

времени нахождения решения с алгоритмом ветвей и границ). Из алгоритмов ДП был выбран наиболее широко известный – метод ветвей и границ, имеющийся в табличном процессоре Microsoft «Excel 97» (в программе «Поиск решения» (Solver)).

Вычислительный эксперимент проводился для серий тестовых задач, генерируемых с помощью подпрограммы псевдослучайных чисел, распределенных на отрезке $[0;1]$. С помощью МЛЖ было получено точное решение более 500 задач, максимальное время решения которых составило 2100с.

На основании результатов проведенного эксперимента можно сделать следующие выводы. Эффективность МЛЖ существенно зависит от структуры ограничений задачи и определяется не только размерами задач n и числом дополнительных ограничений N . Применение МЛЖ целесообразно для «хороших» структур, соответствующих наименьшему значению оценок эффективности МЛЖ. При выполнении теоретически полученных достаточных условий эффективности МЛЖ при решении квазиблочных задач ДП, МЛЖ в сочетании с выбранным алгоритмом ДП оказался эффективнее. Нецелесообразно применение МЛЖ для задач ДП с «плохими структурами», содержащими большое число переменных из дополнительных ограничений, принадлежащих обоим блокам.

Литература:

1. Корбут А.А., Финкельштейн Ю.Ю. Дискретное программирование. – М.: Наука, 1969. – 368 с.
2. Бахвалов Н.С. Численные методы (анализ, алгебра, обыкновенные дифференциальные уравнения). – М.: Наука, 1975. – С. 467.
3. Канаева Н.Н. Исследование оценок эффективности локальных алгоритмов декомпозиции задач дискретной оптимизации // Динамические системы. Вып. 15. – Симферополь: КФТ, 1999. – С. 187-193.
4. Канаева Н.Н., Щербина О.А. О модифицированном локальном алгоритме для задач дискретного программирования // Журнал вычислительной математики и математической физики. – 1986. – №2. – С. 263-275.

Текутьева А.А., Терещенко Н.А., НАПКС

О МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА В УКРАИНЕ

Переход к рыночной экономике в постсоветских странах охарактеризовался появлением профессиональных участников рынка, призванных обеспечивать его функционирование – финансовых аналитиков, оценщиков, риэлтеров и т.д. В Украине оценка имущества получила развитие в начале 90-х гг. XX в. как неотъемлемая часть развивающейся рыночной экономики: процесс приватизации сопровождался необходимостью определения стоимости сначала в рамках малой приватизации отдельных объектов движимого и недвижимого имущества, затем, с развитием рынка приватизации и накоплением знаний по оценке, стало возможным определение стоимости предприятий. Однако существуют определенные проблемы организации оценки стоимости имущества, рассмотрение которых является целью данной статьи.

Профессия оценщика в Украине появилась относительно недавно, когда назрела острая необходимость в оценке собственности. Однако это время нельзя считать периодом зарождения профессии, так как практическая деятельность и ее теоретическая база имеют длительную историю. Так, еще в XVIII в. английские королевские сюрвейеры (землемеры-оценщики) и российские присяжные оценщики занимались практической оценкой земли и недвижимости соответственно своему времени. Конец XIX в. и начало XX в. были ознаменованы подъемом работы по оценочной статистике в России, и тогда же появились первые работы по теории оценки в рамках общей экономической науки. Изданный более ста лет назад «Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных Его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 гг.» Сергея Юльевича Витте, по сути, отражает важные экономические задачи современных государств на постсоветском пространстве [5]. В частности, автор отмечал, что «...в современном меновом (рыночном) хозяйстве доход каждого частного лица переводится на деньги, приращение частно-хозяйственного дохода определяется не количеством произведенных ценностей, но денежной их оценкой. Напротив того, денежная оценка непригодна для определения прироста народного и

