

ревізій кооператив вступає у члени РСУК, який має право проводити ревізії, а спілка зобов'язана:

- не вносити змін до статуту без погодження з РСУК;
- вести своє діловодство на взірцях, виданих РСУК, а при необхідності змін пропонувати їх до затвердження Ревізійному Союзові;
- надсилати РСУК зміст протоколів, річних звітів, рахункових підсумків та балансів до місяця після їх затвердження Загальними зборами;
- призупиняти виконання і скасовувати рішення органів спілки на вимогу РСУК;
- усувати з управління та членства в кооперативі осіб згідно до вимог РСУК;
- здійснювати придбання, продаж, обмін нерухомості, а також нове будівництво за попередньою згодою РСУК [4].

Досить цікавою виглядає тодішня методика оформлення результатів ревізії. Зберігся оригінальний документ – звіт про проведення ревізії "Товариства кредитово господарського" стоваришеня (товариство, спілка) зареєстроване з обмеженою порукою в Борині (Львівська область) [5]. Даний звіт виконано на фірмовому бланку Крайового Союзу Ревізійного, про що свідчить вдрукований типографічним способом у лівому верхньому кутку аркуша напис: "Крайовий Союз Ревізійний" у Львові управнений рескриптом ц.к. (цісарсько королівського) Намісництва у Львові з дня 10 червня 1904 ч.67.150/04 до ревізії союзних стоваришень і товариств по мисли п.2 уст.1 зак. 10 червня 1903. В.з.д. (Вісник законів державних) 133". Нижче під наведеним фірмовим надруком вчинено реєстраційний напис чорнилом V.170./08. Навпроти, дещо нижче вказано місце і день складання звіту: Львів 30 січня 1908. Далі йде назва об'єкту перевірки: Хвальне "Товариства кредитово господарського" стоваришеня, зареєстроване з обмеженою порукою в Борині. Відтак розпочинається текст звіту ревізії: "Звіт ревізії хвального стоваришеня, яка відбулася дня 16 і 17 падолиста 1907 року приймається до відомості з тим, що Стоваришеня розвивається правильно, що придержується постанов статуту і закону, що ведення книг ділових є правильне і ясне, що замкнення рахункові зіставляються вчасно і є згідні з книгами, що уділювання позичок є осторожне, що капітал позичковий є добре забезпечений, що кошти адміністрації знаходяться в рамках прийнятих норм, що належить того придержуватись вказівок і виконувати припоручення одержані при ревізії, а зосібна: справити ухвалу зареєстрованих членів дирекції та розвинути портфель вексельний". Під звітом два підписи, один з яких належав Костю Левицькому, і печатка Крайового Союзу Ревізійного. Як видно з цього звіту ревізії проводилась упродовж двох днів, під час яких з'ясувалось наступне:

- відповідність діяльності спілки щодо закону і статуту;
- правильність ведення книг;

- вчасність закриття рахунків і складання балансу та його достовірність з обліковими книгами;
- чи надання позичок є обачним;
- чи позичковий капітал є забезпеченим активами спілки;
- відповідність адміністративних витрат прийнятим нормам.

За результатами ревізії виявлено відсутність ухвали членів спілки про реєстрацію членів дирекції. Цей недолік треба було усунути, а також спілці було рекомендовано використовувати операції з векселями.

Результати проведених ревізій служили доказами під час судових позовів. Наприклад, зберігся документ Крайового Союзу Ревізійного від 4 березня 1914 р., у якому відображено звернення до Окружного торговельного суду у Стрию, щодо повідомлення про проведення ревізії в Господарсько-торговельній спілці "Любов" з обмеженою порукою, зареєстроване у Яйківцях, ревізором Адольфом Глинянським 16-17 лютого 1914 року [6]. У документі йдеться про те, що вищезгаданий ревізор подав "правильний звіт ревізійний" у Товариство Крайового Союзу Ревізійного у Львові. Це повідомлення, підписане Омеляном Саєвичем і скріплене печаткою Крайового Союзу Ревізійного, очевидно було подане у якості доказу до торговельного суду.

