

яких розробка моделі посади, оцінка кандидатів за допомогою тестування та ділових ігор, в разі її застосування на конкретному підприємстві призводить до більш досконалого підбору та розстановки кадрів, що в свою чергу призводить до значного зменшення плинності персоналу і до підвищення ефективності його роботи, а значить й до покращення результатів підприємства в цілому. Але варто зазначити, що прийняття рішення щодо застосування цієї системи на конкретному підприємстві слід приймати виходячи із розрахунку економічного ефекту у наведеній формулі і керуючись економічною доцільністю проекту.

**Список літератури:**1. Управление персоналом: Учеб. пособие / А.Д.Матросов, В.Г. Дюжнев и др. – Харьков: НТУ «ХПИ», 2007/ 2. Щекин Г.В. Организация и психология управления персоналом: Учеб.-метод. Пособие. – К.:МАУП, 2002/ 3. Иванова С.В. Искусство подбора персонала: Как оценить человека за час. – 3-е изд. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2006./ 4. Бизюкова И.В. Кадры управления: подбор и оценка: Учеб. пособие. — М.: Экономика, 1998.

Подано до редакції 29.05.2009

**УДК 338.24 : 330.341**

**П.Г. ПЕРЕРВА**, д.е.н., проф., НТУ «ХПИ», Харків

## **ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ОЦІНЮВАННЯ НЕРУХОМОСТІ**

В статті узагальнено теоретико-методичні засади оцінювання нерухомості. Визначено та охарактеризовано етапи оцінки нерухомості та надана їм характеристика. Досліджені основні методи оцінки нерухомості

In the article the theoretical-methodical bases of evaluation of the real estate are generalized. It is definite and it is described stages of estimation of the real estate that given them description. The explored basic methods of estimation of the real estate

**Ключові слова:** нерухомість, ринок нерухомості, оцінка нерухомості, об'єкти нерухомості.

**Вступ.** Важливою складовою механізму управління ринком нерухомості, а також торгівлі є удосконалення методики її оцінювання. До теперішнього часу проблема методичного забезпечення оціночної діяльності в Україні залишається досить гострою. Це пов'язане з тим, що в сучасних умовах господарювання необхідні нові підходи, які могли б забезпечити нормальне функціонування економіки в цілому і економіки нерухомості, зокрема.

**Постановка проблеми.** Як свідчить практика, використання західних

методик оцінки на ринках, подібних українському, при оцінці ринкової вартості об'єктів нерухомості частіше дає непридатні результати. Це пов'язано, в першу чергу з тим, що для ринку нерухомості України в силу його пасивності характерно порівняно бідне інформаційне поле, що відіграє основну роль при формуванні результату по оцінці ринкової вартості об'єкту нерухомості.

Проблематика визначення вартості нерухомості досліджувалася в роботах Амосова О. Ю.[1], Гриценко О.А.,[2] Евтух А.Т.[3] Зиміна А.И.[4], Шутенко Л.М.[5] та ін.

Досить часто практикуючи українські оцінювачі, державні службовці, що пов'язані з оцінною діяльністю, посилаються на Міжнародні стандарти оцінки, але роблять це не завжди коректно, не враховуючи чи зневажаючи на істотні еволюційні зміни, що відбулися у порівнянні з редакціями стандартів попередніх років.

Після вступу в силу Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійної оцінної діяльності» [6] почався і зараз активно йде процес формування нормативної бази оцінки і, насамперед, Національних Положень (Стандартів) з оцінки.

Отже, базуючись на світовому досвіді розвитку оцінки нерухомості, враховуючи практику, що склалася в Росії та інших країнах СНД, в сучасних умовах Україні необхідно створювати і розвивати національну систему оцінки.

**Метою пропонованої статті** є узагальнення теоретичних підходів до оцінки нерухомості.

**Результати дослідження.** Оцінювання вартості об'єктів нерухомості - це складний, трудомісткий, творчий процес, який складається з декілька стадій і етапів [4.] Цей процес органічно пов'язаний з аналізом ринку нерухомості і є його логічним продовженням. Поетапно процес оцінки можна представити у вигляді таблиці 1.

