

Теория и практика управления

УДК 332.6 (447.75)

ОБ ЭКСПЕРТНОМ ПОДХОДЕ К ОЦЕНКЕ МИНИМАЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЛУЧШЕНИЙ В АР КРЫМ

Ветрова Н.М., Терещенко Н.А.

В статье представлен подход к оценке минимальной стоимости улучшений земельных участков, который может обеспечить реализацию действующих законодательно закрепленных положений, регулирующих деятельность субъектов рынка недвижимости в Украине. Обоснована процедура оценки на основе экспертного метода, рассчитаны усредненные показатели минимальной стоимости улучшений по регионам АР Крым

Ключевые слова: *оценка, минимальная стоимость, улучшения земельных участков, метод.*

Приказом Фонда государственного имущества Украины №1856 от 19.12.2011 года утверждены «Рекомендации по определению минимальной стоимости 1 м² земельных улучшений» [1]. Данный вопрос является актуальным при реализации Постановления Кабинета Министров Украины от 26.10.2011 №1103 «Некоторые вопросы определения оценочной стоимости недвижимости и объектов незавершенного строительства, которые продаются (обмениваются)» [2] как вопрос об установлении индикативной минимальной величины стоимости объектов недвижимости разных типов при ее налогообложении. В соответствии с этим документом минимальная стоимость должна быть определена для таких земельных улучшений как «объекты малоэтажного жилого строительства (в том числе дачного и усадебного типа и их частей), объекты многоэтажного жилого строительства и их части, объекты нежилого фонда и части, объекты незавершенного строительства» [2]. Реализация данного положения вводит оценочные процедуры в сферу процесса налогообложения, что вызвало острую дискуссию как по сути задач, которые должны решаться исполнителями, так и по их методическому сопровождению. Учитывая общепризнанные научно-практические разработки западных экономистов, в том числе представленных в работе под редакцией Джозефа К. Эккерта [3, 4], Грибовский С.В., Баринов Н.П. [5], Грязнова А.Г., Федотова М.Ф. [6], Безруков В. Б. [7] также разрабатывали подходы к решению данных задач в рамках нормативной базы оценки Российской Федерации, в Украине В. Ф.Чуб, В. В.Дворник [8], С. А. Пузенко [9] и другие ученые и практики-оценщики рассматривали отдельные аспекты, как процедуры, так и формирования информационной базы оценки. Однако следует признать наличие значительного числа труднопреодолимых сложностей получения адекватных и достоверных оценочных результатов при массовой оценке, что определило цели статьи – конкретизировать и оптимизировать процедуры оценки минимальной стоимости земельных улучшений на примере Автономной Республики Крым с учетом особенностей регионального рынка недвижимости.

Национальный стандарт №2 «Оценка недвижимого имущества» [10] определяет «земельные улучшения как «результаты каких-либо мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости. При этом к земельным улучшениям относятся материальные объекты, расположенные в границах земельного участка, перемещение которых является невозможным без их обесценения и изменения назначения, а также результаты хозяйственной деятельности или проведения определенного вида работ (изменение рельефа, улучшение грунтов, размещение посевов, многолетних насаждений, инженерной инфраструктуры и т.п.)».

В соответствии с «Рекомендациями по определению минимальной стоимости 1 м² земельных улучшений» [1], минимальная граница стоимости земельных улучшений должна определяться на основании данных мониторинга различных секторов регионального рынка недвижимости с уче-

том функционального назначения и качества объектов. Как показывает практика оценки [3, 4], такой подход является оправданным при активном рынке недвижимости и наличии унифицированной базы данных по фактическим сделкам по регионам, что может позволить довольно корректно провести необходимые расчеты. Однако в период проведения исследования текущее состояние рынка недвижимости в Украине в целом и АР Крым, в частности, характеризуется закрытостью реальных данных сделок с одной стороны и их малым числом с другой. Унифицированная база объектов недвижимости как в АР Крым, так и по Украине в целом – отсутствует, а информация, представленная в СМИ, зачастую является недостоверной, либо рассчитана на то, что при появлении покупателя с реальными намерениями возможен существенный торг. В таких условиях задача определения минимальной цены является достаточно субъективной и требует значительного финансирования (сопоставимого с финансированием нормативной денежной оценки земельных участков по тем же населенным пунктам).

Таким образом, корректное решение поставленной задачи на данном этапе путем анализа информации, представленной в общедоступных источниках затруднено, что определяет целесообразность применения метода экспертных оценок, который обладая субъективизмом, все-таки успешно применяется в экономике, прикладных и технических науках при необходимости оперативного решения различных задач [11].

Метод экспертных оценок построен на опросе специалистов в области, к которой относится решаемый вопрос, а полученные результаты формализуются и подвергаются статистической обработке. В процессе применения данного метода для решения задач определения минимальной стоимости земельных улучшений можно выделить несколько этапов: этап определения целей и задач оценивания, выбор группы экспертов и контрольной группы, опрос экспертов, обработка и анализ полученных результатов контрольной группой.

