

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЕФЕКТИВНОСТІ МАСОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

Кошель А. О., кандидат економічних наук,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
E-mail: koshelao@gmail.com

У статті охарактеризовані теоретичні основи визначення ефективності масової оцінки земельних ділянок в сучасних умовах. Наведено поняття термінів ефект і ефективність як економічних категорій їх класифікацій та значень при масовій оцінці земельних ділянок.

Ключові слова: ефект, ефективність, масова оцінка, земельні ділянки, класифікація.

Актуальність проблеми.

Ефективність масової оцінки земельних ділянок в населених пунктах визначає структура доходів місцевого бюджету, а також економічна діяльність, яка здійснюється органами місцевого самоврядування на основі результатів проведеної масової оцінки об'єктів нерухомості.

Масова оцінка є регулярною і для неї характерний підвищений ступінь стандартизації процедур і значне збільшення ролі статичних методів обробки даних, що пов'язано з використанням найбільш істотних факторів впливу параметрів об'єкта на його вартість, а також з необхідністю визначення об'єктивних закономірностей зміни вартісного еквівалента, що можливо тільки при використанні методів економіко-математичного та статистичного аналізу. Контроль якості результатів масової оцінки здійснюється принципово іншими способами, оскільки отримані на основі

застосування статистичного апарату результати можуть бути перевірені також тільки статистичними методами. Все це свідчить про актуальність теми дослідження і недостатньої розробленості для України проблеми ефективності масової оцінки земель.

Стан вивченості проблеми.

Питанням дослідження ефективності грошової оцінки земель займалися такі зарубіжні та вітчизняні вчені як С.В. Грибовський, Ю.Ф. Дехтяренко, Д.С. Добряк, В.М. Заяць, Ш.І. Ібатуллін, О.П. Канааш, А.Г. Мартин, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха, П. Самуельсон, А.М. Третяк, проте питання визначення ефективності масової оцінки земельних ділянок в Україні є порівняно новим та потребує істотних наукових досліджень.

Метою дослідження є характеристика теоретичних основ визначення ефективності масової оцінки земельних ділянок в сучасних умовах.

Наведення понять термінів ефект і ефективність як економічних категорій їх класифікацій та значень при масовій оцінці земельних ділянок.

Методика досліджень. Наукове дослідження проведено на основі використання діалектичного методу та методів наукової абстракції, порівняльного аналізу і синтезу, в статті проаналізовані різні моделі і методики оцінки земель для цілей оподаткування. Крім того, в дослідженні застосовувалися методи групування, порівняння, тощо.

Результати досліджень та їх обговорення.

Під масовою оцінкою розуміється процес визначення вартості при групуванні об'єктів оцінки, що мають схожі характеристики, в рамках якого використовуються математичні і інші методи моделювання вартості на основі ринкових підходів до оцінки [3; 4].

В економічній теорії і практиці проблеми визначення ефекту і ефективності діяльності спрямованої на отримання прибутку є досить актуальними. Економісти розглядають питання економічної ефективності, зокрема економічної ефективності виробництва. В даному випадку до виробництва можна віднести і діяльність щодо проведення та організації масової оцінки земельних ділянок. При цьому висувається безліч різних позицій щодо критеріїв та показників економічної ефективності виробництва, про склад результатів і врахування витрат, даються різні визначення ефективності і пропонуються різні способи її вимірювання [1]. Питання ж соціальної, екологічної та іншої ефективності розглядаються як правило, в якості елементів, що доповнюють економічну ефективність.

Ефективність виробництва – це складна економічна категорія, яка відображає сутність процесу розширеного відтворення. У ній відбивається одна з найважливіших сторін суспільного виробництва – результативність. Вона є формою вираження виробництва. У земельно-оціночних роботах розрізняють наступні види ефективності: економічну, соціально-економічну та еколого-економічну.

Ефективність є комплексне відбиття кінцевих результатів використання всіх ресурсів виробництва за певний проміжок часу.

Оцінка економічної ефективності проводиться шляхом співставлення результатів виробництва з витратами.

