

**МІНІСТЕРСТВО ТРАНСПОРТУ ТА ЗВ'ЯЗКУ УКРАЇНИ
ТРАНСПОРТНА АКАДЕМІЯ УКРАЇНИ**

**УКРАЇНСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ
ЗАЛІЗНИЧНОГО ТРАНСПОРТУ**

ВІСНИК

**економіки транспорту і промисловості
(збірник науково-практичних статей)**

Випуск 29

**The bulletin of transport and
industry economics
№ 29**



Харків – 2010

УДК 338.47:338.45

"Вісник економіки транспорту і промисловості" є збірником статей про теоретичні і практичні дослідження у справі економіки транспортної і промислової галузей України.

Збірник призначений для викладачів, наукових співробітників, аспірантів, студентів та фахівців, що спеціалізуються у відповідних або суміжних галузях науки, освіти і виробництва.

Матеріали друкуються українською або російською мовами з анотаціями українською, російською, англійською.

Номер затверджено на засіданні Вченої ради Укр ДАЗТ.
Протокол № 2 від 23 лютого 2010 р.

Редакційна колегія

Головний редактор - Дикань В.Л. - д.е.н., професор

Члени редакційної колегії

Галуза С.Г. - д.е.н., професор
Горелов Д.А. - д.е.н., професор
Гринев А.В. - д.е.н., професор
Золотарьов А.М. - д.е.н., професор
Іванілов О.С. - д.е.н., професор
Дейнека О.Г. - д.е.н., професор
Чебанова Н.В. - д.е.н., професор
Позднякова Л.О. - д.е.н., професор
Криворучко О.М. - д.е.н., професор
Українська Л.О. - д.е.н., професор
Шинкаренко В.Г. - д.е.н., професор
Яковлєв А.І. - д.е.н., професор
Плєтнікова І.Л. - к.е.н., доцент

Адреса редакційної колегії: 61050, Харків, майдан Фейєрбаха, 7, кім. 500. Тел: 730-10-96, 730-10-97
e-mail: kafEOiUP@ukr.net

Свідоцтво про державну реєстрацію КВ № 6469 від 29.08.2002 р.

ISSN 2075-4892

© Українська державна академія залізничного транспорту 2010р.

*Збірник «Вісник економіки транспорту і промисловості»
входить до переліку фахових видань. Постанова ВАК
України №1 – 05/6 від 11.06.03 р.
(Бюлетень №7 за 2003 р. Перелік 12).
Постанова ВАК України №1 – 05/4 від 14.10.09 р.
(Бюлетень №11 за 2009 р. Перелік 7)*

**«Вісник економіки транспорту і
промисловості» № 29**
Збірник наукових статей

Відповідальність за набір та викладення фактів у статтях несуть автори. Висловлені ними думки можуть не збігатися з точкою зору редакційної колегії і не покладають на неї ніяких запов'язань.

Передрук матеріалів тільки з дозволу редакції збірника.

**Науковий редактор – к.е.н., І.Л.Плєтнікова
Редактор – к.е.н., І.В.Токмакова
Коректор – І.В.Корнілова
Комп'ютерний дизайн – Т.М.Дягілева
Комп'ютерний набір - О.Ю.Павленко**

Підписано до друку 23 лютого 2010 р.
Формат паперу 60X84 1/16. папір писальний.
Умовн.-друк. Арк. 32,6. Обл.. – вид. арк. 33,1.
Замовлення № Тираж 105. Ціна договірна

Видавництво УкрДАЗТу, свідоцтво ДКЗ 2874 від 12.06.2007р.
Друк ТОВ «Енергозберігаючі технології»
61050, Харків, Харківська набережна, 8.
Свідоцтво про реєстрацію ДК № 1360 від 19.05.03 р.

Зміст

Економічна безпека

Охрименко С.А., Саркисян А.С. Подпольная информационная индустрия	19
Бочан І.О. Системна трансформація економіки України та шляхи подолання кризових явищ: інституціональний підхід	23
Кириченко О.А., Белоусова І.А. Теорія та практика економічної безпеки держави в умовах глобальної фінансової кризи	26
Клебанова Т.С., Гурьянова Л.С. Усиление неравномерности развития регионов как угроза экономической безопасности	32
Сідак В.С. Вибір ефективної стратегії економічної безпеки України	37
Зима О. Г., Зима О. Г. Особливості впливу оподаткування на показники економічної безпеки	41
Прыгунов П.Я. Основные направления использования психодиагностического инструментария в системе обеспечения экономической безопасности субъектов хозяйственной деятельности	46
Алькама В.Г. Параметри економічної безпеки підприємства як логістичної системи	51
Ревак І.О. Об'єкти та суб'єкти фінансової безпеки – базові складові системи фінансової безпеки держави	54
Журавльова І.В. Інтелектуальний капітал як об'єкт захисту в системі фінансової безпеки	57
Кавун С.В., Михальчук И.В. Анализ показателей экономической безопасности макроуровня (на примере западных стран)	61
Ареф'єв В. О. Стратегія забезпечення фінансової безпеки підприємства як запорука його ефективного та стабільного функціонування	65
Берест М.М., Тимошенко А.П. Критичний аналіз змісту економічної категорії «банкрутство»	69
Великородна Д. В. Зміст і структура ринку інформаційних продуктів та послуг	72

