

УДК 657.6

*Візіренко С.В.,  
канд. екон. наук, доц. кафедри обліку і аудиту,  
Якубина О.П.,  
Запорізький національний технічний університет*

## **ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ АУДИТУ ОПЕРАЦІЙ З ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ**

**Постановка проблеми.** Одним із ключових факторів конкурентоспроможності та безперервності функціонування суб'єкта господарювання є наявність нерухомості, характер та напрямок використання якої впливає на можливість визнання нерухомості інвестиційною.

Порядок визнання нерухомості інвестиційною регулюється П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість». На перший погляд П(С)БО 32 чітко дає визначення поняття «інвестиційна нерухомість» та виокремлює її ознаки, проте на практиці досить часто виникають ситуації, коли об'єкти основних засобів водночас відповідають критеріям визнання їх і інвестиційною, і операційною нерухомістю, що ускладнює прийняття рішення щодо відображення їх в обліку та загрожує правильності подання інформації у фінансовій звітності суб'єктів господарювання. Вагоме значення в перевірці правильності визнання нерухомості інвестиційною та правильності її відображення в обліку і фінансовій звітності відіграє саме аудит операцій з інвестиційною нерухомістю.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблеми аудиту активів підприємства розглядаються в працях Винаградової М. О., Душко З. О., Жидасевої Л. І., Зотова В. О.,

Кириленко С. А., Колоса М. М., Кудрицького Б. В., Кулаковської Л. П., Мареніча І. О., Пантелеєва В. П., Пічи Ю. В., Радської В. В., Утенкової К. О., Усача Б. Ф., Чумакової І. Ю., Шалімової Н. С., Щербакової Н. А. та ін. Проте, незважаючи на вагомий вплив на законодавство вчених, зміни чинного законодавства вимагають на подальше вивчення методики аудиторської перевірки, правильності облікового відображення операцій з інвестиційною нерухомістю.

**Постановка завдання.** Метою статті є розгляд теоретичних аспектів аудиторської перевірки правильності облікового відображення операцій з інвестиційною нерухомістю.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Як зазначається в МСА 200 «Загальні цілі незалежного аудитора та проведення аудиту відповідно до Міжнародних стандартів аудиту», метою аудиту є підвищення рівня довіри визначених користувачів до фінансової звітності, а її досягають через висловлення аудитором думки про те, чи складена фінансова звітність в усіх суттєвих аспектах відповідно до застосованої концептуальної основи фінансової звітності. Для формування аудиторської думки необхідно мати достатню впевненість у тому, що фінансова звітність загалом не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства чи помилки. Можливість досягти її виникає лише у разі, якщо аудитор одержав достатні та прийнятні аудиторські докази для зменшення аудиторського ризику (тобто ризику того, що аудитор висловить невідповідну думку, якщо фінансова звітність суттєво викривлена) до прийняттого низького рівня [2].

З позиції аудитора фінансову звітність та всі її показники в сукупності слід розглядати як твердження чи запевнення керівництва суб'єкта господарювання (управлінського персоналу), які несуть за неї відповідальність, щодо правильності визнання, оцінки, подання і розкриття різних елементів фінансової звітності. Поки аудитор не отримає доказів, що спростовують (не підтверджують) задані (твердження), наведені у звітності, вона буде вважатися достовірною.

Аудитор може оцінювати фінансову звітність чи її показники за кожним твердженням окремо або поєднувати окремі твердження (наприклад, твердження щодо операцій то подій із твердженнями щодо залишків на рахунках). Проте до завдань й обов'язків аудитора не входить підтвердження абсолютної точності всіх бухгалтерських записів і облікових реєстрів, а виявлені недоліки, неточності та помилки аудитор розрізняє як суттєві та несуттєві [6].

Мета аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю відповідно МСА 200 «Загальні цілі незалежного аудитора та проведення аудиту відповідно до Міжнародних стандартів аудиту» полягає у висловленні аудитором незалежної професійної думки щодо правильності відображення у звітності підприємства інформації щодо операцій з інвестиційною нерухомістю.

Виходячи з мети, основними завданнями аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю є:

- 1) контроль за дотриманням чинного законодавства щодо операцій з інвестиційною нерухомістю;
- 2) перевірка правильності визнання та оцінки інвестиційної нерухомості;
- 3) перевірка правильності відображення в обліку та фінансовій звітності операцій з інвестиційною нерухомістю.