Під результатами виробництва розуміють його корисний кінцевий результат у вигляді:

1) матеріалізованого результату процесу виробництва, що вимірюється обсягом продукції, в натуральній і вартісній формах;

2) економічного ефекту діяльності підприємства, який включає не тільки кількість виготовленої продукції, а й охоплює її споживчу вартість.

Кінцевим результатом виробничо-господарської діяльності підприємства за певний проміжок часу є чиста продукція, тобто новостворена вартість, а кінцевим фінансовим результатом комерційної діяльності – прибуток.

Ефективність виробництва можна класифікувати за окремими ознаками на такі види:

- за наслідками – економічна, соціальна та екологічна;
- за місцем отримання ефекту – локальна і загальна;
- за ступенем збільшення (повторення) – первинна (одноразовий ефект) і мультиплікаційна (багаторазово повторюваний);

- за метою визначення – абсолютна (характеризує загальну величину ефекту чи в розрахунку на одиницю витрат чи ресурсів) і порівняльна (при виборі оптимального варіанту з декількох варіантів господарських або інших рішень).

Всі разом узяті види ефективності формують загальну інтегральну ефективність діяльності підприємства.

Для земельно-оціночних робіт виділяють наступні види ефективності:

- економічна (збільшення збору податків і неподаткових платежів);
- екологічна (усунення негативного впливу на землю, навколишнє середовище);
- соціальна (поліпшення умов проживання населення на конкретній території);
- інформаційна (виявлення раніше не врахованих об'єктів, збільшення числа платників податків).

Досягнення економічного або соціального ефекту пов'язано з необхідністю встановлення поточних і одноразових витрат. До поточних відносяться витрати, що включаються в собівартість продукції.

Одноразові витрати – це авансовані кошти на створення основних і приріст оборотних фондів у формі капітальних вкладень, які дають віддачу лише через деякий час.

Показники визначення ефективності можуть бути розділені на такі види:

- показники економічної ефективності;
- показники екологічної ефективності;
- показники технологічної ефективності.

Екологічна ефективність масової оцінки земельних ділянок може бути первинною, проміжною і кінцевою.

Первинна ефективність полягає в зниженні негативного впливу на на-

вколишнє середовище і поліпшення її стану і виявляється в зниженні обсягу забруднень і концентрації шкідливих речовин в ґрунті і воді, а також повітрі до максимально гранично допустимих норм, збільшення площі придатних до використання земель [2];

Проміжна ефективність – зниження забруднень природного і антропогенного середовища до мінімально допустимих норм;

Кінцева ефективність полягає в підвищенні тривалості життя населення, зниження рівня захворюваності.

Екологічна ефективність може бути досягнута шляхом збільшення ставок земельного податку для підприємств, що здійснюють діяльність, яка призводить до забруднення навколишнього середовища.

Соціальна ефективність масової оцінки земельних ділянок виражається в наступному:

- проведення розрахунків ринкової вартості земельних ділянок розширює диференціацію ставок податку, чим досягається підвищення соціальної справедливості справляння податків;
- використання податкових надходжень на відновлення інженерної та соціальної інфраструктури поселення;
- збільшення податкових надходжень в результаті переходу на нову систему оподаткування розширює економічні можливості органів місцевого самоврядування.

В результаті нова система оподаткування нерухомого майна при її економічній ефективності є соціально орієнтованою.

Інформаційна ефективність робіт по масовій оцінці формується за рахунок її інформативного забезпечення. В процесі земельно-оціночних робіт збирається, систематизується і обробляється величезна кількість інформації, що дозволяє

уточнити найбільш важливі фактори, які характеризують земельну ділянку та розташовані на ній об'єкти нерухомості, що дозволяє створити найбільш повну і точну інформаційну базу, в тому числі містить дані про всіх платників податків і об'єкти оподаткування.

Вимірювання ефективності виробництва передбачає встановлення критерію ефективності, який повинен бути єдиним для всіх рівнів економіки – від підприємства до держави в цілому. Таким чином, загальним критерієм економічної ефективності виробництва є зростання продуктивності суспільної праці.

В даний час економічна ефективність виробництва оцінюється на основі даного критерію, що виражається в максимізації зростання національного доходу (чистої продукції) на одиницю праці.