Висновок. У цілому досвід діяльності РСУК, його вичення і популяризація є актуальними сьогодні для методологічного й організаційного забезпечення роботи органів як державного, так і незалежного контролю в Україні. Адже постулатом залишається істина, що успіху досягає той, хто використовує власний історичний досвід. Тобто, незалежний контроль може розвиватися за аналогічною схемою РСУК, як альтернатива державним контролюючим органам і як їх доповнення. Зрозуміло, що формування такого механізму вимагає прийнята законодавчої бази для забезпечення діяльності такої структури, яка б сприяла сьогоднішнім суб'єктам господарювання у проведенні контролю та підтвердженні достовірності звітності на засадах взаємовигоди і добровільності.

1. Закон Австро-Угорській імперії "Про ревізії заробкових і господарських спілок" від 10 червня 1903. (Вісник законів державних, ч.133).
2. Ілюстрований календар Товариства "Просвіта" на рік переступний 1908. Львів: Друкарня Наукового товариства імені Шевченка, 1907. – 96 с.
3. Календарець українського кооператора на рік 1933. /Бібліотека РСУК ч.16., Львів: Накладом РСУК, Друкарня "Бібльос", 1932. – 192 с.
4. Статут кооперативи: "Колодязь" /загальна хліборобська кооператива для закупу та збуту з відповідальністю уділами/ в Пятничанах. Накладом РСУК, 1934. – 30 с.
5. Звіт проведення ревізії "Товариства кредитово господарського" стоваришеня зареєстроване з обмеженою порукою в Борині. V.170./08., Львів 30 січня 1908. – 2 с.
6. Звернення до Окружного торговельного суду у Стрию про проведення ревізії в Господарсько-торговельній спілці "Любов" з обмеженою порукою зареєстроване у Яйківцях. Львів, 4 березня 1914 р. – 2 с.

Надійшла до редколегії 17.12.09

С. Шибіріна, асп.

ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАТИСТИЧНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

У статті розглядається необхідність та пропонуються напрямки використання інформації при проведенні статистичного дослідження ринку нерухомого майна. Особливу увагу приділено взаємозв'язку інформаційного забезпечення та учасників ринку, а також етапам проведення аналізу ринку, що характеризують ринок нерухомості.

The article considers the significance and suggests the directions for using information in statistical researches of real estate market. A special attention is paid on interconnections of information support and participants of realty market's, and stages of market analysis which characterizing realty market.

У ринковій економіці ринок нерухомого майна виконує ряд важливих функцій та забезпечує задово-

лення різних економічних та соціальних потреб. Виконуючи ряд загальних і спеціальних функцій, ринок не-

рухомості значно впливає на всі сторони життя та діяльності людей. Так, нерухомість виступає доходним або споживчим об'єктом для власників, фіскальним об'єктом для суспільства чи держави, об'єктом інвестування і водночас, завдяки існуванню іпотеки, може служити засобом одержання капіталу для всіх учасників господарського життя. Роль ринку нерухомості, який являє собою сферу утворення, обігу та використання нерухомості, надзвичайно важлива. Стан його розвитку одночасно відображає рівень розвитку народного господарства та активно впливає на підвищення ефективності функціонування економічної системи суспільства в цілому. Прийняття обґрунтованих рішень щодо розвитку ринку є однією з головних передумов ефективної діяльності на ринку нерухомого майна. Для забезпечення статистичного дослідження ринку нерухомості інформаційне забезпечення відіграє важливу роль в оцінці стану та тенденцій розвитку ринку, сприяє формуванню та координації стратегії, ефективному позиціонуванню, вдалій співпраці з іншими суб'єктами економіки, створенню сприятливого інвестиційного клімату на ринку та підтримує й обґрунтовує рішення. Саме тому, забезпечення користувачів достовірною інформацією щодо стану ринку та вплив інформаційних потоків на його формування та розвиток потребує належного організаційного дослідження.

На процес прийняття управлінських рішень впливає значна кількість факторів як макросередовища так і мікросередовища, що потребує необхідності збирати та аналізувати велику кількість статистичних даних. Тому важливими питаннями для практичного застосування статистичного аналізу ринку нерухомого майна є удосконалення механізму збору, обробки та інтерпретації ринкової інформації як фактора підвищення ефективності управління нерухомістю та прийняття економічних рішень.