На этапе определения целей и задач оценивания установлены предмет оперативного оценивания, уточнены критерий классификации объектов по функциональному назначению, выполнена группировка населенных пунктов АР Крым по степени инвестиционной привлекательности.

При детальном изучении задачи установлено, что предметом оперативного оценивания может быть единица площади земельных улучшений, обладающих минимальными потребительскими характеристиками, которые являются решающими при формировании рыночной стоимости. Такое сужение области исследования является целесообразным вследствие отсутствия четких критериев отнесения объектов недвижимости по состоянию к категориям «отличное», «хорошее», «удовлетворительное», поскольку на данный момент однозначно могут быть идентифицированы только объекты в состоянии «требующие капитального ремонта», которые в свою очередь могут быть разделены на две категории: «восстановление которых возможно и целесообразно», и «объекты, подлежащие сносу».

Постановление Кабинета Министров Украины от 26.10.2011 №1103 «Некоторые вопросы определения оценочной стоимости недвижимости и объектов незавершенного строительства, которые продаются (обмениваются)» [2] приводит достаточно широкий перечень групп недвижимости по функциональному назначению. Однако, логика оптимизации расчетов требует укрупнения этих групп до «жилая недвижимость» и «нежилая недвижимость», а для АР Крым - добавления в группу «нежилая недвижимость» подгрупп «объекты размещения» и «прочие». В подгруппу «объекты размещения», исходя из курортной специфики региона, включены гостиничная, санаторно-курортная недвижимость и общежития. Объекты всех групп, находящиеся в состоянии «подлежащие сносу» объединены в одну группу, поскольку в этом случае можно использовать только материалы, которые получают после демонтажа объектов, а так же целесообразность затрат на демонтаж.

Представлены характеристики укрупненных групп объектов недвижимости по функциональному назначению и характеристики объектов с минимальными потребительскими характеристиками, которым, с точки зрения рынка, соответствуют минимальные показатели стоимости.

Группа 1. Жилая недвижимость.

1.1. Квартиры в многоэтажных жилых домах. 3-х и более комнатные квартиры, расположенные

на 1 или последнем этаже многоэтажного жилого дома со смежными комнатами, санузлами, кухнями 4-5 м², требующие капитального ремонта. Если квартира расположена на первом этаже, то отсутствует возможность ее использования под коммерцию. Район размещения - самый непрестижный.

1.2. Квартиры в общих дворах.

1.3. Квартиры без удобств, в помещениях с недостаточной высотой, смежными комнатами, печным отоплением, требующие капитального ремонта. Район размещения - самый непрестижный.

1.4. Малоэтажные индивидуальные жилые дома.

1.5. Дома без удобств, с недостаточной площадью помещений, смежными комнатами, печным отоплением, требующие капитального ремонта. Район размещения - самый непрестижный.

1.6. Дачные и садовые домики.

Группа 2. Нежилая недвижимость.

2.1. Объекты размещения: гостиницы, пансионаты, кемпинги и пр., размещенные в старых, приспособленных зданиях, требующих капитального ремонта, с номерами низкой категории, с частичными удобствами в номерах или без них. Район размещения - самый непрестижный.

2.2. Торговая недвижимость: помещения, используемые под объекты торговли, в районе с низкой плотностью пешеходных потоков, требующие капитального ремонта. Район размещения - самый непрестижный.

2.3. Общественное питание: помещения, используемые под предприятия общественного питания, в районе с низкой плотностью пешеходных потоков, требующие капитального ремонта. Район размещения - самый непрестижный.

2.4. Офисная недвижимость: помещения, используемые под офисы, удаленные от основных остановок общественного транспорта, без наличия рядом парковок требующие капитального ремонта. Район размещения - самый непрестижный.

2.5. Помещения в подвалах жилых домов, независимо от текущего использования: помещения в подвалах жилых домов в районе с низкой плотностью пешеходных потоков, удаленные от основных остановок общественного транспорта, требующие капитального ремонта. Район размещения - самый непрестижный.

2.6. Производственная недвижимость - производственные помещения, расположенные вдали от транспортных развязок, требующие капитального ремонта. Район размещения характеризуется низкой деловой активностью. Объекты имеют значительную площадь.

2.7. Складская недвижимость - складские помещения, расположенные вдали от транспортных развязок, требующие капитального ремонта. Район размещения характеризуется низкой деловой активностью. Объекты имеют значительную площадь.

2.8. Индивидуальные гаражи - гаражи (помещения приспособленные под гаражи), расположенные вдали от жилых массивов, требующие капитального ремонта.

2.9. Прочие объекты - объекты, не вошедшие в перечисленные выше группы. Расположенные в непрестижных районах, требующие капитального ремонта.

Группа 3. Объекты, подлежащие сносу.

3.1. Объекты, для которых затраты, связанные с их демонтажем, выше валового дохода от продажи строительных материалов и конструкций, либо объекты, после демонтажа которых нет возвратных материалов.

3.2. Объекты, при демонтаже которых имеются востребованные рынком строительные материалы и конструкции и валовой доход от их продажи превышает затраты, связанные с демонтажем.

