

ДАВИДЮК Т.В.,

*Д.Е.Н., ПРОФ., ПРОФЕСОР КАФЕДРИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ,  
ЗАВДУВАЧ КАФЕДРИ ОБЛІКУ І АУДИТУ;*

МІРОНОВА О.І.,

*АУДИТОР,*

*ХАРКІВСЬКИЙ ІНСТИТУТ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ УНІВЕРСИТЕТУ  
БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ НБУ,*

*М. КИЇВ, УКРАЇНА*

## **ВИБІР КРИТЕРІЇВ ТА ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ ЯК ФАКТОРІВ ДЛЯ ВИЗНАННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ЗА УМОВИ ОДНОЧАСНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЇЇ ДЛЯ ПЕРЕДАЧІ В ОПЕРАЦІЙНУ ОРЕНДУ І У ВЛАСНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА**

Вирішення теоретичних і практичних питань стосовно визначення та вибору критеріїв, а також їх застосування як факторів, необхідних для визнання об'єктів нерухомості інвестиційною нерухомістю підприємства в умовах, коли дані об'єкти одночасно використовуються підприємством як для надання в операційну оренду (як інвестиційна нерухомість), так і у власній господарській діяльності (як операційна нерухомість) є актуальною науковою задачею в Україні в сучасних економічних умовах.

Інвестиційна нерухомість, як і необоротні активи взагалі - це активи, без наявності та використання яких у складі свого майна практично не обходяться сучасні підприємства. У складі фінансової звітності підприємств відображенню інформації про операції з інвестиційною нерухомістю, основними засобами та іншими необоротними активами завжди приділяється значиме місце. Інвестиційна нерухомість виділений в окрему категорію як самостійний об'єкт обліку тільки після вступу в силу ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість», що відбулося лише 2 липня 2007р. При цьому ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість», як і його міжнародний аналог МСБО 40, передбачає різні ситуації визнання об'єктів нерухомості інвестиційною: нерухомість у відповідності до вимог нормативних документів може бути визнана інвестиційною як у випадках її повного використання за даним напрямком, так і у випадках, коли вона одночасно використовується і як інвестиційна і як операційна нерухомість. Окремі питання організації та методики обліку

операцій з інвестиційною нерухомістю неодноразово були предметом наукових досліджень з різних аспектів. Дослідженню окремих питань, що стосуються обліку інвестиційної нерухомості, увагу приділили Давидюк Т.В., Остапчук Т.П., Супрунова І.В., Чижевська Л.В., Юхименко-Назарук І.А. Крім того, висвітленню питань з обліку інвестиційної нерухомості та інвестиційної діяльності приділили увагу такі вітчизняні автори: Волошина Н.А., Дугієнко Н.О., Кудрявцев В. М., Левицький В.В., Лобунько А.В., Лук'яненко О.В., Міронова О.І., Мороз Н.В., Нікітіна А.В., Поліщук О.А., Правдюк Н.Л., Сахно Є.Ю., Слівінська А.В. Окремі питання обліку нерухомості в цілому та інвестиційної нерухомості в тому числі зачіпалися в роботах таких російських дослідників як Аверчев І.М, Бабаєв Ю.А., Блохин К.С, Верещагин С.А., Евсюкова І.А., Кондраков Н.П., Рассказова-Николаєва С.А., Суглобов А.Е., Тютюнникова Е.В., а також в працях таких зарубіжних науковців як Д. Александер, А. Бриттон, Э. Йоринссен, Х. Грюнинг та інш. При цьому питання теоретичних і практичних аспектів стосовно визначення та вибору критеріїв, а також їх застосування як факторів, необхідних для визнання об'єктів нерухомості інвестиційною нерухомістю підприємства в умовах, коли дані об'єкти одночасно використовуються підприємством як для надання в операційну оренду (як інвестиційна нерухомість), так і у власній господарській діяльності (як операційна нерухомість) є в даний час найменше висвітленими у працях дослідників. Крім того, дані питання не врегульовані й на законодавчому рівні. Отже, актуальність даної тематики - вкрай висока.

