

ОЦІНЮВАННЯ ВАРТОСТІ МАЙНОВИХ АКТИВІВ ОРІЄНТОВАНЕ РИНКОВИМ ВИМОГАМ

Заплітна Т.В., кандидат економічних наук

Постановка проблеми. Послуги оцінювання за період трансформаційних процесів ринкових перетворень стали більш диверсифікованими. Сучасне оцінювання не лише відповідає багаторівневій функціональній сфері визначення джерела вартості, але й поширило спектр свого застосування для приватизаційних, аудиторських, фінансових, консалтингових цілей, до того ж вже виокремлено в окремий ринок послуг. Ринок оцінювання в Україні розширився та диференціювався за інтересами замовників та напрямами пов'язаних з розвитком ринкових відносин, реформування власності. Адже сучасний етап розвитку ринкових відносин вимагає від їх суб'єктів володіння інформацією про вартість оцінюваних об'єктів (майнових активів) та креативної орієнтації економічної інформації, що в свою чергу, дає можливість правильно розпорядитись майном, коштами, вчасно зорієнтуватись і вигідно розмістити наявний капітал для досягнення недоступних з матеріальних міркувань цілей.

В сучасних умовах ринкових перетворень практична апробація оцінювання, або іншою мовою процедура оцінки вартості майнових активів зарекомендована як одна з передових інструментів визначення ринкової вартості для різноманітних реалізацій цілей та інтересів, як то для купівлі-продажу об'єктів, інвестування, кредитування, страхування, оподаткування, навіть ліквідації або відтворення об'єктів. Тому сьогодні на правах інституційних норм прав власності оцінка вартості є першочерговою умовою корегування вартісних властивостей майнового об'єкту, а процедура оцінювання залишається лише формалізованим інструментом з передуманням суб'єктивного характеру. Так за останні роки цей процес можна сказати є вдосконаленим і носить прозорий характер та ринковий підхід, але й залишається наслідком спекулятивних дій та неорганізованих процесів на відповідних ринках. Адже практичний підхід в застосуванні вимірювання вартісних параметрів на основі дохідного, витратного та порівняльного методів створює умови для визначення ринкового утворення вартісних параметрів, але на практиці оцінкою вартості маніпулюють спекулятивним характером ціноутворення, створюючи умови «парадоксу ліберального ціноутворення».

Невирішені частини загальної проблеми. Залишаються багато невизначених питань, які виходять за рамки оцінювання, але імпульсивно зараховані до процесів оцінювання та підривають його методичне провадження. Через короткий час впровадження інструментів оцінювання вартісних параметрів національного багатства спочатку його вартість була знецінена, а потім через невмілий державний менеджмент оцінювання, як інструмент визначення вартісних параметрів, перевантажений екстерналіями так званої соціально-економічної нестабільності країни.

Раніше в практичній методиці під час приватизаційних процесів, як одного з перших прикладів застосування інструментарію оцінювання були сформовані хибні припущення. Саме приватизаційні об'єкти вимушено корегувались «заниженими вартісними параметрами» та набули реалізації «за безцінь». Як результат, незважаючи на дотримання нормативно-методичних норм використання експертами методики оцінки вартості, дозволило державі реалізувати питому вагу національних потужних виробничих об'єктів – великих і середніх підприємств, позбавлених капітального резерву на майбутній сталий розвиток. Також оцінювальний результат обчислення вартості таких підприємств започаткував в умовах розвиваючих ринків проблему ефективного управління - занижуючи основний оцінювальний параметр – вартість жодного разу не було враховано «швидкість приросту вартості» – найважливіший показник ефективності управління.

Постає питання чи може таке реалізоване підприємство розрахувати на ринкову адаптацію своєї діяльності та відповідати вимогам державно-цільових програм орієнтованим на інвестиційно-інноваційний розвиток і не лише...

