

УДК 657.424:658.871/.878

С. О. Сломчинська,  
аспірант, Київський національний торговельно-економічний університет, м. Київ

## КЛАСИФІКАЦІЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ДЛЯ ПОТРЕБ ОЦІНКИ, ОБЛІКУ ТА УПРАВЛІННЯ

S. O. Slomchynska  
Ph.D. student, Kyiv National University Of Trade And Economics

### CLASSIFICATION OF THE INVESTMENT PROPERTIES FOR EVALUATION, ACCOUNTING AND MANAGEMENT PURPOSES

*Дана стаття присвячена розробленню практичних рекомендацій щодо удосконалення класифікації інвестиційної нерухомості. Проведено комплексне дослідження поглядів вітчизняних та зарубіжних авторів на проблемні питання класифікації інвестиційної нерухомості. На основі проведеного аналізу обґрунтовано ключові критерії класифікації інвестиційної нерухомості для потреб оцінки, обліку та управління. Запропоновано класифікацію та аргументовано її значимість для підвищення якості інформації, необхідної для прийняття управлінських рішень щодо зростання ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості. Розроблені критерії уніфікують підходи до класифікації нерухомості, враховуючи її специфічні властивості, які й моделюють різні види її економічного функціонування. Досліджено основні відмінності інвестиційної та операційної нерухомості з точки зору обліку та управління. Розглянуто проблемні питання визначення критеріїв розмежування, коли один об'єкт використовується і як інвестиційна, і як операційна нерухомість.*

*The author's purpose in this article is to work out practical guidelines for advanced development of the investment property classification. The comprehensive study was performed, which purpose is to analyze the domestic and foreign author views of the challenging issues of the investment property classification. The said analysis constituted a ground for reasoning of the key criteria of the investment property classification for evaluation, accounting and management purposes. A classification was proposed and arguments were put forward with regard to its significance for improvement of the quality of information required for making appropriate management decisions on promoting the efficiency of the investment property use. Worked out criteria provide for harmonization of approaches to immovable property classification through consideration of specific features thereof, whereby different options of its economic performance are modeled. Key differences between the investment property and property in service were studied in terms of accounting and management thereof. Challenging issues were reviewed in order to determine criteria of differentiation in case if one real estate item is at the same time used both as investment property and property in service.*

**Ключові слова:** критерії класифікації; облік; управління; інвестиційна нерухомість; операційна нерухомість; оцінка вартості; справедлива вартість.

**Keywords:** criterion of classification; accounting; management; investment property; operating property; value assessment; fair value.

**Постановка проблеми.** Інвестиційна нерухомість інтегрована в складну багаторівневу економіко-правову систему, де функціонують механізми фінансування, оподаткування, іпотечного кредитування, інституційно-правової регламентації та життєзабезпечення, а відносини всіх прямих та опосередкованих суб'єктів санкціоновано спеціалізацією прав власності та імперативними вимогами держави.

Необхідність класифікації інвестиційної нерухомості обумовлена не лише складністю та багатомірністю її економічної природи, а й важливою роллю в забезпеченні інтересів усіх суб'єктів суспільства: держави, населення, суб'єктів господарювання. Значний спектр послуг, що надаються на ринку нерухомості, – від оцінки та девелопменту до фінансово-кредитного забезпечення діяльності суб'єктів господарювання, широке коло учасників, – від прямих учасників основних операцій, що проводяться на ринку інвестиційної нерухомості, до посередників та суб'єктів регулювання правовідносин на ринку нерухомості – визначає актуальність окресленої проблематики.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Питання класифікації нерухомості досліджували вітчизняні та зарубіжні автори. Зокрема, Н. Князева, Є. Озеров, В. Іваницький, І. Айтмухаметова, Р. Говер, В.А. Горемикін, О.А. Гриценко, К.В. Павлов розкривали загальну класифікацію нерухомості, систематизуючи її за функціональним призначенням, розмірами та місцезнаходженням, метою утримання, юридичними правами на нерухомість та здатністю реалізації функцій капіталу тощо. Є. Кудрявцева, О. Костюк, Н. Гринів, М. Крук – розробляли критерії для комерційної нерухомості підприємств різних видів економічної діяльності. Л.П. Чубук здійснила класифікацію нерухомих об'єктів відповідно до Міжнародних стандартів оцінки та європейської класифікації.