Плануючи проведення аудиту інвестиційної нерухомості, аудитор має керуватись нормами МСА 300 «Планування аудиту фінансової звітності», визначити мету проведення аудиту, основні завдання, виокремити об'єкти аудиту в межах завдань та чітко визначити джерела отримання інформації [7].

Формування ж висновків аудитора має ґрунтуватись на достовірних доказах, отриманих внаслідок здійснення певних аудиторських процедур, перелік яких визначено МСА 500 «Аудиторські докази»: перевірка, спостереження, зовнішнє підтвердження, повторне обчислення, повторне виконання, аналітичні процедури, запит, які є достатніми для аудиторських доказів [1].

Особливу увагу при здійсненні аудиторської перевірки слід приділити дотриманню порядку бухгалтерського обліку об'єктів інвестиційної нерухомості, визначеного П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість». Відповідно до П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», інвестиційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримуються з метою одержання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва і постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [4].

До складу інвестиційної нерухомості не відноситься нерухомість, яка:

- 1) є операційною, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість;
- 2) утримується з метою продажу за умов звичайної господарської діяльності;
- 3) будується або поліпшується за дорученням третіх сторін;
- 4) перебуває в процесі будівництва або поліпшення з метою використання у майбутньому як інвестиційна нерухомість;
- 5) надана в оренду іншому суб'єкту господарювання на умовах фінансової оренди [4].

Тож, інвестиційна нерухомість визнається активом за умови, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні збільшення власного капіталу, та її первісна вартість може бути достовірно визначена.

Слід акцентувати увагу, що визначальним критерієм визнання інвестиційної нерухомості є характер її використання. Якщо ж на підприємстві один об'єкт нерухомості використовується для різних цілей: і для отримання орендної плати (та/або збільшення власного капіталу), і для виробництва, реалізації продукції, адміністративних цілей, то для цього, відповідно до пункту 6 П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість»:

– якщо об'єкт нерухомості може бути продано окремо (або окремо передані у фінансову оренду), то ці різні частини слід відображати як окремі інвентарні об'єкти у складі інвестиційної та операційної нерухомості;

– якщо не може бути продано окремо (тобто розподіл об'єкта на частини неможливий), то об'єкт слід відображати у складі інвестиційної нерухомості лише за умови його використання переважно для цілей отримання орендної плати та/або збільшення власного капіталу [4].

Отже, в обліковій політиці підприємства має бути чітко виокремлено критерії визнання об'єктів нерухомості інвестиційною нерухомістю. Тож, аудитор, здійснюючи аудиторську перевірку правильності відображення операцій з інвестиційною нерухомістю, першочергово має ознайомитись з обліковою політикою підприємства та визначитись з правильністю її формування у відповідності до П(С)БО 32.

В подальшому аудиторі варто зупинитись на перевірці правильності оцінки інвестиційної нерухомості. Придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс підприємства за первісною вартістю (табл. 1).

Таблиця 1

## Первісна вартість інвестиційної нерухомості

Спосіб надходження	Складові первісної вартості інвестиційної нерухомості
Придбання за грошові кошти	Первісна вартість придбаної інвестиційної нерухомості відповідно до п.10 П(С)БО 32 складається із: суми, що сплачують постачальникам (продавцям) та підрядникам за виконання будівельно-монтажних робіт (без непрямих податків); реєстраційні збори, державне мито та аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з придбанням (отриманням) прав на інвестиційну нерухомість; суми непрямих податків у зв'язку з придбанням (створенням) інвестиційної нерухомості (якщо вони не відшкодовуються підприємству); юридичні послуги, комісійні винагороди, пов'язані з придбанням інвестиційної нерухомості; інші витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням та доведенням об'єктів інвестиційної нерухомості до стану, у якому вони придатні для використання із запланованою метою.
Самостійне створення	Первісною вартістю інвестиційною нерухомості відповідно до п.11 П(С)БО 32 є її вартість, визначена на дату початку використання інвестиційної нерухомості.
Отримання на умовах фінансової оренди	Первісна вартість інвестиційної нерухомості, одержаної у фінансову оренду відповідно до п.12 П(С)БО 32 визначається відповідно до П(С)БО 14, тобто за найменшою на початок строку оренди оцінкою: справедливою вартістю активу або теперішньою вартістю суми мінімальних орендних платежів.
Придбання на умовах відстрочення платежу	Первісною вартістю інвестиційною нерухомості відповідно до п.13 П(С)БО 32 визнається ціна відповідно до договору між договірною ціною та загальною сумою платежів на його користь визнається фінансовими витратами.