Метою даного дослідження є розробка методу визначення ключових факторів, а також їх впливу на визнання об'єктів нерухомості інвестиційною нерухомістю при одночасному використанні об'єктів нерухомості в операційній та інвестиційній діяльності.

У відповідності до п 6. П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» 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 з договором про фінансову оренду), то ці частини відображаються як окремі інвентарні об'єкти. Якщо ці частини не можуть бути продані окремо, 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 віднесеним і до операційної нерухомості, і

до інвестиційної нерухомості, підприємство розробляє критерії щодо їх розмежування.

Таким чином, законодавчо встановленого або рекомендованого методу розподілу, як, власне, й самих критеріїв розмежування та прикладів розрахунків, не існує. Це негативно впливає на те, що підприємства, навіть при наявності нерухомості яку за всіма ознаками можливо визнати інвестиційною, продовжують в облікових регістрах відображати її в складі основних засобів. Тим самим інформація в фінансовій звітності підприємств надається з відповідними викривленнями.

При визначенні ключових факторів та їх впливу на визнання об'єктів нерухомості інвестиційною нерухомістю при одночасному використанні об'єктів нерухомості в операційній та інвестиційній діяльності пропонується наступний алгоритм розподілу нерухомості на операційну та інвестиційну при одночасному використанні об'єктів.

Доцільно встановити декілька критеріїв, наприклад:

- Оціночна вартість площі об'єктів нерухомості, що задіяна для утримання з різною метою: з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу чи з метою використання в операційній діяльності;
- Доходи (за видами), отримані підприємством від використання об'єктів нерухомості, задіяних для утримання з різною метою: з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу чи з метою використання в операційній діяльності;
- Витрати (за видами), понесені підприємством при використанні об'єктів нерухомості, задіяних для утримання з різною метою: з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу чи з метою використання в операційній діяльності;
- Рентабельність використання об'єктів нерухомості.

Крім того, на додачу до звичних показників, що перелічені, доцільно також врахувати ще такий додатковий показник – площу об'єкту нерухомості що використовується за відповідним напрямком (в операційній та інвестиційній діяльності).

Саме всебічний сукупний аналіз даних факторів на підставі чіткого математичного розрахунку надасть достатнє обґрунтування для прийняття наступного управлінського рішення відносно віднесення об'єкту нерухомості, що одночасно використовується за різними напрямками, до операційної чи до

інвестиційної нерухомості. При цьому не доцільно підприємствам для прийняття управлінського рішення пропонувати складні розрахунки, адже складні розрахунки можуть спрацювати негативно на практиків та відштовхнути їх від застосування передових прогресивних методів математичного аналізу, що суттєво затримає подальше впровадження прогресивного та об'єктивного розподілу нерухомості на операційну та інвестиційну.

Одним з головних критеріїв успішності діяльності підприємства є отримані ним фінансові результати, а саме – прибуток чи збиток. Одною з особливостей інвестиційної нерухомості є те, що вона має здатність генерувати грошові потоки окремо та незалежно від іншої діяльності. У випадках, коли один об'єкт нерухомості одночасно використовується за різними напрямками для прийняття рішення відносно класифікації такого об'єкту доцільно основний акцент зробити на тому, який з напрямків використання об'єкту є більш ефективним та дає можливість отримати найкращі фінансові результати.

Саме тому пропонується спочатку аналізувати перелічені фактори: оціночну вартість об'єктів, отримані доходи та понесені відповідні витрати та рентабельність використання об'єктів нерухомості. Оціночна вартість об'єктів буде мати більше значення в випадках, коли об'єкти нерухомості утримуються підприємством для збільшення власного капіталу або методом оцінки для них обрано метод за справедливою вартістю. Отримані доходи та понесені відповідні витрати сукупно з аналізом рентабельності використання об'єктів нерухомості в даному випадку будуть мати значення для того, щоб на підставі розрахунків визначити, який з напрямків використання об'єктів нерухомості для підприємства слід визнати пріоритетним з позиції отриманих фінансових результатів: як об'єкта операційної або як об'єкта інвестиційної нерухомості.