Деякі автори досліджували питання обґрунтованої класифікації для інформаційного забезпечення потреб бухгалтерського обліку – А.П. Грінько, І. Юхименко-Назарук, Н.Ф. Яремчук, О. Сидоренко; для оцінки вартості нерухомого майна – Я. Маркус та В. Пазірук, І.В. Супрунова; для ефективного управління об'єктами комерційної нерухомості – С. Максимов та І. Бачуринська, А. Асаул та П. Люлін.

Класифікацію безпосередньо інвестиційної нерухомості розробляли у своїх дослідженнях Л.Т. Богуцька, С.А. Охрименко та О.В. Писарчук, С.М. Пилипенко, У.П. Новак, С.Є. Шутка, В.В. Прохорова, І.О. Лукашова та О.М. Головащенко,

За результатами дослідження було виявлено відсутність єдиного підходу до класифікації об'єктів нерухомості, зокрема інвестиційної, що впливає на достовірність її оцінки, правильність відображення в обліку та ефективність управління об'єктами.

**Формування цілей статті.** Мета статті – дослідження підходів до класифікації інвестиційної нерухомості з виокремленням та доповненням ключових класифікаційних ознак для потреб оцінки, обліку та управління інвестиційною нерухомістю. Реалізація поставленої мети передбачає вирішення таких завдань: дослідити та узагальнити наукові підходи до класифікації об'єктів інвестиційної нерухомості; проаналізувати сутність та зміст класифікаційних ознак, їх значимість для потреб оцінки, обліку та управління; доповнити перелік класифікаційних ознак для інформаційного забезпечення управління інвестиційною нерухомістю як важливим матеріальним активом для забезпечення діяльності та розвитку підприємства.

**Виклад основного матеріалу.** Класифікація нерухомих матеріальних активів – це систематизація об'єктів нерухомості за ознаками відповідно до їх фізичної, економічної та правової особливостей.

На сьогодні у наукових та періодичних виданнях описуються різноманітні підходи до класифікації нерухомості. Зазвичай автори використовують різні назви для відображення сутності однієї класифікаційної ознаки, внаслідок чого вноситься незрозумілість та виникають суперечності у трактуванні критеріїв формування класифікаційної системи об'єктів нерухомості.

Здебільшого класифікаційні підходи поділяються на три основні групи:

- за функціональним призначенням та характером використання;
- з урахуванням специфіки галузі економіки та виду економічної діяльності суб'єкта господарювання;
- за індивідуальними особливостями об'єктів нерухомості.

Айтмухаметова І. разом із Р. Говером, В.А. Горемикіним, Е.Б. Денисенко, В.Н. Москвіним, І.Ф. Суловим та Є.І. Тарасевичем розподілять нерухомість для потреб оцінки та управління за функціональним призначенням (суспільна та комерційна), за характером використання (житлова, нежитлова), масштабами та розміром, ступенем готовності до експлуатації (прийнятна для експлуатації, неприйнятна для експлуатації, потребує ремонту, реконструкції або модернізації), за метою використання (для власних потреб, з метою отримання доходу від використання у господарській діяльності, з метою подальшого перепродажу), за якістю (розподіл за класами) тощо [5, 6, 15, 20, 21].

На думку В. Іваницького, в основу класифікації нерухомості слід покласти матеріально-речовий критерій та мету використання [10, с. 26-28].

Тютюнник П.С. та Маляревський Ю.Д. проводять систематику в першу чергу за такими ознаками: функціональне призначення (виробнича, невиробнича), належність (власні або орендовані), принцип використання (об'єкти у використанні, об'єкти на реконструкції, об'єкти на модернізації) [14, с. 97].

Павлов К.В. здійснює більш деталізовану класифікацію нерухомого майна та землі – за місцем розташування, функціональним призначенням (виробнича, невиробнича), процесом виникнення (відтворювальні, невідтворювальні), формою власності (приватна, державна, муніципальна, колективна, колективно-дольова, нерухомість громадських організацій) та галузевою приналежністю (промисловість, будівництво, сільське господарство, житлово-комунальна, культурно-побутова), враховуючи індивідуальні

ознаки (стан, призначення, тип, унікальність), матеріальну форму (вартісна, речова) та корисність об'єктів (ландшафт, поверхня, фізичні розміри) [17, с. 392].