Джерело: [4]

При вибутті, переведенні інвестиційної нерухомості до операцій для продажу, або, якщо стає неможливим достовірно визначити її справедливую вартість на дату балансу, інвестиційна нерухомість оцінюється за справедливою вартістю. Сума збільшення або зменшення справедливої вартості інвестиційної нерухомості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу відповідно. У цьому випадку на кожну дату балансу коригується вартість об'єкта шляхом порівняння його балансової та справедливої вартостей. Зміну вартості об'єкта інвестиційної нерухомості на дату балансу відображають у складі інших операційних доходів на субрахунок 710 або інших втрат операційної діяльності на субрахунок 940 [3].

Переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості здійснюється лише в разі зміни характеру використання нерухомості.

У разі переведення операційної нерухомості до інвестиційної, оцінюється за справедливою вартістю, різницю між балансовою (залишковою) вартістю операційної нерухомості та справедливою вартістю інвестиційної нерухомості відображають у порядку, передбаченому П(С)БО 7 «Основні засоби» [5] для дооцінок та уцінок [4].

Якщо здійснюють переведення об'єкта із запасів до інвестиційної нерухомості, що оцінюватиметься за справедливою вартістю, то різницю між справедливою вартістю нерухомості на дату переведення та балансовою (залишковою) вартістю визнають іншими доходами чи іншими витратами періоду.

При завершенні будівництва інвестиційної нерухомості, яка обліковуватиметься за справедливою вартістю, різниця між справедливою вартістю нерухомості визнається іншим операційним доходом або іншими витратами операційної діяльності періоду, у якому відбулося завершення будівництва [4].

Перевіряючи правильність облікового відображення операцій з інвестиційною нерухомістю, особливу увагу треба звернути на правильність нарахування амортизації. В наказі про облікову політику треба з'ясувати який метод нарахування амортизації для групи «Будівлі, споруди та передавальні пристрої» обрано підприємством. Із позицій Податкового кодексу України об'єкти нерухомості, що обліковуються в бухгалтерському обліку як інвестиційна нерухомість, цілком вписуються у визначення основні засоби - матеріальні активи, у тому числі запаси корисних копалин наданих у користування ділянок надр (крім вартості землі, незавершених капітальних інвестицій, автомобільних доріг загального користування, бібліотечних і архівних фондів, матеріальних активів, вартість яких не перевищує 6000 гривень, невиробничих основних засобів і нематеріальних активів), що призначаються платником податку для використання у господарській діяльності платника податку, вартість яких перевищує 6000 гривень і поступово зменшується у зв'язку з фізичним або моральним зносом та очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких з дати введення в експлуатацію становить понад один рік (або операційний цикл, якщо він довший за рік) [8].

Згідно п. 30 П(С)БО 32 визнання інвестиційної нерухомості припиняється при вибутті об'єкта внаслідок продажу, передачі у фінансову оренду, ліквідації, унесення до статутного капіталу, при невідповідності критеріям визнання активу з інших підстав, при переведенні з інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості або припиненні використання такої інвестиційної нерухомості з виключенням очікування отримання будь-яких економічних вигод від її вибуття [4].

Аудитор повинен перевірити розкриття інформації про інвестиційну нерухомість у примітках до фінансової звітності за наступними напрямками:

1. Відображення у звіті про фінансові результати звітного періоду:

– суму доходу від оренди інвестиційної нерухомості;

– суму прямих витрат (з виділенням окремо на ремонт і обслуговування), що визнані у зв'язку з утриманням інвестиційної нерухомості, яка генерує дохід від оренди протягом звітного періоду;

– суму прямих витрат (з виділенням окремо на ремонт і обслуговування), що визнані у зв'язку з утриманням інвестиційної нерухомості, яка не генерує доходу від оренди протягом звітного періоду.

