвижимости / И. И. Пучковская – Х. : Консум. 1997. – 220 с.
203. Пушкар М. С. Теорія і практика формування облікової політики : [моногр.] [Електронний ресурс] / М. С. Пушкар, М. Т. Щирба . – Тернопіль : Карт-Бланш, 2010. – 260 с. – Режим доступу : www.nbu.gov.ua/portal/natural/Vnulp/Management/2009_647/88.pdf.
204. Рогожин П. С. Економіка будівельних організацій / П. С. Рогожин, А. Ф. Гойко. – К. : Видавничий дім «Скарби», 2001. – 448 с.
205. Романів С. Методичні особливості аналізу використання основних засобів на підприємстві / С. Романів, Н. Івануса // Економічний аналіз. – 2008. – Випуск 2 (18). – С. 279–281.
206. Сажинець С. Й. Організація обліку капітальних інвестицій у створення необоротних активів господарським способом на промислових підприємствах [Електронний ресурс] / С. Й. Сажинець. – Режим доступу : http://archive.nbu.gov.ua/portal/natural/Vnulp/Management/2009_647/88.pdf.
207. Свірко С. В. Організація бухгалтерського обліку в бюджетних установах : [навч. посіб.] / С. В. Свірко. – К. : КНЕУ, 2003. – 380 с.
208. Сисой Ю. В. Удосконалення методів оцінки ефективності діяльності підприємства на основі взаємозв'язків між фінансовими індикаторами / Ю. В. Сисой // Економіка та стратегія розвитку підприємств : [колективна монографія] ; за заг. ред. д.е.н., професора В. К. Данилка. – Житомир : ЖДТУ, 2010. – 284 с.

209. Серединська В. М. Економічний аналіз : [навч. посіб.] / В. М. Серединська, О. М. Загородна, Р. В. Федорович. – Тернопіль : Видавництво Астон, 2010. – 592 с.
210. Советский энциклопедический словарь / [Гл. ред. А. М. Прохоров]. – 4-е изд. – М. : Сов. энциклопедия, 1988. – 1600 с.
211. Соколов Я. В. Международные стандарты бухгалтерського учета и мы / Я. В. Соколов, В. Я Соколов // Проблемы учета и анализа : сб. статей, посвященных 100-летию со дня рождения П. И. Савичава ; под ред. А. Д. Ларионова. – Спб, 2001. – С. 135–145.
212. Сопко В. В. Організація бухгалтерського обліку, економічного контролю та аналізу : [підруч.] / В. В. Сопко, В. М. Завгородній. – К. : КНЕУ, 2004. – 411 с.
213. Стандарты финансовой отчетности в синоптическом представлении. Федеративная Республика Германия, Международные стандарты финансовой отчетности / [Под руков. А. Г. Грязновой и д-ра К. Штурани]. – 2-е изд. – М. : Финансовая академия, 2003. – 438 с.
214. Статистичний щорічник 2011 р. / [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ukrstat.gov.ua/>
215. Стражев В. И. Анализ хозяйственной деятельности в промышленности / В. И. Стражев. – М. : Выш. шк., 2003 – 363с.
216. Сухарев И. Р. Практическое применение требований МСФО в российских условиях: учет основных средств (продолжение) / И. Р. Сухарев, О. А. Сухарева // Международный бухгалтерский учет. – 2010. – № 4 (136). – С. 2–9.
217. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости / Е. И. Тарасевич. – СПб. : СПбГТУ, 1997. – 422 с.
218. Тенюх З. Факторний аналіз дохідності інвестиційної нерухомості основних засобів стратегічних підприємств державного сектора економіки України / З. Тенюх // Економічний аналіз. – 2011. – № 9, ч. 2 – С. 389–392.

219. Ткач І. В. Економічна сутність капітальних інвестицій як об'єкта бухгалтерського обліку [Електронний ресурс] / І. В. Ткач // Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/foa/2008_12/12_40.pdf.
220. Ткаченко Л. Особливості оцінки основних засобів: історія і сучасність / Л. Ткаченко // Бухгалтерський облік і аудит. – 2006. – № 10. – С.11–18.
221. Тлумачний словник української мови : понад 12 500 ст. (близько 40 000 сл.) / За ред. В. С. Калашника; [Уклад.: Боярова Л. Г. та ін.]. – 2-е вид., перероб. й допов. – Х. : Прапор, 2006. – 991 с.
222. Удосконалення методів оцінки ефективності діяльності підприємства на основі взаємозв'язків між фінансовими індикаторами // Економіка та стратегія розвитку підприємств : [моногр.] ; [за заг. ред. д.е.н., професора В. К. Данилка]. – Житомир: ЖДТУ, 2010. – 284 с.
223. Федоренко В. Г. Інвестознавство : [підручник] / В.Г. Федоренко. – 3-те вид., доповн. – К. : МАУП, 2004. – 480 с.
224. Фоменко А. Н. Особенности использования ВРМ при определении коэффициента капитализации методом рыночной экстракции [Електронний ресурс] / А. Н. Фоменко. – Режим доступу : <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=41&Id=2512>.
225. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Фридман Дж., Ордуэй Н. [Пер. с англ.] – М. : Изд-во АНХ при Правительстве РФ «Дело ЛТД», 2005. – 376 с.
226. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости / Харрисон Г.С. [Пер. з англ.] – М. : РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 487 с.
227. Хома С. Облік і аналіз амортизації основних засобів на підприємствах нафтогазового комплексу : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.09 «Бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за видами економічної діяльності)» / С. Хома – Тернопіль, 2008. – 21 с.
228. Хома С. Особливості обліку необоротних активів, утримуваних для продажу / С. Хома // Бухгалтерський облік і аудит. – 2009. – № 4. – С. 20–24.

229. Цивільний кодекс України від 16.01. 2003 р., № 435 – IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://minrd.gov.ua/yuridichnim-osobam/zakonodavstvoa/kodeksi/53768.html>.
230. Чалий І. Інвестиційна нерухомість: с чого почати [Електронний ресурс] / І. Чалий // Бухгалтерія. – 2007. – № 47 (774).– Режим доступу : <http://www.buhgalteria.com.ua/Hit.html?id=1800>).
231. Чалий І. Будівельний облік для профі: секрети майстерності / І. Чалий. – Х. : Фактор , 2006. – 424 с.
232. Чалий І. Будівельний облік учора, сьогодні, завтра / І. Чалий // Бухгалтерія. – 2001. – №25/1 (440) – С. 39–46.
233. Чижевская Л. В. Нормативное регулирование оценки инвестиционной недвижимости в бухгалтерском учете: национальный и международный уровни / Л. В. Чижевська // Международный бухгалтерский учет. – 2011. – № 17. – С. 36-45.
234. Чижевська Л. В. Методичні аспекти економічного аналізу операцій з інвестиційною нерухомістю [Електронний ресурс] / Л. В. Чижевська // Режим доступу : http://archive.nbu.gov.ua/portal/soc_gum/vdnuet/econ/2011_3/Chizgev.pdf.
235. Череп А. В. Інвестознавство : [навч. посіб.] / А. В. Череп – К. : Кондор, 2006. – 398 с.
236. Чумаченко М. Амортизаційні відрахування / М. Чумаченко // Бухгалтерський облік і аудит . – 2004. – № 8. – С. 6–8.
237. Шевчук В. Я. Основи інвестиційної діяльності / В. Я. Шевчук, П. С. Рогожин. – К. : Генеза, 1997. – 383 с.
238. Шеремет А. Д. Методика фінансового аналізу / А. Д. Шеремет, Р. С. Сайфулін, Е. В. Негашев. – М. : ІНФРА-М., 2000. – 301 с.
239. Шкарабан С. Діагностика прогнозування фінансово-господарського розвитку акціонерного товариства : [моногр.] / С. Шкарабан, Б. Корецький, О. Ярошук. – Тернопіль : ТАЙП, 2008. – 337 с.