Проблемами інформаційного забезпечення статистичного дослідження ринку нерухомості присвячені ро-

боти багатьох вітчизняних вчених, у тому числі – А. Асаул, І. Кривов'язюк, Л. Перович, І. Геллер та ін. Однак все ще залишається нерозв'язаною проблема створення такого інформаційного забезпечення, яке б повністю задовольнило потреби користувачів, не визначена система показників, потребує узагальнення світової досвід для впровадження у вітчизняну практику.

Ринок нерухомого майна можна визначити як сектор національної економіки, який являє собою сукупність об'єктів нерухомості, економічних суб'єктів, які здійснюють операції на ринку, процесів, що відбуваються на ринку (тобто, процесів обміну і використання об'єктів нерухомості), а також системи регулювання ринку та контролю за операціями, тобто механізмів, що забезпечують функціонування та розвиток ринку. Саме тому, ринок нерухомого майна слід розглядати як систему відносин між його учасниками, що пов'язана зі створенням, експлуатацією, продажем та купівлею нових або вже існуючих об'єктів нерухомості.

Статистичне дослідження ринку нерухомого майна має вирішувати ряд завдань як економічного так й соціального характеру. У зв'язку з цим постає потреба у збиранні та обробленні даних для аналізу стану, тенденцій і взаємозв'язків на ринку нерухомого майна, а також прогнозування відповідних процесів, що є головною метою статистичного аналізу ринку нерухомості. Таким чином, інформаційне забезпечення необхідно формувати виходячи з потреб аналізу ефективності прийняття управлінських рішень щодо розвитку ринку нерухомості. З огляду на вищевикладене, система інформаційних потоків можна упорядкувати за такими ознаками (рис. 1):

- за сегментами ринку нерухомості;
- за учасниками ринку нерухомості;
- за операціями на ринку нерухомості;
- за зовнішніми користувачами інформації.

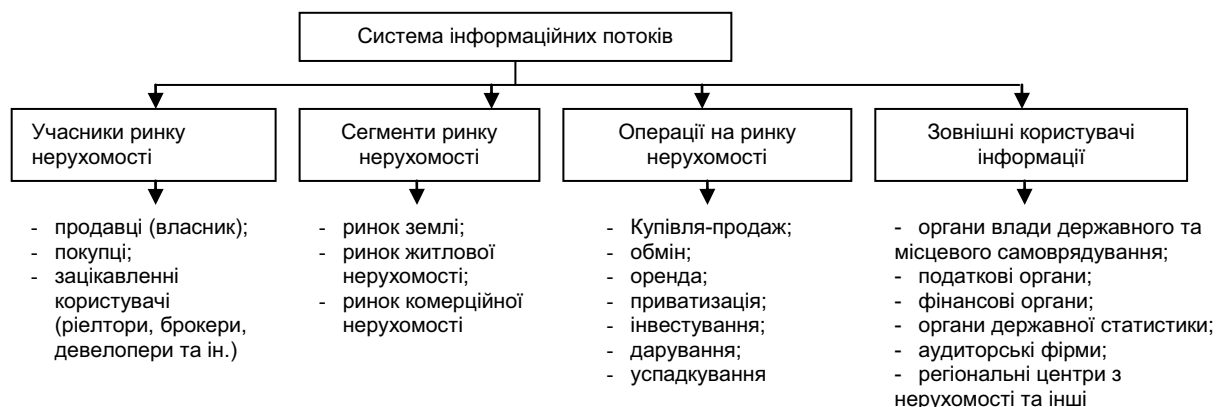


Рис 1. Складові інформаційних потоків системи інформаційного забезпечення статистичного дослідження ринку нерухомого майна

Оскільки основним джерелом утворення та передачі інформації є суб'єкти ринку нерухомості, то ми в цій роботі акцентуємо увагу саме на них. Протягом декількох років професіонали ринку нерухомості працювали і працюють над створенням системи інформаційного забезпечення діяльності ріелторів – інформаційних стандартів, алгоритмів і технічних засобів, що забезпечують інформаційну взаємодію ріелторських фірм і асоціацій при вирішенні ними різних професійних задач.