Вербовська Л.С. Прикордонні території як об'єкт економічної безпеки держави у контексті транскордонного співробітництва	77
Галюк І.Б. Політика енергоефективності як основа соціально-економічного розвитку держави	80
Герасимчук З.В., Абрамова І.О. Система безпеки соціально-економічного розвитку регіону як елемент антикризового менеджменту	83
Грачов О.В. Податкова безпека як невід'ємна складова економічної безпеки підприємства	86
Гринащук І.І. Розвиток фінансового потенціалу адміністративно-територіальної одиниці як чинник її фінансової безпеки	89
Добринь С.В., Убілава І.Б. Аналіз впливу факторів фінансової безпеки на фінансову стійкість банків	92
Зінченко О.А. Вимірювання якості прибутку підприємства з позиції його конкурентоспроможності	96
Кіньов Ю.Р. Організаційно – правові та економічні основи утворення підрозділів конкурентної розвідки в системі економічної безпеки суб'єктів господарювання в Україні	99
Коренева А.Б. Критичний аналіз класичного підходу до оцінки фінансового стану підприємства	104
Корчевська Л. О., Жосан Г. В. Методологічні питання економічної безпеки підприємства	108
Космарова Н. А., Сеитibraимов А. Д. Поисковая система и несовершенная конкуренция на электронном рынке	111
Кракос Ю.Б., Коротченко Н.О. Антикризова система економічної безпеки для підприємства паливно-енергетичного комплексу	114
Кузенко Т.Б., Сабліна Н.В., Литовченко О.Ю. Управління фінансовою безпекою підприємства: методичний аспект	119
Кузенко Т. Б., Сизова В.С. Управління дебіторською заборгованістю як фактор забезпечення фінансової безпеки підприємств	124
Лаврова Ю.В. Механізм забезпечення фінансової безпеки підприємства	127

Латишева І.Л. Вплив структури капіталу на забезпечення економічної безпеки підприємства	130
Литовченко О. Ю., Макуха С. А. Оптимізація структури капіталу як складова стратегії забезпечення фінансової безпеки підприємства	134
Лічман Т.В. Забезпечення захисту комерційної таємниці в системі економічної безпеки суб'єктів господарювання	137
Маляревский В.Ю. Взаимосвязь доходного и сравнительного подходов в оценке стоимости предприятия	139
Мартюшева Л.С., Слущька О.В. Теоретичні аспекти та проблеми визнання дефолту емітентів корпоративних облігацій в Україні	144
Мельник С.І. Формування системи економічної безпеки банку	149
Мініна Є.О. Критерії і показники економічної безпеки підприємства	153
Околович О.М. Інструментарій дослідження монополізації регіональних ринків (на прикладі західного регіону України)	157
Полтніна О.П., Нескуба А. В. Оцінка рівня фінансової безпеки підприємств: методичний аспект	161
Полянська А.С.,Трощенко Т.А. Сучасні технології управління економічною безпекою підприємства	164
Пономаренко О.Е. Аналіз рівня фінансової безпеки промислових підприємств у контексті удосконалення стратегії її забезпечення	169
Сорбат И.В. Модель бизнес-процесса комплексного анализа экономической безопасности предприятия	174
Ткаленко С.І. Вплив державного боргу на економічну безпеку України	178
Фоменко А. В Фінансова безпека підприємства: адаптація поняття до сучасних умов розвитку економіко-правової держави	182
Хвостенко В.С. Концептуальні підходи до стратегії фінансової безпеки України	185

Хомин О.Й. Методика розрахунку демографічної безпеки	188
Храпкіна В.В. Оцінка рівня фінансової безпеки підприємства	191
Чаговець Л.О. Формування системи управління економічною безпекою підприємства	195

Проблеми транспортного комплексу України

Дикань В.Л., Корнілова І.В. Інтелектуальні інвестиції в логістичних системах	199
Винников В.В. Перспективи розвитку логістической стратегії в транспортній отрасли України	204
Винников В.В. Принципы и система управления эффективностью устойчивого развития морского транспортного комплекса	208
Дейнека О.Г., Божок А.Р. Реформування залізничного транспорту України в контексті світового досвіду	213
Каличева Н.С. Визначення шляхів забезпечення конкурентоспроможності залізничного транспорту України	217
Кірдіна О. Г. Аспекти впливу залізничного транспорту на економіку країни	221
Токмакова І.В. Дослідження сутності стійкого розвитку залізничного транспорту	227
Толстова А.В. Інструменти забезпечення конкурентоспроможності національної мережі МТК	230
Устенко М.О. Основні проблеми транспортної логістики	236
Якименко Н.В. Інструменти забезпечення конкурентоспроможності вітчизняного залізничного транспорту	239