240. Экономика недвижимости : [учебн. пособ.] / Под ред. В. И. Ресина. – М. : Дело. 1999. – 384 с.
241. Экономика строительства / [под. общей ред. И.П.Сытника]. – М. : Изд-во литературы по строительству, 1970.
242. Экономический анализ: Основы теории. Комплексный анализ хозяйственной деятельности организации : [учебн.] / [под ред. проф. Н. В. Войтовского, А. П. Калининой, проф. И. И. Мазуровой]. – М. : Высшее образование, 2006. – 513 с.
243. Юрій С. І. Становлення доктрини фінансової системи України : [моногр.] / [За ред. С. І. Юрія, О. М. Десятнюк]. – Тернопіль : Економічна думка, 2008. – 192 с.
244. Helin A. Nieruchomości inwestycyjne / Andre Helin // Электронный ресурс : [<http://www.podatkirachunkowosc.bdo.pl/biuletyn/44/rachunkowosc-w-praktyce/nieruchomosci-inwestycyjne.html>]
245. Kaczka J. Nieruchomości inwestycyjne – według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej / Jacek Kaczka // Электронный ресурс : [<http://ksiegowosc.infor.pl/vademecum/standardy-rachunkowosci/57005,Nieruchomosci-inwestycyjne---wedlug-Miedzynarodowych-Standardow-Sprawozdawczosci-Finansowej.html>].
246. Modigliani F., Miller M. Dividend Policy, Growth and the Valuation of Shares // Journal of Business. – 1961. – April. – P. 411–433.

Розкриття змісту економічної категорії «нерухоме майно» в нормативних документах

<p>Нормативно–правові документи, в яких подано визначення економічної категорії «нерухомості» («нерухомого майна»)</p>	Структура поняття								
	Земельні ділянки	Будівлі, споруди	Об’єкти, розташовані на земельні ділянки, переміщення яких неможливе без значного їх знецінення та зміни призначення	Поліпшення земельної ділянки, зроблені людиною	Об’єкти, що підлягають під визначення основних фондів I групи	Незавершене будівництво	Постійно розташована будівля (дача, гараж, житловий будинок, квартира тощо)	Об’єкти, на які поширюється режим нерухомих речей (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об’єкти)	Інші об’єкти, права на які підлягають державній реєстрації
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Цивільний кодекс України	+		+					+	+
Закон України «Про іпотеку»	+		+	+				+	
Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»	+		+						
Закон України «Про збір на обов’язкове державне пенсійне страхування»		+			+		+		
Закон України «Про податок з доходів фізичних осіб»	+	+	+						
Постава Кабміну Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»	+	+		+					
Наказ Мін’юсту України «Про внесення змін і доповнень до нормативно-правових актів Міністерства та про затвердження Положення про Єдиний реєстр заборон відчуження об’єктів нерухомого майна» (Положення, розд. 1)	+		+			+		+	
Наказ Фонду держмайна України «Про затвердження Класифікатора державного майна» 15.03.2006 р. №461.	+	+	+					+	+

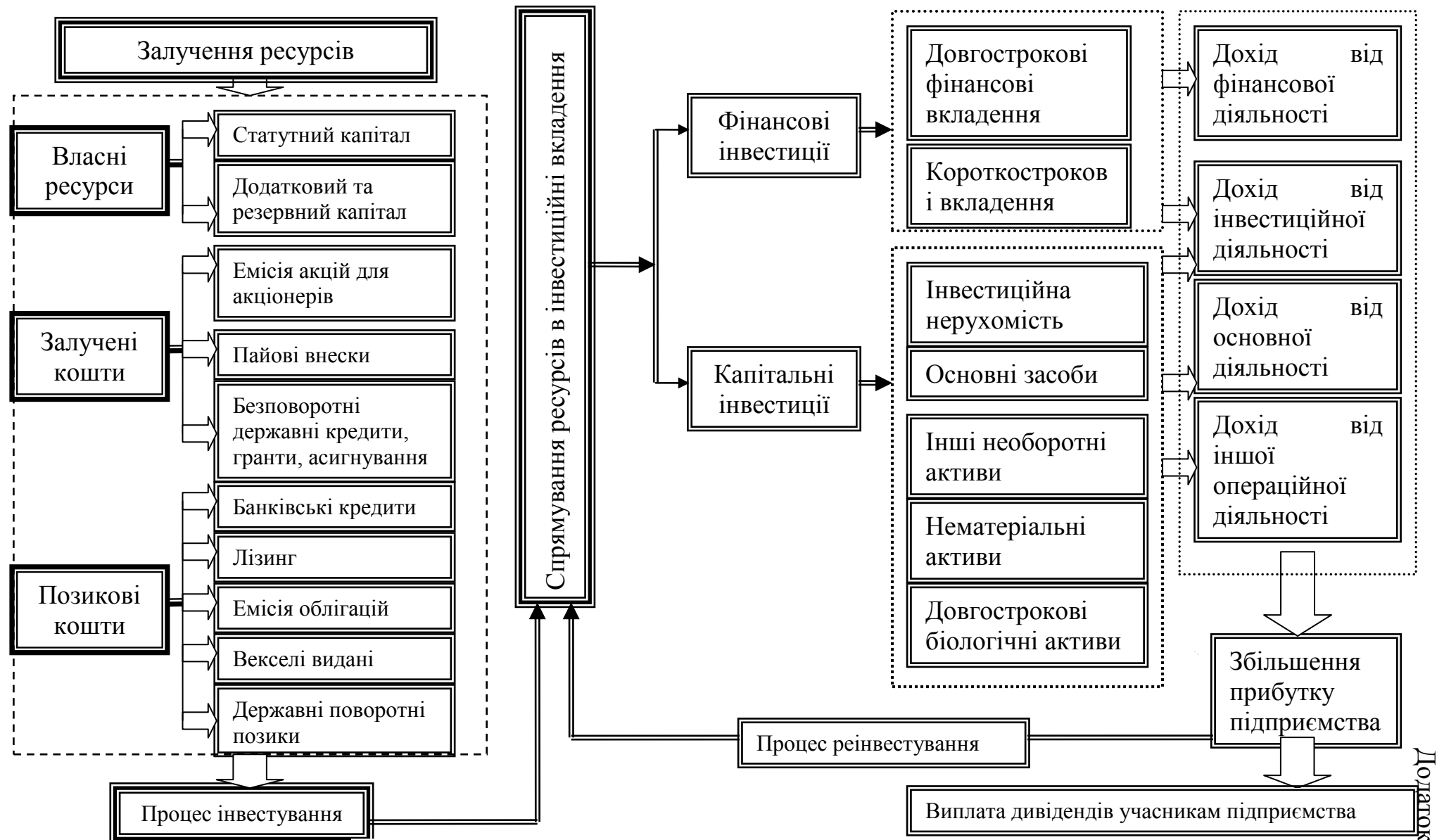


Рис. Порядок залучення ресурсів у процес інвестування

П(С)БО, які регулюють облік інвестиційної нерухомості

№ з/п	Номер і назва П(С)БО	Номер і зміст статті, що регулює облік об'єктів інвестиційної нерухомості
1	2	3
1	НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»	У рядку 1015 «Балансу (Звіт про фінансовий стан)» та «Консолідованого балансу (Звіт про фінансовий стан)» відобразити вартість утримуваної інвестиційної нерухомості, а також серед переліку додаткових статей фінансової звітності запропоновано використання рядка 1016 на вартість інвестиційної нерухомості та 1017 для відображення зносу інвестиційної нерухомості, що обліковується за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації.
2	П(С)БО 31 «Фінансові витрати»	Капіталізація фінансових витрат – включення фінансових витрат до собівартості кваліфікаційного активу. Приклади кваліфікаційних активів: інвестиційна нерухомість – будівля, яка потребує добудови, реконструкції, реставрації та іншого поліпшення .
3	П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»	Наводяться визначення інвестиційної нерухомості, порядок визнання, оцінки та відображення в фінансовій звітності інформації про інвестиційну нерухомість.

