

Отримано: 13 листопада 2013 р.

Прорецензовано: 2 грудня 2013 р.

Прийнято до друку: 20 грудня 2013 р.

Бондарчук В. В. Підходи до аналізу стану та ефективності використання об'єктів нерухомого майна / В. В. Бондарчук // Наукові записки Національного університету «Острозька академія». Серія «Економіка»: збірник наукових праць / ред. кол.: І. Д. Пасічник, О. І. Дем'янчук. – Острог: Видавництво Національного університету «Острозька академія», 2013. – Випуск 24. – С. 262–265.

УДК 657

JEL Classification: M11

Віталій Вікторович Бондарчук,

аспірант Житомирського державного технологічного університету

ПІДХОДИ ДО АНАЛІЗУ СТАНУ ТА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

У статті розглянуто підходи до аналізу стану та ефективності використання нерухомого майна, як складової основних засобів. Запропоновано критерії відбору показників для аналізу стану та ефективності використання нерухомого майна як складової основних засобів.

Ключові слова: нерухоме майно, аналіз нерухомого майна.

Виталий Викторович Бондарчук,

аспірант Житомирского государственного технологического университета

ПОДХОДЫ К АНАЛИЗУ СОСТОЯНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В статье рассмотрены подходы к анализу состояния и эффективности использования недвижимого имущества, составляющей основных средств. Предложены критерии отбора показателей для анализа состояния и эффективности использования недвижимого имущества как составляющей основных средств.

Ключевые слова: недвижимое имущество, анализ недвижимого имущества.

Vitalii Viktorovych Bondarchuk,

graduate student of Zhytomyr State Technological University

APPROACHES TO ANALYSIS AND EFFICIENCY OF PREMISES USE

Approaches to the analysis of the status and effectiveness of the use of real estate as part of fixed assets have been researched. Selection criteria for reviewing the status and effectiveness of the property as part of fixed assets have been proposed.

Keywords: real estate, real estate analysis.

Постановка проблеми. Вагоме значення в інформативному забезпеченні процесу планування відіграє економічний аналіз, що забезпечує інформацію про стан та ефективність використання об'єктів нерухомого майна. На сьогодні не існує єдиної методики аналізу стану та ефективності використання нерухомого майна, оскільки формування такої методики залежить від поставлених цілей перед аналітиком, від фази діяльності підприємства, від економічних процесів, що відбуваються у зовнішньому середовищі, від стратегічних і тактичних цілей підприємства тощо. У зв'язку із цим з усіх наявних показників обираються ті, що можуть бути застосовані для аналізу в конкретних умовах та забезпечать отримання необхідної інформації. Проте критерії відбору таких показників залишаються малодослідженими, незважаючи на те, що саме від критеріїв відбору показників залежатиме якість проведеного аналізу та отриманої інформації.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Дослідженням питань економічного аналізу основних засобів займалися такі вчені, як В. К. Збарський, О. В. Клименко, П. В. Круш, В. І. Мацибора, В. І. Подвігіна, С. Ф. Покропивний, П. Я. Попович, Г. В. Савицька, В. В. Сопко, Н. В. Чебанова, М. Р. Чумаченко, С. І. Шкарабан та інші.

Мета і завдання дослідження. Визначити критерії відбору показників для формування методики аналізу стану та ефективності використання нерухомого майна.

Вклад основного матеріалу. Досліджуючи питання ефективності використання основних засобів, в тому числі об'єктів нерухомого майна на підприємстві, потрібно зазначити, що під ефективністю розуміють результат, одержаний у вигляді ефекту, що порівнюється із понесеними затратами на його

досягнення. Серед завдань аналізу ефективності використання основних засобів виділяють: визначення ефективності їх використання, визначення складу та динаміки зміни їх вартості [10]; встановлення відповідності величини основних засобів виробничим потребам, визначення ступеня й повноти їх використання та технічного стану [5]; проведення аналізу продуктивності виробничих потужностей, економічної та екологічної ефективності використання основних засобів, визначення впливу використання основних засобів на показники діяльності підприємства [1] тощо.