Загально-економічні питання

Боровик Ю.Т. Дослідження досвіду ведучих закордонних країн в управлінні будівельним комплексом	244
--	-----

Городецька Т.Е. Податкові важелі збалансування бюджетних ресурсів	246
Жердєв М.Д., Мирошніченко Ю.В. Вплив якості транспортного обслуговування на попит споживачів транспортних послуг	250
Журавльова І.В. Фінансова безпека економічних систем в умовах економіки знань	254
Калініченко Л. Л. Основні підходи до формування національної промислової політики України	257
Кушнір О.К. Оцінка річних збитків внаслідок забруднення приземистого шару атмосфери автотранспортом на прикладі міста Кам'янець–Подільського	260
Мельникова К.І., Пашенко О.В. Оцінка привабливості масової банківської послуги для клієнтів	265
Паламарчук І. В. Підходи до встановлення тарифів на перевезення пасажирів та вантажів залізницями України	269
Плєтнікова І.Л. Підходи до визначення сутності й величини інтелектуального капіталу залізничного транспорту	272
Покоłodна О.В., Макаренко Т.В. Необхідність реформування ПДВ в Україні	277
Прохорова Ю.В., Дробілко Е.К. Аналіз діяльності банків на фондовому ринку України	280
Соколова Л.В., Савченко Н. С. Теоретические подходы к исследованию конъюнктуры рынка недвижимости	283
Соколова Л.В., Герасимчук Ю.В. Анализ методов оценки объектов недвижимости	286
Чередніченко О.Ю. Обґрунтування заходів щодо протидії терористичним проявам в транспортній галузі	289
Юрченко Ю.М. Витрати на транспорт і розміщення виробництва	295

Економіка підприємства

Авакян Н. В. Система показників оцінки організаційної культури підприємств машинобудівної галузі (на прикладі Харківської області)	299
--	-----

Божанова О.В. Економічний потенціал та потенціал економічного розвитку підприємства відмінності та особливості	305
Білокомірова Я. М. Інформаційне забезпечення економічної безпеки підприємницької діяльності	308
Бутенко О.П., Барабанов І.В., Іванова Г.Ю. Адаптація системи Нортона – Каплана для оцінювання економічної ефективності досягнення стратегій машинобудівних підприємств на прикладі ВАТ «ХарП»	313
Воловельська І.В. Основные типы и характеристика негативного воздействия на экономическую безопасность предприятия	317
Єфименко Т.І., Підпригора І.В. Методологічні результати дослідження контролінгу, як позафункціонального інструменту, в системі управління підприємствами залізничної галузі	320
Єфименко Т.І., Петухова Т.О. Дослідження методів оцінки людського капіталу та обґрунтування шляхів їх застосування на підприємствах залізничного транспорту	326
Зайцева І.Ю. Інституційні засади будування системи корпоративних відносин в Україні і напрямки її удосконалювання	331
Кондратюк М.В. Визначення сучасної форми інтеграції підприємств залізничного транспорту України	337
Мельникова К.І., Мельникова А.В. Розробка заходів щодо покращення фінансово-економічного стану будівельного підприємства в умовах кризи	340
Меренкова Л. О. Сучасні підходи щодо визначення сутності фінансових ресурсів підприємства в ринковій економіці	344
Писарчук О.В., Уварова В.С. Вдосконалення методичних підходів до автоматизації обліку з урахуванням специфіки підприємства	348
Погосова М. Ю. Методичний підхід до визначення резерву запасу міцності щодо збереження поточного рівня фінансової безпеки підприємства	351
Полозова Т.В., Журавель М.Ю. Оцінка рівня економічної безпеки підприємства: проблемні аспекти	355

Попова Н.В., Бєлєвцова Н.М. Розробка стратегії розвитку підприємства	359
Прохорова В.В. Управління стійким розвитком підприємства як основа трансформаційних процесів	364
Синікова О.М. Система показників оцінки організаційно-технічного рівня підприємств залізничного транспорту	370
Українська Л.О., Рябик Г.Є. Методичні засади оцінки стратегічних конкурентних позицій при формуванні конкурентоспроможності підприємства	373
Чала О.В. Інтегрований процес управління якістю промислової продукції	379
Чебанова Н.В. Ефективне управління економічною діяльністю підприємств залізничного транспорту та його вплив на конкурентоспроможність галузі	382
Чередниченко О.Ю. Організаційно-правові особливості стану комерційної (конфіденційної) таємниці на підприємствах та установах «Укрзалізниці»	387
Шифріна Н. І. Стан та перспективи розвитку машинобудівного комплексу України	394

Інвестиційна та інноваційна діяльність

Диколєнко О.Г. Врахування фактору ризику при реалізації інвестиційних проєктів на залізничному транспорті	401
Зубенко В.О. Визначення пріоритетності інвестування рухомого складу	403
Яковенко В.Г. Напрямки активізації інноваційно-інвестиційної діяльності залізничного транспорту України	405

Соціально-економічні питання

Ворона О. В. Соціальна відповідальність як сучасна концепція бізнесу	410
Чупир О.М. Дослідження системи управління соціальними процесами на підприємстві та стратегії управління соціальним розвитком його колективу	418

Менеджмент і маркетинг

Гусаров О. О., Антипцева О. Ю.