Таблиця

П(С)БО, що опосередковано регулюють облік інвестиційної нерухомості

№ з/п	Номер і назва П(С)БО	Регулювання обліку об'єктів інвестиційної нерухомості
1	2	3
1	НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»	<p>Прописані основні вимоги, щодо складання фінансових звітів, та принципів на основі яких формується необхідна інформація про зобов'язання, капітал та активи, зокрема інвестиційну нерухомість.</p> <p>Регулює порядок відображення у звіті про власний капітал інформації щодо впливу зміни облікової політики, порядок відображення даних, які відображають результати переоцінки активів. Така інформація щодо об'єктів інвестиційної нерухомості повинна знаходитись у визначеній частині звіту: якщо відбулися зміни в обліковій політиці щодо оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості, чи віднесення об'єктів до інвестиційної нерухомості та порядок відображення даних, що відображають результати переоцінки активів, зокрема до оцінки чи уцінки об'єктів інвестиційної нерухомості, що оцінюються за справедливою вартістю.</p>
2	П(С)БО 7 «Основні засоби»	Описаний порядок проведення переоцінки, методи нарахування амортизації і порядок їх використання. Окремі з них повинні застосовуватися для нарахування амортизації на об'єкти інвестиційної нерухомості, які за рішенням керівника обліковуються за первісною вартістю. Також в П(С)БО дано визначення таким економічним категоріям: амортизація, вартість що амортизується, знос основних засобів, подібні об'єкти, первісна вартість, переоцінена вартість, строк корисного використання.
3	П(С)БО 14 «Оренда»	Регулює порядок обліку операцій пов'язаних з операційною і фінансовою орендою, та порядок відображенням у фінансовій звітності інформації про понесенні витрати та одержанні доходи від здійснення такої діяльності, а також інформацію про об'єкти, передані в опебраційну чи фінансову оренду.
4	П(С)БО 15 «Дохід», П(С)БО 16 «Витрати»	прописують порядок обчислення та класифікацію доходів і витрат, отриманих підприємством внаслідок здійснення господарської діяльності, зокрема і одержаних доходів та понесених витрат внаслідок утримання та передачі в оренду об'єктів інвестиційної нерухомості.
5	П(С)БО 21 «Вплив змін валютних курсів»	Описано визначення немонетарних статей балансу, до яких також належать об'єкти інвестиційної нерухомості.
6	П(С)БО 27 «Необоротні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність»	Прописано порядок обліку та переведення об'єктів нерухомого майна в т.ч. інвестиційної нерухомості до складу необоротних активів, утримуваних для продажу.
7	П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів»	Визначаються умови та порядок обчислення зміни корисності активів, наведені приклади розрахунків, які необхідно здійснювати при зміні корисності об'єктів, ці норми мають безпосереднє відношення і до об'єктів інвестиційної нерухомості, які обліковуються на підприємстві за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахуваної амортизації.

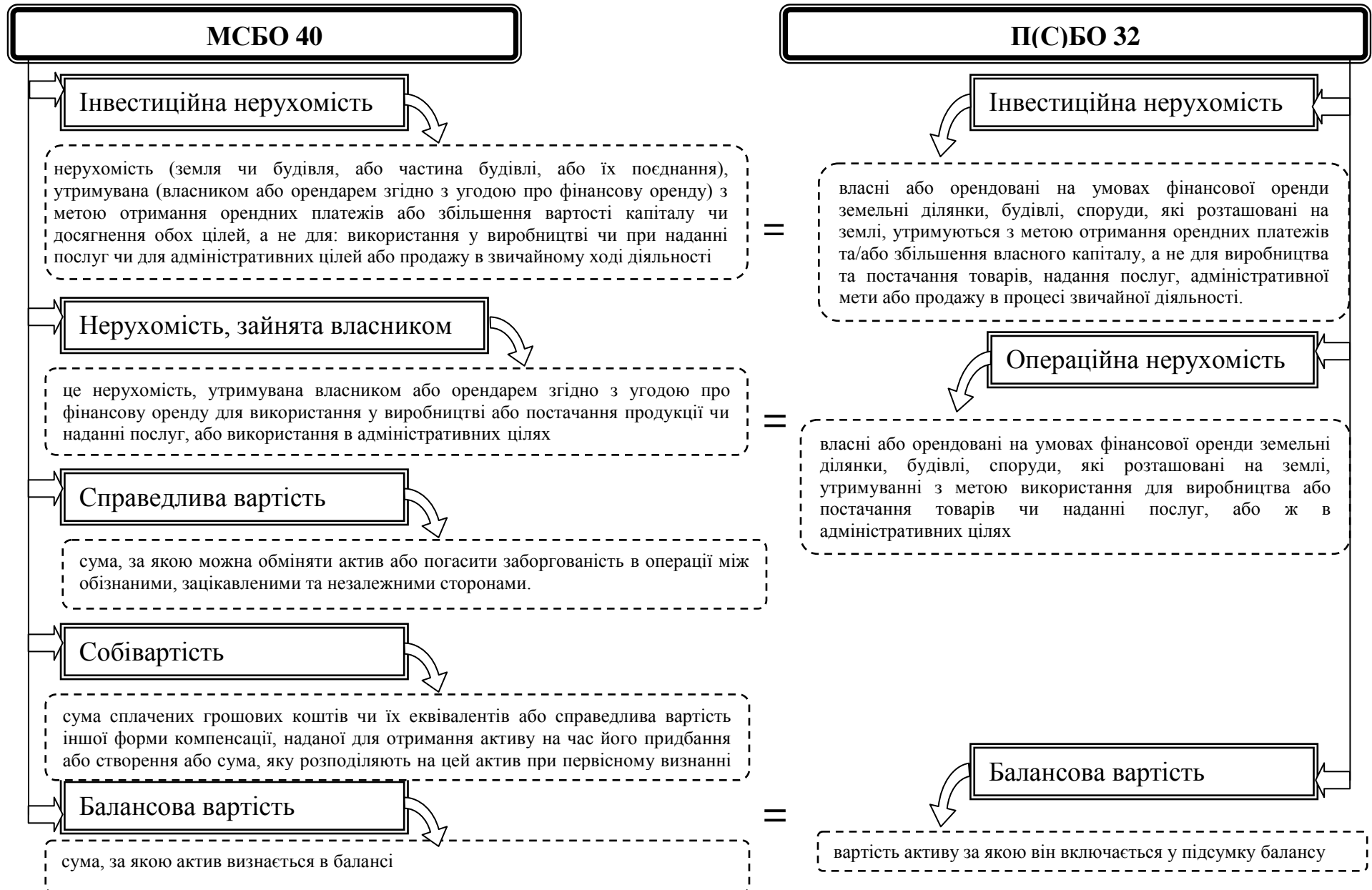


Рис. Терміни, що використовуються у МСБО 40 і П(С)БО 32

Таблиця

Основні переваги та недоліки оцінювання об'єктів інвестиційної нерухомості за первісною та справедливою вартістю

