

ных объектов, состоящих из земельного участка и прочно связанных с ним элементов.

В рамках гражданского права следует использовать понятие «недвижимая собственность». Недвижимая собственность – это совокупность недвижимости, как физического тела, и права собственности на него.

Если рассматривать недвижимость как экономический актив, то недвижимость относится к категории материальных, реальных, недвижимых активов. При этом вследствие физических особенностей недвижимости – имобильности, уникальности и домовечности – недвижимость может одновременно выступать в разных качествах и выполнять разные функции. Как товар, недвижимость выполняет функции либо средства производства (служит для производственного использования), либо предмета потребления (служит для конечного потребления), либо объекта инвестирования (служит для извлечения прибыли).

Для характеристики недвижимости как объекта управления, основные особенности недвижимости следует сгруппировать в четыре взаимосвязанных блока:

- 1) базовые особенности недвижимости, обусловлены спецификой ее материально – вещественной сущности;
- 2) особенности недвижимости как товара;
- 3) особенности организационно-правового характера;

4) особенности инвестиционно-финансового характера.

Недвижимость, как объект рыночного оборота, создает предпосылки для формирования рынка недвижимости, о сущности и товарных границах которого пойдёт речь в следующем параграфе.

В целях анализа эффективности рынка недвижимости региона и разработки методологии её оценки, необходимо ответить на вопрос: каковы особенности рынка недвижимости, обуславливающие взаимосвязь эффективности развития региона и рынка недвижимости. Отсюда вытекает потребность выявить сущность, специфические черты и закономерности развития рынка недвижимости, в отличие от рынков обычных товаров и услуг. ■

ЛИТЕРАТУРА

1. **Болдырев В. С., Галушка А. С., Федоров А. Е.** Введение в теорию оценки недвижимости: Конспект учебного курса. Изд. второе. – М: 1998.
2. **Дж. Фридман, Н. Ордуэй.** Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Указ. соч. – С. 1 – 2.
3. **Новиков Б. Д.** Рынок и оценка недвижимости в России. – М.: Экзамен, 2000. – С. 10.
4. **Фабоци Ф.** Управление инвестициями: Пер. с англ. – М.: ИНФРА-М, 2000.
5. **Харрисон Генри С.** Оценка недвижимости. Уч. пособие: Пер. с англ. – М.: РиО Мособлпромираздата, 1994.

УДК 658.14/17

УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РЕСУРСАМИ ПРЕДПРИЯТИЙ И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ

РЯБУШКА Л.Б.

кандидат экономических наук

Сумы

В условиях трансформации отношений собственности эффективное управление финансовыми ресурсами предприятий и их объединений должны обеспечивать не только положительные структурные изменения в экономике, а и гарантировать стабильность корпоративных отношений. Именно объективные предпосылки развития корпоративных отношений требуют повышения эффективности системы управления финансовыми ресурсами

и, в частности, консолидированными финансовыми ресурсами как наиболее важной составляющей общей системы корпоративного управления интегрированных объединений и их предприятий.

Исследование теоретических и практических аспектов проблемы управления финансовыми ресурсами предприятий отражены в фундаментальных работах ведущих зарубежных ученых. Однако научно-методические разработки, введенные в практику хозяйствования предприятий с рыночной экономикой, не всегда отвечают процессам, которые происходят в экономике переходного периода. В работах украинских и русских ученых достаточно основательно исследованы теоретические вопросы, свя-

занные с общими проблемами корпоративного управления ресурсами вообще и финансовыми в частности. Вместе с тем, высоко оценивая результаты исследований этих авторов, следует констатировать объективную необходимость дальнейшего углубления научно-методических подходов относительно управления финансовыми ресурсами, как на уровне предприятий, так и на уровне объединений с учетом отраслевых особенностей интеграции производственных и финансовых учреждений.

Значение и влияние ресурсов на эффективность работы предприятий интегрированного объединения определяются той ролью, которую выполняет каждый ресурс для достижения поставленной цели. В связи с этим считается целесообразным ресурсы интегрированного объединения классифицировать в зависимости от структуры корпоративной системы управления (предприятий и объединений), направлений деятельности предприятий интегрированного объединения (производственные, финансовые, торгово-сервисные и т. д.), материально-вещевой формы (материальные, финансовые, естественные, трудовые, технические та др.) (рис. 1).



Рис. 1. Ресурсы предприятий интегрированного объединения.

Тем не менее, особое значение в деятельности предприятий и их объединения отведены именно финансовым ресурсам потому, что в основу взаимодействия предприятий в рамках объединения положено принцип финансовой консолидации и централизации.

В связи с этим предлагается на равные объединения предприятий применять термин «консолидированные ресурсы», который более детально раскрывает объективный характер, в первую очередь, финансовых взаимоотношений предприятий в процессе корпоративного управления интегрированным объединением.

Консолидированные ресурсы предприятий и их объединений следует, во-первых, относить к категории финансов субъектов хозяйствования, во-вторых, определять как систему финансовых отношений, направленную на эффективное использование финансовых ресурсов предприятий-участников в процессе корпоративного управления интегрированным объединением.

В указанном разрезе исследования обоснованно научный подход к корпоративному управлению консолидированными ресурсами интегрированного объединения, который должен базироваться на многоступенчатой системе принятия управленческих решений и учитывать системные факторы финансового рынка (рис. 2).