У розглянутих підходах до визначення аналізу стану та ефективності використання основних засобів не враховано такого важливого чинника, як фаза діяльності підприємства. залежно від того, чи підприємство знаходиться на етапі виходу на ринок, чи воно знаходиться на етапі виходу з ринку, чи проходить процедуру банкрутства або реорганізації – це все впливатиме на завдання аналізу, а, відповідно, і на відбір аналітичних показників для розрахунку.

На цей час існує велика кількість підходів до оцінки ефективності використання основних засобів. У працях [2; 4; 9] наголошується на тому, що ефективність використання основних засобів можна охарактеризувати системою показників двох груп: до першої групи належать показники ефективності відтворення основних засобів, а до іншої – показники використання основних засобів.

Водночас чимало дослідників [2; 3] як критерій ефективності використання основних засобів виділяють збільшення обсягів виготовленої продукції. Низка вчених [2; 6; 7] стверджують, що ефективність використання основних засобів можна охарактеризувати показниками ефективності відтворення та показниками ефективності використання.

Інша група вчених [4; 9] наголошують на тому, що ефективність використання основних засобів можна охарактеризувати системою показників, яка складається з двох підсистем: показників ефективності відтворення основних засобів та показників використання основних засобів. Своєю чергою, В. І. Титов вважає, що оптимізація використання основних засобів багато в чому залежить від наявності обґрунтованої системи показників оцінювання рівня ефективності використання основних засобів, яка містить загальні (вартісні) та часткові (натуральні) показники [8]. За іншим підходом [8] виділяють чотири групи показників, за якими можна визначити ефективність використання основних засобів: 1) показники екстенсивного використання; 2) показники інтенсивного використання; 3) показники інтегрального використання; 4) узагальнюючі показники використання.

Також виділяють три групи показників ефективності використання основних засобів [6]: 1) показники, що характеризують відновлення основних засобів; 2) показники, які характеризують забезпеченість підприємства основними засобами; 3) показники, які характеризують використання основних засобів.

За іншим підходом, ефективність використання основних засобів визначають за такими напрямками: 1) аналіз складу основних засобів; 2) аналіз структури основних засобів; 3) аналіз утримання основних засобів; 4) аналіз техніко-економічних показників використання основних засобів.

Можемо констатувати, що подані підходи до визначення ефективності використання основних засобів досить різноманітні, але в більшості ґрунтуються на одних оціночних показниках.

У цілому наявні підходи до оцінки ефективності використання основних засобів умовно можна поділити на три блоки (рис. 1).

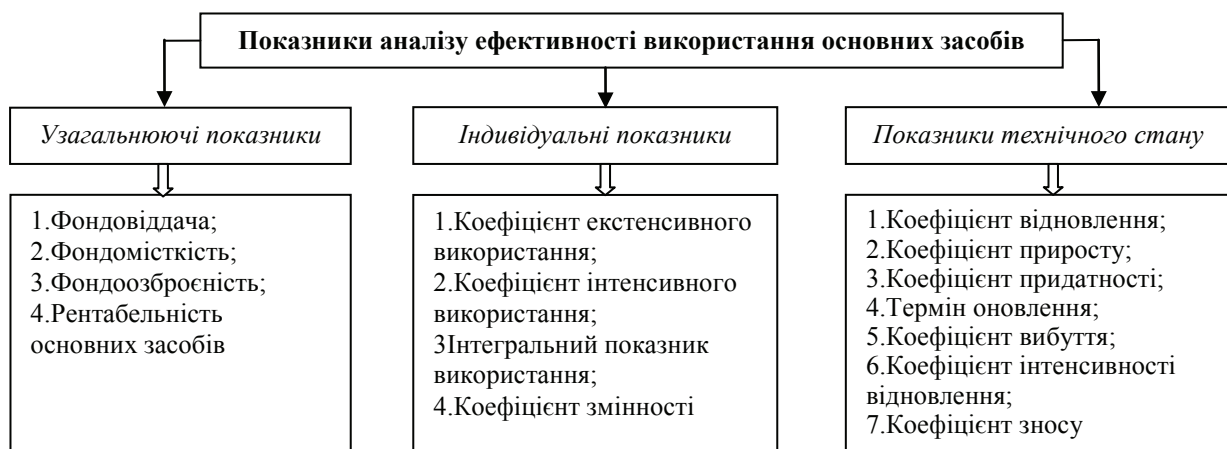


Рис. 1. Показники аналізу ефективності використання основних засобів

Разом з тим не усі подані показники характеризують ефективність використання основних засобів. За своєю сутністю та інформацією, що надають, вони відрізняються, і доцільно їх поділити на дві групи: показники оцінки ефективності використання основних засобів та показники стану основних засобів (рис. 2).