2. Оцінку інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю:

– методи та суттєві припущення, що застосовані при визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості;

– здійснення оцінки інвестиційної нерухомості суб'єктами оцінної діяльності, які мають досвід оцінки подібної нерухомості в тій самій місцевості, або незалучення таких суб'єктів при визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості;

– балансову вартість інвестиційної нерухомості на початок і кінець звітного року;

– суму іншого операційного доходу та інших витрат операційної діяльності, що виникла внаслідок зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості;

– суму доходів та витрат, що виникли внаслідок переведення до інвестиційної нерухомості запасів та при завершенні будівництва інвестиційної нерухомості;

– різницю між балансовою вартістю активів, що виникла внаслідок переведення операційної нерухомості до інвестиційної нерухомості, що відображена у складі доходів, витрат та додаткового капіталу;

– опис інвестиційної нерухомості (пооб'єктно в кількісних та вартісних показниках), яка припиняє оцінюватися за справедливою вартістю і буде оцінюватися за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення.

3. Оцінку інвестиційної нерухомості за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення; наводиться така інформація щодо кожної групи інвестиційної нерухомості:

– методи амортизації, що застосовуються підприємством, та діапазон строків корисного використання;

– балансову вартість та сума зносу з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення на початок і кінець звітного року;

– суму нарахованої амортизації протягом звітного року;

– суму втрат від зменшення корисності і сума вигод від відновлення корисності, відображені в звіті про фінансові результати та звіті про власний капітал за звітний рік;

– справедливу вартість інвестиційної нерухомості [4].

**Висновки з проведеного дослідження.** Враховуючи мету та завдання аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю, аудит доцільно здійснювати у наступній послідовності:

- 1) вивчення облікової політики підприємства в частині організації обліку інвестиційної нерухомості;
- 2) встановлення забезпеченості бухгалтерії підприємства діючими нормативними документами, що регламентують облік інвестиційної нерухомості;
- 3) перевірка правильності визнання та оцінки інвестиційної нерухомості;
- 4) перевірка правильності переведення нерухомості до складу інвестиційної нерухомості, або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості;
- 5) перевірка первинних документів з обліку інвестиційної нерухомості, реєстрів синтетичного і аналітичного обліку;
- 6) перевірка наявності наказів керівника про створення на підприємстві постійно діючої комісії зі списання інвестиційної нерухомості, переліку матеріально відповідальних осіб та встановлення наявності договорів про повну матеріальну відповідальність;
- 7) ознайомлення з даними інвентаризації інвестиційної нерухомості, її результатами;
- 8) перевірка наявності картотеки інвестиційної нерухомості, правильності ведення інвентарних карток;
- 9) перевірка правильності відображення операцій з інвестиційною нерухомістю фінансової звітності підприємства.

Здійснення аудиторської перевірки у зазначеній послідовності дозволить аудитору отримати необхідні докази для формування обґрунтованого висновку щодо правильності відображення у фінансової звітності операцій з інвестиційною нерухомістю.

### Бібліографічний список

1. Аудиторські докази : Міжнародний стандарт аудиту 500 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit\\_2015\\_1\\_all.pdf](http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit_2015_1_all.pdf).
2. Загальні цілі незалежного аудитора та проведення аудиту відповідно до Міжнародних стандартів аудиту : Міжнародний стандарт аудиту 200 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit\\_2015\\_1\\_all.pdf](http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit_2015_1_all.pdf).
3. Зменшення корисності активів : Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 28, затверджений наказом Міністерства фінансів України від 24.12.2004 р. № 817 (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://buhgalter911.com/normativnaya-baza/instr-plan-rah/standart-buhgalterskogo/pologhennya-standart-buhgaltersykogo-1021494.html>.
4. Інвестиційна нерухомість : Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32, затверджений наказом Міністерства фінансів України від 02.07.2007 р. № 779 (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://buhgalter911.com/normativnaya-baza/instr-plan-rah/standart-buhgalterskogo/pologhennya-standart-buhgaltersykogo-1021498.html>.
5. Основні засоби : Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 7, затверджений наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 р. № 92 (зі змінами та доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://buhgalter911.com/Res/PSBO/PSBO7.aspx>
6. Петрик О.А. Аудит : [підручник] / О.А. Петрик, В.О. Зотов, Б.В. Кудрицький. – К. : КНЕУ, 2015. – 498 с.
7. Планування аудиту фінансової звітності : Міжнародний стандарт аудиту 300 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit\\_2015\\_1\\_all.pdf](http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit_2015_1_all.pdf).
8. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI (із змінами і доповненнями) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://buhgalter911.com/Res/Zakoni/NalCode/nalkodeks.aspx>.