З огляду на поставлені завдання можна виділити три системи інформаційного забезпечення:

- інформаційне забезпечення операцій з нерухомістю (прийняття, зберігання і переробка на фірмі заяв на продаж і покупку об'єктів, міжфірмовий, міжрегіональний, міжнародний обмін);
- інформаційне забезпечення технології ріелторської діяльності (прийняття, зберігання і використання юридичної та іншої загальної інформації, що необхідна ріелторам);

➤ інформаційне і методичне забезпечення дослідження ринку нерухомості (моніторинг, аналіз стану і прогнозування тенденцій розвитку ринку).

Дослідження (аналіз) ринку нерухомості являє собою самостійний вид діяльності, ціллю якого є забезпечення об'єктивною інформацією осіб, які приймають рішення про проведення тих чи інших операцій на ринку. Прогнозування є кінцевим результатом аналізу.

Аналіз цінової ситуації включає наступні завдання:

- типізація об'єктів нерухомості по якості, розміру і місцерозташування;
- оперативна оцінка середніх по типу цін;
- дослідження впливу параметрів якості і розмірів на середню ціну;
- дослідження впливу місцерозташування на середню ціну;
- аналіз стану ринку;
- вивчення соціально-економічної ситуації в регіоні і макроекономічної ситуації в країні;
- прогнозування цін.

Аналіз стану ринку включає наступні завдання

- вивчення складу (обсягу і структури) і стану фонду об'єктів нерухомості міста (по видам, підвидам, типам);
- вивчення складу і стану приватизованого, приватного фонду, темпів приватизації;
- вивчення складу фонду, що будується і темпів будівництва;
- аналіз законодавчої і нормативної бази;
- аналіз стану корпоративної діяльності (асоціації, підготовка кадрів, підготовка і лобювання нормативних актів, взаємодія з банками, органами управління);
- аналіз обсягу і структури пропозиції, попиту, співвідношення попиту і пропозиції;
- аналіз обсягу і структури угод, співвідношення угод і попиту, угод і пропозиції, угод і фонд;
- аналіз цінової ситуації на первинному і вторинному ринку;
- прогнозування кон'юнктури і стану ринку.

Аналіз доступності і ліквідності включає наступні завдання

- аналіз характеру розвитку і стану економіки регіону;
- аналіз демографічної ситуації, складу і структури населення, темпів міграції (в'їзд, виїзд, сальдо), в т.ч. нерезидентів;

➤ оцінка забезпеченості житлом, іншими видами об'єктів нерухомості;

➤ аналіз цінової ситуації;

➤ вивчення і оцінка рівня доходів і заощаджень, наявності потреб на певні види об'єктів і платоспроможності попиту на них;

- оперативна оцінка доступності і ліквідності об'єктів;
- прогнозування доступності і ліквідності.

Маркетинговий аналіз ринку включає наступні задачі:

- опис об'єкту, що просувається;
- опис меж локації;
- вивчення пропозиції об'єктів-аналогів;
- вивчення економічного прогнозу для мікрорайону;
- вивчення суб'єктів ринку (конкурентів);
- вивчення платоспроможного попиту;
- прогнозування обсягу продаж при різних витратах на рекламу.

Аналіз ринку при оцінці об'єкту включає наступні задачі:

- підбір об'єктів-аналогів, вивчення їх характеристик і ціни продажу (покупки);
- визначення поправок на якість і місцерозташування об'єкту, що оцінюється і аналогів (при методі порівняння зіставних продажів);
- прогнозування орендних ставок, реверсії (вартості продажу об'єкту в майбутньому), потоку доходів, коефіцієнта капіталізації, ставки дисконтування (при оцінці прибутковим методом);
- визначення проведених і прогнозування майбутніх витрат (при витратному і прибутковому методі);
- визначення і прогнозування потоку чистого доходу з урахуванням податків та інших відрахувань;
- оцінка поточної вартості об'єкту нерухомості.