мирового доходов: прирост этот определяется количеством вновь произведенных хозяйственных благ, поступающих на удовлетворение потребностей данного народа и международного общения» [5, с. 334-337]. А два вопроса, поставленные и рассмотренные в работе С.Ю. Витте: охрана имущественных прав и оценка стоимости имущества – составляют ядро современной институциональной экономики и выделяемой в рамках этой дисциплины «пары трансакционных издержек» - по классификации введенной Нобелевским лауреатом Д. Нортгом [6]. По определению Д. Норта: «Транзакционные издержки состоят из издержек по оценке полезных свойств объекта обмена и издержек по обеспечению прав и принуждению к их соблюдению. Эти издержки на оценку и на принуждение служат источником социальных, политических и экономических институтов» [6, с. 45]. Следует отметить также, что при исполнении С.Ю. Витте обязанностей министра финансов Российской Империи по его инициативе были приняты «Правила оценки недвижимых имуществ» в 1893 г. и Инструкция по разъяснению Закона об оценке недвижимого имущества в 1984 г, а в 1899 г. – новый Закон об оценке недвижимого имущества, установивший объем государственного финансирования оценочных работ и сыгравший важную роль для развития как практики, так и теории оценочной деятельности.

Как самостоятельная экономическая дисциплина и одновременно как профессиональная практическая деятельность оценка стоимости имущества стала выделяться к началу прошлого века. К истокам методологических основ оценки относят исследования английского экономиста Альфреда Маршалла (1842—1924 гг.) родоначальника микроэкономики и «неоклассической теории стоимости». Маршаллом впервые, наряду с теорией стоимости (value), была предложена концепция «оценки стоимости имущества» (valuation) и три, общепринятых в настоящее время, подхода к оценке стоимости, а именно: сравнение сопоставимых продаж, по затратам на замещение и капитализации доходов [7]. В дальнейшем аспекты экономической теории трансформировались в концепцию к оценке стоимости (так называемую «рабочую теорию оценки стоимости»), которую можно рассматривать как основу методологии оценки и реализованную в современных международных и европейских стандартах оценочных процедур [4]. Во второй половине XX в. «оценка стоимости имущества» определилась как самостоятельная экономическая дисциплина, но только в 80-е гг. получила широкое распространение в мире. Однако в СССР оценка была заменена нормативными расчетами в соответствии с действующими методиками, что не способствовало развитию отечественной оценочной теории и практики.

В настоящее время в Украине сформировались два основных направления оценки:

1. Оценка объектов в материальной форме (недвижимость, в том числе земельные участки, оборудование, автотранспорт, суда и самолеты).
2. Оценка стоимости предприятий (бизнеса), в том числе оценка объектов интеллектуальной собственности.

Это разделение по направлениям зафиксировано в Законе Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине» [1], вступившем в силу 7 сентября 2001 г. Указанный закон определил оценку имущества как «процесс определения стоимости на дату оценки по процедуре, установленной нормативно-правовыми актами... и являющейся результатом практической деятельности субъектов оценочной деятельности», а профессиональную оценочную деятельность как деятельность, заключающуюся «в организационном и практическом обеспечении проведения оценки имущества, рассмотрении и подготовке заключений относительно стоимости имущества» [1].

При этом оценка недвижимости предполагает определение стоимости имущества на основании рыночных данных, в том числе общеэкономической ситуации, перспектив развития региона, стадии цикла рынка недвижимости, спроса и предложения и т.д. Рынок недвижимости, в свою очередь, связан с рынком капитала и имеет как общие черты, так и существенные различия. Кроме того, цикл рынка недвижимости тесно связан с промышленным циклом, повышая инвестиционную привлекательность доходной недвижимости в период спада реальных ставок доходности традиционных финансовых активов. За кажущейся простотой в основе операции капитализации дохода при определении стоимости недвижимости лежит глубокий и всесторонний анализ макро - и микроэкономических показателей экономики страны, региона, района. Следует отметить, что в настоящее время оценка недвижимости является наиболее востребованным видом оценки имущества. Она используется при заключении договоров купли - продажи, определения взноса в уставный фонд хозяйственных обществ, определения стоимости залога, при любых операциях, производимых с недвижимостью, принадлежащей государству, АР Крым, территориальным громадам [1]. Методический аппарат оценки недвижимости изложен в Национальном стандарте №2 «Оценка недвижимого имущества» [3].