Впровадження організаційних структур управління з маркетинговою орієнтацією на підприємствах галузей важкої промисловості України 422

Гончаренко Н.Г., Науменко М.О.

Організація управління логістичними ланцюгами створення вартості в механізмі розвитку інтегрованих корпоративних структур 427

Сичова О.Є., Гур'янов А.Б., Корнієнко А.І.

Дослідження підходів до визначення та здійснення маркетингового аудиту на підприємстві 430

Економічна психологія, етика, мораль і культура бізнесу

Компанієць В.В.

Формування інтелектуальної моделі духовно-морального управління керівників залізничного транспорту 433

Мащенко Н.Є.

Інформаційний потенціал ВНЗ у складі інформаційного суспільства 444

Context

Economic safety of the enterprise

Ohrimenko S.A., Sarkisjan A.S. The underground information industry	19
Bochan I.O. Systematic transformation of the Ukrainian economy and the ways of overcoming the crisis: institutional approach	23
Kyrychenko O.A., Belousova I.A. A theory and practice of economic safety of the state is in the conditions of global financial crisis.	26
Klebanova T.C., Guryanova L.C. Strengthening of non-uniformity of development of regions as threat of economic safety	32
Sydak V.C. Choice of effective strategy of economic safety of Ukraine	37
Zima O.G., Zima O.G. Singularities of influence of the taxation on metrics of economic safety	41
Prygunov P. Ya. The main directions of psychodiagnostic toolbox exploitation in the system of economic security maintenance of economic activity agents	46
Alikema V.G. Parameters to economic safety of the enterprise as logistical of the system	51
Revak I.O. Objects and subjects to financial safety - a base component systems to financial safety state	54
Zhuravleva I.V. The intellectual capital as the object of protection in financial safety system	57
Kavun S.V., Mihalchuk I.V. The analysis of indexes of economic safety of macrolevel (on the example of the western countries)	61
Arefiev V. O. Strategy of the provision to financial safety of the enterprise as guarantee his(its) efficient and stable operation	65
Berest M. M., Timoshenko A. P. Critical analysis of economic category “bankruptcy”	69
Velykorodna D.V. The content and structure of the market of information products and services	72

Verbovska L. S. Boundary territories as object of economic safety of the state are in context of transboundary cooperation	77
Galjuk I.B. Policy of energoefektivnosti as basis Socio-economic development of the state	80
Gerasimchuk Z.V., Abramova I.O. System to safety social-economic development of the region as element of anticrisis management	83
Grachev O. V. Tax safety as the integral component of economic safety of the enterprise	86
Grynaschuk I.I. Financial development potential subdivision factor in its financial security	89
Dobryn S.V., Ubilava I.B. Analysis of the influence factor to financial safety on financial stability of the banks	92
Zinchenko O.A. Measuring of quality of profit from position of her competitiveness	96
Kin'ov Y.R. Organizational and legal and economic principles of competitive intelligence subdivisions creation in the economic security system of economic activity agents in Ukraine	99
Koreneva A. B. The critical analysis of the classical approach to an estimation of a financial condition of the enterprise	104
Korchevska L.A., Zhosan A. V. The methodological questions of economic safety of enterprise	108
Seitibraimov A. D., Kosmarova N. A. Search engines and imperfect competition in electronic commerce	111
Krakos J.B., Korotchenko N.O. Anti-crisis economic security system for the enterprise of fuel and energy complex	114
Kuzenko T.B, Sablin N.V., Litovchenko O. Y. Financial enterprise security: methodical aspect	119
Kuzenko T. B., Sizova V. S. Account receivable management as the factor of maintenance of enterprises' financial security	124
Lavrova Y.V. Mechanism providing financial security company	127

Latysheva I.L. Influence of the capital structure on support of economic safety of the enterprise	130
Litovchenko O. J., Makukha S. A. Capital structure optimization strategy in component software financial security company	134
Lichman T. Providing of defense of trade secret in the economic security system of economic activity agents	137
Malyarevskij V. Y. Relationship income and comparative approaches for company valuation	139
Martusheva L. S., Slutska O. V. Theoretical aspects and problems of default acceptance of corporate bonds issuers in Ukraine	144
Melnik S.I. Shaping the system to economic safety of the bank	149
Minina E. A. Criteria and indexes of economic security enterprises	153
Okolovych O. M. Tool of research of regional markets monopolization (on the example of the western region of Ukraine)	157
Poltinina O. P. , Neskuba A.V. Estimation of financial strength of enterprises security: methodical aspect	161
Polanska A.S., Troshchenkova T.A. Modern technologies of enterprises' economic safety management	164
Ponomarenko O. E. Analysis of financial strength security of industrial enterprises in the context of improvement of strategy of its providing	169
Sorbat I.V. Model of business process of the complex analysis of economic safety of the enterprises	174
Tkalenko S. I. Influence of the national debt on economic security of Ukraine	178
Fomenko A.V. Financial safety of the enterprise: adaptation the concept to the innovative conditions of the economic and constitutional development	182
Khvostenko V. S. Conceptual approaches to strategies of financial safety of the Ukraine	185
Homin O.Y. Methods of calculating the demographic security	188