Як відомо, будь-які показники рентабельності являють собою кратну модель, що складається з двох чинників і можуть бути представлені в наступному вигляді – формула (1):

$$F(x) = x/y \quad (1)$$

Таким чином, дана модель виражає відношення прибутку (x) на кількісний показник (y), від якого залежить сама сума прибутку, при цьому прибуток має прямо пропорційну залежність, а кількісний показник зворотно пропорційну залежність.

Відповідно, рентабельність основних фондів показує частку прибутку, що припадає на одиницю вартості основних засобів, визначається за формулою (2):

$$R_{\text{оф}} = \frac{\Pi}{V_{\text{оф}}} * 100\% \quad (2)$$

де  $R_{\text{оф}}$  - рентабельність основних фондів;

$\Pi$  – отриманий прибуток;

$V_{\text{оф}}$  - вартість основних засобів.

Для можливості проведення порівняльного аналізу з використанням загальної формули (2) спочатку необхідно окремо розрахувати рентабельність використання об'єктів нерухомості для операційної діяльності, формула (3) та для інвестиційної нерухомості, формула (4):

$$R_{\text{офo}} = \frac{\Pi}{V_{\text{офo}}} * 100\% \quad (3)$$

де  $R_{\text{офo}}$  - рентабельність основних фондів, що використовуються в операційної діяльності підприємства;

$\Pi$  – отриманий прибуток;

$V_{\text{офo}}$  - вартість основних засобів, що використовуються в операційної діяльності підприємства.

$$R_{\text{офi}} = \frac{\Pi}{V_{\text{офi}}} * 100\% \quad (4)$$

де  $R_{\text{офi}}$  - рентабельність основних фондів, що використовуються в діяльності підприємства саме як інвестиційна нерухомість, тобто з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу;

$\Pi$  – отриманий прибуток;

$V_{\text{офi}}$  - вартість основних засобів, що використовуються в діяльності підприємства саме як інвестиційна нерухомість, тобто з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу.

Потім необхідно провести порівняльний аналіз отриманих результатів

рентабельності використання об'єктів нерухомості за різними напрямками.

При одночасному використанні об'єктів нерухомості як операційної так і інвестиційної, рентабельність їх використання за окремими напрямками повинна бути визнана лише одним, хоча й важливим, з факторів для прийняття управлінського рішення. Адже суттєвими також є й вартісні показники отриманих доходів за напрямками використання нерухомості та їх частка в загальній сумі отриманих доходів підприємства. Тому для остаточного прийняття управлінського рішення необхідно не лише проаналізувати рентабельність використання нерухомості за різними напрямками, а провести більш розгорнутий факторний аналіз. Адже навіть при умові, коли незначну частку нерухомості передано в операційну оренду, підприємство може отримувати більш позитивні результати як за сумою отримуваних доходів, так і за сумою відповідно понесених витрат. Це буде означати, що в такому випадку та на підставі отриманого результату проведених розрахунків нерухомість доцільно визнавати саме як інвестиційну, а не як операційну.

Приклад розрахунків та методику факторного аналізу для прийняття управлінського рішення відносно віднесення об'єкту нерухомості, що одночасно використовується за різними напрямками діяльності підприємства, до операційної чи до інвестиційної нерухомості надамо в числовому прикладі.

Вихідні дані для проведення розрахунків представимо в табл. 1. Дані, наведені в табл. 1 як основа числового прикладу та наступного розрахунку, надані з урахуванням того, що практичні спостереження свідчать про наступне: загальні витрати при використанні об'єктів нерухомості, які будь-яке підприємство несе при здійсненні господарської діяльності, завжди є значно вищими, а їх питома вага по відношенню до отриманого доходу значно більшою ніж витрати, понесені підприємством при використанні об'єктів нерухомості, задіяних для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу. Виключеннями з даної тези можуть бути лише окремі випадки, коли має місце діяльність з надзвичайно великою рентабельністю, що в реаліях сучасного стану економіки в Україні є скоріш виключенням із правил ніж правилом. Саме тому передача нерухомості в операційну оренду – це один з найбільш розповсюджених способів оптимізації використання об'єктів нерухомості. І цей шлях обирає велика кількість суб'єктів господарювання. При цьому найбільш поширені на практиці випадки – це випадки, коли один об'єкт нерухомості використовується одночасно за різними напрямками.