<i>Оцінювання за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації</i>		<i>Оцінювання за справедливою вартістю</i>	
Переваги	Недоліки	Переваги	Недоліки
1	2	3	4
1. Можливість визначення точної вартості придбання (виготовлення) об'єктів інвестиційної нерухомості за результатами минулих подій.	1. Вартість об'єктів, виготовлених самостійно (придбаних) підприємством, може не відповідати дійсності (бути завищеною чи заниженою), адже стандарти не містять точного переліку витрат та методів оцінки використаних запасів, які формують вартість створених активів.	1. Придбання (виготовлені) об'єкти відносяться на баланс за діючими ринковими цінами, не залежно від суми понесених витрат на придбання (виготовлення), що зумовлює підвищення ефективності та зменшення витрат на спорудження об'єктів нерухомості власними силами.	1. Наявність недосконалого нормативно-правового регулювання порядку здійснення оцінки та переоцінки на звітну дату об'єктів інвестиційної нерухомості.
2. Можливість нарахування амортизаційних відрахувань, що відображають реальну втрату вартості об'єктів за результатами експлуатації.			
3. Чинними нормативно-правовими актами дозволено здійснювати переоцінку (якщо є свідчення того, що ефективність активу є або буде вищою (меншою), ніж очікувалось) та/або індексацію балансової вартості об'єктів інвестиційної нерухомості, тобто балансову вартість коригувати таким чином, щоб вона відповідала ринковій вартості активів.			
4. Можливість збільшення первісної вартості на суму витрат пов'язаних із поліпшення об'єктів інвестиційної нерухомості (добудова, реконструкція тощо).			
5. Фінансовий результат за операціями з об'єктами інвестиційної нерухомості (оціненими за первісною вартістю) обчислюються не враховуючи змін цін на активному ринку (таким чином виникає можливість реальної оцінки управлінських дій.			
	2. Зміна вартості як об'єктів, так і одиниць виміру, в яких вони відображаються в балансі.	2. Можливість оцінки реальних управлінських дій при придбанні чи виготовленні об'єктів.	2. Недостатньо розвинута сфера оцінюваної діяльності.
	3. Неможливість прогнозування майбутніх доходів, пов'язаних із використанням об'єктів інвестиційної нерухомості через зміну вартості грошей у часі чи зміна корисності активу.	3. Можливість відображення на рахунках бухгалтерського обліку на звітну дату коливань змін ринкової ціни на об'єкти інвестиційної нерухомості.	3. Можливість неточності результатів оціночної діяльності.
		4. Відображення доходів (витрат) від зміни справедливої вартості об'єктів.	4. Наявність додаткових витрат, пов'язаних із використанням професійних оцінювачів.

Таблиця

Організаційно-технічні особливості будівельної галузі, що впливають на побудову облікову інвестиційної нерухомості

№ з/п	Організаційно-технічні особливості будівельної галузі	Бабіч В.В., Зубілевич С.Я. [8]	Волков Н.Г. [53]	Залозожний З.В. [99]	Даньків Й.Д., Луцко М.Р. [79]	Дмитренко А.В. [82]	Єрофєєва В.А., Прінцева С.А. [86]	Назарбаєва Р. [167]	Осмятченко В.О. [175]	Рогожин П.С., Гойко А. Ф. [198]	Ситник І.П. [234]	Чалий І.Г. [227, 225]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Варіантність, складність та тривалість процесу проектування							+	+			+
2	Високий ступінь ризику, у порівнянні з іншими галузями				+			+			+	
	Використання тимчасових споруд						+					
3	Відносна повільність обороту капіталу					+				+		
4	Здійснення робіт на відкритій місцевості			+		+			+		+	
5	Значна тривалість виробничого циклу			+	+	+	+	+	+	+	+	
	Залежність виробничого процесу від погодних умов						+					
6	Індивідуальний та дрібносерійний характер виробництва	+		+			+	+				+
7	Існування великих залишків незавершеного виробництва								+			
8	Наявність періодичних вимушених перерв у виробничому процесі											
9	Неповторність об'єктів будівництва					+						
10	Нерухомість будівельної продукції	+		+	+	+			+	+	+	
11	Неоднотипність будівельного виробництва та характеру кінцевої продукції					+		+				+
	Множинність виробничих зв'язків											+
12	Особливий характер розрахунків за БМР					+			+			+
13	Особливість продукції будівництва: її капіталомісткість, матеріаломісткість, багатодетальність та складність					+			+			
14	Особливості ціноутворення	+										+
15	Особливість технології будівельного виробництва		+									
	Пасивність продукції											+
16	Персоніфікація споживача											+
17	Порядок обліку виконання БМР				+	+			+			
	Правове різноманіття											+
	Прикріплення об'єктів будівництва до землі						+					
18	Постійне переміщення засобів праці і кадрів за об'єктами будівництва	+		+	+						+	
19	Різнноманітність учасників будівельного процесу	+		+		+			+	+		
20	Структура будівельної організації		+									
21	Територіальна розгалуженість об'єктів			+		+						

Характеристика форм первинних документів з обліку інвестиційної нерухомості

№ з/п	Назва і шифр первинного документа	Умови застосування первинного документа	Інформація, що міститься у первинному документі
1	2	3	4
1	Форма ІН-1 «Акт приймання та внутрішнього переміщення інвестиційної нерухомості»	Призначена для оформлення зарахування до складу інвестиційної нерухомості новопридбаних об'єктів; введення в експлуатацію об'єктів інвестиційної нерухомості після завершення їхнього будівництва; переведення об'єктів нерухомості зі складу основних засобів, запасів чи товарів до інвестиційної нерухомості.	Коротка характеристика об'єкта: назва об'єкта; дата введення в експлуатацію; вартість придбання (переведення); рік побудови; номер паспорта; інвентарний номер; метод нарахування амортизації; норма амортизації; сума амортизації.
2	Форма ІН-2 «Акт приймання–здачі відремонтованих, реконструйованих та добудованих об'єктів інвестиційної нерухомості»	Відображається оформлення повернення об'єктів інвестиційної нерухомості з ремонту (капітального ремонту, реконструкції чи добудови об'єкта нерухомості).	Місце утримання об'єкта, рахунки, які відображають рух інвестиційної нерухомості; зміни в характеристиці об'єкта, в результаті реконструкції, добудови, а також кошторисна і фактична вартість ремонтних робіт у (грн.).
3	Форма ІН-3 «Акт вибуття інвестиційної нерухомості»	Ресструється вибуття об'єктів інвестиційної нерухомості при передачі їх іншому підприємству(організації) за договором купівлі-продажу, безоплатній передачі як внесок до статутного капіталу, обміну на інші активи; переведення об'єктів інвестиційної нерухомості до складу основних засобів (якщо змінено мету утримання нерухомості); переведення об'єктів інвестиційної нерухомості до складу запасів (у разі прийняття рішення на підприємстві про продаж таких об'єктів); ліквідації об'єктів інвестиційної нерухомості.	Міститься коротка характеристика об'єктів інвестиційної нерухомості: назва, дата введення в експлуатацію, інвентарний номер, метод нарахування амортизації, сума нарахованої амортизації, а також на зворотній стороні наводяться результати списання об'єктів, зокрема витрати на списання та цінності, одержані в результаті таких дій.
4	Форма ІН-4 «Інвентарна картка обліку інвестиційної нерухомості»	Цей первинний документ використовується для узагальнення інформації про кожен об'єкт інвестиційної нерухомості.	Містяться дані, які характеризують об'єкт, та інформація про первинний документ, що засвідчує введення в експлуатацію інвестиційної нерухомості.
5	Форма ІН-5 «Опис інвентарних карток обліку інвестиційної нерухомості»	В цьому документі здійснюється облік, а також систематизація інвентарних карток об'єктів інвестиційної нерухомості.	Містяться дані про номери карток, інвентарні номери, присвоєні об'єктам, назва інвестиційної нерухомості, а також відмітки про вибуття активів.
6	Форма ІН-6 «Картка обліку руху інвестиційної нерухомості»	Заповнення цього реєстру здійснюється в кінці місяця за даними, що містяться в інвентарних картках та інших формах первинних документів з урахуванням сум амортизації.	Міститься інформація про наявні об'єкти інвестиційної нерухомості на 1-е число звітної дати, а також описана інформація про надходження, вибуття, обсяги нарахованої амортизації, витрати на капітальний ремонт.
7	Форма ІН-7 «Інвентарний список обліку інвестиційної нерухомості»	Ведення цього документа здійснюється для обліку об'єктів за місцем їхньої експлуатації і за матеріально-відповідальними особами.	Міститься інформація про найменування об'єкта, його первісна вартість, а також інформація з інвентарної картки (її номер і дата складання) інформація щодо вибуття чи переміщення об'єкта, зокрема дані документа, що підтверджують рух (номер та дата), і прописується причина такого руху.
8	Форма ІН-8 «Розрахунок амортизації інвестиційної нерухомості»	Застосовується підприємствами для визначення суми амортизації інвестиційної нерухомості, що оцінюється за первісною вартістю.	Документ складається з трьох частин, зокрема з опису даних щодо об'єктів, які є на початок року, а це: інвентарний номер, найменування об'єкта, дата введення в експлуатацію, балансова вартість, ліквідаційна вартість, термін очікуваного використання, розрахунок амортизації та сума зносу з початку використання; в другій частині цього документа міститься інформація про об'єкти інвестиційної нерухомості, що надійшли і вибули в звітному періоді (у тому числі й ті, що передані та повернені з реконструкції, після реконструкції тощо). Третій розділ містить інформацію про нараховані щомісячно суми амортизаційних відрахувань щодо усіх об'єктів, які надійшли, вибули і залишилися на кінець року.