Khrapkina V.V.
Assessment of level of financial security company 191

Chagovets L. O.
Formation of management system by enterprise economic security 195

Problems of the transport complex of Ukraine

Dikan V.L., Kornilova I.V.
Intellectual investments in logistics system 199

Vinnikov V.V.
Principles and managerial system by efficiency of the firm development of the sea transport complex 204

Vinnikov V.V.
Principles and management system by efficiency of steady development marine transport complex. 208

Dejneka O.G., Bozhok A.R.
Railway transport reformation of Ukraine in the context of the global experience 213

Kalicheva N.E.
Determination ways of providing competitiveness of railway transport of Ukraine 217

Kirdina E.G.
The aspects of transport influence on the country's economy 221

Tokmakova I.V.
Research of essence of steady development of railway transport 227

Tolstova A.V.
Tools of providing of competitiveness of national network of ITC 230

Ustenko M.A.
The main problem of transport logistics 236

Yakimenko N.V.
Instruments of providing of competitiveness of domestic railway transport 239

General economic question

Borovik Yu.T.
Research of experience of leading foreign countries in the management by a build complex 244

Gorodetskaya T. E.
Tax levers to balance the budget resources 246

Zherdev M.D., Miroshnichenco U.V. Influence of quality of transport service on demand of users of transport services	250
Zhuravleva I.V. Financial safety of the economic systems in condition of the economy of the knowledges	254
Kalinichenko L. L. National industrial policy of Ukraine	257
Kushnir O.K. Estimation of annual damages as a result of contamination of stocky layer of atmosphere by motor transport on the example of city Kam'yanets-Podil'skiy	260
Melnikova K.I., Pashchenko O.V. Estimation of attractiveness of mass bank service for clients	265
Palamarchuk I. V. Going near establishment of tariffs on carrying passengers and loads per of Ukraine rail	269
Pletnikova I. L. The approaches to definition of essence and size of the intellectual capital of a railway transport	272
Pokolodna O.V., Makarenko T.V. Need of the reforms VAT in Ukraine	277
Prokhorova J.V., Drobilko E.K. Analysis to activity of the banks on stock market of the Ukraine	280
Sokolova L.V., Savchenko N. S. Theoretical going near research of the state of affairs of market of the real estate	283
Sokolova L.V., Gerasimchyk Y.V. Analysis of methods of estimation of objects of the real estate	286
Cherednichenko O.YU Motivation action reluctances to terrorist manifestations in transport branch	289
Yurchenko Yu.M. Expenseses on transport and accomodation production	295

Enterprise economics

Avakyan N. V. System of the factors of the estimation of the organizing culture enterprise machine-building area (on example Harikovskoy area)	299
Bazhanova O.V. Economic potential and potential of the economic development of the enterprise to particularities and defect	305

Bilokomirova Y. M. Dataware to economic safety to business activity	308
Butenko O.P., Barabanov I.V., Ivanova A. U. Use of the system Nortona – Kaplana for the evaluation of economic efficiency of achievement of strategies of machine-building enterprises on the example of «KHARP»	313
Volovelisikaya I.V. Main types and feature of the negative influence on economic safety of the enterprise	317
Efimenko T.I., Podoprighora I.V. Methodological results of controlling investigation as extra functional instrument in the system of railway enterprises administration.	320
Efimenko T.I., Petuhova T.O. Research of methods of the estimation of the human capital and substantiation of ways their application at the enterprises of the railway transportation	326
Zayceva I.Y. Instituciyni principles of construction system the corporate relations in ukraine and directions of its perfection	331
Kondratyuk N.V. Determination of the modern form to integrations enterprise of the Ukrainian railway transport	337
Melnikova K.I., Melnikova A.V. Condition of the build enterprise and arrangement of its stabilization according to the peculiarities of the crisis	340
Merenkova L. O. Modern approaches to definition of essence enterprise financial resources in a market economy	344
Pisarchuk O.V., Uvarova V.S. Enhancement of methodical background for automation with enterprise specification	348
Pogosova M.Y Method of determination reserve of financial safety margin to durability current level enterprises financial safety	351
Polozova T.V., Zhuravel M.Y. Assessment the level of economic security of the enterprise: problem aspects	355
Popova N.V., Belevcova N.M. Development to strategies of the development of the enterprise	359
Prohorova V.V. Management steadfast development enterprises as base of the transformational processes	364