Таблиця 1

**Дані облікових реєстрів підприємства стосовно об'єкту нерухомості, який одночасно використовується в інвестиційній та операційній діяльності**

Головні фактори - критерії щодо віднесення об'єкту нерухомості до інвестиційної або операційної нерухомості при її одночасному використанні за різними напрямками	Дані облікових реєстрів підприємства станом на дату визнання об'єкту нерухомості		Питома вага для аналізу фактору – критерію, що аналізується, %	
	з урахуванням напрямку використання	відносно об'єкту нерухомості в цілому	з урахуванням напрямку використання	відносно об'єкту нерухомості в цілому
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Оціночна вартість площі об'єктів нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу (в умовних одиницях)	1000000 <sup>1</sup>	2000000	50,0	100
Оціночна вартість площі об'єктів нерухомості, що задіяна для утримання з метою використання в операційної діяльності (в умовних одиницях)	1000000 <sup>1</sup>		50,0	
Доходи, отримані підприємством від використання об'єктів нерухомості, задіяних для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу (в умовних одиницях)	100000	500000	20,0	100
Доходи, отримані підприємством від використання об'єктів нерухомості, задіяних для утримання з метою використання в операційної діяльності (в умовних одиницях)	400000		80,0	

Продовження табл. 1

1	2	3	4	5
Витрати, понесені підприємством при використанні об'єктів нерухомості, задіяних для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу (в умовних одиницях)	30000	400000	7,5	100
Витрати, понесені підприємством при використанні об'єктів нерухомості, задіяних для утримання з метою використання в операційної діяльності (в умовних одиницях)	370000		92,5	
Прибуток від використання об'єктів нерухомості з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу (в умовних одиницях)	70000	100000	70,0	100
Прибуток від використання об'єктів нерухомості з метою використання в операційної діяльності (в умовних одиницях)	30000		30,0	
Рентабельність використання об'єктів нерухомості, задіяних для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, %	7,0	5,0	-	-
Рентабельність використання об'єктів нерухомості, задіяних для утримання з метою використання в операційної діяльності, %	3,0		-	
Площа об'єктів нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу (кв м)	900 <sup>1</sup>		40,0	100
Площа об'єктів нерухомості, що задіяна для утримання з метою використання в операційної діяльності (кв м)	1350 <sup>1</sup>		60,0	

<sup>1</sup>-в зв'язку з тим, що характер використання, стан та ін. характеристики об'єкту нерухомості можуть бути різними, відповідно, вартість 1 кв м площі нерухомості, яка використовується з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, може відрізнятись від вартості 1 кв м площі нерухомості, яка використовується в операційній діяльності підприємства

Але навіть обрання такого шляху не завжди супроводжується визнанням об'єктів нерухомості інвестиційною нерухомістю в облікових регістрах та фінансовій звітності підприємства. Одною з причин такого стану є відсутність прикладу проведення необхідного розрахунку, потрібного як аргумент для прийняття обґрунтованого рішення.

На підставі числових даних табл. 1 що містять відображення найбільш поширеної ситуації, коли власник частину нерухомості використовує у власній господарській діяльності, а частину – для надання в операційну оренду, надамо приклад розрахунку, який доцільно використовувати для прийняття управлінського рішення відносно визнання такого об'єкта або операційною, або інвестиційною нерухомістю.

Для цього спочатку необхідно провести моделювання та розрахунок показників рентабельності в залежності від напрямку використання нерухомості, потім доцільно провести моделювання показників рентабельності по факторним залежностям. Завдяки цього можливо ретельно визначити вплив кожного з різних факторів на фінансовий результат, визначити залежності та тенденції розвитку, що дасть можливість визначитися з остаточною класифікацією нерухомості для наступного її визнання інвестиційною або операційною.

