

ТЕХНІЧНА ЕКСПЕРТИЗА ТА ОЦІНКА МАЙНА

УДК 625.7/.8

Соколова Н.М., канд. екон. наук

ЕКОНОМІЧНІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Анотація. У ринковій економіці усі фактори та результати діяльності повинні мати вартісну оцінку. Необхідність оцінки безпосередньо об'єктів нерухомості пов'язана із проведенням операцій інвестування, кредитування, страхування, визначення податкової бази. Оцінка об'єктів дорожнього господарства необхідна для обґрунтування напрямків стратегічного розвитку суб'єктів господарювання, визначення фінансово-економічного ефекту та ринкової ціни нерухомого майна.

Ключові слова: оцінка майна, аспекти, дорожня галузь

Аннотация. В рыночной экономике все факторы и результаты деятельности должны иметь стоимостную оценку. Необходимость оценки непосредственно объектов недвижимости связана с проведением операций инвестирования, кредитования, страхования, определения налоговой базы. Оценка объектов дорожного хозяйства необходима для обоснования направлений стратегического развития субъектов хозяйствования, определение финансово-экономического эффекта и рыночной цены недвижимого имущества.

Ключевые слова: оценка имущества, аспекты, дорожная отрасль

Annotation. In a market economy, all factors and results of operations should be valuation. The need for evaluation of real estate directly associated with the

operations of investment, lending, insurance, determining the tax base. Estimation of road facilities needed to study areas of strategic development entities, determine financial and economic effect and the market value of real estate.

Keywords: property valuation, aspects, road sector

Постановка проблеми. За обставин фінансової кризи, від якої потерпає Україна, актуальності набувають не лише питання економічного розвитку країни, а й потреба удосконалення системи державного управління з метою мобілізації всіх можливих ресурсів для подолання негативних явищ. В умовах оголошеної державою адміністративної реформи, яка повинна стати механізмом досягнення ефективного державного управління, стає проблема формування та розвитку муніципальної економіки.

Так, проведення реформування системи державного управління автомобільними дорогами загального користування передбачає необхідність виконання ряду етапів, до найважливіших з них слід віднести [1]:

- передачу автомобільних доріг загального користування місцевого значення до сфери управління місцевих органів самоврядування;
- реструктуризацію ПАТ ДАК «Автомобільні дороги України» шляхом утворення на базі дочірніх підприємств державних дорожніх підприємств:
- запровадження контрактів з експлуатаційного утримання доріг по кінцевому результату на автомобільних дорогах державного значення.

При цьому на перший план виходять питання економічної оцінки майна державних дорожніх підприємств, що актуалізує розвиток проблематики оцінки нерухомого майна в дорожній галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Слід зазначити, що окремі аспекти досліджуваної проблеми досить широко розглядалися в економічній літературі. Так, теоретичні і практичні питання вивчення ринку майна, в тому числі визначення понять і співвідношень між ними вивчалися в роботах як зарубіжних, так і вітчизняних вчених, зокрема: Г.С. Харрісон, Дж.Фрідман, Н.Ордуей, І.Т. Балабанов, С.В. Грибовський, С.В. Гриненко, Д.В. Виноградов,

Г.М. Стерник, А.М. Асаул, І.М. Геллер, В.Д. Базилевич, Л.П. Чубук та ін. [2-11]. Проте, питання економічної оцінки нерухомого майна саме в дорожній галузі вітчизняними вченими не розглядалося.

Мета статті. Дослідити та проаналізувати економічні аспекти оцінки майна в галузі дорожнього будівництва.

Виклад основного матеріалу. У сучасних умовах нерухоме майно належить до визначальних ресурсів, що забезпечують ефективну діяльність господарських суб'єктів, муніципалітетів, органів державного управління в цілому, та підприємств дорожньої галузі, зокрема. Європейські експерти виділяють три визначальні компоненти нерухомого майна: як ресурсу, активу і об'єкта управління в загальній системі управління. Це функціональний, фінансовий та фізичний (експлуатаційний) компоненти нерухомого майна. Зміст окремих компонентів нерухомого майна виявляється в такому:

1. Функціональний компонент управління нерухомим майном — це, в першу чергу, ресурсний компонент у процесах стратегічного планування розвитком господарських суб'єктів: підприємств та організацій дорожньої галузі. Складові об'єктів нерухомого майна у транспортному будівництві (дороги, технологічні споруди, об'єкти інфраструктури, виробничі і офісні приміщення) належать до базових ресурсів що забезпечують діяльності підприємств. В процесах довгострокового планування діяльності підприємств необхідно визначити оптимальні обсяги, склад і структуру нерухомості, тобто обґрунтувати обсяги та оптимізувати структуру активів підприємства.

2. Фінансовий компонент. Об'єкти нерухомого майна — це активи підприємства, тому вони знаходять своє відображення в бухгалтерських документах організації. Обсяги та склад об'єктів нерухомого майна, їх вартість, поточний стан та інші характеристики безпосередньо впливають на стан діяльності підприємств, зокрема на рівень таких показників як собівартість робіт та послуг, обсяг податкових платежів, ринкова вартість нерухомого майна та інше.