Таблиця 1 - Етапи оцінки нерухомості

Етапи	Зміст
I. Постановка задачі оцінки об'єкту нерухомості	Ідентифікація, описання об'єкту оцінки Постановка цілі оцінки Визначення (встановлення) дати оцінки об'єкту Вид вартості нерухомості, що підлягає оцінці
II. Складання плану работ	Графік роботи Джерела інформації, способи збору і аналізу Витрати на збір і аналіз інформації Вибір і обґрунтування методів оцінки Винагорода оцінника
III. Збір і аналіз інформації	Збір інформації

	Перевірка повноти і достовірності інформації, що зібрана Аналіз інформації
IV. Визначення варіанту найкращого (найбільш ефективного) використання	Фізична здійсненність Економічна доцільність Юридичний дозвіл, обґрунтованість Максимальна продуктивність об'єкту
V. Оцінка вартості об'єкту нерухомості на основі класичних підходів	Порівняльний (ринковий) підхід Доходний підхід Витратний підхід
VI. Узгодження результатів оцінки, одержаних на підставі різних підходів	Підсумкова перевірка даних Перевірка припущень і висновків Перевірка правильності математичних розрахунків Підсумковий висновок щодо вартості об'єкту оцінки
VII. Підготовка і складання звіту з оцінки об'єкту нерухомості	

За своєю суттю, оцінювання нерухомості – це знання ринку, сконцентроване на конкретному об'єкті. Визначення вартості об'єкта нерухомості в умовах мінливого ринку є необхідною умовою для прийняття економічно обґрунтованих рішень при здійсненні торговельних операцій.

Оцінка нерухомості може розглядатися як процес встановлення обґрунтованого грошового еквіваленту вартості об'єкту і як адресний процес, прив'язаний до визначеного типу операцій, певних учасників і визначеного часу.

Теоретичною базою оцінки нерухомості є набір взаємопов'язаних принципів (правил), на використанні яких ґрунтується оцінка вартості. Слідування принципам оцінки дозволяє не упустити вплив тих чи інших обставин, які можуть бути вагомими для цінності нерухомості.

Найбільш розповсюджена класифікація принципів оцінки базується на тому, що оцінювання нерухомості – це процес, який повинний враховувати взаємодію суб'єкта операції (угоди) з її об'єктом в умовах ринку. Ці принципи класифікуються за чотирма групами:

1. Принципи, що базуються на уявленнях власника (користувача) – принцип корисності, принцип заміщення, принцип очікування.

2. Принципи, пов'язані з об'єктами нерухомості: принцип залишкової продуктивності землі, принцип граничної продуктивності, принцип зростання чи зменшення доходу.

3. Принципи, пов'язані з ринковим середовищем.

4. Принцип найкращого і найбільш ефективного використання об'єкту нерухомості.

Реальна оцінка нерухомості може бути одержана тільки при використанні науково обгрунтованої методології і методики оцінки. У відповідності до Положення «Про порядок проведення експертної оцінки державного майна при приватизації», затвердженого Наказом Фонду державного майна України від 02.02.95 р. №100, а також методики оцінки майна. Затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. № 1891 основними методами оцінки є: витратний метод, метод аналогів продажів, метод капіталізації доходу.

Слід зазначити, що методики оцінки нерухомості, які базуються на тому чи іншому підході, відображають лише одну з багатьох характеристик визначеного об'єкту і не можуть претендувати на універсальність (табл. 2).

Детальний аналіз методик, що застосовуються при оцінці нерухомості показав, що на сьогоднішній день відсутня методика, що дозволяє провести повну і точну оцінку.

Таблиця 2 - Основні методи оцінки нерухомості

	ВИТРАТНИЙ МЕТОД	МЕТОД АНАЛОГІВ ПРОДАЖІВ	МЕТОД КАПІТАЛІЗАЦІЇ ДОХОДУ
Критерій	Вартість об'єкту визначається як різниця вартості заміщення та зносу $V = V_z - Z + Z$ , де $V_z$ – вартість заміщення $Z$ - величина зносу $Z$ – вартість землі	Вартість об'єкту є не більшою вартості аналогічного об'єкту представленого на ринку	Вартість об'єкту визначається можливими доходами від його експлуатації $V = D/R$ , де $D$ майбутній дохід $R$ - ставка капіталізації.
Етапи реалізації	1 етап – оцінка поточної вартості заміщення (відтворення) будівлі, споруди з використанням різних методів (метод кількісного аналізу, поелементний метод, метод порівняльної одиниці); 2 етап - визначення зносу будівлі (метод розділення; метод строку життя; ринковий метод); 3 етап - коректування розрахованої вартості заміщення на величину зносу і отримання поточної вартості будівлі; 4 етап - визначення вартості земельної ділянки (метод порівняних продажів; метод переносу; метод капіталізації ренти; техніка залишку для землі); 5 етап - підсумовування	1 етап – збір інформації про недавні продажі на ринку і відбір продажів з об'єктами, порівняними з об'єктом, що оцінюється; 2 етап – перевірка отриманої інформації (ціна, фізичні характеристики, умови фінансування, місцезнаходження тощо); 3 етап – проведення порівняльного аналізу проданих об'єктів з тим, що оцінюється; 4 етап – проведення корегування цін продажів по порівняним об'єктам у відповідності до відмінностей, що між ними є; 5 етап – узгодження скорегованих цін і визначення вартості об'єкта, що	Може бути реалізований в 3 варіантах: 1 варіант – метод валової ренти; 2 варіант – метод прямої капіталізації 3 варіант - метод дисконтування грошових потоків