Інвестиційну складову нерухомості в якості ключової ознаки розглядали Максимов С.Н. та Бузова І.О., виокремлюючи серед ключових ознак об'єкт та форму інвестування, форму власності та характер участі [1, 13].

Враховуючи не лише функціональне призначення, але й рівень реалізації функції капіталу, О.А. Грищенко поділяє нерухомість на споживальну, виробничу, комерційну, інвестиційну та дохідну [8, с. 49]. При цьому автор визначає інвестиційну нерухомість як всі об'єкти (незалежно від призначення), вкладення фінансових ресурсів у які здійснюється з метою отримання підприємницького доходу, до складу якого входять прибуток, рента, відсоток [8, с. 50]. Тобто, автор розширює сферу застосування поняття інвестиційної нерухомості на операції з цінними паперами, фінансування яких здійснюється шляхом емісії сертифікатів з нерухомості.

Григор'єв В.В. для оцінки нерухомості обґрунтовували необхідність її поділу за: походженням, призначенням, масштабом та готовністю до використання [7]. Доповнюють та деталізують її класифікацію за приналежність до місцевості та характером використання Н.І. Верхоглядова та О.Ю. Щеглова [4, с.203].

Юхименко-Назарук І.А. з метою ідентифікації нерухомості для цілей бухгалтерського обліку розподіляє її за наступними класифікаційними ознаками за: використання у підприємницькій діяльності (комерційна, некомерційна), належність (власна, орендована), мета використання (операційна, інвестиційна), об'єкти (будівлі, споруди, багаторічні насадження), функціональне призначення (виробнича, невиробнича), джерела формування (власні кошти, позичені кошти), економічна сутність (штучна, природна), види прав власності (іпотека, сервітут, суперфіцій, емфітевзис) [22, с. 494]. Необхідно зауважити, що більшість запропонованих ознак є швидше релевантними для потреб управління, аніж обліку.

Найбільш розгорнуту класифікацію безпосередньо інвестиційної нерухомості запропонувала Л.Т. Богуцька. Водночас необхідно констатувати відсутність індивідуальних класифікаційних ознак, притаманних саме інвестиційній нерухомості як об'єкту оцінки, обліку та управління. Автор класифікувала об'єкти інвестиційної нерухомості за: групами (земельні ділянки, будівлі, споруди), способом відображення у бухгалтерському обліку надходження об'єктів, соціально-економічним призначенням (використовуються у виробничій сфері або для задоволення соціально-культурних потреб з одержанням доходу), галузю використання; належністю (власні, орендовані), метою утримання (для передачі в операційну оренду або збільшення справедливої вартості), правом визнання (об'єкт власності, об'єкт суміжних прав), методом оцінювання (за первісною вартістю, справедливою вартістю), джерелами фінансування (за рахунок залучених коштів, власного або цільового фінансування), терміном утримання (довготривале використання, поточне і короткострокове), місцем розташування, вартістю та обсягами [2, с. 46]. Як бачимо, більшість класифікаційних ознак є універсальними для будь-якої нерухомості та не відображають специфічних особливостей інвестиційної нерухомості. Критерії класифікації, що стосуються об'єктів інвестиційної нерухомості, розроблені на основі норм П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість».

Відповідно до чинних вимог П(С)БО 32, також була розроблена класифікація інвестиційної нерухомості О.О. Сидоренком. Ключовим критерієм поділу об'єктів інвестиційної та операційної нерухомості автор виокремлює строк корисного використання (експлуатації), поділяючи їх на довгострокові та поточні. Наступні класифікаційні ознаки відповідають меті використання та джерелу надходження [19].

Лукашова І.О. та Головащенко О.М. основними класифікаційними ознаками розглядали: форму існування (матеріальна, нематеріальна, фінансова), характер обороту, характер участі у видах діяльності підприємства (операційна, неопераційна), форму економічної вигоди (отримання орендних платежів, дохід від володіння активом), рівень ліквідності, джерело формування [12, с. 219]. Представлена авторами класифікація інвестиційної нерухомості з одного боку не переважує класифікаційну систему зайвими ознаками, з іншого боку – недостатньо розкриває всю поліаспектність сутності інвестиційної нерухомості та її значення в системі оцінки, обліку та управління.