3. Фізичний (експлуатаційний) компонент. Нерухоме майно дорожнього підприємства — це сукупність фізичних об'єктів, які за своїми проектними характеристиками і поточним станом впливають на безпеку, якість, комфортність основної виробничої діяльності – задоволення споживачів доріг. Ці об'єкти вимагають відповідного експлуатаційного утримання, визначеного законодавством та нормативними актами будівництва, землевпорядкування, експлуатаційного, екологічного та санітарного стану, водопостачання, водовідведення та інше.

Усі ці вимоги з експлуатації об'єктів нерухомості знаходять своє відображення в планах і кошторисах ресурсних витрат (фінансових, матеріально-технічних) у договірних відносинах із виконавцями дорожньо-ремонтних робіт. Ця діяльність по суті є технічним менеджментом, управлінням експлуатаційним станом нерухомого майна в дорожній галузі.

Усі три компоненти тісно пов'язані між собою при проведенні операцій оцінки нерухомого майна.

Логіко-цільовий зв'язок цих компонентів наведений на рисунку 1.

Організаційно-функціональний аспект управління наведеними компонентами нерухомого майна в межах поточного та оперативного управління суб'єктами господарювання можуть мати наведену схему.

Наприклад, спеціалісти з капітального будівництва чи служби експлуатації підготували проекти планів проведення необхідних попереджувальних чи капітальних ремонтних робіт. Матеріали проектів направляються у планово-економічний відділ для вирішення питань визначення можливих обсягів фінансування цих ремонтних робіт. При підготовці рішень фінансові менеджери в умовах обмеження фінансових ресурсів повинні враховувати зміст цілей та стратегію розвитку підприємства на перспективу і роль конкретного об'єкта нерухомості як ресурсу досягнення довгострокових стратегічних цілей підприємства.

У таких умовах важливою є правильна оцінка необхідних ресурсів для всіх компонентів об'єктів нерухомого майна і часових горизонтів управління —

від оперативних кошторисів для виконання ремонтних робіт до середньострокових бізнес-планів та стратегічних інвестиційних програм. Спеціалісти з оцінки і управління нерухомістю разом із спеціалістами відповідних спеціалізованих підрозділів повинні провести комплексну оцінку проблеми та підготувати пропозиції, програму і збалансовані плани заходів щодо нерухомого майна для керівництва дорожньої організації. Як показують зв'язки, наведені на рисунку, головним напрямком інтегрування трьох компонентів об'єктів нерухомості є економічні аспекти управління.



Рисунок 1 – Фінансово-економічні аспекти об'єктів нерухомості (адаптовано з [12])

Висновки

Реформування дорожньої галузі України зумовлює сучасні підходи до оцінки нерухомого майна підприємств та організацій. На передній план при цьому виходять економічні аспекти оцінки нерухомого майна, які, на нашу думку, повинні бути обґрунтовані шляхом використання сучасних підходів до оцінки та залучення спеціалістів та експертів з оцінки і управління нерухомістю.

Література

1. Концепція реформування системи державного управління автомобільними дорогами загального користування// Схвалено розпорядженням Кабінету Міністрів України від 20 серпня 2008 р. № 1096 (у редакції розпорядження Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2011 р. № 739-р). - Київ, 2008. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/739-2011-%D1%80>
2. Асаул А.М. Економіка нерухомості: Підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
3. Базилевич В.Д. Іпотечний ринок / В.Д. Базилевич, Н.П. Погорельцева. – К.: Знання, 2008. – 717 с.
4. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости / И.Т.Балабанов //– СПб.: Питер, 2000. – 208 с. 12. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Д.В. Виноградов. – Владимир: Владим. Гос. Ун-т., 2007. – 136 с.
5. Геллер І.М. Статистика ринку житла: Навч.посібник / І.М. Геллер – К., 2000. – 192 с.
6. Загородній А.Г. Фінансово-економічний словник / А.Г. Загородній, Г.Л. Вознюк – К.: Знання, 2007. – 1072 с.
7. Оценка стоимости недвижимости. / [Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.]. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
8. Стерник Г.М. Системный подход к анализу рынка недвижимости [Електронне джерело]. – Режим доступу:
<http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/SISTEMNII-PODHOD-K-ANALIZU-RINKA-NEDVIJIMOSTI-Sternik-G.M..html> - Назва с титульного екрана.
9. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / Дж. Фридман, Н. Ордуэй; [Пер. с англ.] – М.: Дело Лтд, 1997. - 462 с.
10. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Г.С. Харрисон; пер. с англ. И. Артеменков. – М.: Мособлупрполиграфиздат, 1994. – 231 с.
11. Чубук Л.П. Основні чинники формування ринку нерухомого майна / Л.П. Чубук // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2002. – № 63.– С. 49-50.
12. Пазинич В.І., Свистун Л.А. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.] – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.