

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ УКРАЇНИ
АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ

НАУКОВИЙ ВІСНИК
БУДІВНИЦТВА

5

Харків
ХДТУБА
ХОТВАБУ
1999

разработанные к настоящему времени, включают в себе профилактические, локализационные и ликвидационные мероприятия.

Предложенная в данной работе экспериментальная криогенная система оксигенации подземных вод разработана впервые на Украине, и насколько известно авторам, не имеет зарубежных аналогов.

После проведения необходимых испытаний, данная система может быть предложена субъектам хозяйственной деятельности для проведения ликвидационных мероприятий. При серийном ее производстве, можно добиться достаточно низкой себестоимости и получить необходимую норму прибыли. Приведенный в данной работе список потенциальных потребителей СОВ позволяет надеяться, что затраты необходимые для реализации данного проекта, делают этот проект привлекательным для инвесторов как внутренних так и внешних.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Яковлев С.В., Карюхина Т.А. Биохимические процессы в очистке сточных вод.- М.: Стройиздат, 1980.- 200 с.
2. Рамм В.М. Абсорбция газов.- М.: Химия, 1966.- 768 с.
3. Навиот А.Ю., Бондарева М.М. Растворимость газов в воде под давлением.- М.: Гостогтехиздат, 1963.- 148 с.
4. Шифрин С.М., Мишуков Б.Г., Феофанов Ю.А. Расчет сооружений биохимической очистки городских и промышленных сточных вод Л.: ЛИСИ, 1977.- 75 с.
5. Худенко Б.М., Шпирт Е.А. Аэраторы для очистки сточных вод.- М.: Стройиздат, 1973.- 113 с.

УДК 69.003

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ЦЕЛИ, ЗАДАЧИ

Иванюков А.С., Мирошниченко А.В., Магомедова М.А., (ХГТУСА)

Цель оценки недвижимости состоит в определении какой-либо оценочной стоимости, необходимой клиенту для принятия решения. Заказчиком может выступать кредитор, страховая компания, покупатель или продавец, целью которых является принятие решения о предоставлении ипотечного кредита, возмещении ущерба или определении обоснованной цены сделки. Оценка недвижимого имущества играет первостепенную роль при акционировании и приватизации государственного предприятия, или же она может

потребоваться собственнику, чтобы оспорить предложенную правительством сумму «справедливой компенсации» при отчуждении собственности. Целью оценки недвижимости может быть налогообложение или заключение договора об аренде собственности.

При постановке задачи важно различать понятия стоимость, затраты и цена.

Стоимость - мера того, сколько гипотетический покупатель будет готов заплатить за объект оценки.

Затраты - мера издержек, необходимых для создания объекта, аналогичного оцениваемому, они могут быть выше или ниже стоимости на дату оценки.

Цена объекта является денежным выражением его стоимости и потребительной стоимости. Термин цена также может быть использован для обозначения «запрашиваемой цены» продавца. Цены прошлых сделок и цены продавца не обязательно представляют обоснованную меру стоимости на дату оценки.

Применяется несколько видов стоимости, необходимых в силу различных потребностей и функций: балансовая, арендная, ликвидационная, инвестиционная стоимость и многие другие. Условно стоимость может быть разделена на две широкие категории: стоимость в обмене и стоимость в пользовании.

Стоимость в обмене (объективная или рыночная стоимость) - это наивысшая цена в денежном выражении, которую может принести продажа собственности на открытом конкурентном рынке при условии того, что покупатель и продавец действуют разумно и со знанием дела, соблюдаются все условия, присущие справедливой сделке и на ее цену не влияют посторонние стимулы.

Данное определение содержит ряд важных допущений:

1. Рынок открыт и конкурентен, на нем свободно взаимодействует достаточное количество покупателей и продавцов конкурентноспособных объектов.

2. Покупатель и продавец стремятся в максимальной степени реализовать свои интересы, они типичны по своей мотивации, экономически рациональны, разумно осторожны, обладают необходимыми знаниями и не находятся под посторонним давлением.

3. Собственность должна находиться на рынке в течение определенного времени, чтобы быть доступной для всех потенциальных покупателей.

4. Покупатель способен приобрести собственность на типичных для данного рынка условиях финансирования, а продавец в результате сделки получит наличные деньги или денежный эквивалент. Рыночная стоимость - не всегда достижимый идеальный стандарт.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ УКРАЇНИ
АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ

НАУКОВИЙ ВІСНИК
БУДІВНИЦТВА

Вип. 5

Зареєстрован 22.04.97 р. серія ХК №457 Головним
комітетом інформації Харківської обласної
державної адміністрації та у Бюлетені ВАК України,
1997, №4

Харків
ХДТУБА
ХОТВАБУ
1999

СБОР И ПРОВЕРКА ИНФОРМАЦИИ В ПРОЦЕССЕ ЭКСПЕРТНОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Иванчиков А.С., Мирошниценко А.В., Миломедова М.А., (НГТУСА)

Предварительная информация играет значительную роль при любом экономическом анализе, поскольку достоверность начальных данных определяет результат этого анализа.

Точность экспертной оценки недвижимости зависит от опыта и мастерства эксперта-оценщика (одного человека или группы лиц) и достоверности той информации, на которой основываются его выводы.

Объем и содержание исходных данных, в соответствии с техническим заданием, предоставляется собственником объекта. Некоторые факты могут быть получены из средств массовой информации. Данные, предоставляемые предприятием, должны быть заверены ответственными лицами (директором и бухгалтером).