Аналіз ефективності інвестицій включає наступні задачі:

- аналіз цін на об'єкти-аналоги;
- прогнозування цін на об'єкти інвестицій;
- вивчення макроекономічних параметрів (ставка рефінансування ЦП, прибутковість цінних паперів, темпи інфляції і девальвації гривні) і прогнозів їх змін;
- оцінка і прогнозування витрат на проект;
- розрахунок потоку доходів;
- розрахунок податків і відрахувань;
- прогнозування ефективності інвестиційного проекту.

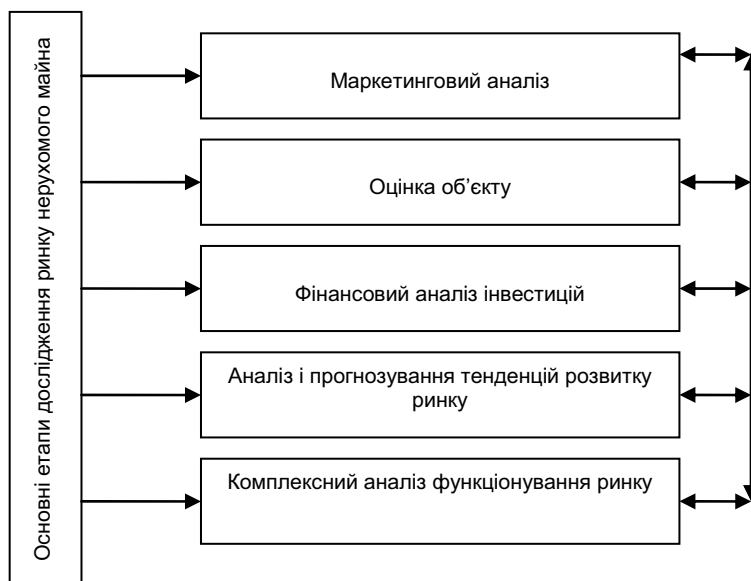


Рис. 2. Схема взаємозв'язку напрямків використання аналізу ринку нерухомості

Кожна задача може вирішуватися самостійно або у взаємозв'язку з іншими (рис. 2). Найбільш характерний приклад загальної задачі – оцінка і прогнозування цінової ситуації на ринку нерухомості. Вона є ключовою ланкою аналізу ринку і виділяється у перший напрям. Водночас при прогнозуванні цін необхідно знати тенденції зміни стану ринку, тобто скористатися результатами другого напрямку. Далі, при аналізі і прогнозуванні стану ринку, доступності і ліквідності об'єктів, ефективності маркетингу, прибутковості і вартості об'єктів нерухомості, ефективності інвестицій необхідні результати першого напрямку.

Аналіз і прогнозування тенденцій розвитку ринку нерухомості передбачає, що предметом дослідження будуть такі властивості ринку, як:

- цінова ситуація на ринку;
- кон'юнктура попиту і пропозиції;
- активність ринку, об'єм операцій на ринку;
- ліквідність об'єктів;
- доступність об'єктів, стану платоспроможності попиту;
- стан інфраструктури ринку, його суб'єктів;
- стан законодавчої, нормативної, методичної бази ринку.

Для розуміння ситуації на ринку нерухомості необхідний набір простих і зрозумілих інструментів. На більшості ринків вже давно існують системи індикаторів, які дозволяють орієнтуватися в ситуації.

Особливості ринку нерухомості і його об'єкти створюють певні вимоги щодо формування показників для аналізу ситуації на ринку нерухомості. Оскільки аналіз базується на окремих показниках виникає необхідність використання системи статистичних показників. Побудова системи статистичних показників дає можливість всебічно проаналізувати будь-які складні явища. Система статистичних показників ринку нерухомого майна – це сукупність взаємопов'язаних та взаємозумовлених показників, яка використовується для характеристики та аналізу явищ чи процесів на ринку нерухомості [7]. На нашу думку, система повинна включати такі групи показників:

- складу та розподілу об'єктів нерухомого майна;
- використання нерухомого майна;
- обсягів операцій на ринку нерухомого майна;
- ризиків діяльності на ринку нерухомого майна;
- що характеризують потенціал ринку нерухомого майна;
- ефективності функціонування ринку нерухомого майна;
- що характеризують сегмент який забезпечує функціонування ринку нерухомого майна;
- стану, структури, динаміки ринку житла.