Оценка бизнеса позволяет определить рыночную стоимость собственного (уставного) капитала, в том числе закрытых предприятий или открытых акционерных обществ с недостаточно ликвидными акциями. Кроме того, потребность в оценке бизнеса возникает при инвестировании, кредитовании, страховании, переоценке основных фондов компании, а так же при выборе обоснованного направления реструктуризации предприятия. В процессе оценки бизнеса выявляют альтернативные подходы к управлению предприятием и определяют, какой из них обеспечит предприятию максимальную эффективность, а, следовательно, и наиболее высокую рыночную цену, что является основной целью собственников и задачей управляющих фирм в рыночной экономике. Таким образом, оценка стоимости фирмы (оценка бизнеса) – самостоятельное направление финансовой деятельности, которым занимаются профессиональные оценщики. Но каждый менеджер по финансам должен овладеть методологией оценки бизнеса, так как именно он является постановщиком задач (целей, методов, стандартов) оценки и он же анализирует результаты оценки. К сожалению, национальный стандарт по оценке бизнеса (целостных имущественных комплексов) в настоящий момент отсутствует, поэтому в практической деятельности оценщики руководствуются положениями международных стандартов [4] и национального стандарта №1 «Основные принципы оценки имущества и имущественных прав» [2].

За последние два года вырос спрос на услуги оценщиков на вторичном рынке, в том числе при продаже предприятий, банковских и страховых учреждений. Подтверждением этому являются состоявшиеся продажи одного из крупнейших банков Украины «АЖИО» шведской банковской группе SEB, продажа страховых компаний «Скайд – вест», «Надра», IT- компаний («УКГ», «Город – Инфо» и т.д.). Продажа перечисленных компаний проходила с оценкой не только покупателем и продавцом, в качестве «арбитров» выступали привлеченные независимые оценочные компании. Следовательно, оценка имущества – динамично развивающееся прикладное направление экономики, требующее знаний в области маркетинга, строительства, финансового менеджмента, юриспруденции. Теоретическая база оценки, применяемая на практике, позволяет не только проводить собственно оценку, но и принимать оперативные и стратегические решения, направленные на развитие компаний.

Естественно, что в условиях развивающегося рынка практическая оценочная деятельность (профессиональная оценка) востребована временем и требует подготовки специалистов соответствующего уровня, а также постоянного совершенствования теоретической и методологической базы.

Решая указанные задачи, в Национальной академии природоохранного и курортного строительства создана специализация «Экспертиза и управление недвижимостью», в рамках которой проводится подготовка современных специалистов, имеющих разносторонние знания по строительству и экономике.

Литература:

1. Закон Украины «Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности». Закон № 2658-III от 12.07.03 // Официальный вестник Украины. – 2001. - №34. - С. 1- 4.
2. Национальный стандарт №1 «Общие принципы оценки имущества и имущественных прав»: Постановка Кабинета Министров Украины, 10 сентября 2003 г. № 1440 // Официальный вестник Украины. - 2003. - № 37.
3. Национальный стандарт №2 «Оценка недвижимого имущества»: Постановление Кабинета министров Украины, 28 октября 2004 г. № 1442 // Государственный информационный бюллетень о приватизации. -2004. - № 12. - С. 43-47.
4. Международные стандарты оценки (МСО 2003).- М.: РОО, 2003. – 294 с.
5. Витте С.Ю. Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных его императорскому высочеству великому князю Михаилу Александровичу в 1900-1902 гг.- М.: «Начала», 1997. – 485 с.
6. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / Пер. с англ. А.Н. Нестеренко; предисл. и науч. ред. Б.З. Мильнера. - М.: Фонд экономической книги «Начала», 1997. – 180 с.
7. Маршалл А. Принципы политической экономии: в 3 т. - М.: Прогресс, 1983. – 351 с.