На рівні підприємства форма єдиного критерію ефективності його діяльності може служити максимізація прибутку. Ефективність виробництва знаходить конкретне кількісне вираження під взаємозалежною системою показників, що характеризують ефективність використання основних елементів виробничого процесу. Система показників економічної ефективності повинна відповідати наступним принципам:

- забезпечувати взаємозв'язок критерію і системи конкретних показників ефективності виробництва;
- визначати рівень ефективності використання всіх видів ресурсів, які використовуються у виробництві;
- забезпечувати вимірювання ефективності виробництва на різних рівнях управління;
- стимулювати мобілізацію внутрішньовиробничих резервів підвищення ефективності виробництва.

З урахуванням зазначених принципів визначена наступна система показників ефективності виробництва:

- 1) узагальнюючі показники:
 - виробництво чистої продукції на одиницю витрат ресурсів;
 - прибуток на одиницю загальних витрат;
 - рентабельність виробництва;
 - витрати на 1 грн. товарної продукції;
 - частка приросту продукції за рахунок інтенсифікації виробництва;
 - загальний ефект використання одиниці продукції;
- 2) Показники ефективності використання праці (персоналу):
 - темп зростання продуктивності праці;
 - частка приросту продукції за рахунок збільшення продуктивності праці;
 - абсолютне і відносне вивільнення працівників;
 - коефіцієнт використання корисного фонду робочого часу;
 - трудомісткість одиниці продукції;
 - обсяг заробітної плати на одиницю продукції;
- 3) показники ефективності використання виробничих фондів:
 - загальна фондвіддача;
 - фондвіддача активної частини основних фондів;
 - рентабельність основних фондів;
 - фондомісткість одиниці продукції;
 - матеріаломісткість одиниці продукції;
 - коефіцієнт використання видів використання сировини і матеріалів;
- 4) показники ефективності використання фінансових коштів:
 - рентабельність оборотних коштів;
 - оборотність оборотних коштів;
 - відносне вивільнення оборотних коштів;

- питомі капітальні вкладення (на одиницю приросту потужності або продукції);

- рентабельність капітальних вкладень;

- термін окупності капітальних вкладень.

Для кожної галузі промисловості внаслідок її техніко-економічних особливостей характерні специфічні фактори ефективності.

Все різноманіття чинників зростання ефективності можна класифікувати за трьома ознаками:

1) джерелами підвищення ефективності, основними з яких є: зниження трудо-, матеріало-, фондо- і капіталомісткості виробництва продукції, раціональне використання природних ресурсів, економія часу і підвищення якості продукції;

2) основним напрямком розвитку і вдосконалення виробництва, до яких відносяться: прискорення науково-технічного прогресу та збільшення техніко-економічного рівня виробництва, впровадження організаційних систем управління; вдосконалення форм і методів організації виробництва, планування, мотивації, трудової діяльності тощо.

3) рівнем реалізації в системі управління виробництвом, в залежності від якого чинники поділяються на:

а) внутрішні (внутрішньовиробничі), основними з яких є:

- освоєння нових видів продукції; механізація і автоматизація; впровадження

- прогресивної технології і новітнього обладнання; поліпшення використання сировини, матеріалів, палива, енергії; вдосконалення стилю управління тощо;

б) зовнішні – це вдосконалення галузевої структури промисловості і виробництва, державна економічна і соціальна політика, формування ринкових відносин і ринкової інфраструктури та інші чинники.

Виробничо-економічна ефективність характеризує сукупний вплив на рівень виробництва продовольчо-технологічної ефективності і економічного механізму. Вимірюється вартісними показниками: собівартістю, валовим і чистим доходом, прибутком тощо.

Соціально-економічна ефективність, будучи похідною від виробничо-економічної, показує рівень реалізації економічних інтересів і ефективність роботи підприємства в цілому. Для її характеристики використовують систему економічних показників.

Еколого-економічна ефективність характеризує сукупну економічну результативність процесу виробництва сільськогосподарської продукції з урахуванням впливу сільського господарства на навколишнє середовище. Відображає ефект від використання в процесі виробництва затрат, пов'язаних з ліквідацією або попередженням забруднення і руйнування природного середовища. На думку іншої групи вчених [5; 6], слід виділяти лише два види ефективності: економічну і соціальну.