Необходима тщательная проверка предоставленной информации, при необходимости проводится аудиторская проверка.

Исходные данные по основным фондам должны включать следующее:

Для *зданий*: наименование; год ввода в эксплуатацию; технические параметры (площадь, число этажей, краткую характеристику); данные о том, подвергалось ли здание воздействиям, которые могли бы привести к снижению его параметров (сильные пожары, землетрясения, производственные аварии и т.д.); «первоначальную» в ценах 1984 г. (если объект не новый) и балансовую стоимость; нормативный процент амортизации.

Для *оборудования*: наименование и основные параметры; дату приобретения, год изготовления, страну и фирму производителя; нормативный процент амортизации; эффективный срок службы; фактический срок службы; стоимость на момент приобретения; затраты на ремонт и содержание (для дорогостоящего оборудования или технологических линий).

Для *оценки оборотных средств*: баланс предприятия на дату оценки; расшифровка отдельных статей баланса (может предоставляться выборочно для статей, имеющих наибольшее влияние).

Для *оценки нематериальных активов*: данные о патентах, лицензиях, товарных знаках и т.д.

Для *оценки бизнеса* необходимы: отчеты о прибылях и убытках за анализируемый период и по кварталам (месяцам) текущего года; данные о затратах, относимых на себестоимость; данные об объемах

производства и реализации продукции, выпускаемой предприятием; данные о рыночной стоимости продукции на внутреннем и внешнем рынках; данные о маркетинге, конкурентоспособности и перспективах реализации выпускаемой продукции.

Для того, чтобы подтвердить точность и надежность применяемых данных, оценщик обязан собрать и использовать максимум полезной информации из той, которая доступна, и предпринять все возможные шаги для подтверждения данных, использованных в анализе или в отчете об оценке.

Поручая эксперту произвести оценку недвижимости, заказчик полагается на его опыт и известность, поэтому прошлое бизнеса оценщика может гарантировать, а будущее зависеть от качества данной проведенной оценки.

УДК 69.003

ЛОГИСТИЧЕСКИЕ СТРУКТУРЫ - ПРЕДПРИЯТИЯМ СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Офицеев В.И., Лукьянченкова В.Е., Иткин А.С., (ХГТУСА)

Исследования показывают, что в условиях неопределенности существующая производственно-сбытовая структура на предприятиях строительного комплекса не способствует их эффективной работе. На большинстве из них отсутствуют службы информационной логистики, отделы маркетинга и необходимые специалисты для работы в рыночных условиях. Следствием такой организации является положение, когда задачи управления снабжением, транспортом, производством, складированием, сбытом и материальными потоками решаются неудовлетворительно. Это связано с тем, что вышеперечисленные функции находятся в компетенции конкретных подразделений, которые на предприятиях больше конкурируют между собой за ресурсы и место в иерархии, чем подчиняются единой системе ценностей и целей. Слабая взаимосвязь отдельных сфер деятельности ведет к завышению складских запасов и оборотных фондов, диспропорции производственных мощностей, неполноте исходной информации при принятии ответственных решений.

Отсутствие должной координации между отделами, производства и сбыта привело к тому, что объемы производства и реализации строительной продукции постепенно снижаются. Достаточно привести следующие данные. В 1997 году производство отдельных материалов сократилось на 20% к уровню предыдущего года. В результате общий

объем строительства в стране сократился более чем на треть. Сложившаяся ситуация во многом была обусловлена кризисом неплатежей, так как бартер в производстве строительных материалов составил от 46% до 60% в 1997 году. Это способствует развитию кризиса неплатежей в предприятиях строительного комплекса.

К числу функций логистической координации относятся: выявление и анализ потребностей в материальных ресурсах различных фаз и частей производства; анализ и прогнозирование рынка, на которых действует предприятие, обработка данных, касающихся заказов и потребностей клиентуры. Перечисленные функции логистики заключаются в координации спроса и предложения на товар. В этом смысле маркетинг и логистика тесно взаимосвязаны, а утвердившаяся формула - «маркетинг формирует спрос, а логистика его реализует» - имеет под собой весомое основание. В известной степени формула применима и к координации взаимоотношений логистики и производства. Таким образом, логистика занимается «состыковкой» предъявляемого рынка спроса и выдвигаемого предприятиями строительного комплекса предложения, базирующегося на соответствующей информации. Поэтому логистика - это одно из новых научных направлений теории и практики маркетинга, которая с системных позиций охватывает рациональную организацию снабжения, производства, транспортировки и потребления готовой продукции, используя для этого соответствующую информацию.

Для эффективной работы предприятий строительного комплекса предлагается следующая логистическая структура. Она состоит из четырех отделов: материально-технического обеспечения, маркетинга и информационной логистики, которыми руководит и координирует их работу зам. директора по логистике.

Отдел материально-технического обеспечения (закупочной логистики) состоит из следующих бюро: строительных материалов, реализаций черных металлов, вспомогательных материалов, горюче-смазочных материалов и топлива, а также бюро управления запасами и складским хозяйством.

Производственный отдел, например на ЗЖБК, должен включать в себя: формовочный цех №1; формовочный цех №2, бетонный цех; арматурный цех; лесопильный цех.

Отдел маркетинга включает в себя бюро: изучение спроса; планирование товарного ассортимента; ценообразования; рекламы; сбыта и стимулирования; сервиса, а также использования вторичных материальных ресурсов.

В отдел информационной логистики должны входить следующие бюро: сбора и анализа информации; компьютерной обработки