З урахуванням того, що кожен з відібраних факторів впливає на остаточний результат, спочатку визначимо вплив кожного з цих факторів окремо (див. розрахунки в табл.1). Дані кол.4 табл.1 наочно показують, що навіть при однаковій оціночній вартості площі об'єктів нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу та з метою використання в операційній діяльності, витрати від використання нерухомості як інвестиційної можуть бути значно меншими (за питомою вагою відносно отриманого відповідного доходу), а рентабельність вищою.

Зазвичай при проведенні аналізу рентабельності діяльності підприємства розглядаються в динаміці (за декілька років) наступні показники: рентабельність продажу, рентабельність активів, рентабельність власного

капіталу. Адже кожен з цих показників по-своєму характеризує фінансовий стан підприємства та тенденції, що притаманні його діяльності.

Навіть лише один показник – рівень рентабельності використання об'єкту нерухомості є показовим. Але використання тільки цього показника для прийняття рішення - недостатньо.

У випадках здійснення процедур визнання нерухомості операційною або інвестиційною при одночасному її використанні за різними напрямками підприємство переслідує дещо інші цілі ніж при проведенні аналізу рентабельності діяльності підприємства за певний період часу: адже важливо визначити доцільність визнання нерухомості саме відповідної класифікації та саме на момент такого визнання. При цьому статистичні дані та дані облікових реєстрів за попередні звітні періоди можуть не мати повної інформації, необхідної для аналізу: відсутність операцій, пов'язаних з визнанням нерухомості інвестиційною та ін. Тому для прийняття управлінського рішення про визнання нерухомості відповідної класифікації доцільно оперувати прогнозними даними: наприклад, положеннями угод про операційну оренду на наступні звітні періоди або даними про справедливую вартість об'єктів нерухомості, які можуть вплинути на збільшення власного капіталу за умови її визнання інвестиційною та ін.

Відповідно до вимог абз.2 п.6 ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» за наявності ознак, за яких об'єкт основних засобів може бути віднесеним і до операційної нерухомості, і до інвестиційної нерухомості, підприємство повинно розробити критерії щодо їх розмежування. Дані табл.1 містять приклад тих основних критеріїв, які доцільно брати до уваги при виконанні вимоги цієї норми ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість». При цьому для можливості зробити остаточний висновок відносно того, які ж критерії можна визначити найбільш важливими для прийняття відповідного управлінського рішення проведені спостереження та розглянутий числовий приклад доцільно підкріпити ще й наступним.

Показники, розглянуті в табл. 1, а саме оціночна вартість об'єктів нерухомості, отримані доходи, понесені витрати та рентабельність – дійсно необхідно визнати основними критеріями для прийняття відповідного управлінського рішення. Але звичайна логіка та інтуїція підказують, що доцільно визначити ще інший додатковий критерій, без аналізу якого прийняття відповідного управлінського рішення не можна бути визнати достатньо обґрунтованим. Таким додатковим критерієм слід визнати площу

об'єктів нерухомості. Насправді звичайна логіка підказує: якщо, наприклад, 90% загальної площі об'єкта нерухомості надається в операційну оренду, а інші 10% використовуються підприємством у власній господарській діяльності, доцільно розглянути питання визнання такого об'єкту саме інвестиційною нерухомістю.

Таким чином, кожен з розглянутих критеріїв як сам по собі так і у сукупності може вплинути на прийняття відповідного управлінського рішення.

Для того, щоб таке управлінське рішення враховувало усі аспекти, найбільш об'єктивним та доцільним буде окремі фактори «зв'язати» в єдине ціле. При цьому доцільно спиратися на математичні розрахунки.

Пропонуємо використовувати наступний алгоритм розрахунків.

*Крок 1. Принцип «простої більшості».* Наказом про облікову політику підприємства або іншим розпорядчим документом необхідно встановити: об'єкт нерухомості повинен бути визнаний інвестиційною нерухомістю при одночасному його використанні за обома можливими напрямками в тому випадку, коли перевага визначених ключових критеріїв на підставі проведеного комплексного розрахунку визначається за допомогою «рубіжного значення» - 50 %: «інвестиційний напрямок» використання складає більше 50% - необхідно об'єкт визнати інвестиційною нерухомістю, менше 50 % - операційною нерухомістю.