підприємство, організація
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____

Типова форма ІН-1
ЗАТВЕРДЖУЮ

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)
«__» _____ 201__р.

АКТ ПРИЙМАННЯ ТА ВНУТРІШНЬОГО ПЕРЕМІЩЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Номер документа	Дата складання	Код особи, відповідальної за збереження об'єктів інвестиційної нерухомості	Код виду операції

Назва об'єкта інвестиційної нерухомості	Дата введення в експлуатацію	Вартість придбання (переведення)	Справедлива вартість	Рік побудови	Номер паспорту	Інвентарний номер	Здавач	Одержувач	Дебет		Кредит		Метод нарахування амортизації	Норма амортизації	Сума амортизації	Код рахунка та об'єкта аналітичного обліку (для віднесення амортизаційних відрахувань)
							Цех, відділ, дільниця		Рахунок, субрахунок	Код аналітичного обліку	Рахунок, субрахунок	Код аналітичного обліку				
1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12	13	14	15	16

На підставі наказу, розпорядження _____ від «__» _____ 20__ р. №__ проведено огляд _____, що приймається (передається) від _____.

(назва об'єкта)

У момент прийняття (передачі) об'єкт знаходиться _____.

(місцезнаходження об'єкта)

Коротка характеристика об'єкта _____.

Додаток.

Перелік технічної документації _____

Голова комісії _____
(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)

Члени комісії:

(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)_____
(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)_____
(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)

Об'єкт інвестиційної нерухомості прийняв

(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)Відмітка бухгалтерії про відкриття картки або переміщення об'єкта
«_____» _____ 20__ р.

Головний бухгалтер _____.

(підпис, прізвище та ініціали)

підприємство, організація
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____

Типова форма ІН-2
ЗАТВЕРДЖУЮ

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)
«__» _____ 201__р

АКТ ПРИЙМАННЯ-ПЕРЕДАЧІ ВІДРЕМОНТОВАНИХ, РЕКОНСТРУЙОВАНИХ ТА ДОБУДОВАНИХ
ОБ'ЄКТІВ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Номер документа	Дата складання	Код особи, яка відповідає за збереження інвестиційної нерухомості	Код виду операції

Цех, відділ, дільниця	Дебет		Кредит		Сума	Інвентарний номер
	Рахунок, субрахунок	Код аналітичного рахунку	Рахунок, субрахунок	Код аналітичного рахунку		
1	2	3	4	5	6	7

На замовлення № _____
(назва об'єкта)

знаходився в плановому/неплановому ремонті (реконструкції, добудови)

з _____ до _____, а саме _____ днів
(дата) (дата)

Передбачені відомістю дефектів роботи по ремонту (реконструкції, добудови) виконані повністю/не повністю

(вказати, що саме не виконано)

По закінченні ремонту (реконструкції, добудови) об'єкт зданий в експлуатацію.

Зворотний бік форми ІН-2

Зміни в характеристиці об'єкта, що визнані реконструкцією/добудови _____
_____.

Здав _____
(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)

Прийняв _____
(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)

ДОВІДКА

1. Кошторисна вартість фактично виконаного обсягу робіт, грн.
ремонту _____
реконструкції, добудови _____

Керівник відділу _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

2. Фактична вартість, грн.
ремонту _____
реконструкції, добудови _____

Головний бухгалтер _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

підприємство, організація
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____

Типова форма ІН-3
ЗАТВЕРДЖУЮ

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)
«__» _____ 201__р.

АКТ ВИБУТТЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМІСТІ

Інвестиційна нерухомість	Рік побудови	Дата введення в експлуатацію (місяць, рік)	Цех, відділ, дільниця	Дебет		Кредит		Сума	Інвентарний номер	Метод нарахування амортизації	Сума амортизації
				Рахунок, субрахунок	Код аналітичного обліку	Рахунок, субрахунок	Код аналітичного обліку				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Комісія, призначена наказом (розпорядженням) від «__» _____ 20__ р. № _____
на підставі _____
зробила огляд _____
(назва об'єкта)

В результаті огляду комісія встановила:

1. Надійшов на підприємство «__» _____ 20__ р.
2. Технічний стан та причини ліквідації _____.

Висновок комісії: _____.

Додаток.

Перелік документів, що додаються _____

Голова комісії _____
(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)

Члени комісії:

_____ (посада) _____ (підпис) _____ (прізвище та ініціали)

_____ (посада) _____ (підпис) _____ (прізвище та ініціали)

_____ (посада) _____ (підпис) _____ (прізвище та ініціали)

Зворотній бік форми ІН-3

РОЗРАХУНОК РЕЗУЛЬТАТІВ СПИСАННЯ ОБ'ЄКТІВ

Витрати на списання			Назва цінностей	Надійшло від списання цінностей	
Назва документа	Статті витрат	Сума		Кількість	Сума
1	2	3	4	5	6

Результати списання _____

У картці _____
 вибуття інвестиційна нерухомість відзначено
 «__» _____ 201_р.

підприємство, організація
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____

Типова форма ІН-4
ЗАТВЕРДЖУЮ

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)

«__» _____ 201__р.

Бухгалтерський запис (акт, накладна)		Первісна вартість всіх об'єктів
дата	номер	
14	15	16

ІНВЕНТАРНА КАРТКА ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Назва інвести- ційної нерухо- мості	Акт про введення в експлуатацію		Дата почат- ку опла- ти ІН	Номер		Сума	Рік побудо- ви	Цех, від- діл,	Раху- нок, субраху- нок	Код аналі- тич- ного рахун- ка	Первісна балансова вартість	Код рахунка і об'єкта аналі- тичного обліку	Норма амортизаці- йних відраху- вань	Поп- равоч- ний коє- фіцієнт	Вибуло (передано)		Причи- на випуття , перемі- щення
	Дата	№ з/п		Інвен- тарний	Пас- порт- ний										Бухгал- терський запис (акт, накладна)		
															дата	номер	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Зворотний бік форми ІН- 4

Добудовува, індексація				Ремонт (бухгалтерський запис)							
дата	номер	інвентарний номер	сума	дата	номер	інвентарний номер	сума	дата	номер	інвентарний номер	сума
Коротка індивідуальна характеристика об'єкта											
Назва конструктивних елементів та інших ознак, що характеризують об'єкт				Матеріали, розміри та інша відомість							
				основний об'єкт	назва найважливіших прибудов обладнань та приладдя, що відносяться до основного об'єкта						
1				2		3	4	5		6	

Картку заповнив

_____ (посада)

_____ (підпис)

_____ (прізвище та ініціали)

« _____ » _____ р.

_____ **підприємство, організація**
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____

Типова форма ІН-5
ЗАТВЕРДЖУЮ

_____ **(посада, прізвище, ім'я, по батькові)**
«_» _____ 201_р.

ОПИС ІНВЕНТАРНИХ КАРТОК
за період з «_» _____ 201_р.
до _____ 201_р.

Назва класифікаційної групи			
Номер		Назва об'єкта	Відмітка про вибуття
картки	інвентарний		
1	2	3	4

підприємство, організація
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____

Типова форма ІН-6
ЗАТВЕРДЖУЮ

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)
«__» _____ 201__р.