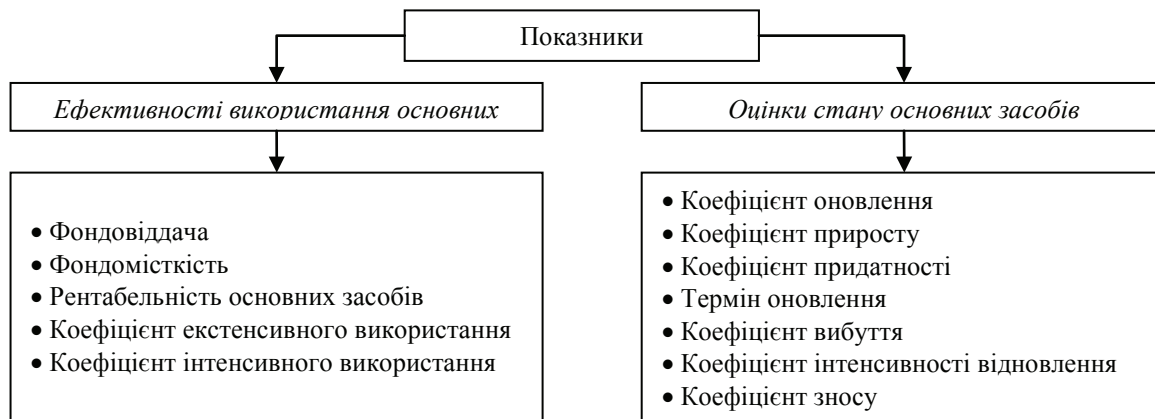


Рис. 2. Показники оцінки ефективності використання та стану основних засобів

Враховуючи положення теорії прав власності та її вплив на облікове відображення операцій з надходження, використання та вибуття об'єктів нерухомого майна, відповідний вплив здійснюється і на аналіз ефективності використання об'єктів нерухомого майна як складову основних засобів.

Розвиток науки та техніки, поява нових технологій виробництва спричиняють моральне старіння наявних основних засобів. Окрім того, їх фізичне зношення передбачає їх заміну на нові об'єкти. Ці аспекти повинні враховуватися при формуванні планів оновлення основних засобів на підприємстві. Управління станом та складом основних засобів і нерухомим майном зокрема проводиться відповідно до встановлених строків, що передбачені у планах-графіках заміни основних засобів.

У ході планування залучення додаткових об'єктів основних засобів перед керівництвом та управлінським персоналом підприємства можуть виникати такі питання:

- Придбати нові об'єкти чи проводити капітальний ремонт наявних.
- Нові об'єкти придбати чи взяти у лізинг.
- Який лізинг обрати: фінансовий чи оперативний.

Відповіді на ці питання повинні бути підкріплені та обґрунтовані конкретними показниками у грошовому, натуральному або часовому вимірі. Це можливо із використання математичного апарату та економічного аналізу. Проте для того, щоб провести такий аналіз, необхідно сформулювати перелік показників для розрахунку. У рамках цього дослідження ми виходимо з припущення, що підприємство перебуває на етапі життєвого циклу, коли має стабільні ринки збуту продукції та планує збільшення обсягів діяльності. З цього випливає, що основним критерієм відбору показників для аналізу є необхідність отримання інформації про участь основних засобів у виробничому процесі (ефективність такої участі) та інформація про стан основних засобів: їх надходження, вибуття, оновлення.

При цьому постає питання: використовувати усі зазначені показники для оцінки стану та ефективності використання об'єктів нерухомого майна чи лише певні з них? Для вирішення цього питання пропонуємо зробити розподіл даних показників у розрізі аналітичності інформації (табл. 1).