Sinikova E.M. System of indicators for evaluation organizational and technical level of railway companies	370
Ukrainskaja L.O., Rjabik G.E. Methodical bases of the estimation of strategic competitive positions at formation of competitiveness of the enterprise	373
Chala O. V. The integrated process of quality management for industrial products	379
Chebanova N.V. Efficient management economic activity enterprise of the rail-freight traffic and his(its) influence upon competitiveness of the area	382
Cherednichenko O.Yu. Organizing-legal particularity of the condition commercial (konfedecialinoy) of the secret on enterprise and institutions of the ukrainian railways	387
Shifrina N. I. Condition and prospects of the development of the machine-building complex of the Ukraine	394

Innovation and investment practice

Dicolenco O.G. Account to risk factor during realization of investment projects on railway transport	401
Zubenko V.O. Determination of priority of investing rolling stock	403
Yakovenko V.G. Directions of activation of innovative-investment activity of railway to the transport of Ukraine	405

Economics-social tasks

Vorona E.V Social responsibility as modern conception of business	410
Chupyr E.N. Management study social processes enterprise management strategy and its social development team	418

Managment and marketing

Goncharenko N.G., Naumenko M. O.

Supply chain management organization in corporative structures development mechanism 422

Hussarov O. O., Antipceva O. Yu.

Introducing the organizing structures of management with marketing orientation on enterprise of the branches to difficult industry of the Ukraine 427

Sychova E.E., Guryanov A.B., Kornienko A.I.

The approaches of determination and realization of marketing audit for the enterprise 430

Economics psychology, ethics, moral and culture of the business

Kompaniec V.V.

Shaping to intellectual model spiritual-moral governing the leaders of the rail-freight traffic 433

Mashchenko N.E.

Information potential of the high educational institutions in composition information society 444

АНАЛИЗ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Соколова Л.В., д.э.н., профессор,
Герасимчук Ю.В., студент магистратуры (ХНУРЭ)*

Активний розвиток українського ринку нерухомості останніми роками, що має на увазі, у тому числі і постійно зростаюча кількість операцій з об'єктами нерухомості, обумовлює необхідність вживання оцінних технологій для коректного визначення вартості об'єктів.

Ключові слова: *ринок нерухомості, коефіцієнт капіталізації, ринкова вартість.*

Постановка проблеми. Жизнь и деятельность людей в любой сфере бизнеса, управления или организации связана с функционированием недвижимого имущества, которое формирует центральное звено во всей системе рыночных отношений. Это объясняется тем, что объекты недвижимости представляют собой не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные потребности людей, но и капитал, приносящий доход. Вложения в недвижимость обычно представляют собой инвестирование с целью получения прибыли. Поэтому недвижимость — основа национального богатства страны.

Анализ последних исследований и публикаций показал, что существуют различные подходы к определению рынка недвижимости. Например, украинский экономист О. А. Гриценко дает следующее определение: «Рынок недвижимости представляет собой механизм взаимодействия (производителей и потребителей), способ соединения (покупателей и продавцов), устройство (экономической деятельности субъектов), совокупность институтов, которые координируют и осуществляют трансакции, обеспечивающие обмен материально-вещественных свойств недвижимости и полномочий, выгод, интересов, преимуществ, возникающих в связи с их присвоением» [2]. По определению В. А. Моченкова – генерального директора инвестиционно - консалтинговой компании (ИКК) «Проконсул» (г. Харьков): «Рынок недвижимости – это определенный набор институтов и механизмов, обеспечивающий сведение покупателей (предъявителей спроса) и продавцов (поставщиков) объектов недвижимости».

Выделение нерешенных частей общей проблемы. Развитию методики оценки недвижимости надо уделить еще не мало сил. Следует развивать публичность обсуждений методических вопросов по оценке недвижимости. Методика оценки должна быть понятной и принятой всеми оценщиками.

Цель статьи. Основная цель оценки недвижимости – определение рыночной или иной

стоимости объекта и согласование результатов с заказчиком. Постановка задания на оценку в соответствии с типом недвижимости и последующим применением результатов оценки определяет требования к информационному обеспечению и обработке данных. Анализ информации охватывает сведения от общего состояния экономики до конкретных характеристик оцениваемого объекта. Это позволяет оценщику установить взаимосвязь и взаимозависимость принципов, факторов и параметров, определяющих стоимость конкретной недвижимости. Сбор и обработка ретроспективной информации позволяет получить данные для прогнозирования рыночных тенденций, динамики доходности и стоимости недвижимости в обозримом будущем.

Степень правильности оценки недвижимого имущества во многом определяется выбором метода или методов его оценки. В настоящее время разработано три основных метода определения стоимости недвижимости:

– затратный метод, основанный на определении затрат на строительство объекта, с учетом износа в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится;

– метод сравнения продаж, заключающийся в сборе сведений о стоимости продаж, объектов сходных по своим характеристикам и анализе этих данных;

– доходный метод или капитализация дохода, заключающийся в расчете текущей стоимости будущих доходов, полученных от использования объекта, с помощью коэффициента капитализации [3].