Необходимо подчеркнуть, что в отличие от других предприятий, которые работают на финансовом рынке, специфичность деятельности интегрированного объединения заключается в том, что оно, исходя из многоступенчатости, не может отказаться от других направлений инвестиционной деятельности и принять наиболее оптимальное решение в условиях текущего момента на финансовом рынке. Это первое условие, которое определяет и вместе с тем ограничивает

процедуру оценки экономической эффективности управления консолидированными ресурсами. Второе условие заключается в том, что в пределах объединения создается реальная возможность для оптимального набора разных направлений кредитно-инвестиционных операций соответственно уровню их ликвидности и риска.

Задача оптимизации заключается в постоянном (текущем) выборе из значительного количества определенных видов кредитно-инвестиционных операций такого набора, который разрешает получить максимальный результат с минимальными затратами. Предложено оценивать



Рис. 2. Процедура принятия управленческих решений эффективного использования консолидированных ресурсов предприятий и их объединений на финансовом рынке

эффективность управления консолидированными ресурсами интегрированных объединений за сформированными вариантами текущих портфелей инвестиционных операций с дальнейшим анализом показателей относительной эффективности за каждым из вариантов. Для этого предлагается применять такую модель:

$$\begin{cases} \sum_{i=1}^N \sum_{t=1}^{T_p} \frac{R_i \cdot v_i}{(1+r)^t} \cdot \frac{1}{K_1} \cdot \frac{1}{K_2} \cdot \dots \cdot \frac{1}{K_n} \rightarrow \max \\ \sum_{i=1}^N \sum_{t=1}^{T_p} \left(\frac{3_{ni} + 3_{ei}}{(1+r)^t} \right) \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_n \rightarrow \min \end{cases} \quad (1)$$

при $K_1, \dots, K_n > 1$; $\sum_{i=1}^n v_i = 1$; $(3_{ni} + 3_{ei}) > 3_{ni}$,

где N – количество осуществленных операций; T – период осуществления операции; t – период дисконтирования; R_i – доход от i -ой операции; r – номинальная ставка доходности; v_i – коэффициент преимущества по критерию доходности i -й операции; K_1, K_2, K_n – перечень взаимообратных коэффициентов, которые отображают факторы внешней экономической среды (фактор риска); Z_{ni} – постоянные затраты, связанные с выполнением i -й операции; Z_{vi} – затраты выбора, связанные с принятием наиболее оптимального решения в условиях текущего момента.

Информационное наполнение модели (1) предлагается осуществлять в три этапа. На первом этапе с использованием результатов ранжирования прогнозной доходности инвестиционных операций формируются варианты текущих портфелей. На втором – рассчитываются затраты, связанные с выполнением операций и определяются затраты выбора. На третьем этапе рассчитываются показатели эффективности использования консолидированных ресурсов предприятий интегрированного объединения на базе сформированных вариантов текущих инвестиционных портфелей.

Практическое обоснование предложенного научно-методического подхода разрешило получить следующие выводы. Значение полученных результатов состоит в решении поставленной экономической задачи – повышении эффективности управления финансовыми ресурсами интегрированных объединений и их предприятий. Предложенный научно-методический подход разрешает осуществлять

экономическую экспертизу за направлениями размещения консолидированных ресурсов предприятий интегрированного объединения на финансовом рынке, выбирать оптимальный вариант текущего портфеля инвестиционных операций на стадии планирования деятельности предприятий, расширять инвестиционные возможности предприятий за счет усовершенствования деятельности специализированных подразделов объединения на финансовом рынке [1 – 3]. Тем не менее, предложенный подход не охватывает комплексность анализа. Дискуссионным остается вопрос учета фактора риска в прогнозировании деятельности предприятий и их объединений не только в результате получения дохода от размещения финансовых ресурсов, а также и затрат при осуществлении таких операций. ■

ЛИТЕРАТУРА

1. **Рябушка Л. Б.** Методические подходы среднесрочного прогнозирования доходности финансовых операций // Вестник Украинской академии банковского дела. – 1997. – № 2. – С. 17 – 20.
2. **Рябушка Л. Б.** Влияние стоимости финансовых ресурсов предприятия на принятие управленческих решений // Вестник Сумского национального аграрного университета. Серия Экономика и менеджмент. – 2003. – № 5. – С. 133 – 140.
3. **Рябушка Л. Б.** Финансовые ресурсы интегрированных объединений // Экономика: проблемы теории и практики: Сборник научных работ: В 3 т. – Днепропетровск: ДНУ, 2003. – Выпуск 184. – Т. 2. – С. 250 – 257.

УДК 65.011.76

ВЛИЯНИЕ СОЦИАЛЬНОГО ПРОГРЕССА НА МОРАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ И ИЗНОС МАШИН ПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Орлов П. А.

доктор экономических наук

Харьков

При обосновании экономически рациональных сроков замены действующих машин и оборудования, цен на вновь осваиваемые и выпускаемые, норм амортизации важное значение имеет правильная оценка их

ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ И ПРАКТИЧЕСКИЙ АСПЕКТЫ

морального устаревания и износа в результате социального и научно-технического прогресса (НТП). Просчеты в этих вопросах часто связаны с огромными потерями как для производителей, так и для потребителей средств труда.