### References

1. *Audytorski dokazy* [Public accountant proofs], *Mizhnarodnyi standart audytu 500* [International standard of audit 500], available at: [http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit\\_2015\\_1\\_all.pdf](http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit_2015_1_all.pdf) (access date January 05, 2017).
2. *Zahalni tsili nezaleznoho audytora ta provedennia audytu vidpovidno do Mizhnarodnykh standartiv audytu* [General aims of independent public accountant and leadthroughs of audit in accordance with the International standards of audit], *Mizhnarodnyi standart audytu 200* [International standard of audit 200], available at: [http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit\\_2015\\_1\\_all.pdf](http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit_2015_1_all.pdf) (access date January 05, 2017).
3. *Ministerstvo finansiv Ukrainy (2004), Zmenshennia korysnosti aktyviv* [Impairment of assets], *Polozhennia (standart) bukhgalterskoho obliku 28* [Regulation (Standard) 28], *Nakaz Ministerstva Finansiv Ukrainy dated 24.12.2004 no. 817*, available at: <https://buhgalter911.com/normativnaya-baza/instr-plan-rah/standart-buhgalterskogo/pologhennya-standart-buhgaltersykogo-1021494.html> (access date January 06, 2017).

4. Ministerstvo finansiv Ukrainy (2007), *Investytsiina nerukhomist* [Investment property], *Polozhennia (standart) bukhgalterskoho obliku 32* [Regulation (Standard) 32], Nakaz Ministerstva Finansiv Ukrainy dated 02.07.2007 no. 779, available at: <https://buhgalter911.com/normativnaya-baza/instr-plan-rah/standart-buhgalterskogo/pologhennya-standart-buhgaltersykogo-1021498.html> (access date January 08, 2017).

5. Ministerstvo finansiv Ukrainy (2000), *Osnovni zasoby* [Fixed assets], *Polozhennia (standart) bukhgalterskoho obliku 7* [Regulation (Standard) 7], Nakaz Ministerstva Finansiv Ukrainy dated 27.04.2000 no. 92, available at: <https://buhgalter911.com/normativnaya-baza/instr-plan-rah/standart-buhgalterskogo/pologhennya-standart-buhgaltersykogo-1021472.html> (access date January 08, 2017).

6. Petryk, O.A., Zotov, V.O. and Kudrytskyi, B.V. (2015), *Audyt* [Audit], textbook, KNEU, Kyiv, Ukraine, 498 p.

7. *Planuvannia audytu finansovoi zvitnosti* [Planning of audit of the financial reporting], *Mizhnarodnyi standart audytu 300* [International standard of audit 300], available at: [http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit\\_2015\\_1\\_all.pdf](http://apu.com.ua/attachments/article/290/Audit_2015_1_all.pdf) (access date January 09, 2017).

8. Verkhovna Rada Ukrainy (2010), *Podatkovyi kodeks Ukrainy* [Tax Code of Ukraine], Zakon Ukrainy dated 02.12.2010 no. 2755-VI, available at: <http://buhgalter911.com/normativnaya-baza/nalogovyi-kodeks/> (access date January 10, 2017).

### **Візіренко С.В., Якубина О.П. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ АУДИТУ ОПЕРАЦІЙ З ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ**

**Метою.** Розгляд теоретичних аспектів аудиторської перевірки правильності облікового відображення операцій з інвестиційною нерухомістю.

**Методика дослідження.** Для досягнення поставленої мети використано наступний інструментарій методів наукового дослідження: діалектичний метод пізнання - для уточнення поняття інвестиційної нерухомості як економічної обліково-аналітичної категорії; аналітико-монографічний – при вивченні літературних джерел; системно-аналітичний метод – при дослідженні законодавчих чи інших нормативно-правових актів з питань аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю; методи опису, конкретизації, формалізації – при визначенні основних напрямів аудиторської перевірки правильності облікового відображення в обліку операцій з інвестиційною нерухомістю; абстрактно-логічний метод – для узагальнення теоретичних положень, формування висновків та пропозицій.

**Результати.** Розглянуто та охарактеризовано теоретичні аспекти аудиторської перевірки правильності облікового відображення операцій з інвестиційною нерухомістю. Визначено послідовність проведення аудиторської перевірки операцій з інвестиційною нерухомістю.