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент времени в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке методами доходного подхода. Учет особенностей функционирования рынка

недвижимости позволит более обоснованно скорректировать данные ретроспективного периода для оценки недвижимости методами сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности недвижимости как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного учета текущего состояния рынка недвижимости и перспектив его развития в будущем [4].

Затратный метод базируется на подходе к оценке недвижимости, основанном на том, что покупатель не должен платить за объект больше, чем стоит его строительство заново по текущим ценам на землю, строительные материалы и работы. Такой метод к определению стоимости вполне оправдывает себя, когда речь идет о строительстве новых или относительно новых объектах недвижимости. Большинство экспертов признают, что затратный метод полезен для проверки расчетной стоимости, но полагаться на него можно очень редко.

При этом методе оценочную стоимость объекта недвижимости определяют как разность между стоимостью участка земли, их полного воспроизводства или полного замещения и суммой износа.

$$C_n = PCB - I + C_z \quad (1)$$

где C_n – стоимость недвижимости по затратному методу;

PCB – полная стоимость полного воспроизводства оцениваемого имущества;

I – стоимость износа оцениваемого имущества;

C_z – стоимость участка земли.

Расчет полной себестоимости воспроизводства (PCB) базируется на учете стоимости строительства точной копии здания в текущих ценах и с использованием таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, включая и все недостатки, присущие оцениваемому объекту.

К недостаткам затратного метода следует отнести следующее:

- не отражается стоимость прогнозируемых доходов, что является определяющим для недвижимости, приносящей доход;

- имеют место трудности и неопределенность в расчетах износа, особенно если зданию более 10 лет;

- отсутствует возможность применения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования участка;

- трудности в применении для оценки зданий с уникальными архитектурными и эстетическими характеристиками, имеющих историческую ценность, а также зданий с

чрезмерным физическим, функциональным и внешним износом.

В основе сравнительного метода лежит оценка стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов с оцениваемым объектом после осуществления соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Стоимость объекта недвижимости ($C_{он}$) по данному методу определяется средневзвешенной ценой аналогичного объекта с учетом поправок, учитывающих его отличие от оцениваемого объекта:

$$C_{он} = \pm \sum_{i=1}^n D_i, \quad (2)$$

где $P_{св}$ – средневзвешенная цена аналогичного объекта (совокупности однородных объектов аналогов);

D – суммарная поправочная корректировка.

Алгоритм реализации сравнительного метода оценки недвижимости включает следующие этапы:

а) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем рынке; при этом источниками информации являются:

- собственное досье оценщика;
- досье брокеров по недвижимости;
- страховые компании и т.д.;

б) проверка информации о сделках;

в) корректировка стоимости сопоставимых объектов; поскольку сложно найти два абсолютно похожих объекта, то поэтому для сопоставления необходимо скорректировать стоимость объектов.

Недвижимость обладает свойством приносить доход своему владельцу, что является одним из факторов мотивации покупки недвижимости. Доходный метод включает три основных его вида: метод прямой капитализации; метод капитализации дохода (метод дисконтирования денежных потоков); метод валовой ренты. Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов являются стабильными положительными величинами;

- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует применять в случае нестабильности потоков, в ситуации нахождения объекта недвижимости в состоянии незавершенного строительства или реконструкции, а также в случаях отсутствия информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости,

эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$C = \text{ЧОД} / R_{\text{кап}} \quad (3)$$

где C – стоимость объекта недвижимости;

$R_{\text{кап}}$ – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Рекомендуется осуществлять процедуру оценки объектов недвижимости методом капитализации в такой последовательности:

- определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

- расчет ставки капитализации;

- определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации. Следует отметить, что метод капитализации доходов целесообразно использовать в случае заключения договора с фиксированной арендной ставкой.

Правомерным является применение метода прямой капитализации применительно к оценке стоимости нематериальных активов, предполагающего капитализацию (означающую деление на соответствующую ставку доходности) постоянного или постоянно меняющегося экономического дохода за конкретный период времени.

Первым этапом применения метода прямой капитализации является в определении надлежащей меры экономического дохода, которая должна быть использована в ходе оценке или экономического анализа. Так же, как и в методе капитализации дохода, в анализе на основе метода прямой капитализации могут быть использованы многочисленные альтернативные меры экономического дохода.

На втором этапе применения метода прямой капитализации осуществляется оценка последующего предполагаемого срока прогноза экономического дохода, ожидаемого последующего срока полезного использования оцениваемого нематериального актива.

На третьем этапе проводится обоснование прогноза экономического дохода. Для использования метода прямой капитализации прогноз экономического дохода должен быть:

- постоянность при конечном или бесконечном количестве периодов;

- постоянно изменяющимся (то есть изменяющимся с постоянным темпом в каждом периоде) при конечном или бесконечном количестве периодов.

Если изменения в прогнозе дохода не происходит с постоянным темпом, то метод прямой капитализации не может быть использован.