Отже, на основі проведеного аналізу можна дійти висновку, що здебільшого авторами розглядаються класифікаційні ознаки з позиції природної, економічної та правової сутності нерухомості, а також сфери та мети її використання. Щодо деталізації в рамках однієї класифікаційної ознаки змушені, на жаль, констатувати дублювання, неузгодженість та надмірну деталізацію серед підходів різних авторів, що ускладнює процес оцінки реального стану нерухомості та перспектив підвищення ефективності її використання.

Тобто, на сьогодні важливим питанням в управлінні інвестиційною нерухомістю постає створення ефективної класифікаційної системи, яка забезпечить необхідну систематизацію даних щодо об'єктів інвестиційної нерухомості без переваження асиметричною інформацією. Відповідно, класифікаційні ознаки не мають повторювати одна одну та суперечити за своїм змістом.

Систему класифікаційних ознак, враховуючи погляди згаданих авторів та власні розробки, наведено у таблиці 1.

На наш погляд, серед ключових класифікаційних ознак для задоволення потреб обліку та управління необхідно розглядати:

- за участю у процесі забезпечення діяльності підприємства: операційна нерухомість, інвестиційна нерухомість;
- за об'єктами: земля, будинки та споруди;
- за метою утримання: з метою отримання орендних платежів, для збільшення власного капіталу;
- за методом оцінки: за первісною вартістю, за справедливою вартістю;

- *за належністю*: власна, отримана на умовах фінансової оренди, отримана на умовах операційної оренди;
- *за видом діяльності підприємства*: операції з інвестиційною нерухомістю - як основний вид діяльності або як інша операційна діяльність;
- *за типом орендаря*: незалежна сторона, пов'язана особа (дочірні підприємства, асоційовані підприємствами, підприємства, які проводять спільну діяльність) ;
- *за рівнем універсальності об'єкта*: універсальні, спеціалізовані (монопрофільні).
- *за рівнем розвитку ринку та інтенсивністю операцій з інвестиційною нерухомістю*: операції на активному ринку, операції на закритий ринок, операції на нерозвиненому ринку.

Деякі із запропонованих класифікаційних ознак потребують роз'яснень щодо обґрунтованості їх використання.

Ключовим є поділ нерухомості на інвестиційну та операційну. Відповідно до П(С)БО 32: «Інвестиційна нерухомість - 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.» [23, п. 4].

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. [23, п. 4].

**Таблиця 1.**  
**Класифікація об'єктів нерухомості**

Класифікаційна ознака	за об'єктами	за функціональним призначенням	за галузевою приналежністю	за характером використання	за масштабами та розміром	за метою використання	за належністю	за якістю	за принципом використання	за місцем розташування	за рівнем готовності до використання	за процесом виникнення	за суб'єктом власності	за матеріальною формою	за характером участі	за приналежністю до місцевості	за джерелами формування	за використанням у діяльності	за походженням	за видами прав власності	за способом надходження	за методом оцінювання	за строком використання	за вартістю	за характером обороту	за рівнем ліквідності	за типом орендаря	за рівнем розвитку ринку функціонування	за рівнем універсальності об'єкта
	Айтумухаметова І., Говер Р., Горемикін В.А, Денисенко Е.Б., Москвін В.Н., Суслов І.Ф., Тарасевич С.І.	+	+		+	+	+		+			+																	
Іваницький В.	+				+	+				+																			
Тютюнник П.С., Малярєвський Ю. Д.		+					+				+																		
Павлов К.В.	+	+	+	+						+	+	+	+	+															
Максимов С.Н., Бузова І.О.	+	+		+		+	+							+	+														
Гриценко О.А.		+				+																							
Григор'єв В.В.		+			+						+								+										
Верхоглядова Н.І., Щеглова О.Ю.	+	+		+	+						+					+													
Юхименко-Назарук І.А.	+	+				+	+										+	+	+										
Богуцька Л.Т.	+	+		+	+	+				+											+	+	+	+					
Сидоренко О.О.	+	+				+	+																+						
Лукашова І.О., Головащенко О.М.		+												+											+	+			
Сломчинська С.О.	+					+	+																			+	+		+

*Джерело: складено за [2, 4, 12, 13, 14, 17, 19, 20, 21 ]*

З метою бухгалтерського обліку не вважається інвестиційною нерухомістю:

- операційна нерухомість, а також нерухомість, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість;
- нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної господарської діяльності;
- нерухомість, що будується або поліпшується за дорученням третіх сторін;
- нерухомість, що перебуває в процесі будівництва або поліпшення з метою використання у майбутньому як інвестиційна нерухомість;
- нерухомість, що надана в оренду іншому суб'єкту господарювання на умовах фінансової оренди [23, п. 5].

