Міністерство освіти і науки України

Національний університет «Полтавська політехніка
імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут фінансів, економіки, управління та права
Кафедра фінансів, банківського бізнесу та оподаткування

Білостоцький технологічний університет (Польща)

Батумський державний університет імені Шота Руставелі (Грузія)

Університет «Одлар Юрду» (Азербайджан)

Університет Північ (Хорватія)

Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Кафедра фінансів

Національний інститут стратегічних досліджень

Одеський національний економічний університет

Донецький національний університет імені Василя Стуса

Головне управління Державної казначейської служби України у Полтавській області

РОЗВИТОК ФІНАНСОВОГО РИНКУ В УКРАЇНІ: ЗАГРОЗИ, ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції

27 жовтня 2021 р.

Полтава
2021

УДК [332.024:657.6]:[657.424:334.722.8]

Карпенко Євгенія Анатоліївна,
кандидат економічних наук, доцент,
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
(Україна)
Шаяхметова Кульшарія Оракпаївна
Доктор економічних наук, професор кафедри фінансів та обліку
Університет «Туран-Астана» (Казахстан)

ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ АНАЛІЗУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Якісне обліково-аналітичне забезпечення є підґрунтям успішного функціонування будь-якого підприємства [1]. Від правильної організації аналізу інвестиційної нерухомості суттєво залежить результативність його здійснення та пошук напрямів підвищення ефективності використання інвестиційної нерухомості. При цьому важливим є визначення об'єкту, предмету та суб'єктів аналізу.

На нашу думку об'єктом аналізу інвестиційної нерухомості є діяльність суб'єкта господарювання в частині здачі в оренду землі та нерухомості. Відповідно предметом такого аналізу є результати діяльності підприємства в частині здачі в оренду інвестиційної нерухомості та взаємозв'язки операцій та процесів, що виникають у ході такої діяльності.

Усі суб'єкти аналізу інвестиційної нерухомості можуть бути поділені на дві групи: зовнішні та внутрішні.

До зовнішніми суб'єктів аналізу відносяться кредитори, постачальники, покупці, податкові органи, аудиторські фірми, які так чи інакше використовують для своїх цілей інформацію про наявність та рух інвестиційної нерухомості на підприємстві.

Внутрішніми суб'єктами аналізу інвестиційної нерухомості можуть бути будь-які економічні структурні підрозділи підприємства, які причетні до аналітичної роботи.

Так як на сьогодні спостерігається «домінування акціонерних форм підприємництва та усвідомлення того, що довготривала економічна стабільність неможлива без активізації корпоративних механізмів для захисту прав інвесторів» [2] в контексті дослідження внутрішніх суб'єктів інвестиційної нерухомості нами було проаналізовано організаційну структуру та посадові обов'язки осіб, які причетні до аналізу у 12 акціонерних товариствах України. Це дозволило сформувати узагальнені обов'язки структурних підрозділів акціонерних товариств, які можуть бути задіяні в аналізі інвестиційної нерухомості (табл. 1).

Слід відмітити, що в дослідженні брали участь акціонерні товариства, які відносяться до категорії великих та середніх, тому для малих підприємств обов'язки структурних підрозділів, які описані в табл. 1 можуть бути дещо модифіковані.

На нашу думку внутрішні суб'єкти аналізу інвестиційної нерухомості найбільш якісно будуть проводити аналіз у тому випадку, коли вони будуть прямо зацікавлені в діяльності та розвитку підприємства і працюватимуть за основним місцем роботи.

Це пояснюється тим, що їх власні інтереси безпосередньо залежатимуть від інтересів підприємства. Коли внутрішній аналітик буде глибоко та якісно проводити аналіз інвестиційної нерухомості, це дасть змогу покращувати контроль та управління цими активами, що буде внеском у поліпшення стану підприємства в цілому, а це впливатиме на розмір оплати праці чи будь-яке інше стимулювання такого аналітика.

Таблиця 1

Обов'язки структурних підрозділів акціонерного товариства з аналізу інвестиційної нерухомості

Підрозділ	Обов'язки з аналізу інвестиційної нерухомості
1	2
Бухгалтерія	Достовірний облік інвестиційної нерухомості: документальне оформлення господарських операцій щодо руху інвестиційної нерухомості; формування кореспонденцій рахунків; дотримання вимог нормативно-правових актів щодо обліку інвестиційної нерухомості; контроль собівартості продажу інвестиційної нерухомості; контроль за станом розрахунків зі здачі в оренду або продажу інвестиційної нерухомості; аналіз обсягу і складу інвестиційної нерухомості; аналіз звітності в частині інвестиційної нерухомості
Управління планування та логістики	Складання прогнозів з придбання, здачі в оренду та продажу інвестиційної нерухомості; планування витрат на утримання інвестиційної нерухомості, собівартості її продажу; аналіз впливу розвитку науки та техніки на інвестиційну нерухомість та визначення ступеню морального зносу; аналіз ринку та пошук клієнтів, готових орендувати інвестиційну нерухомість; аналіз споживчих вимог клієнтів до якості інвестиційної нерухомості; аналіз виконання договірних зобов'язань з оренди
Господарчо-побутовий відділ	Аналіз і контроль повноти і вчасності повернення об'єктів інвестиційної нерухомості від орендарів; аналіз інвестиційної нерухомості, в частині надання даних про своєчасні і якісні ремонти та поліпшення об'єктів перед їх переведенням до інвестиційної нерухомості; аналіз виконання графіку поліпшень та ремонтів інвестиційної нерухомості; аналіз вікового складу активів, які визнані інвестиційною нерухомістю
Фінансовий директор	Аналіз документів з обліку інвестиційної нерухомості на предмет правильності заповнення, юридичної грамотності в оформленні та відповідності документа суті здійснюваної операції з інвестиційною нерухомістю; оцінка порушень договірних зобов'язань з оренди інвестиційної нерухомості та розробка штрафних санкцій
Ревізійна комісія	Контроль за станом інвестиційної нерухомості та дотриманням умов визнання інвестиційної нерухомості; оцінка правильності обліку інвестиційної нерухомості, результатів інвентаризації; оцінка методики аналізу інвестиційної нерухомості тощо
Планово-економічний відділ	Розробка заходів, спрямованих на раціональну організацію аналізу операцій з інвестиційною нерухомістю; визначення обсягів інвестиційної нерухомості, при яких: а) забезпечується беззбитковість діяльності, а)рівень ризику підприємства стати банкрутом становить критичне значення для існування підприємства як господарської одиниці, б) забезпечується максимальна прибутковість; аналіз складу та структури інвестиційної нерухомості; аналіз динаміки та руху інвестиційної нерухомості; оцінка ефективності управління інвестиційною нерухомістю; виявлення негативних та позитивних причини і тенденції зміни інвестиційної нерухомості

Література

1. Карпенко Є. А. Обліково-аналітичне забезпечення процесно-орієнтованого управління. Управління розвитком соціально-економічних систем у новій економіці : монографія / [колектив авторів] ; за заг. ред. Л.М. Шимановської-Діанич. Полтава : ПУЕТ, 2015. 358 с. С. 229-235.
2. Онищенко С. В. Інструментарій оцінки та моніторингу інвестиційної привабливості акціонерних товариств будівельної галузі в системі вартісно-орієнтованого корпоративного управління. Економіка та управління підприємствами машинобудівної галузі. 2009. № 3. С. 88–97.