На четвертом этапе применения метода прямой капитализации проводится оценка соответствующей ставки прямой капитализации. Ставка прямой капитализации используется для приведения прогнозируемого экономического дохода к текущей стоимости.

Завершающий этап заключается в установлении показателя стоимости оцениваемого нематериального актива. Показатель стоимости определяется с помощью вычисления текущей стоимости прогнозируемого потока экономического дохода за ожидаемый срок получения экономического дохода по выбранной ставке прямой капитализации.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (GRM), также известный как мультипликатор валового дохода (GIM).

Метод валовой ренты считается методом рыночного подхода, поскольку данный показатель учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Он не принимает во внимание коэффициент операционных расходов как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

В общем виде алгоритм применения метода валовой ренты состоит из следующих этапов.

Этап I. Расчет валового рентного мультипликатора (GRM). На этом этапе формируется перечень объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом, недавно проданным и сданным в аренду. После составления перечня сопоставимых объектов производится расчет валового рентного мультипликатора (GRM) по формуле:

$$\text{GRM} = \text{PV} / \text{PGR}, \quad (4)$$

где: GRM - валовой рентный мультипликатор;
PV - цена продажи (предложения) сопоставимого объекта;

PGR - потенциальная валовая рента соответствующего сопоставимого объекта.

Рассчитав несколько значений валового рентного мультипликатора, согласовываются полученные значения для выведения единого значения или диапазона значений, которые могут быть применены к оцениваемому объекту.

Этап II. Расчет величины потенциальной валовой ренты (PGR) для оцениваемого объекта недвижимости. На данном этапе по сопоставимым объектам определяется величина арендной платы

(потенциальной валовой ренты) для оцениваемого объекта с внесением необходимых поправочных коэффициентов в сопоставимые объекты.

Этап III. Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем перемножения расчетной величины потенциальной валовой ренты для оцениваемого объекта недвижимости и соответствующего значения валового рентного мультипликатора.

На завершающем этапе оценки формулируется оценочное заключение, в котором итоговая стоимость объекта недвижимости может быть представлена в виде однозначного результата или диапазона значений стоимости [1].

Вывод. Таким образом, по результатам проведенных исследований было установлено следующее: каждый из рассматриваемых подходов и, соответственно, методов характеризуется определенными преимуществами и недостатками, которые учитываются оценщиками в каждом конкретном случае оценки объекта недвижимости.

В последнее время получили распространение комбинированные методики, включающие статистические и экономические модели. Выбор методов зависит от оценочной задачи, состояния

рынка, на значения оценки и других факторов. Поэтому в конкретной ситуации возможно использование максимального числа методов, что позволяет оценить стоимость с различных позиций. Вместе с тем в ряде случаев по объективным причинам целесообразно применение всего лишь одного метода стоимостной оценки объекта недвижимости.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Экономика недвижимости: учебное пособие/ А.Н. Асаул, А.В. Карасев, М.: «Дело ЛТД», 2001 – 365с.
2. Гриценко Е. А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы теории и методологии). – Х.: Бизнес Информ, 2002. – 284 с.
3. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса. 2-е изд. – СПб.: Питер, 2007. – 464 с.
4. Фридман Дж., Ордуй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.

Аннотация. Активное развитие украинского рынка недвижимости в последние годы, подразумевающее, в том числе и постоянно растущее количество операций с объектами недвижимости, обуславливает необходимость применения оценочных технологий для корректного определения стоимости объектов.

Ключевые слова: рынок недвижимости, коэффициент капитализации, рыночная стоимость.

Summary. Active Ukrainian market of the real estate development the last years, implying, including constantly growing amount of operations with the objects of the real estate, the necessity of application of evaluation technologies stipulates for correct determination of cost of objects.

Keywords: market of the real estate, coefficient of capitalization, market value.

Експерт редакційної колегії к.е.н., доцент УкрГАЗТ Полякова Е.Н.

УДК 323.28:656.2.08

ОБГРУНТУВАННЯ ЗАХОДІВ ЩОДО ПРОТИДІЇ ТЕРОРИСТИЧНИМ ПРОЯВАМ В ТРАНСПОРТНІЙ ГАЛУЗІ

Чередниченко О.Ю., к.е.н., доцент (УкрДАЗТ)

У статті розглянуто питання транспортної безпеки, досліджено ситуацію щодо проявів тероризму на транспорті, проведено аналіз досвіду протидії тероризму зарубіжних країн, подано пропозиції щодо протидії передумовам і проявам терористичного характеру на залізницях.

Ключові слова: транспортна галузь, безпека, тероризм.

Постановка проблеми у загальному вигляді. За останні роки транспортний комплекс став привабливим об'єктом для терористичних актів і кримінальних діянь різного роду угруповань (сьогодні в світі налічується біля 500 нелегальних терористичних організацій, якими лише з 1968 по 1980 рр. було скоєно 6700 терористичних актів, в результаті чого загинуло 3668 і поранено 7474