Аналіз результатів наукових досліджень щодо особливостей операційної та інвестиційної нерухомості як об'єктів обліку та управління дозволив виокремити та систематизувати ключові відмінності між ними (таблиця 2). Визначальним критерієм розмежування є мета їхнього використання та здатність самостійно генерувати грошові потоки, не беручи при цьому участі у процесі виробництва (постачання) товарів, надання послуг та забезпечення адміністративної діяльності.

**Таблиця 2.**

**Порівняльний аналіз ключових ознак операційної та інвестиційної нерухомості**

Ознака	Операційна нерухомість	Інвестиційна нерухомість
Визначення	Матеріальні активи, які утримують з метою використання в операційній діяльності і здійснення соціально-культурних функцій	Власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовані на землі, утримуються з метою орендних платежів, збільшення капіталу
Правовий ідентифікатор	Право користування	Право розпорядження
Мета використання	Утримується для виробництва, постачання товарів, надання послуг, в адміністративних цілях або для продажу в процесі звичайної діяльності	Утримується з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, з метою перепродажу
Оцінка об'єкта на дату балансу	Переоцінка об'єкта операційної нерухомості проводиться, якщо залишкова вартість об'єкта суттєво відрізняється від його справедливої вартості на дату балансу	Відображається у фінансовій звітності 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. Переоцінка не проводиться
Облік переоцінки	Сума дооцінки залишкової вартості об'єкта включається до складу додаткового капіталу, а сума уцінки – до складу інших витрат звичайної діяльності	Сума збільшення або зменшення справедливої вартості на дату балансу відображається у складі іншого операційного доходу або інших витрат операційної діяльності
Нарахування амортизації	Вартість об'єктів операційної нерухомості (крім вартості землі та незавершених капітальних інвестицій)	При оцінці за справедливою вартістю амортизація не нараховується
Цілі управління	- забезпечення основної діяльності (виготовлення продукції, надання послуг); - підтримання стану об'єкта для придатності в основній діяльності; - мінімізація експлуатаційних витрат; - забезпечення підвищення рентабельності продукції	- максимізація доходу та підвищення вартості нерухомості; - підтримання технічного стану для генерування грошового потоку; - мінімізація витрат на утримання
Місце у структурі бізнесу	Центр витрат	Центр прибутку
Оцінка ефективності	Як засіб забезпечення діяльності підприємства	Як самостійний об'єкт
Показники ефективності використання	Фондовіддача, фондомісткість, рентабельність,	Чистий операційний дохід, коефіцієнт дисконтованих грошових потоків, приріст вартості
Умови ефективного управління	Виділення управління нерухомістю в самостійну функціональну область	Наявність професійного управління

Джерело: складено за [3, 13, 18]

Нерозробленими та недостатньо опрацьованими залишаються проблеми ідентифікації об'єктів нерухомості у випадку їх використання як інвестиційної та операційної нерухомості одночасно.

Комплексний підхід до вирішення даного питання запропоновано Давидюк Т.В. та Міроною О.І. Автори пропонують приймати рішення щодо розмежування, базуючись на співставленні показників вартості, фактичної площі та рентабельності окремих частин, отриманих доходів та понесених витрат при різному цільовому використанні об'єкта [9, с. 42]. На наш погляд, цей процес є досить трудомістким та потребує залучення професійного судження для правильної оцінки вагомості кожного показника в загальній матриці розрахунку.

З урахуванням принципу бухгалтерського обліку превалювання сутності над формою, при наявності ознак, за яких об'єкт може бути віднесеним як до операційної, так і до інвестиційної нерухомості, об'єктивним критерієм розмежуванням, на наш погляд, буде співставність показників дохідності та ефективності (дохід від оренди та фондоддача), оскільки визначальна особливість інвестиційної нерухомості полягає саме у здатності генерувати грошові потоки.

Для згладжування процесу конвергенції міжнародних стандартів та фінансової звітності вважаємо за необхідне нерухомість, отриману на правах операційної оренди з метою та можливістю (за відсутності будь-яких правових обмежень) отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу (за відсутності будь-яких правових обмежень на здійснення операції), класифікувати як інвестиційну з визнанням підприємства проміжним орендодавцем. Суборенда в даному випадку має класифікуватися як операційна оренда [23].