*Крок 2. Відбір критеріїв.* Вважаємо, що для подальшого остаточного розрахунку необхідно задіяти наступні показники:

- частку оціночної вартості площі об'єкту нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, у загальній вартості такого об'єкту нерухомості в цілому;
- частку доходів, отриманих від використання об'єкту нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, у загальній сумі отриманих доходів підприємства;
- частку прибутку, отриманого від використання об'єкту нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, у загальній сумі отриманих прибутків підприємства;
- частку площі об'єкту нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, у загальній площі такого об'єкту нерухомості в цілому.

Саме використання значень питомої ваги відібраних та застосованих показників є об'єктивним та показовим. Адже саме питома вага є свідченням «пріоритетності» / переваги того чи іншого показника стосовно відповідного напрямку використання. Перелічені показники можна прийняти та визнати достатніми, адже вони охоплюють найбільш головне та основне.

*Крок 3. Визначення ключового критерію за допомогою використання підвищувального коефіцієнта.* Наказом про облікову політику підприємства або іншим розпорядчим документом необхідно встановити ключовий з усіх визначених критеріїв та застосувати в розрахунку для його значення підвищувальний коефіцієнт 2, для решти – коефіцієнт 1. Таким чином найбільш значущий для підприємства критерій буде підкреслений, а його вплив на загальний розрахунок стане дійсно ключовим та вирішальним.

Таким чином, загальний алгоритм комплексного розрахунку визнання інвестиційного напрямку використання нерухомості пріоритетним напрямком буде мати наступний вигляд, формула (5):

$$IH = \frac{ЧН_{Оц\ Варт} * K + ЧН_{Д} * K + ЧН_{П} * K + ЧН_{S} * K}{\text{Кількість показників}}, \quad (5)$$

де  $IH$  – інвестиційний напрямок використання об'єкту нерухомості, %;

$ЧН_{Оц\ Варт}$  – частка оціночної вартості площі об'єкту нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, у загальній вартості такого об'єкту нерухомості в цілому, %;

$ЧН_{Д}$  – частка доходів, отриманих від використання об'єкту нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, у загальній сумі отриманих доходів підприємства, %;

$ЧН_{П}$  – частка прибутку, отриманого від використання об'єкту нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, у загальній сумі отриманого прибутку підприємства, %;

$ЧН_{S}$  – частка площі об'єкту нерухомості, що задіяна для утримання з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, у загальній площі такого об'єкту нерухомості в цілому, %.

**K** – підвищувальний коефіцієнт. Для одного з усіх показників (визнаного головним) = 2, для всіх інших = 1.

**Кількість показників** – 4<sup>1</sup>.

На підставі числових даних табл. 1 та за допомогою формули (5) в табл. 2 наведемо приклади практичного застосування запропонованої методики розрахунку.

Таблиця 2

**Приклади комплексного розрахунку на підставі відібраних критеріїв для визнання об'єкту нерухомості інвестиційною нерухомістю при одночасному її використанні за різними напрямками**

Відібрані критерії		Застосована загальна формула:			
назва	Значення, % <sup>1</sup>	$ІН = \frac{ЧІН_{Оц.Варт} * K + ЧІН_Д * K + ЧІН_П * K + ЧІН_С * K}{\text{Кількість показників}}$			
ЧІН <sub>Оц.Варт</sub>	50,0				K = 2 для ЧІН <sub>Оц.Варт</sub>
		Розрахунок: (50 * 2 + 20 + 70 + 40) / 4 = <b>57,5 %</b>			
ЧІН <sub>Д</sub>	20,0			K = 2 для ЧІН <sub>Д</sub>	
		Розрахунок: (50 + 20 * 2 + 70 + 40) / 4 = <b>50,0 %</b>			
ЧІН <sub>П</sub>	70,0		K = 2 для ЧІН <sub>П</sub>		
		Розрахунок: (50 + 20 + 70 * 2 + 40) / 4 = <b>62,5 %</b>			
ЧІН <sub>С</sub>	40,0	K = 2 для ЧІН <sub>С</sub>			
		Розрахунок: (50 + 20 + 70 + 40 * 2) / 4 = <b>55,0 %</b>			

Як показує розглянутий числовий приклад, за умови наявності використаних даних облікових реєстрів даний об'єкт нерухомості, який підприємство одночасно використовує за різними напрямками, лише в одному випадку може бути визнаний операційною нерухомістю – у випадку, коли ключовим з відібраних критеріїв підприємство визнає дані про отримані доходи

<sup>1</sup> - на підставі фактичних даних облікових реєстрів підприємства.