Таблиця 1

Шкала аналітичності інформації про стан та ефективність використання нерухомого майна

Рівень аналітичності інформації	Коефіцієнти, що розраховуються	Критерій відбору коефіцієнтів
Показники ефективності використання		
I	Фондовіддача, фондомісткість, рентабельність	Враховуються показники, що забезпечують інформацію лише про участь основних засобів у виробництві продукції
II	Коефіцієнти I рівня, модифікована фондовіддача, модифікована фондомісткість, модифікована рентабельність	Додатково враховуються основні засоби, які взяті в операційну оренду (не належать підприємству, але беруть участь у процесі виробництва)

Продовження таблиці 1

III	Коефіцієнти II рівня, коефіцієнт екстенсивності використання, коефіцієнт інтенсивності використання	Додатково враховуються показники часу роботи обладнання та обсяги випуску продукції на ньому
Показники стану		
I	Коефіцієнт зносу, коефіцієнт придатності	Враховуються показники, що характеризують зношеність основних засобів та їх придатність до використання
II	Коефіцієнти I рівня, коефіцієнт приросту, коефіцієнт вибуття, коефіцієнт відновлення	Додатково враховуються показники, що характеризують динаміку надходження та вибуття
III	Коефіцієнти II рівня, коефіцієнт інтенсивності відновлення	Додатково враховується інтенсивність процесу відновлення

Висновки. Дослідження наявних підходів до аналізу основних засобів дозволило встановити, що не існує єдиної методики аналізу стану та ефективності використання об'єктів нерухомого майна як складової основних засобів. Окрім того, встановлено, що серед науковців немає чіткої позиції щодо того, які критерії повинні лежати в основі відбору показників для аналізу.

На основі проведеного дослідження запропоновано як один з варіантів критерію відбору показників використовувати рівень деталізації інформації про стан та ефективність використання нерухомого майна. Розроблено шкалу аналітичності інформації та запропоновано перелік коефіцієнтів для розрахунку з метою отримання інформації відповідного рівня аналітичності. Використання розробленої шкали аналітичності інформації про стан та ефективність використання нерухомого майна як складової основних засобів дозволить організувати роботу аналітика, підвищить ефективність його роботи та забезпечить точність необхідної інформації, економію трудових, фінансових і часових ресурсів.

Література:

1. Гречко С.М. Місце економічного аналізу основних засобів в системі управління [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/ptmbo/2012_3/13.pdf.
2. Економіка підприємства : підручник / за ред. С. Ф. Покропивного. – К.: КНЕУ, 2008. – 528с
3. Ковальчук І. В. Економіка підприємства: навч. посіб. / І.В. Ковальчук. – К.: Знання, 2008. – 680 с.
4. Круш П. В. Капітал на основні засоби підприємства : навч. посіб. для вузів / П. В. Круш, В. І. Подвігіна, О.В. Клименко – К. : Центр навч. літ., 2008 – 166 с.
5. Кундеус О. Економічна діагностика ефективності використання основних засобів в умовах інноваційної економіки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/Ecan/2010_6/pdf/kundeus.pdf.
6. Мацибора В. І. Економіка підприємства: навч. посіб. для вузів / В. І. Мацибора, В. К. Збарський, Т. В. Мацибора. – К. : Каравела, 2008. – 312 с.
7. Скляренко В. К. Економіка підприємства : учебник / В. К. Скляренко, В. М. Прудников. – М. : ИНФРА-М, 2006. – 528 с.
8. Титов В. И. Экономика предприятия : учебник / В. И. Титов. – М. : Эксмо, 2008. – 416 с.
9. Федорова В. А. Економіка підприємства та міжнародних компаній : навч. посіб. для вузів / В. А. Федорова, О. А. Соловійова. – К. : Центр учб. літ., 2008. – 416 с.
10. Чорна І. О. Ефективність використання основних виробничих фондів та розробка пропозицій щодо її поліпшення [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://archive.nbuv.gov.ua/portal/Soc_gum/Dtr_ep/2009_2/files/Econ_02_2009_Chorna.pdf.
11. Економіка підприємства (фирмы) : учебник / под ред. О. И. Волкова. – М. : ИНФРА-М, 2007. – 601 с.