КАРТКА ОБЛІКУ РУХУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Звітні періоди	Наявність інвестиційної нерухомості на 1-е число звітної дати	Надійшло всього (індексовано)	Вибуло				Амортизація		Витрати на капітальний ремонт	Вартість ІН на кінець місяця	
			Всього	Внаслідок переведення до складу ОЗ	Внаслідок переведення до складу запасів	Внаслідок старіння та зносу	Внаслідок стихійного лиха	+, -			сума
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12	13	14
Січень											
Лютий											
Березень											
Разом за I квартал											
Квітень											
Травень											
Червень											
Разом за II квартал											
Липень											
Серпень											
Вересень											
Разом за III квартал											
Жовтень											
Листопад											
Грудень											
Разом за IV квартал											
Всього (оборотів за рік)											

підприємство, організація
 ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____

Типова форма ІН-7
 ЗАТВЕРДЖУЮ

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)
 «__» _____ 201__р

ІНВЕНТАРНИЙ СПИСОК ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ
 (за місцем їх знаходження, експлуатації)

відділ, цех, діляниця

назва класифікаційної групи

Повне назва об'єкта	Інвентарна картка або запис в інвентарній книзі		Інвентарний номер	Первісна (балансова вартість)	Вибуття (переміщення)		
	номер	дата			Документ, що підтверджує рух		Причина вибуття (переміщення)
					дата	номер	
1	2	3	4	5	6	7	8

підприємство, організація
ідентифікаційний код ЄДРПОУ _____

Типова форма ІН-8
ЗАТВЕРДЖУЮ

(посада, прізвище, ім'я, по батькові)
«__» _____ 201__р

РОЗРАХУНОК АМОРТИЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

А. За об'єкти на початок року

Інвентарний номер	Назва об'єкта	Дата введення в експлуатацію	Балансова вартість	Ліквідаційна вартість	Термін очікуваного використання	Розрахунок амортизації		Знос з початку використання
						На рік	На місяць	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Б. За об'єктами інвестиційними нерухомості, що надійшли та вибули в звітному періоді (у тому числі й ті, що передані і поверненні з реконструкції, після реконструкції тощо)

Інвентарний номер	Назва об'єкта	Дата введення в експлуатацію	Балансова вартість	Ліквідаційна вартість	Термін очікуваного використання	Розрахунок амортизації		Знос з початку використання
						На рік	На місяць	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

В. За усіма об'єктами, що надійшли, вибули та залишилися на кінець року

Нарахована амортизація за всіма об'єктами на початок року	Амортизація за місяць												Всього за рік	Знос з початку використання	
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

Розрахунок склав _____
(посада) (підпис) (прізвище та ініціали)

Головний бухгалтер _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

«__» _____ 201__р.

_____ (підприємство)

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ

Акт приймання-передачі інвестиційної нерухомості у операційну оренду

Номер документа	Дата складання	Код особи, відповідальної за збереження об'єктів інвестиційної нерухомості	Код виду операції

У відповідності з договором операційної оренди № _____ від «__» _____ 20__ р. _____ в особі _____ передає,
(назва підприємства)

а _____ в особі _____ приймає об'єкти оренди:
(назва підприємства)

№ з/п	Назва ІН	Площа	Вартість оренди, грн.	Сума ПДВ, грн.	Загальна вартість, з ПДВ, грн.	Дебет		Кредит		Термін оренди
						рахунок, субрахунок	код аналітичного обліку	рахунок, субрахунок	код аналітичного обліку	
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12

Дата введення у склад ІН	Поліпшення об'єкта	Балансова вартість	Сума переоцінки	Балансова вартість після переоцінки
18	19	20	21	22

Дата	Назва ІН	Площа	Орендні платежі		
			За устаткування		
			за об'єкт	ПДВ (20%)	всього
1	2	3	6	7	8
Разом:					

На підставі наказу, розпорядження _____
від «__» _____ 20__ р. _____ проведений огляд _____

(назва об'єкта)

Приймається (передається) в експлуатацію від _____
У момент приймання (передачі) об'єкт знаходиться в _____

(місцезнаходження об'єкта)

Коротка характеристика об'єкта _____

Об'єкт технічним умовам _____ *відповідає*
_____ *не відповідає*

вказати, що саме не відповідає

Доробка _____ *потрібна*
_____ *не потрібна*

вказати, що саме потрібно

Підсумки перевірки об'єкта _____

Висновок комісії _____

Продовження додатку Ц

Додаток

Перелік технічної документації _____

Голова комісії: _____
(підпис) (ПІБ)

Члени комісії: : _____
(підпис) (ПІБ)

_____ (підпис) (ПІБ)

Орендодавець:

Юридична адреса _____

Банківські реквізити _____

Орендар:

Юридична адреса _____

Банківські реквізити _____

ЗВІТ ПРО ДОХОДИ І ВИТРАТИ ЗА ОБ'ЄКТАМИ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ, ПЕРЕДАНИМИ В ОПЕРАЦІЙНУ ОРЕНДУ

I. Інформація щодо об'єктів інвестиційної нерухомості, якими володіє суб'єкт господарювання

<i>Перелік об'єктів інвестиційної нерухомості, якими володіє підприємство</i>	<i>Дата введення в експлуатацію</i>	<i>Характеристика об'єктів інвестиційної нерухомості</i>			
		<i>Місце розташування</i>	<i>Площа</i>	<i>Вартість м²</i>	<i>Загальна вартість об'єкта</i>
1		2	3	4	5

II. Витрати на утримання об'єкта

<i>Суми нарахованої місячної амортизації</i>		<i>Вартість поточних ремонтів</i>		<i>Витрати, пов'язані із експлуатацією ІН</i>	
<i>Метод амортизації</i>	<i>Сума</i>	<i>Перелік ремонтних робіт</i>	<i>Сума</i>	<i>Перелік витрат</i>	<i>Сума</i>
6	7	8	9	10	11

III. Інформація щодо операцій з оперативної оренди

<i>Номер договору</i>	<i>Об'єкт оренди (назва, площа)</i>	<i>Орендар ІН (назва, реквізити)</i>	<i>Первинний документ, що засвідчує передачу об'єктів ІН оперативну оренду</i>	<i>Термін оренди</i>	<i>Сума місячних орендних платежів</i>	<i>Повнота та вчасність погашення дебіторської заборгованості</i>	<i>Інше</i>
9	10	11	12	13	14	15	

IV. Зведена інформація щодо оперативної оренди інвестиційної нерухомості за попередній звітний період

<i>Об'єкти ІН передані в оренду</i>	<i>Вартість майна</i>	<i>Сума місячних орендних платежів</i>	<i>Сума річних орендних платежів</i>	<i>Зведена сума витрат, пов'язана із утриманням ІН</i>	<i>Фінансові результати за орендними операціями щодо об'єктів ІН</i>
16	17	18	19	20	21