Поділ інвестиційної нерухомості за рівнем універсальності об'єктів важливий для потреб управління. Так, деякі об'єкти є універсальними і можуть здаватися в оренду під будь-які потреби без необхідності їх додаткової реконструкції та модифікації. Інші об'єкти характеризуються вузькопрофільною спеціалізацією використання об'єкта (наприклад, банківські приміщення, складські приміщення з особливими умовами зберігання тощо). Така класифікація необхідна для більш точного визначення кола потенційних орендарів, прогнозування можливого діапазону коливання орендних ставок, враховуючи тенденції на ринку подібних об'єктів, визначення обсягу витрат на перепрофілювання об'єкта для досягнення більшої синергії від його використання.

Для подальшої оцінки об'єктів важливою є класифікація ринків функціонування об'єктів за рівнем активності та відкритості. Адже для інформаційного забезпечення оцінки інвестиційної нерухомості використовуються дані активного ринку (рівень попиту та пропозиції, орендні ставки, рівень вакантної, обсяги поглинання тощо), спостережувальні та неспостережувальні вихідні дані – на закритих та малорозвинених ринках.

**Висновки і перспективи подальших розвідок у даному напрямі** Важливість класифікації визначається необхідністю об'єктивного відображення інвестиційної нерухомості підприємства, що забезпечить користувачів фінансової звітності достовірною та якісною інформацією для прийняття ефективних управлінських рішень.

За результатами проведеного аналізу було виявлено відсутність уніфікованого підходу до побудови системи класифікації інвестиційної нерухомості, різні тлумачення сутностей класифікаційних ознак, суперечливість поглядів різних авторів щодо поділу нерухомості в рамках одного критерію, перевантаження системи класифікації дублюючими показниками та ін.

Для вирішення окреслених проблем та забезпечення інформаційних потреб бухгалтерського обліку та управління ключовими класифікаційними ознаками визначено: *участь у процесі забезпечення діяльності підприємства, об'єкти нерухомості, мета утримання, належність, метод оцінки, вид діяльності підприємства, тип орендаря, рівень універсальності об'єкта, рівень розвитку ринку та інтенсивність операцій з інвестиційною нерухомістю.*

Представлена нами класифікація розкриває економічну сутність інвестиційної нерухомості та особливості її цільового використання.

#### **Література.**

1. Бузова И.А. Инвестиции в недвижимость: методы обоснования финансовых решений: Автореф. дис. ... канд. экон. наук / И.А. Бузова. - СПб.: СПбГУ, 2001. - 20 с.
2. Богущка Л.Т. Облік і аналіз інвестиційної нерухомості у будівельних організаціях [Текст] : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.09 / Лілія Тарасівна Богущка. – Тернопіль: ТНЕУ, 2013. – 211 с.
3. Веренич О., Шаповалова А. Нові напрями бухгалтерського обліку нерухомості / О. Варенич, А.П. Шаповалова // Вісник КНТЕУ, 2009 – №1. – С. 88-94.
4. Верхоглядова Н.І., Щеглова О.Ю.. Сутність і місце нерухомості в системі ринкових відносин / Верхоглядова Н.І., Щеглова О.Ю. // Механізм регулювання економіки, 2011 – № 3. – С. 197-205.
5. Говер Р. Введение в управление недвижимостью: Сб. тр. российско-британских проектов / Р. Говер, М. Соловьев.- М.: Паритет, 1997. - 352 с.
6. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учеб. В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. – М.: Филинь, 1999. - 592 с.
7. Григор'єв В.В. Оцінка об'єктів нерухомості: підручник/ В. В Григор'єв – К.: Вища школа, 2003.– 105 с.