Економічна ефективність визначається шляхом зіставлення отриманого ефекту (результату) з використаними ресурсами або затратами.

Висновки.

З метою удосконалення ефективності грошової оцінки земель на основі масових методів, на наш погляд, необхідно застосувати екстрені заходи по виправленню ситуації, що склалася в області грошової оцінки, а саме:

– необхідно розробити чіткі і зрозумілі нормативні документи щодо виконання масової оцінки земель, проходженню експертизи, надання інформації та інших аспектів виконання кадастрових та оціночних робіт;

- слід розробити нові або суттєво переробити вже діючі методики так, щоб вони відповідали вимогам міжнародного законодавства, міжнародних стандартів оцінки, а також дозволяли простому користувачу зрозуміти технологічний процес виконання робіт;
- оцінювач, який виконує роботи з масової оцінки, повинен бути повністю незалежний і захищений законодавством від органів державної влади.

Список використаних джерел

1. Власенко Т.В. Взаимосвязь плотности застройки территории микрорайона с параметрами жилых зданий // Земельный кадастр: Сб. науч. тр.– Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т. – 2003. – №6. – с. 14 – 16.
2. Волков С.Н. Территориальное планирование использования земель в России: проблемы и пути решения [Текст] // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2006. – №1. – С.17-21
3. Ібатуллін Ш.І., Степенко О.В. Методичні підходи до масової оцінки земельних ресурсів / Ш.І. Ібатуллін // Економічний часопис-XXI. – 2014. – № 3-4(1). – С. 93-96
4. Кошель А.О. Масова оцінка як багатofункціональна система визначення вартості земель в Україні / А.О. Кошель // Землевпорядний вісник. – 2014. – №11. – С. 28-32
5. Эколого-экономический механизм обеспечения эффективности использования городских территорий: монография /А. С. Чешев, Т.В. Власенко, О.Ю. Шевченко. – М.: Вузовская книга, 2012. – 176 с.

References

1. Vlasenko T.V. (2003), "Vzaimosvjaz' plotnosti zastrojki territorii mikrorajona s parametrami zhilyh zdaniy", Zemel'nyj kadastr, vol.6., pp. 14–16.
2. Volkov S.N. (2006), "Territorial'noe planirovanie ispol'zovanija zemel' v Rossii: problemy i puti reshenija", Jekonomika sel'skohoz-

jajstvennyh i pererabatyvajushhih nrednri-jatij, vol. 1., pp. 17 – 21.

3. Ibatullin Sh.I., Stepenko O.V. (2014), "Metodychni pidkhody do masovoi otsinky zemel'nykh resursiv", Ekonomichnyj chasopys-XXI, vol.3-4(1), pp. 93-96.
4. Koshel' A.O. (2014) "Masova otsinka iak bahatofunktsional'na systema vyznachennia vartosti zemel' v Ukraini", Zemlevporiadnyj visnyk, vol. 11, pp. 28-32.
5. Cheshev, A.S. Vlasenko, T.V. Shevchenko, O.Yu. Jekologo-jekonomicheskij mehanizm obespechenija jeffektivnosti ispol'zovanija gorodskih territorij [Ecological and economic mechanisms to ensure effective use of urban areas], Vuzovskaja kniga, Moscow, Russia.

Кошель А.А.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭФФЕКТИВНОСТИ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ.

В статье охарактеризованы теоретические основы определения эффективности массовой оценки земельных участков в современных условиях. Приведены понятия дефениций эффект и эффективность как экономических категорий их классификации и значений при массовой оценке земельных участков.

Ключевые слова: эффект, эффективность, массовая оценка, земельные участки, классификация.

Koshel A.

THEORETICAL FOUNDATIONS EFFICIENT MASS VALUATION OF LAND.

In the article the theoretical basis for determining the effectiveness of mass valuation of land in present-day conditions are described. The concept defenitsy effect and effectiveness as economic categories and their classification values for mass valuation of land are presented.

Keywords: effect, efficiency, mass appraisal, land, classification.