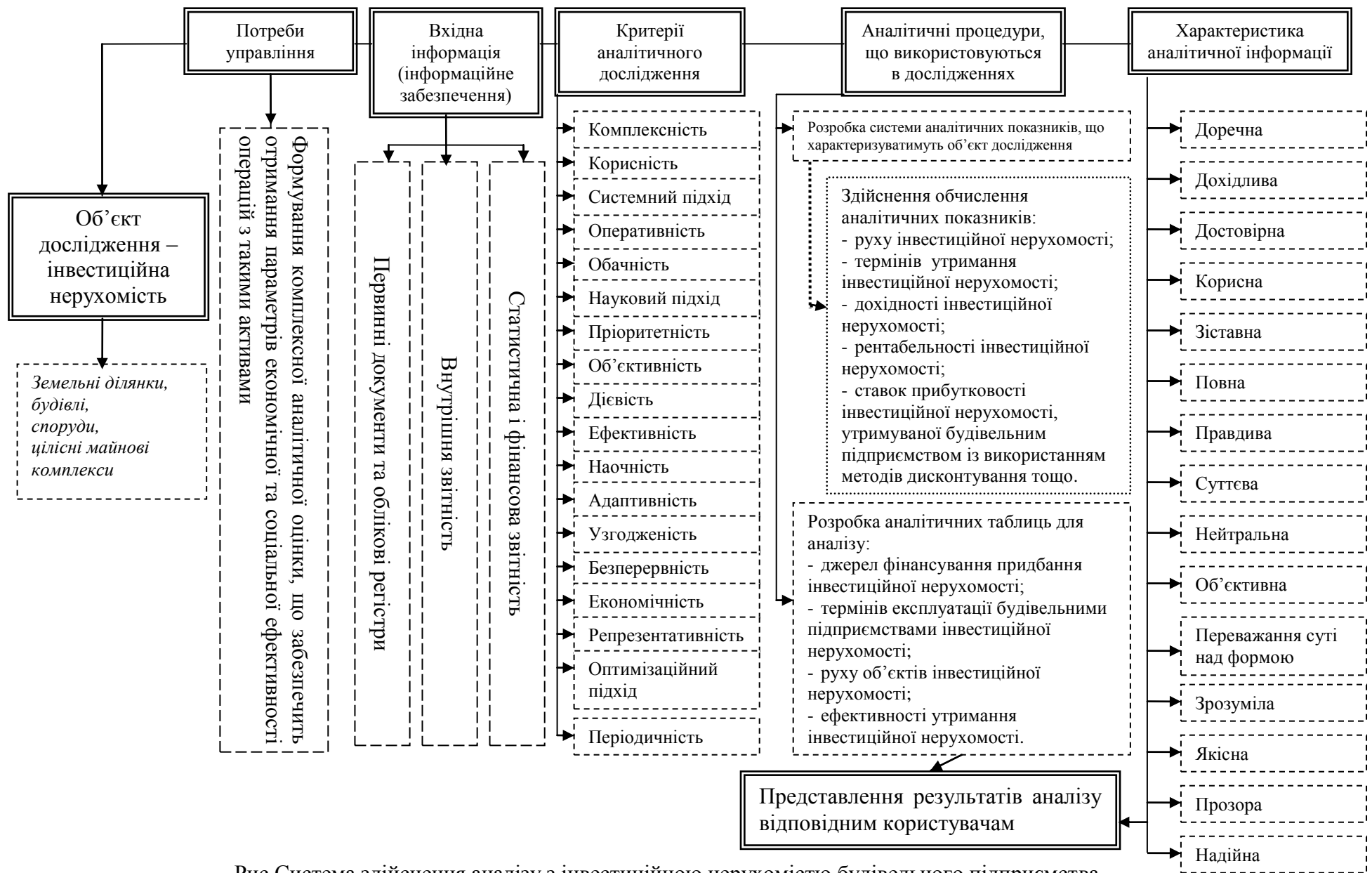


Рис. Система здійснення аналізу з інвестиційною нерухомістю будівельного підприємства

Таблиця

Вихідні дані для аналізу по досліджуваних підприємствах: ТОВ «Тернопільбуд», Закрите акціонерне товариство «Проектно-будівельне об'єднання Львівміськбуд», ТДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд»

№ з/п	Суб'єкти орендних відносин	Загальна площа орендованого об'єкта нерухомості, м ²	Орендна плата грн./м ²	Сума місячних орендних платежів (грн.)	Частка платежів у грошових надходжень від орендної діяльності, %
1	2	3	5	6	7
ТОВ «Тернопільбуд»					
1	ТзОВ Агата сталь конструкція	18,6	175,00	3250,80	2,32
2	ПП Агата буд	34,8	60,00	2088,00	1,49
3	Ванджура М.В.	8,6	34,00	292,40	0,21
4	ТзОВ ВВС–БУД	16,4	75,00	1230,00	0,88
5	ТОВ Галичина інтерм	104,3	54,00	5588,00	3,99
6	Жирук А.В.	51	75,00	3825,00	2,73
7	Житло ТОВ	33	75,00	2475,00	1,77
8	ТР ПП Копірсервіс	47	41,00	1927,00	1,37
9	ПП ЛБТ–Буд	1350	43,284348	58433,87	41,69
11	ПП Новація–сервіс	33,7	76,335312	2572,50	1,84
12	ПП Пиж С.В.	130	40,00	5200,00	3,71
13	ТФ КБ Приват Банк	132,07	94,833725	12524,69	8,94
14	ДП Промбудпроект	521	52,00	27092,00	19,33
15	ПВКФ Родвас	16,4	75,00	1230,00	0,88
16	ТзОВ Світязь	52,4	67,104771	3516,29	2,51
17	ПП Солодка Ю.М.	15,7	20,00	314,00	0,22
18	ПП Суконнік М.В.	56,18	60,03738	3372,90	2,41

1	2	3	4	5	6
19	ТзОВ Тервікнопласт	16,4	80,602439	1321,88	0,94
20	ТзОВ Торгово-промислова	52	75,00	3900,00	2,78
Разом		2689,55	x	140154,33	100
Закрите акціонерне товариство «Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»					
1	Банк «Хрещатик»	17,3	125	2162,5	3,35
2	Виробничо-технічна фірма «Західінтерм»	14,3	82	1172,6	1,81
3	Дочірнє підприємство «Доброта-авто»	15,3	132	2019,6	3,13
4	Дочірнє підприємство «Львівміськбудіндустрія «ЗАТ Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»	25,6	95	2432	3,76
5	Дочірнє підприємство «Львівміськбудкомплектпостач» Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»	42,3	95	4018,5	6,22
6	Дочірнє підприємство «Львівміськбудмаркетинг» Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»	26,3	95	2498,5	3,87
7	Дочірнє підприємство «Львівміськбудмонтаж» Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»	43,5	95	4132,5	6,39
8	Дочірнє підприємство «Львівміськбудреконструкція» Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»	16,8	95	1596	2,47

1	2	3	4	5	6
9	Дочірнє підприємство «Львівміськбудремонт» Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»	18,1	95	1719,5	2,66
10	Дочірнє підприємство «Львівміськбудреставрація» Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»	25,1	95	2384,5	3,69
11	Дочірнє підприємство «Львівміськбудсервіс» Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд»	13,4	95	1273	1,97
12	Компанія «Крейсер»	35,6	74,5	2652,2	4,10
13	Компанія «Стек-Компютер»	42,2	87,5	3692,5	5,71
14	ПП «Техно-АС»	12,4	142,5	1767	2,73
15	Приватне підприємство «Рембуд люкс»	44,3	85,4	3783,22	5,85
16	Приватне підприємство «Рембуд люкс» ТД «Галпідшипник»	65,4	110,2	7207,08	11,15
17	Приватне підприємство «Рембуд люкс» ТД «Олмакс»	41,3	87,5	3613,75	5,59
18	СПД Філюк Т.І.	78,2	90	7038	10,89
19	Студія дизайну «Акам»	18,7	75,4	1409,98	2,18
20	ТОВ «Віконні системи»	28,7	87,64	2515,27	3,89
21	ТОВ «Нова пошта»	56,5	98	5537	8,57
Разом		681,3	x	64625,2	100
ТДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд»					
1	Сервісний цент ПАТ«Прикарпаттяобленерго»	21,3	70,00	1491	2,85
2	Аудиторська фірма «Сімес»	12,5	72,5	906,25	0,14
3	ВАТ «Оргхім»	65,2	63	4107,6	7,86

1	2	3	4	5	6
4	Дочірнє підприємство «Енергозберігаючий центр» ТОВ «Еско-Захід»	19,5	74	1443	2,76
5	ЗАТ «ГД»Калуський машинобудівний завод»	42,3	63	2664,9	5,10
6	Західнаенергосервісна компанія «Єско-Захід»	26,4	74	1953,6	3,74
7	Західні енергетичні транзити	22,9	74	1694,6	3,24
8	Магазин «Спецторг»	74,2	61,5	4563,3	8,74
9	Медико-фармацевтична фірма «Берест-медфарм»	56,3	60	3378	6,47
10	НВФ ПП «Енергобудмонтаж»	35,4	74	2619,6	5,02
11	Приватне підприємство «Еліт інтер'єр»	45,6	68	3100,8	5,94
12	ПП «Васерманн»	70	85	5950	11,39
13	ТОВ «Арс»	48,6	70	3402	6,51
14	ТОВ «Будівельно-монтажне управління-04»	36,4	54	1965,6	3,76
15	ТОВ «Говерла-1»	12,5	120	1500	2,87
16	ТОВ «Декма ЛТД»	19,8	74	1465,2	2,81
17	ТОВ «Євротепло»	35,1	74	2597,4	4,97
18	ТОВ «Захід Трейдинг»	32,5	80	2600	4,98
19	ТОВ «Іст-Вест-Тимбер»	34,5	95	3277,5	6,28
20	ПП «Будівництво-сучасні технології»	28,7	54	1549,8	2,97
Разом		739,7	x	52230,15	100



Тернопільський національний економічний університет
Ternopil National Economic University

Lvivska Str. 11, Ternopil, 46020, Ukraine
Tel./Fax +380 (352) 47 50 51
E-mail: academ@tneu.edu.ua
http://www.tneu.edu.ua

вул. Львівська, 11, Тернопіль, 46020, Україна
Тел./факс +380 (352) 47 50 51
E-mail: academ@tneu.edu.ua
http://www.tneu.edu.ua

№ 126-26/1434

"16" 05 2013р.

На № _____ від _____



ЗАТВЕРДЖУЮ:

Проректор з науково-педагогічної роботи
к.ф.м.н., доцент Шинкарик М.І.

2013 р

ДОВІДКА

про впровадження результатів науково-дослідницької роботи аспірантки Тернопільського національного економічного університету (ТНЕУ) Богуцької Лілії Тарасівни на тему: «Облік і аналіз інвестиційної нерухомості у будівельних організаціях» в навчальний процес ТНЕУ

Результати науково-дослідницької роботи Богуцької Лілії Тарасівни впроваджені в навчальний процес Тернопільського національного економічного університету, що полягає у використанні матеріалів дослідження, зокрема проблемних питань відображення об'єктів інвестиційної нерухомості у обліково-аналітичній системі будівельних підприємств, на практичних заняттях з дисциплін: «Бухгалтерський облік (загальна теорія)»; «Фінансовий облік», «Нормативно-правове забезпечення обліку в будівництві», «Економічний аналіз», а також при написанні курсових і дипломних робіт студентами, які навчаються за спеціальністю «Облік і аудит».

Довідка призначена для подання у спеціалізовану вчену раду Д 58.082.03 Тернопільського національного економічного університету.

Декан факультету обліку і аудиту,
доктор економічних наук, професор

Я.Д.Крупка

Заступник завідувача кафедри обліку
у виробничій сфері, кандидат економічних
наук, доцент

Є.К.Ковальчук

УКРАЇНА
ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
“Будівельно-монтажна фірма “ІВАНО-ФРАНКІВСЬКБУД”



76019, м. Івано-Франківськ, вул. Галицька, 67, тел. 4-22-80

р/р 26004293088500 в ІФ ТУ ПАТ «УкрСиббанк» м. Харків, МФО 351005, код 01272433

“ 01 ” 08 2011 р.

№ 05-604

У спеціалізовану вчену раду
Д 58.082.03
Тернопільського національного
економічного університету

ДОВІДКА

про впровадження результатів дисертаційного дослідження
Богуцької Лілії Тарасівни
за спеціальністю: 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за
видами економічної діяльності)
на тему: «Облік і аналіз інвестиційної нерухомості у будівельних
організаціях»

Довідка видана аспірантці кафедри обліку у виробничій сфері Тернопільського національного економічного університету Богуцькій Лілії Тарасівні про те, що її пропозиції щодо введення внутрішньої звітності по об'єктах інвестиційної нерухомості, утримуваних та переданих у операційну оренду застосовується у практичній діяльності ТДВ «Будівельно-монтажна фірма «Івано-Франківськбуд». Економічними службами підприємства взяті до уваги пропозиції дисертанта щодо методики збору та відображення у первинних, зведених облікових регістрах та звітності господарських операцій, пов'язаних з об'єктами інвестиційної нерухомості.



Головний бухгалтер

Броніцький В.М.

Сурков М.С.

МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ

УПРАВЛІННЯ МЕТОДОЛОГІЇ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ

тел. 277-54-28, факс 463-59-71

29.11.2010 № 34030-05/641

У спеціалізовану вчену раду

Д 58.082.03

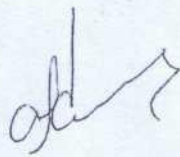
Тернопільського національного
економічного університету

Довідка про впровадження результатів наукових досліджень

Богущької Лілії Тарасівни

Ця довідка видана Богущькій Лілії Тарасівні про те, що результати її наукових досліджень (з питань визнання, первинного, аналітичного – і синтетичного обліку інвестиційної нерухомості) використанні при підготовці Методичних рекомендацій з обліку інвестиційної нерухомості, уточненні змісту П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» та розробці первинних документів з обліку інвестиційної нерухомості

**Начальник Управління методології
бухгалтерського обліку**



О.О. Канцуров



УКРАЇНА

Закрите акціонерне товариство
«Проектно-будівельне об'єднання
«ЛЬВІВМІСЬКБУД»

79035, м. Львів, вул. Зелена, 238
тел.: (0322)44-21-21 факс 244-20-06
E-mail: lvmbud@mail.lviv.ua

5.05.11 № 15/165

На № _____ від _____

У спеціалізовану вчену раду
Д 58.082.03
Тернопільського національного
економічного університету

ДОВІДКА

про впровадження результатів дисертаційного дослідження
Богущької Лілії Тарасівни
за спеціальністю: 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит (за
видами економічної діяльності)
**на тему: «Облік і аналіз інвестиційної нерухомості у будівельних
організаціях»**

Довідка видана аспірантці кафедри обліку у виробничій сфері Тернопільського національного економічного університету Богущькій Лілії Тарасівни про те, що запропонований дисертантом механізм первинного, аналітичного і синтетичного обліку інвестиційної нерухомості має практичне значення і застосовується у практичній діяльності ЗАТ «Проектно-будівельне об'єднання «Львівміськбуд».

Голова правління,
генеральний директор

Васильчук П.О.

Головний бухгалтер

Дацків Г.М.


ТЕРНОПІЛЬБУД
СЬОГОДНІ БУДУЄМО МАЙБУТНЄ
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

п/р 26001002003521 в АТ «Дельта Банк» м. Київ
МФО 380236, код 01268934

тел/факс (0352) 52-10-12
тел/факс (0352) 52-57-52
www.ternopilbud.com.ua

Україна, 46002, м.Тернопіль,
проспект Степана Бандери, 38
e-mail: office@ternopilbud.com

№ 04/624 від 15 травня 2013р

У спеціалізовану вчену раду
Д 58.082.03
Тернопільського національного
економічного університету

ДОВІДКА

про впровадження результатів дисертаційного дослідження

Богуцької Лілії Тарасівни

за спеціальністю: 08.00.09 – бухгалтерський облік, аналіз та аудит

(за видами економічної діяльності)

на тему: «Облік і аналіз інвестиційної нерухомості у будівельних організаціях»

Довідка видана аспірантці кафедри обліку у виробничій сфері Тернопільського національного економічного університету Богуцькій Лілії Тарасівні про те, що запропонований дисертантом механізм отримання та надання аналітичної інформації для потреб управління об'єктами інвестиційної нерухомості з метою їх раціонального та ефективного використання застосовується у практичній діяльності ТОВ «Тернопільбуд». Економічними службами підприємства взяті до уваги пропозиції щодо методики обчислення реальних ринкових ставок прибутковості, а також ефективності утримання та використання об'єктів інвестиційної нерухомості.

Генеральний директор
ТОВ «Тернопільбуд»

Головний бухгалтер



В.Й.Лило

А.І. Лупійчук