Джерелом інформації для статистичного аналізу є наступні форми державної статистичної звітності ринку нерухомого майна:

- 1-біржа (нерухомість) "Звіт біржі про укладені угоди з нерухомості";
- 1-житлофонд "Житловий фонд";
- 4-житлофонд "Звіт про квартирну чергу та надання житлових приміщень";
- 1-приватизація (житло) "Звіт про хід приватизації державного житлового фонду";
- 1-субсидії (ЖКГ) "Про надання субсидій на відшкодування оплати житлово-комунальних послуг";
- 1-послуги (нерухомість) "Звіт про надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю" та інші форми звітності.

Іншими джерелами інформації може бути інформація яка представлена у вигляді:

- інформації, яка одержана за допомогою різноманітних маркетингових, соціологічних та інших досліджень;
- інформація торгових кореспондентів;
- інформація з засобів масової інформації та інших каналів;
- інформація комерційних організацій, що видають спеціалізовані довідники.

Проведене дослідження дає підстави зробити висновки, що в сучасних умовах розвитку ринку нерухомості України зростає необхідність в ефективному управлінні, важливою складовою якого є комплексне інформаційне забезпечення даної економічної категорії. Запропонована схема взаємозв'язку напрямків аналізу при проведенні дослідження ринку нерухомого майна, на відміну від існуючих методів аналізу ринку, завдяки своїй структурованості служить ефективним інструментом збору, обробки й інтерпретації ринкової інформації. Якісне та досконале інформаційне забезпечення надасть можливість вирішити проблеми пов'язані з: недосконалістю методичних засад і нормативної бази для професійної інформаційної та управлінської діяльності на ринку нерухомості; забезпеченням потреб статистичного аналізу ринку нерухомості на всіх рівнях; суб'єктивністю фахівців у прийнятті рішень.

1. Головач А.В. Статистичне забезпечення управління економікою: прикладна статистика: [навч. посіб.] / Головач А.В., Захожай В.Б., Головач Н.А. – К.: КНЕУ, 2005. – 333 с. 2. Черняга Л.П. Інформаційні чинники розвитку ринків нерухомості країн-членів ЄС. / Черняга Л.П. // Економічний простір. – 2008. – Випуск № 20/1. – с. 21-26. 3. Статистика ринків: Підруч. для вищ. навч. закл. / [ДАСОВА Держкомстату України; наук. ред. Н.О.Парфенцевої.] – К.: ДП "Інформаційно-аналітичне агентство", 2007. – 863 с. 4. Економіка нерухомості / [д.е.н. А.М. Асаул, д.е.н., проф. В.І. Павлов, д.е.н., проф. І.І. Пилипенко та ін.]: Навч. посібник. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с. 5. Сайт Держкомстату України: Закон України "Про державну статистику" від 13.07.2000 р. № 1922-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua/>. – Назва з титул. екрана.

Надійшла до редколегії 11.12.09

Н. Шморгун, канд. екон. наук, доц.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ВПЛИВУ ІНФЛЯЦІЇ ТА ЗМІНИ ЦІН ПРИБЛИЖНО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Статтю присвячено питанням аналізу фінансової звітності підприємства в умовах зміни цін та інфляції, що мають місце на сучасному етапі розвитку економіки в світі та в Україні. Існують певні методи, що дозволяють врахувати особливості часу і скоригувати фінансову інформацію для потреб задоволення її якісних характеристик. Особливості даних методів, їхні позитивні риси та вади розглянуто, виходячи з Концепції збереження капіталу.

The article is examined the financial statement analysis which usually is made up in price measurement and the items reflect the prices of time different periods. The problem is how to compare these items, how does it manipulate for such information characters of financial statements as understandability, relevance, reliability, comparability. There are some methods of price behavior reflections which based on different capital maintenance concepts, everyone has got its positive and negative aspects.

Вступ. Фінансова звітність підприємства є основний інформаційним джерелом для прийняття рішення

реальними та потенційними інвесторами, кредиторами, управлінцями тощо. Основними вимогами до фі-