Не останнє місце й чи мало питань в інформаційному навантаженні оцінювання залишаються та прогресують в соціальній сфері, а саме в оцінці вартості нерухомості (житла). Яким чином житлову нерухомість отриману безкоштовно понад 30 років тому (на умовах отримання за адміністративно-командної системи) сьогодні під впливом зміни економічної системи на ринкову нам пропонують, обумовлюючи «умовно» ринковою вартістю, за сотні тисяч грн., уникаючи Марксовим постулатам економічних законів купівельної спроможності суспільства. Таким чином відбулось викривлення визначення фактичної ціни на нерухомість, що формується не тільки під впливом

динаміки витрат, корисності, співвідношення попиту і пропозиції, монополізації, а й від процесу оцінювання, як упередженого судження про цінову екстраполяцію.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні пострадянські науковці порівнюючи економічні системи адміністративно-командну з ринковою здебільшого піддають критиці першу за її недосконалість та вимагають відкритість іншої.[1, 2] На нашу думку, можна погодитись в деяких моментах. Недосконалість адміністративно-командної системи складалась в прогресивному зростанні бюрократичної недосконалості менеджменту, але й менеджмент ринкових перетворень також характеризується залишками бюрократичних відтінків, до того ж, створенням умов дефіциту фінансової сфери, й викривленням загальних засад ринкового підґрунтя. Як наслідок для підприємств до сих пір залишається фікцією інвестиційно-інноваційна орієнтація розвитку, а в суспільстві втрачені інструменти соціально-економічної орієнтації стабільності. Від таких наслідків навіть державні інструменти управління та контролю носять «паразитичний» характер на суспільно-економічні умови зростання та розвитку в цілому.

Високий рівень впровадження оцінювання в ринкову практику адаптації вимагає обґрунтування теоретичних та нормативно-правових проблем оціночної діяльності, використання теоретичних надбань з теорій вартості щодо покращення методики оцінювання с посиленням змістом ефективного використання в господарській практиці, а як наслідок – уникнення асиметричності інформації. [2]

Зазвичай ми вдаємося прикладу західних методик оцінювання, як озерець умов впровадження ринкових інструментів господарського механізму, але уникаємо практики та їх результатів адаптації. Необхідно переглянути не «вершки» впровадження будь-яких ринкових інструментів, а дослідити результати адаптації цих інструментів. Лише тоді вірогідність їх ефективного застосування визначатиме цілеспрямоване створення рівноважного ринкового механізму та подальшого економічного зростання в соціально-економічній сфері. Більш того, сьогодні суспільство потребує у засобах та надійних механізмах усунення негативних екстерналій, а не в нарощуванні їх та уникнення вирішення. Тож як зазначено раніше спектр застосування оцінювання настільки охопив всебічність ринкових відносин, саме оцінка вартості обрана загальною методикою боротьби з наслідками, а не причинами. Необхідно також врахувати, що будь які методи впроваджуються через визначення інституційної основи, а в оцінюванні єдиним інститутом є вартість. [4, с. 12] За таких умов оцінювання не лише буде об'єктивно формувати інституційні норми утворення вартісних вимірювань, а сприятиме його застосуванню як регуляторного інструмента ціннісних засад ринкового ціноутворення.

Мета статті. Перед тим як вдатись до аналізу західної практики та їх результатів адаптації оцінювання, на нашу думку, необхідно уточнити і методологічні засади, щоб загальна мета нашої статті носила всебічний аналіз та обґрунтування.

То ж нагадаємо, вдавшись до досвіду західних принципів економічного оцінювання, основні концептуальні підходи оцінювання, що активно на сьогодні використовуються у всіх розвинених країнах при оцінці різного роду економічних активів, складають дві концепції вартості – концепція вартості в обміні (об'єктивна) і концепція цінності (суб'єктивна). [3, 4] В межах кожної концепції сформульовані набори припущень цілей оцінювання та чітко обґрунтовані визначення форми вартостей, що отримали в оціночній практиці назву – база оцінки. [3] Ці особливості впливають на вибір інформаційних джерел при оцінці і на алгоритм оціночних процедур.

Виклад основного матеріалу. Методологія оцінки, яка адекватно відображає як загально визначені в світовій практиці концепції, так і традиції української економіки, повинна вирішити низку методологічних проблем: 1) обґрунтування змістовної частини і структури видів вартостей, які реалізують концепції вартості в обміні і цінності; 2) обґрунтування методологічних підходів до оцінки вартості майнових об'єктів, які враховують існуючи в Україні нормативно-інформаційне забезпечення в сфері оцінки; 3) обґрунтування методологічних підходів до оцінки інвестиційної цінності; 4) обґрунтування методологічних підходів, які регламентують інформаційно-аналітичну обробку даних на ринку і отриманих характеристик, необхідних для виконання оцінки; 5) обґрунтування методологічних підходів до інформаційного моделювання технологій для уніфікації і автоматизації процесу оцінки.