8. Гриценко О.А. Економічні основи права нерухомої власності. / О.А. Гриценко // Економічна теорія та право, 2016. - №1 (24) 2016. – С. 46-55.
9. Давидюк Т.В. Взаємозв'язок понять «Інвестиційна діяльність» та «Інвестиційна нерухомість» у системі бухгалтерського обліку / Т. В. Давидюк, О. І. Міронова // Вісник Запорізького національного університету. Економічні науки. - 2013. - № 2. - С. 111-116.
10. Иваницкий В.С. Оценка недвижимости: учебное пособие / В.С. Иваницкий; Федер. агентство по образованию, ГОУВПО «УГТУ-УПИ им. Первого Президента России Б.Н. Ельцина». – Нижний Тагил: НТИ (ф) УГТУ-УПИ, 2009. – 52 с.
11. Князева Н.В. Управление недвижимостью промышленных комплексов в условиях предпринимательской экономики / Н.В. Кнезева // Вестник ЮУрГУ. Серия: Экономика и менеджмент, 2012 – №22(2810). – С. 137-142.
12. Лукашова И.А., Головащенко Е.М. Инвестиционная недвижимость, инвестиционные активы как учетные категории / И.А. Лукашова, Е.М. Головащенко // Экономика, предпринимательство и право, 2015 - №5 – С. 215-228.
13. Максимов С. Н. Управление корпоративной недвижимостью: концептуальный подход / С. Н. Максимов, И. А. Бачуринская, О. В. Веденеева // Вестник СПбГЭУ. Серия: Экономика, 2014. – № 2(69). – С. 12-17.
14. Маляревський Ю.Д., Тютюнник П.С. Финансовый учет: учебно-метод. пособие. – Х.: ИНЖЭК, 2003. – 288 с.
15. Москвин В.Н. Имущественный менеджмент. Государственное и рыночное управление недвижимостью: Учеб.пособие / В.Н. Москвин, В.Н. Кузьминых; под ред. В.Н. Москвина. - Новосибирск: СГГА, 2000. - 356 с.
16. Озеров Е.С. Менеджмент доходной недвижимости: учеб. пособие. – Санкт-Петербург, 2011. – 346 с.
17. Павлов К.В. Уніфіковані підходи до класифікації об'єктів нерухомості / К.В. Павлов // Глобальні та національні проблеми економіки, 2017 - № 17 – С. 390-394.
18. Скоробогата Л. В. Облікові моделі операцій з нерухомістю / Л.В. Скоробогата // Вісник Національного університету "Львівська політехніка, 2012 - № 721. – С. 226–231.
19. Сидоренко О.О. Нерухомість у страхівки: класифікація та бухгалтерський облік / О. О. Сидоренко // Економіка: проблеми теорії та практики, 2008. – №. 237 – Т. VI. – С. 1437-1451.
20. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / Е.И. Тарасевич. - СПб.: МКС, 2000. - 428 с.
21. Экономика недвижимости: рынок, правовые основы, инвестиции: учеб. пособие / И.Р. Айтмухаметова, С.А. Гарина, Е.Б. Денисенко, Е.Н. Лебедева, О.В. Манина. – Н: НГАСУ, 2003. – 96 с.
22. Юхименко-Назарук І.А. Склад нерухомості: ідентифікація для цілей бухгалтерського обліку / І. А. Юхименко-Назарук // Проблеми теорії та методології бухгалтерського обліку, контролю і аналізу. Економічні науки, 2011. – № 2 (20). – С. 491-497.
23. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 “Інвестиційна нерухомість”: Наказ Міністерства фінансів України від 16 липня 2007 року № 779/ Міністерство фінансів України. [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0823-07>.
24. IFRS 16 Leases. available at: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/>.