	вартості земельної ділянки і поточної вартості будівлі	оцінюється	
Об'єкти	для оцінки нового будівництва, реконструкції, оцінки нерухомості для страхування, оподаткування тощо	масові ринки – ринок нерухомості, ринок об'єктів для малого бізнесу	визначення вартості доходної нерухомості - магазинів, кафе, ресторанів, готелів, складів тощо
Переваги та недоліки	спроможність визначити вартість особливих видів нерухомості, нових об'єктів; можливість використання в умовах нестачі ринкової інформації. великі зусилля для постійного оновлення баз даних, обмеженість пристосування для старих споруд		застосування можливе лише при стабільному грошовому потоку протягом необмеженого часу

Конкретне застосування методів, наявність достовірної інформації повинні давати близькі результати. В чистому вигляді, як правило, ні один з методів не дозволяє провести точну оцінку. Елементи одного з методів можуть використовуватися в іншому.

Так, данні витратного методу використовуються в методі аналогів продажів і капіталізації доходу, відображаючи поправки і корегування, що необхідні для наближення до дійсного стану об'єкту. Підходи методу аналогів продажів використовуються в інших методах, оскільки дозволяють обґрунтувати витрати на корегування вартості, обрати і обґрунтувати ставки орендної плати, комунальних платежів тощо. В методі аналогів продажів можуть використовуватись економічні поправки, величина яких обчислена в рамках методу капіталізації доходу.

Слід зазначити, що важливим елементом оцінки нерухомості є узгодження одержаних значень, їх інтерпретація, визначення остаточної вартості. Узгодження результатів є скоріш логічною, ніж математичною процедурою. Тому необхідно поєднання існуючих методів на принципах системного підходу і сучасних методах багатокритеріальної оцінки для їх застосування відносно об'єктів приватизації, застави чи продажу.

**Висновки.** Таким чином проведені узагальнення підходів до оцінки нерухомості показали головні проблеми оцінки нерухомості. Найбільш перспективним напрямком удосконалення оцінки нерухомості є розвиток систем інформаційного забезпечення, забезпечення прозорості ринку та поширення інформації про вартість об'єктів, а також посилення діяльності саморегулюючих моніторингових інститутів на ринку нерухомості.

**Список літератури:** 1. Амосов О.Ю. Вопросы совершенствования системы государственного учета объектов недвижимости / О.Ю. Амосов // Комун. Хозяйство городов: Научно-технический сборник Вып. 66. – К.: Техника, 2005. – С. 242 – 248. 2. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории). / Е.А. Гриценко. – Х.: Бизнес-Информ, 2002. 3. Евтух А.Т. Ипотека: жилищное кредитование / А.Т. Евтух – Луцк: Волян. Обл. тип., 2000. – 180 с. 4. Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и

ответы / *А.И. Зимин.* – М.: ИД «Юриспруденция», 2006. – 240 с. **5.** *Шутенко Л.М.* Технологічні основи формування і оптимізації життєвого циклу міського житлового фонду: Автореф. дис. д.т.н. / ХДАМГ. – Х., 2002. – 43 с. **6.** Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 № 2658-14 // Відомості Верховної Ради України. – 2001. - №47. – Ст. 251.

Подано до редакції 29.05.2009

**УДК 338.45:658.588**

***И.Н. ПОГОРЕЛОВ***, доц., НТУ «ХПИ»

***Л.В. ПОГОРЕЛОВА***, аспірантка, НТУ «ХПИ»

### **МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ УРОВНЯ ОРГАНИЗАЦИИ РЕМОНТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБОРУДОВАНИЯ НА ПРЕДПРИЯТИЯХ**

В статье рассмотрены теоретические и методические положения по совершенствованию организации ремонтного обслуживания технологического оборудования на предприятиях в условиях интенсификации производства.

In the article theoretical and methodical positions are considered on perfection of organization of repair maintenance of technological equipment on enterprises in the conditions of intensification of production.

**Ключевые слова:** ремонт, техническое обслуживание, уровень, оценка, организация обслуживания

#### **Введение**

Любые существенные изменения в параметрах экономических систем отражаются на затратах, связанных с их функционированием. Выступая в качестве обслуживающей системы основного производства, система ремонтного обслуживания оборудования оказывает влияние на уровень этих затрат, с одной стороны, в процессе выпуска продукции посредством влияния на её качество, использование машин и оборудования и т.д., а с другой - непосредственная деятельность ремонтных подразделений связана с определенными затратами, которые косвенно влияют на общий их уровень.

#### **Постановка задачи**

Оценить значимость затрат, обусловленных функционированием подразделений по ремонтному обслуживанию оборудования, и их влияние на экономику машиностроительного предприятия в целом, необходимость приспособления ремонта оборудования к условиям основного производства