Розвиток оцінювання як економічної діяльності відбувається комплексно: різними темпами, обсягами, в усіх напрямках, на всіх рівнях, по усіх видах і родах діяльності, і т.д. Ефективність сучасних знань в сфері оцінювання виведуть суспільство на новий рівень розвитку економічних законів та адекватного опанування ними. Тому що ми вважаємо що саме оцінювання спроможне не лише до використання останніх досягнень науки і інформаційних технологій, але і мінімізації

негативного впливу основних законів ринкового механізму та державного менеджменту, а головне відхилення «схильної компетенції» та «випадковості прийняття рішень», які пропонуються для оцінки ринкової вартості. Останнім кроком якої відповідатиме контуру в прозорості менеджменту оціночних процесів та єдиній кінцевій умові економічної відповідальності «ефективного використання».

Сучасна дійсність ринкових перетворень не лише не спроможна оцінити свої трансформаційні прорахунки і переоцінити недоліки менеджменту національної економічної системи, але прискореним темпом порушує соціально-економічну несправедливість. Саме економікам таких країн як Україна (інших пострадянських країн) необхідно вдатись до заходів переоцінки та припинити зневажати впливом зовнішніх та внутрішніх ефектів соціально-економічної нестабільності.

Висновки. Узагальнюючи викладений критичний аналіз щодо орієнтованості ринковим вимогам інструментів оцінювання необхідно підкреслити невід'ємну складову нового вартісного підґрунтя адаптованого до сучасних соціально-економічних умов ринкових перетворень. В сучасну методику оцінювання задля уникнення ірраціональних ризиків в умовах обчислення ринкових параметрів вартості оціночних об'єктів необхідно закласти підґрунтя оптимального або справедливого метода утворення вартості. Також для ринкової оцінки невід'ємними повинні стати врахування специфіки національних умов економічної та правової систем, враховуючи різноманітність груп показників на упередженість інформаційних ресурсів. На нашу думку така постановка методичної концепції оцінювання призведе до максимального зниження ризиків наступних проблем, які вже на сьогоднішній день потребують детального вивчення та вимагають прийняття негайного втручання задля вирішення, а саме:

- відсутність єдиного методичного підходу щодо оцінки вартості, розробленого щодо врахування національних умов економічної та правової систем;
- наявність існуючих методик оцінювання через орієнтованість некоректними показниками визначення ринкової вартості призводить до асиметрії інформації, що вкрай спотворює результат оцінки;
- відсутність оцінки соціально-економічних наслідків (адаптації підприємницького потенціалу до ринкових умов діяльності, соціальної спроможності у виборі уподобань).

ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Актуальні питання розвитку сучасної економіки: монографія /[Ю. М. Тимошенко та інш.]; ред. О.О. Непочатенко, Ю.О. Нестерчук. – Частина 2. – Умань: Видавець «Сочинський», 2011. – 390 с.
2. Солоненко А.А. Креативность восприятия экономической информации, формируемой интегрированной учетной системой коммерческой организации // Государственное управление. Электронный вестник Выпуск № 28. Сентябрь 2011 г.
3. Kleiber, Wolfgang: Immobilienbewertung in der Bundesrepublik Deutschland und in den Vereinigten Staaten von Amerika (USA) [Электронный ресурс]. – 2007. – Режим доступа: http://center-ocenki.kubannet.ru/stati/ocenska_zem_uch.doc.
4. Platz, Juergen: Immobilien-Management: Pruefkriterien zu Lage, Substanz, Rendite / Juergen Platz. – 3., ueberarb. Aufl. – Wiesbaden: Gabler, 1993. – 204 s.

РЕФЕРАТ

Заплітна Т.В. Оцінювання вартості майнових активів орієнтоване ринковим вимогам. / Тетяна Валентинівна Заплітна // Управління проектами, системний аналіз і логістика. – К.: НТУ – 2012. – Вип. 10.

В статті запропоновано ринковий підхід адаптації оцінювання вартості майнових активів щодо умов соціально-економічного розвитку.