**Наукова новизна** Удосконалено модель послідовності аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю шляхом виокремлення основних напрямків аудиторської перевірки правильності оцінки інвестиційної нерухомості при придбанні, переведенні основних засобів до складу інвестиційної нерухомості. Аргументовано, що здійснення аудиторської перевірки у зазначеній послідовності дозволить аудитору отримати необхідні докази для формування обґрунтованого висновку щодо правильності відображення у фінансовій звітності операцій з інвестиційною нерухомістю.

**Практична значущість.** Отримані результати дослідження у формі пропозицій та методичних рекомендацій можуть бути використані аудиторськими компаніями під час проведення аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю.

**Ключові слова:** інвестиційна нерухомість, оцінка інвестиційної нерухомості, справедлива вартість, балансова вартість, методика аудиту інвестиційної нерухомості, фінансова звітність, облікова політика підприємства.

### **Vizirenko S.V., Yakubyna O.P. THEORETICAL ASPECTS OF AUDIT OF OPERATIONS WITH THE INVESTMENT REAL ESTATE**

**Purpose** the article is consideration of theoretical aspects of auditing the correct accounting of transactions with real estate investments.

**Methodology of research.** To achieve the goal used the following methods toolkit scientific research: dialectical method of cognition is to elucidate the notion of real estate investment as an economic and accounting analytic categories; analytical and monographic – while studying literary sources; systematic and analytical method in the study of legislative and other normative legal acts on audit operations of real estate investments; methods of description, specification, formalization – in the determination of basic directions of auditor check of correctness of account recording the transactions of real estate investments; abstract-logical method for the generalization of theoretical positions, forming conclusions and suggestions.

**Findings.** Reviewed and described the theoretical aspects of auditing the correct accounting of transactions with real estate investments. It was determined the sequence of audit operations from investment property.

**Originality** the obtained results lies in the improvement of the model of a sequence of audit of operations with investment property, by highlighting the main directions of auditor check of correctness of valuation of investment property upon acquisition, transfer of assets in investment real estate. It is argued that the implementation of the audit in the sequence will enable the auditor to obtain the necessary evidence for the formation of sound conclusions regarding the appropriate accounting of transactions with real estate investments.

**Practical value** is that the main provisions of this research in the form of proposals and methodical recommendations can be used by audit firms during the audit of transactions with real estate investments.

**Key words:** investment property the valuation of investment property, fair value, book value, method of audit of investment property, financial reporting, accounting policy.

**Визиренко С.В., Якубина О.П. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ АУДИТА ОПЕРАЦИЙ С ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

**Цель.** Рассмотрение теоретических аспектов аудиторской проверки правильности учетного отражения операций с инвестиционной недвижимостью.

**Методика исследования.** Для достижения поставленной цели использован следующий инструментарий методов научного исследования: диалектический метод познания - для уточнения понятия инвестиционной недвижимости как экономической и учетно-аналитической категории; аналитико-монографический – при изучении литературных источников; системно-аналитический метод – при исследовании законодательных или иных нормативно-правовых актов по вопросам аудита операций с инвестиционной недвижимостью; методы описания, конкретизации, формализации – при определении основных направлений аудиторской проверки правильности учетной отражение в учете операций с инвестиционной недвижимостью; абстрактно-логический метод – для обобщения теоретических положений, формирование выводов и предложений.

**Результаты.** Рассмотрены и охарактеризованы теоретические аспекты аудиторской проверки правильности учетного отражения операций с инвестиционной недвижимостью. Определена последовательность проведения аудиторской проверки операций с инвестиционной недвижимостью.

**Научная новизна.** Усовершенствована модель последовательности аудита операций с инвестиционной недвижимостью путем выделения основных направлений аудиторской проверки правильности оценки инвестиционной недвижимости при приобретении, переводе основных средств в состав инвестиционной недвижимости. Аргументировано, что осуществление аудиторской проверки в указанной последовательности позволит аудитору получить необходимые доказательства для формирования обоснованного заключения относительно правильности отражения в финансовой отчетности операций с инвестиционной недвижимостью.

**Практическая значимость.** Полученные результаты исследования в форме предложений и методических рекомендаций могут быть использованы аудиторскими компаниями во время проведения аудита операций с инвестиционной недвижимостью.

**Ключевые слова:** инвестиционная недвижимость, оценка инвестиционной недвижимости, справедливая стоимость, балансовая стоимость, методика аудита инвестиционной недвижимости, финансовая отчетность, учетная политика предприятия.