

УДК 65.017.1

## МЕТОДИЧЕСКИЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННО-ЗЕМЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ПРОИЗВОДСТВЕННО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ СИСТЕМ

Белопольская Т. В. к.э.н., доцент, Донецкий национальный университет

**Белопольська Т. В. Методичний підхід до оцінки ефективності використання майново-земельного комплексу виробничо-економічних систем.** На основі аналізу положення справ в землегосподарюванні України, проблем функціонування вітчизняних підприємств реального сектора національної економіки, методів регулювання землекористування в цілях збереження промислового потенціалу розроблені теоретичні і методичні основи оцінки використання майново-земельного комплексу виробничо-економічних систем в умовах активізації інтеграційних процесів.

**Белопольская Т. В. Методический подход к оценке эффективности использования имущественно-земельного комплекса производственно-экономических систем.** На основе анализа положения дел в земледелии Украины, проблем функционирования отечественных предприятий реального сектора национальной экономики, методов регулирования землепользования в целях сохранения промышленного потенциала разработаны теоретические и методические основы оценки использования имущественно-земельного комплекса производственно-экономических систем в условиях активизации интеграционных процессов.

**Belopolskaya T. Methodical approach to estimation of efficiency of the use of the property-landed complex of the production – economy systems.** On the basis of analysis of position of businesses in earth – using Ukraine, problems of functioning of domestic enterprises of the real sector of national economy, methods of adjusting of land-tenure for saving of industrial potential theoretical and methodical bases of estimation of the use of the property-landed complex of the production – economy systems in the conditions of activation of integration processes are developed.

**Постановка проблемы.** Происходящие коренные изменения в экономической жизни Украины, связанные с созданием современной рыночной экономики, требуют принципиально новых подходов к формированию и осуществлению земельной политики. Из-за отсутствия целостной земельной политики, надлежащей законодательной базы, эффективного государственного регулирования земельный вопрос крайне заполитизирован, а пути перехода земли к эффективным пользователям практически заблокированы.

Нынешнее положение дел требует решительного пересмотра земельной политики и разработки концепции новейшей национальной стратегии в сфере землепользования, в которой роль государства должна существенно усилиться. Государственные органы власти должны создать условия и активно содействовать процессу формирования социально и экологически ориентированных региональных моделей земельной политики. Особенно это актуально для крупных промышленных городов Украины, обладающих большими материальными ресурсами и высоким интеллектуальным потенциалом, что позволяет быстро и эффективно мобилизовать рыночный потенциал земельных ресурсов, привлечь крупномасштабные инвестиции в наиболее важные сферы жизнедеятельности города.

**Анализ последних исследований и публикаций.** Большой вклад в исследование проблем оценки эффективности функционирования промышленных предприятий внесли зарубежные и отечественные ученые: Баканов М.И., Барнгольд С.Б., Бариленко В.И., Ван Хорн Дж., Виноходова А.Ф., Дембинский Н.В., Дюран Д., Жарылгасова Б.Т., Каракоз И.И., Ковалев В.В., Любушин Н.П., Мельник М.В., Муравьев А.И., Негашев Е.В., Палий В.Ф., Савицкая Г.В., Сайфулин Р.С., Суглобов А.Е., Шермет А.Д. и другие.

Вместе с тем, усложнение рыночных условий хозяйствования производственно-экономических систем (ПЭС) требует учета их деятельности в полном объеме, эффективности использования находящегося в управлении имущества, что и обусловило разработку методики оценки имущественно-земельного комплекса ПЭС, использования новых оценочных показателей, соответствующих реалиям времени. Это и обусловило выбор темы статьи.

**Целью статьи** является разработка теоретических и методических основ оценки использования имущественно-земельного комплекса ПЭС в условиях активизации интеграционных процессов.

**Изложение материала исследования.** Регулирование землепользования в Украине в целях сохранения промышленного потенциала, основывается на Земельном Кодексе Украины, который лишь частично затрагивает вопросы установления отношений, возникающих при осуществлении научной и промышленной деятельности, в целях создания условий для повышения эффективности земельно-имущественных комплексов организаций промышленности и науки. В тоже время ускорение социально-экономического развития немислимо без отказа от экстенсивных методов использования всех видов трудовых, материальных и природных ресурсов и перехода к качественно новому, интенсивному их использованию в экономике.

Дальнейшее гармоничное развитие крупных промышленных городов Украины требует наряду с размещением новых промышленных предприятий, повышения эффективности землепользования имеющихся промышленных зон. Это, прежде всего, высвобождение территорий, занятых экологически вредными и неэффективными производствами. При решении только этой задачи экономия городских земель, отведенных под промышленность может составить около 10 % (в расчете на один крупных промышленный город). При этом, высвобожденные земли, могут быть переданы более эффективным промышленным предприятиям и инвесторам.

Проблема рационального использования имущественно-земельных комплексов предприятий с наибольшей экономической отдачей для бюджета города, является одной из наиболее важных и требует для своего решения специальных научных исследований и разработок в данном направлении.

Существующие в экономической литературе методы оценки эффективности использования имущественно-земельных комплексов носят в основном теоретический характер. Практические методы устанавливающие связь, между экономическими результатами работы предприятий, арендующими земельные участки и земельными налоговыми поступлениями в бюджет в настоящее время не разработаны [1,2,3].

Для разработки методического подхода к оценке финансово-экономического состояния промышленных предприятий, необходим правоприменительный механизм. До недавнего времени, вопросы земельного устройства и регулирования земельных отношений были скудно прописаны в законодательстве, а некоторые аспекты земельных отношений были не затронуты законодательством и вовсе. Недостаток законодательного обеспечения порождал беспорядок в вопросах распоряжения земельными ресурсами и землепользования.

Для оценки эффективности использования имущественно-земельного комплекса промышленных предприятий, используются данные Государственного земельного кадастра.

Кадастровая оценка представляет собой распределение по территории города удельных показателей кадастровой стоимости земель, рассчитанных по кадастровым кварталам и видам функционального использования земель.

Анализ эффективности использования земельно-имущественного комплекса проводится по данным бухгалтерской, налоговой, статистической отчетности предприятий, результатов опроса и анкетирования руководителей предприятий и организаций города, данным территориально регулирования землепользования городов.

Анализ экономической отдачи от использования земельно-имущественного комплекса рекомендуется проводится по крупным и средним промышленным предприятиям различной отраслевой принадлежности и сфер деятельности, поэтому для него применяются относительные показатели, характеризующие эффективность использования земельных ресурсов города по целевому, в первую очередь, производственному назначению.

Расчет показателей эффективности использования земельно-имущественного комплекса производится по следующей методике:

1.  $K_1$  – арендные платежи (земельный налог) на 1 грн. стоимости земельного участка производственного назначения (грн./грн.)

$$K_1 = \frac{A(H_3)}{C},$$

где  $A(H_3)$  – плата за землю (арендная плата, земельный налог)

$$C = \sum_{i=1}^8 S \times c_i,$$

где  $C$  – стоимость земельного участка;  $S_k$  – площадь земельного участка производственного назначения;  $c_i$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка  $i$  – типа, тыс.грн., где  $i = 1-8$ ;  $i$  – тип использования земельного участка (земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта и связи).

2.  $K_2$  – налоговые поступления в бюджет города на 1 грн. стоимости земельного участка производственного назначения (грн./грн.)

$$K_2 = \frac{\sum_{i=1}^n Hb\Gamma_i}{C},$$

где  $\sum_{i=1}^n Hb\Gamma_i$  – сумма налоговых отчислений в бюджет города (без земельного налога);  $C$  – стоимость земельного участка.

3.  $K_3$  – выручка от продаж продукции, товаров, работ, услуг на 1 грн. стоимости земельного участка производственного назначения (грн./грн.)

$$K_3 = \frac{B_{np}}{C},$$

где  $B_{np}$  – выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за вычетом НДС, акцизов и прочих аналогичных обязательных платежей);

4.  $K_4$  – выручка от продажи товаров, работ, слуг на 1 работающего (тыс.грн./чел.) Характеризует выработку 1 чел. по объему продаж:

$$K_4 = \frac{B_{np}}{ч},$$

где  $ч$  – среднесписочная численность персонала.

К основным показателям, характеризующим отдачу от использования земельно-имущественного комплекса, добавлены следующие дополнительные показатели:

5.  $K_5$  – рентабельность продаж, которая характеризует эффективность основной деятельности, (%)

$$K_5 = \frac{\Pi_{np}}{B_{np}},$$

где  $\Pi_{np}$  – прибыль от продаж (тыс.грн.);  $B_{np}$  – выручка от продаж, без НДС, акцизов и прочих аналогичных платежей (тыс.грн.)

6.  $K_6$  – фондоотдача основных средств по выручке от продаж (грн./грн.). Характеризует эффективность использования основных средств, входящих в земельно-имущественный комплекс промышленного предприятия:

$$K_6 = \frac{B_{np}}{\Phi_0},$$

где  $\Phi_0$  – среднегодовая стоимость основных средств.

Алгоритм проведения массовой оценки эффективности использования земельно-имущественных комплексов ПЭС представлен на рис. 1.

Особенности проведения анализа использования имущественно-земельного комплекса обусловлены отсутствием среднеотраслевых или эталонных значений показателей эффективности использования земельно-имущественного комплекса. Поэтому для разработки методов адресного стимулирования эффективных производителей и пользователей земельных ресурсов, обеспечивающих объем продаж конкурентоспособной продукции, налоговые платежи в городской бюджет, рабочие места, рост производительности труда применяется методика определения эталонных (нормативных) значений показателей, используемая для обработки статистической информации по предприятиям, работающим в разных отраслях промышленности.

1. По каждому из анализируемых показателей  $K_i$  крупные и средние предприятия промышленности упорядочиваются по возрастанию и разбиваются на части с помощью трех пороговых значений. Верхнее пороговое значение выбирается таким образом, что выше него лежат значения показателя для 25 % предприятий. Ниже нижнего порога также лежат значения показателя для 25 % предприятий. Выше и ниже среднего порогового значения лежат значения показателей половины предприятий группы. Таким образом, производится группировка предприятий:

I группа – предприятия, имеющие наилучшие значения  $K_i$  – показателя (25 % от общего количества предприятий);

II группа – предприятия, имеющие нормальные или удовлетворительные значения  $K_i$  – показателя (50 % от общего количества предприятий);

III группа – предприятия с низкой экономической отдачей от использования земельно-имущественного комплекса (25 % от общего количества предприятий).

2. По каждой группе рассчитывается средний уровень показателя эффективности использования земельно-имущественного комплекса.

3. В качестве среднего значения  $i$ -го показателя берется среднее значение показателя по II группе предприятий, обеспечивающих удовлетворительное использование земельно-имущественного потенциала.

Ранжирование проводится по первым 5 показателям эффективности использования земельно-имущественного комплекса, т.к. величина шестого показателя – показателя фондоотдачи ( $K_6$ ), в большой степени зависит от отраслевой принадлежности предприятия и имеет большую дифференциацию по предприятиям.

Построение комплексного показателя основано на ранжировании частных показателей и определении интервалов их изменений. Классификация промышленных предприятий по уровню экономической отдачи лежит в основе обоснования управленческих решений по реформированию (сохранение, перепрофилирование, вывод, ликвидация) промышленных предприятий.

Комплексный показатель ( $B$ ) вычисляется по формуле суммирования коэффициентов  $K_1$  –  $K_5$  на основе присвоения им определенного числа баллов ( $b_i$ ) по следующей методике:

$$B = b_1 + b_2 + b_3 + b_4 + b_5,$$

Для определения балльных оценок  $i$  – показателя рассчитанные значения показателя сравниваются со средними значениями по группам (квартилям), отсекающими 25 % предприятий с худшими и лучшими значениями. В зависимости от результатов сравнения каждому из показателей эффективности использования земельно-имущественного комплекса присваивается определенный балл.

При расчете комплексного показателя эффективности использования земельно-имущественного комплекса предприятия, полученные по пяти показателям баллы, суммируются. Отрицательное значение показателя  $K_5$  (рентабельность продаж), характеризующее убыточность основной деятельности, оценивается отрицательным количеством баллов.

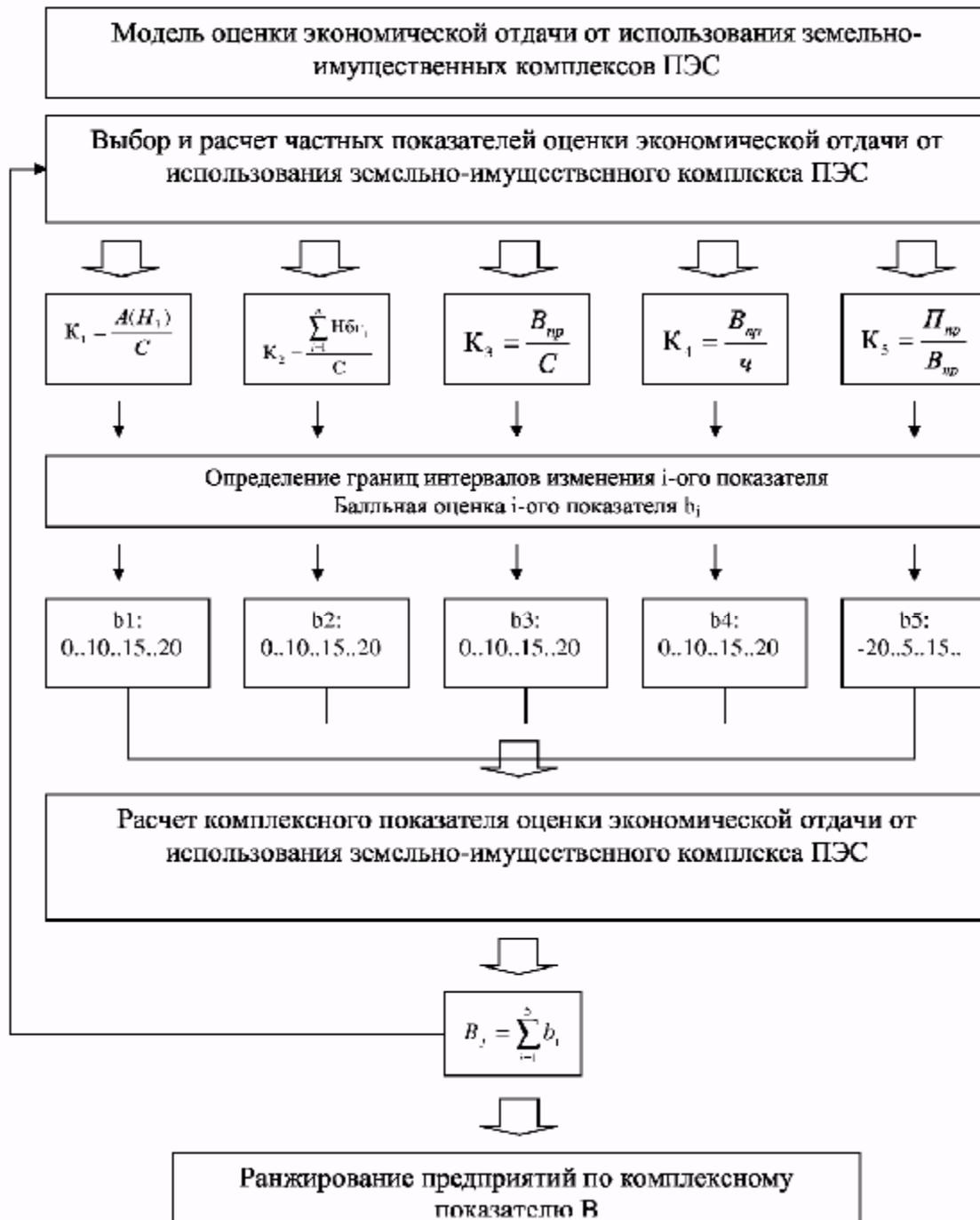


Рис. 1. Алгоритм проведения массовой оценки эффективности использования земельно-имущественных комплексов ПЭС

Результурующий комплексный показатель оценивается целым числом баллов: оценкой в 100 баллов оценивается предприятие, наиболее эффективно использующее земельно-имущественный комплекс, увеличивающее производство и продажу продукции, в котором эффективно использовался персонал и обеспечивались налоговые платежи в бюджет. Предприятия, имеющие отрицательные значения комплексного показателя оцениваются как неэффективные пользователи земельно-имущественного комплекса.

Предприятия ранжируются в порядке снижения комплексного показателя. На основе значения комплексного показателя может проводиться стимулирование и адресная поддержка лидирующих предприятий города.

При корректировке полученного комплексного показателя  $V_j$  для обоснованного принятия решений по реформированию промышленных предприятий города необходимо учитывать следующие показатели:

- показатель, характеризующий территориально-экономическое расположение предприятия;
- показатель, характеризующий соответствие градостроительной документации;
- показатель, учитывающий соответствие санитарно-экологических характеристик предприятия существующим нормам.

Под потенциальной экономической отдачей понимается поступление налоговых платежей в бюджет, обеспечение выручки от продажи продукции, товаров, работ, услуг, которые могут быть получены при максимальном использовании среднегодовой мощности предприятия.

Под среднегодовой производственной мощностью предприятия понимается максимальный выпуск и продажа продукции, товаров, работ, услуг, которые могут быть получены при максимальном использовании земельно-имущественного комплекса, применении современных технологии и методов организации производства, эффективном использовании персонала, внеоборотных и оборотных активов.

В прямой зависимости от коэффициента использования среднегодовой производственной мощности находятся показатели, характеризующие:

- налоговые поступления в бюджет на  $m^2$  площади земельного участка предприятия (показатель  $K_2$ );
- выручку от продаж на  $m^2$  площади земельного участка предприятия (показатель  $K_3$ ).

Показатель  $K_1$ , характеризующий земельные платежи на  $m^2$  площади, занимаемой предприятием, не зависит от коэффициента использования производственной мощности. В показателе  $K_4$  – отношение выручки от продаж к среднесписочной численности персонала – числитель и знаменатель находятся в прямой зависимости от использования производственной мощности предприятия, поэтому значение показателя остается неизменным. Аналогично в показателе  $K_5$  – и прибыль от продаж, и выручка от продаж прямо зависят от использования производственной мощности предприятия.

Для определения потенциальной экономической отдачи показатели  $K_2$  и  $K_3$  корректируются с учетом коэффициента использования среднегодовой мощности.

$$K_i^n = K_i + K_i \times (1 - K_{и.м.}),$$

где  $K_i^n$  - потенциальный уровень экономической отдачи по i-ому показателю, грн./ $m^2$ ;  $K_i$  – значение корректируемого i-ого показателя, грн./ $m^2$ ;  $K_{и.м.}$  – коэффициент использования среднегодовой мощности, %.

Для обоснования выводов по реформированию предприятий может быть рассчитано потенциальное значение комплексного показателя с учетом использования среднегодовой мощности предприятия:

$$V^n = b_1 + b_2^n + b_3^n + b_4 + b_5,$$

где  $b_2^n, b_3^n$  – потенциальный уровень  $K_i$  показателя в баллах.

Разработанная методика оценки эффективности использования имущественно-земельных комплексов ПЭС, относится к методам экспресс-анализа, но вместе с тем позволяет производить оценку с высокой степенью достоверности получаемых результатов.

#### Список использованных источников:

1. Пименов А.Н. Оценка и регулирование экономической отдачи для бюджета города от использования земельно-имущественных комплексов предприятий / А.Н. Пименов, В.П. Панагушин, С.А. Мякочин // Научно-информационный сборник «Москва». – 2005. – С. 98-116.
2. Бородкин К.В. Комплексные методы финансовой диагностики [монография] / К.В. Бородкин. - Воронеж: ВГТУ, 2009. - 183 с.
3. Методы и модели управления предприятием: монография / В.И.Бережной, О.А.Алексеева, Е.В.Бережная и др. Ставрополь: СевКавГТУ, 2008.-189 с.

**Ключові слова:** земельна політика, майново-земельний комплекс, виробничо-економічні системи, промислові підприємства, прибуток, рентабельність, орендні платежі.

**Ключевые слова:** земельная политика, имущественно-земельный комплекс, производственно-экономические системы, промышленные предприятия, прибыль, рентабельность, арендные платежи.

**Keywords:** landed policy, property-landed complex, production – economy systems, industrial enterprises, income, profitability, leasing payments.