Об'єкт дослідження – оцінювання як інструмент визначення ринкової вартості майнових об'єктів.

Мета роботи – визначення диференціації оцінки вартості від початкових стадій застосування оцінювання до сучасних наслідків викривлення вартісних параметрів майнових активів (підприємств та нерухомості) завданих в умовах ринкових перетворень.

Метод дослідження – критичний та системний аналіз.

В статті аналізується сучасний процес застосування оцінювання як одного з найважливіших інструментів визначення вартісних параметрів. Наведено критичний аналіз диференціації оцінки вартості від початкових стадій застосування оцінювання до сучасних наслідків викривлення

вартісних параметрів майнових активів (підприємств та нерухомості) завданих в умовах ринкових перетворень.

Результати статті зумовлюють до рушійних змін методичної концепції оцінювання, які призведуть до врахування специфіки національних умов економічної та правової систем, враховуючи різноманітність груп показників на упередженість інформаційних ресурсів оціночної вартості майнових активів.

Прогнозні припущення щодо розвитку об'єкта дослідження – розв'язання умовних проблем соціально-економічної орієнтації оцінювання у визначенні ринкової вартості майнових активів.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: ОЦІНЮВАННЯ, ОЦІНКА ВАРТОСТІ, МАЙНОВІ АКТИВИ, ДЕРЖАВНИЙ МЕНЕДЖМЕНТ ОЦІНЮВАННЯ.

ABSTRACT

Zaplitnaya TV Estimating the value of property assets oriented market requirements. / Tatyana V. Zaplitnaya // Management of projects, systems analysis and logistics. K.: NTU – 2012. – Vol. 10.

The authors propose a market-based approach to adapt assessment value of property assets to the conditions of social and economic development.

Object of study – evaluation as a tool for determining the market value of property objects.

Purpose – to determine the valuation of differentiation from the initial stages of use to modern distortion effects of the cost parameters of property assets (businesses and property) received in the market conditions change.

Method study – a critical and systematic analysis.

This article analyzes the current process of evaluation as an essential tool for determining the cost parameters. Differentiation is a critical analysis of the valuation of the initial stages of use to modern distortion effects of the cost parameters of property assets (businesses and property) received in the market conditions change.

Our results need to cause drastic changes in the methodological concept of evaluation, which will facilitate the integration of specific national conditions of economic and legal systems, taking into account the diversity of groups of parameters on an open website appraised value of property assets.

Predicted proposals for the development of the object of research – a decision conditional problems of socio-economic orientation in determining the market value of property objects.

KEYWORDS: ASSESSMENT, VALUATION, PROPERTY ASSETS, PUBLIC MANAGEMENT.

РЕФЕРАТ

Заплитная Т.В. Оценивание стоимости имущественных активов ориентированное рыночным требованиям. / Татьяна Валентиновна Заплитная // Управление проектами, системный анализ и логистика. К.: НТУ – 2012. – Вып. 10.

В статье предложен рыночный подход адаптации оценивания стоимости имущественных активов к условиям социально-экономического развития.

Объект исследования – оценивание как инструмент определения рыночной стоимости имущественных объектов.

Цель работы – определение дифференциации оценки стоимости от начальных стадий использования до современных последствий искажения стоимостных параметров имущественных активов (предприятий и недвижимости) полученных в условиях рыночных изменений.

Метод исследования – критический и системный анализ.

В статье анализируется современный процесс использования оценивания как одного из важнейших инструментов определения стоимостных параметров. Приведен критический анализ дифференциации оценки стоимости от начальных стадий использования до современных последствий искажения стоимостных параметров имущественных активов (предприятий и недвижимости) полученных в условиях рыночных изменений.

Результаты статьи обуславливают потребность в решительных изменениях методической концепции оценивания, которые будут способствовать учету специфики национальных условий экономической и правовой систем, учитывая разнообразность групп показателей на открытость информационных ресурсов оценочной стоимости имущественных активов.

Прогнозные предложения о развитии объекта исследования – решение условных проблем социально-экономической ориентации в определении рыночной стоимости имущественных объектов.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ОЦЕНИВАНИЕ, ОЦЕНКА СТОИМОСТИ, ИМУЩЕСТВЕННЫЕ АКТИВЫ, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ.