1.1. ТЕОРІЯ ТА ІСТОРІЯ ЗАСТОСУВАННЯ СПЕЦІАЛЬНИХ ЗНАНЬ

МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ВИЯВЛЕННЯ РИЗИКІВ СУТТЄВОГО ВИКРИВЛЕННЯ ПРИ АУДИТІ ОБЛІКОВОЇ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ[1]

Волчек Р. М., Большаков С. І., Кубік В. Д.

Реферат. Як аудиторові розпізнати ризик суттєвого викривлення фінансової звітності там, де вартість нерухомості визначено за справедливою вартістю? Р. Волчек і В. Кубік (кафедра бухгалтерського обліку та аудиту Одеського національного економічного університету) та С. Большаков (експерт ТОВ «Науково-дослідний інститут судової експертизи та оцінки») розглядають цю проблему на прикладі операцій з інвестиційною нерухомістю, яку для продажу переводять до складу товарів і відчужують різні суб'єкти господарювання та інституції, зокрема місцеві органи влади. Автори показують, що нехтування принципами обліку та оцінної діяльності під час визначення вартості комерційної нерухомості для цілей продажу відкриває простір для маніпулювання результатами оцінки, тому аудиторам потрібен комплекс аналітичних процедур, що забезпечує прозорість і об'єктивність звітної інформації. Об'єктом дослідження є процес облікової оцінки комерційної нерухомості за справедливою вартістю, метою – розроблення аналітичних процедур ідентифікації ризиків суттєвого викривлення під час аудиту таких оцінок. Застосовано аналіз і синтез, аналогію та моделювання (для ідентифікації ризиків), абстрагування й конкретизацію (для рекомендацій щодо коректного визначення справедливої вартості нерухомості, яку відчужують на користь державних інституцій). Доведено, що вибір методів оцінки комерційної нерухомості для цілей продажу залежить від її фізичного зношення та від сукупності прав на земельну ділянку, на якій вона розташована. Запропоновані процедури зменшують невизначеність під час аудиту облікових оцінок: надано рекомендації щодо перевірки коригувальних коефіцієнтів у порівняльному підході та обґрунтовано умови застосування дохідного підходу (методу прямої капіталізації) для об'єктів, фізичний стан яких потребує ремонту. Встановлено, що метод залишку недоцільно застосовувати для визначення ринкової вартості права користування земельною ділянкою щодо об'єктів, які не містять права власності на землю; для них коректно виходити з орендної плати, розрахованої відповідно до нормативної оцінки землі. Висновки статті (European Cooperation. 2021. Vol. 1 (49). P. 90–115) корисні судовим експертам-економістам і оцінювачам, які перевіряють обґрунтованість вартості нерухомості в спорах і кримінальних провадженнях.

Ключові слова: аудит, облікова оцінка, справедлива вартість, ризик суттєвого викривлення, інвестиційна нерухомість, комерційна нерухомість, аналітичні процедури, порівняльний підхід, метод прямої капіталізації, метод залишку, нормативна оцінка землі, фінансова звітність.

Methodological Aspects of Identifying Risks of Material Misstatement in the Audit of Accounting Estimates of Real Estate

Volchek R. M., Bolshakov S. I., Kubik V. D.

Abstract. Fair value estimates of commercial real estate are vulnerable to manipulation, particularly when investment property is reclassified as goods and sold by businesses and public institutions, including local authorities. Volchek R. M., Bolshakov S. I. and Kubik V. D. (Odesa National Economic University; Research Institute of Forensic Expertise and Valuation LLC) address how auditors can identify risks of material misstatement in such accounting estimates. The object of the study is the process of measuring commercial real estate at fair value, and its purpose is to develop analytical procedures for identifying misstatement risks in the audit of these estimates. The authors use analysis and synthesis, analogy and modelling to identify risks, and abstraction and concretisation to formulate recommendations on determining the fair value of property transferred to public institutions. They show that disregard for accounting and valuation principles opens the way to manipulation of valuation results, and that the choice of valuation method depends on the physical deterioration of the property and on the bundle of rights to the land plot beneath it. The proposed procedures include checks of adjustment coefficients under the sales comparison approach and conditions for applying the income approach (direct capitalisation) to buildings in need of repair. The residual method is shown to be inappropriate for valuing land-use rights where the property does not include land ownership; such rights should instead be based on rent calculated from the normative land valuation. Published in European Cooperation (2021, vol. 1(49), pp. 90–115), the findings are relevant to forensic economists and valuers who assess the soundness of property values.

Keywords: audit, accounting estimates, fair value, risk of material misstatement, investment property, commercial real estate, analytical procedures, sales comparison approach, direct capitalisation, residual method, normative land valuation, financial reporting.

Першоджерело: *Волчек Р. М., Большаков С. І., Кубік В. Д. Методологічні аспекти виявлення ризиків суттєвого викривлення при аудиті облікової оцінки об'єктів нерухомості. European Cooperation. 2021. Vol. 1 (49). P. 90–115.*[2] *Реферат оприлюднено в журналі 06.09.2021.*

References

1. Volchek R. M., Bolshakov S. I., Kubik V. D. Metodolohichni aspekty vyiavlennia ryzykiv suttievoho vykryvlennia pry audyti oblikovoi otsinky obiektiv nerukhomosti [Methodological Aspects of Identifying Risks of Material Misstatement in the Audit of Accounting Estimates of Real Estate] : referat. Sudovo-psykholohichna ekspertyza. Zastosuvannia polihrafa i spetsialnykh znan v yurydychnii praktytsi. 2023. Vol. 8, No. 3 (45). URL: https://expertize-journal.org.ua/shkola-otsenky-bolshakova-si-m-odesa-ukraina/5656-volchek-r-bolshakov-s-kubik-v-metodologichni-aspekti-viyavlennya-rizikiv-suttevogo-vikrivlennya-pri-auditi-oblikovoji-otsinki-ob-ektiv-nerukhomosti (onovlena versiia vid 06.11.2026). [in Ukrainian].

2. Volchek R. M., Bolshakov S. I., Kubik V. D. Metodolohichni aspekty vyiavlennia ryzykiv suttievoho vykryvlennia pry audyti oblikovoi otsinky obiektiv nerukhomosti [Methodological Aspects of Identifying Risks of Material Misstatement in the Audit of Accounting Estimates of Real Estate]. European Cooperation. 2021. Vol. 1 (49). P. 90–115. URL: https://european-cooperation.eu/index.php/EC/article/view/112 (data zvernennia: 04.11.2026). [in Ukrainian].