#### References.

1. Buzova, I.A. (2001), "Investments in real estate: methods of justification of financial decisions", Ph.D. Thesis, SPbGU, , SPb., Russia, p. 20.
2. Bohutska, L.T. (2013), "Accounting and analysis of investment property in construction organizations ", Abstract of Ph.D. dissertation, 08.00.09, TNEU, Ternopil, Ukraine, p. 211.
3. Verenyh, O. and Shapovalova, A. (2009), "New areas of real estate accounting", *Visnyk KNTEU*, vol. 1, pp. 88-94.
4. Verkhohliadova, N.I. and Shchekhlova, O.Yu..(2011), "Essence and place of real estate in the system of market relations", *Mekhanizm rehuliuwannia ekonomiky*, vol. 3, pp. 197-205.
5. Gover, R. and Solov'ev, M. (1997), *Vvedenie v upravlenie nedvizhimost'ju: Sb. tr. rossijsko-britanskikh proektov* [Introduction to property management: Collection of works of Russian-British projects], Paritet, Moscow, Russia, p. 352.
6. Goremykin, V.A. and Bugulov, Je.R. (1999), *Jekonomika nedvizhimosti* [Economics of Real Estate], Filin, Moscow, Russia, p. 592.
7. Hryhoriev, V.V. (2003), *Otsinka ob'ektiv nerukhomosti: pidruchnyk* [Estimation of real estate objects: textbook], Vyshcha shkola, Kyiv, Ukraine, p. 105.
8. Hrytsenko, O.A. (2016), "Economic foundations of the right of immovable property", *Ekonomichna teoriia ta pravo*, vol. 1 (24), pp. 46-55.
9. Davydiuk, T.V. and Mironova, O. I. (2013), "Interconnection of the concepts "Investment Activity" and "Investment Property" in the accounting system", *Visnyk Zaporizkoho natsionalnoho universytetu. Ekonomichni nauky*, vol. 2, pp. 111-116.
10. Ivanickij, V.S. (2009), *Ocenka nedvizhimosti: uchebnoe posobie* [Evaluation of real estate: a tutorial], Feder. agentstvo po obrazovaniju, GOUVPO «UGTU-UPI im. Pervogo Prezidenta Rossii B.N. El'cina». – Nizhnij Tagil: NТИ (f) UGTU-UPI, p. 52.



11. Knjazeva, N.V. (2012), "Management of the real estate of industrial complexes in the conditions of entrepreneurial economy", *Vestnik JuUrGU. Serija: Jekonomika i menedzhment*, vol. 22(2810), pp. 137-142.
12. Lukashova, I.A. and Golovashhenko, E.M. (2015), "Investment property, investment assets as accounting categories", *Jekonomika, predprinimatel'stvo i pravo*, vol. 5, pp. 215-228.
13. Maksimov, S. N. Bachurinskaja, I. A. and Vedeneeva, O. V. (2014), "Management of corporate real estate: a conceptual approach", *Vestnik SPbGJeU. Serija: Jekonomika*, vol. 2(69), pp. 12-17.
14. Maljarevs'kij, Ju.D. and Tjutjunnik, P.S. (2003), *Finansovyj uchet: uchebno-metod. posobie* [Financial accounting: educational-methodical manual], INZhJeK, H., Ukraine, p. 288.
15. Moskvin, V.N. and Kuz'minyh, V.N. (2000), *Imushhestvennyj menedzhment. Gosudarstvennoe i rynochnoe upravlenie nedvizhimost'ju: Ucheb.posobie* [Property management. State and market management of real estate: Textbook], SGGGA, Novosibirsk, Russia, p. 356.
16. Ozerov, E.S. (2011), *Menedzhment dohodnoj nedvizhimosti: ucheb. posobie* [Management of profitable real estate: Textbook], Sankt-Peterburg, Russia, p. 346.
17. Pavlov, K.V. (2017), "Unified Approaches to the Classification of Real Estate Objects", *Global and national problems of economy*, vol. 17, pp. 390-394.
18. Skorobohata, L. V. (2012), "Accounting models of real estate transactions", *Visnyk Natsionalnoho universytetu "Lvivska politekhnika*, vol. 721, pp. 226–231.
19. Sydorenko, O.O. (2008), "Insurer's Real Estate: Classification and Accounting", *Ekonomika: problemy teorii ta praktyky*, vol. 237, issue VI, pp. 1437-1451.
20. Tarasevich, E.I. (2000), *Analiz investicij v nedvizhimost'* [Analysis of investment in real estate], MKS, SPb., Russia, p. 428.
21. Ajtmuhametova, I.R. Garina, S.A. Denisenko, E.B. Lebedeva, E.N. and Manina, O.V. (2003), *Jekonomika nedvizhimosti: rynek, pravovye osnovy, investicii: ucheb. posobie* [Economics of real estate: market, legal framework, investment: Textbook], NGASU, N., Russia, p. 96.
22. Yukhymenko-Nazaruk, I.A. (2011), " Property composition: identification for accounting purposes", *Problemy teorii ta metodolohii bukhholderskoho obliku, kontroliu i analizu. Ekonomichni nauky*, vol. 2 (20), pp. 491-497.
23. The Ministry of Finance of Ukraine (2007), Order of the Ministry of Finance of Ukraine "Regulation (Standard) of Accounting 32 "Investment Property"", available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0823-07>.
24. IFRS 16 Leases. available at: <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-16-leases/>.

Стаття надійшла до редакції 20.09.2018 р.