(за видами) та, відповідно, до цього показника буде застосований підвищувальний коефіцієнт.

Адже саме в такому випадку «інвестиційний напрямок» використання даного об'єкту складатиме лише 50,0% (нижче встановленого рубіжного значення). При визнанні ключовим будь-якого з інших відібраних критеріїв з урахуванням отриманих даних з облікових реєстрів підприємства об'єкт нерухомості повинен бути визнаний інвестиційною нерухомістю з відповідним відображенням цієї інформації в облікових реєстрах та фінансовій звітності підприємства.

Таким чином, проведене дослідження підтверджує: в залежності від обраного головним одного з відібраних критеріїв застосування запропонованої методики розрахунку на підставі проведених чітких розрахунків буде забезпечено прийняття обґрунтованого управлінського рішення стосовно визнання об'єкту нерухомості інвестиційною нерухомістю.

Проаналізовані числові приклади та проведене дослідження дає змогу зробити наступні висновки:

1. Запропоновані критерії дають змогу проаналізувати потребу визнати нерухомість інвестиційною на підставі не одного, а декількох найбільш важливих показників, що є об'єктивним та всеохоплюючим.

2. Визнання одного з відібраних критеріїв головним та найбільш важливим для конкретного суб'єкту господарювання та застосування до нього підвищувального коефіцієнту обґрунтовано впливає на результат розрахунку для прийняття остаточного управлінського рішення.

3. Запропонована формула розрахунку є універсальною, може коригуватися та бути прийнята як типова для будь-якого підприємства. При цьому вона додає зрозумілості та аргументованості, не є складною для застосування, об'єктивно відображає вплив кожного з відібраних критеріїв.

З метою розробки практичних рекомендацій з удосконалення організації та методики бухгалтерського обліку операцій з інвестиційною нерухомістю як самостійного об'єкту обліку в даному дослідженні запропонована методика визначення ключових факторів, їх вплив на визнання об'єктів нерухомості інвестиційною нерухомістю та порядок проведення відповідних розрахунків при одночасному використанні об'єктів нерухомості в операційній та інвестиційній діяльності.

### ***Література:***

1. П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» – Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість», затверджене Наказом Міністерства фінансів України від 02.07.2007р. № 779 // Урядовий кур'єр. – 2007, серпень. – № 137.
2. МСБО 40 – Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку «Інвестиційна нерухомість».
3. Міронова О.І. Інвестиційна нерухомість: бухгалтерський облік, оподаткування, страхування, оформлення та реєстрація прав власності / О.І. Міронова - Х.: Фактор, 2008. – 448 с.
4. Міронова О.І. Інвестиційна нерухомість: досвід України / О.І. Міронова // Житомир. Міжнародний збірник наукових праць. Економічні науки. 2009.- № 3(15). – С. 175 - 184.
5. Міронова О.І. Аналіз окремих положень МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» / О.І. Міронова // Вісник Житомирського державного технологічного університету. Серія «Економічні науки». – 2013. – № 1 (63). – С. 152 - 154.
6. Міронова О.І. Аналіз окремих положень ПСБО 32 «Інвестиційна нерухомість» та їх порівняння з окремими положеннями МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» / О.І. Міронова // Вісник Львівської комерційної академії. Серія «Економічна». – 2013. – № 15. – С. 169.
7. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия / Г.В. Савицкая. – М.; Инфра – М, 2009. – 536 с.
8. Климова Н.В. Оценка влияния факторов на показатели рентабельности / Н.В. Климова // Экономический анализ: теория и практика. – 2011. - № 20 (227). – С. 50 - 54.