Кроме того в процессе работы с группой экспертов, установлено, что:

- минимальная стоимость объектов, подлежащих демонтажу, для которых экономический эффект от демонтажа отрицательный, должна составлять 1 грн. за объект (в соответствии с п. 24 Национального стандарта №1 «Основные принципы оценки имущества и имущественных прав», утвержденного Постановлением КМУ №1140 от 10.09.2003) [12].

- минимальная стоимость объектов незавершенного строительства совпадает с минимальной стоимостью объектов, подлежащих демонтажу.

При построении схемы оценки важно учесть то обстоятельство, что минимальная стоимость должна определяться для каждого населенного пункта, поэтому для оптимизации расчетов и минимизации трудозатрат населенные пункты АР Крым были сгруппированы по степени инвестиционной привлекательности и активности рынка недвижимости. Группировка населенных пунктов выполнена на основании укрупненного зонирования территории АР Крым в основу которого легли информация, представленная в статистических сборниках и обзорах Комитета по статистике АР Крым; результаты анализа предложения недвижимости как на момент проведения оценивания, так и в докризисный период; результаты мониторинга текущего состояния рынка, а так же рейтинг населенных пунктов Крыма, приведенный в «Стратегии экономического и социального развития Автономной Республики Крым на 2011-2020 годы» [13].

По результатам выявления сходных параметров рынка недвижимости населенные пункты АР Крым сгруппированы следующим образом:

Р 1. *«Регионы с высокой инвестиционной привлекательностью»:*

Р 1.1 г. Ялта;

Р 1.2. г. Алушта;

Р 1.3. Приморские населенные пункты (от Коктебеля до Фороса);

Р 1.3. Пгт. Коктебель с. Прибрежное, г. Судак, п. Новый Свет, с. Морское;

Р 1.4. Пгт. Партенит, п. Малый Маяк, п. Карасан, п. Утес, п. Бондаренково (п.Кара-Бах), п.Лазурное, с. Семидворье, п. Солнечногорское, с. Малореченское, с.Рыбачье, с. Генеральское, с. Приветное;

Р 1.5. Г. Алупка, пгт. Гурзуф, п. Ай-Даниль (Даниловка); пгт. Ливадия, пгт. Ореанда, пгт. Гаспра, пгт. Кореиз, пгт. Мисхор, пгт. Симеиз, пгт. Форос, пгт. Отрадное, пгт. Массандра, пгт. Никита, п. Кацивели, п. Понизовка, п. Кикенииз (Мухалатка), п. Олива, п.Береговое (Кастрополь), п. Санаторное;

Р 2. *«Регионы со средней инвестиционной привлекательностью (с рынком недвижимости средней активности)»:*

Р 2.1. г. Симферополь (в т.ч. все районы: Центральный, Железнодорожный, Киевский);

Р 2.2. Населенные пункты в Симферопольского района, вдоль основных автомагистралей: с.Чистенькое, с.Фонтаны, с. Лозовое, с.Айкаван, с.Молодежное, пгт. Аграрное, пгт.Комсомольское, пгт.ГРЭС, с.Белоглинка, с.Перово, с.Дубки, с. Мирное, с.Залесье, с. Строгоновка;

Р 2.3. г. Евпатория;

Р 2.4. г. Феодосия;

Р 2.5. Пгт. Черноморское;

Р 2.6. Приморские поселки Западного и Восточного побережья Крыма (не вошедшие в Р.1);

Р 2.7. Восточное побережье: п. Орджоникидзе, п. Береговое, пгт. Приморский;

Р 2.8. Западное побережье: с.Угловое, с.Песчаное, пгт. Николаевка, пгт. Ново-Федоровка, с. Прибрежное, пгт. Заозерное, с. Молочное, с. Витино, с.Поповка, с. Штормовое, пгт. Мирный, с. Окуневка, с. Оленевка.

Р 3. *«Регионы с низкой инвестиционной привлекательностью (с пассивным рынком недвижимости)»:*

Р 3.1. г. Бахчисарай;

Р 3.2. г. Керчь;

Р 3.3. г. Саки;

Р 3.4. Приморские поселки и села Керченского полуострова: с.Соляное, с. Львово, с.Каменское, с. Рыбное, с.Заводское, с.Семеновка, г.Щелкино, с.Мысовое, с.Азовское, с.Песочное, с. Нижнезаморское, с. Верхнезаморское, с. Новоотрадное, с.Золотое, п.Курортное, п. Юркино, п. Осовины, с. Челябиново, с. Набережное, с.Заветное, с. Яковенково.

Р 4. *«Депрессивные районы».*

Р 4.1. г. Джанкой

Р 4.2. г. Красноперекоск

Р 4.3. г. Армянск

Р 4.4. Прочие регионы Крыма.

Выполненная группировка объектов оценивания и регионов расположения объектов позволила сформировать анкету для экспертного опроса в форме группового опроса работников субъектов оценочной деятельности - специалистов рынка недвижимости. Данная категория специалистов может выступать в качестве экспертов, поскольку адекватно владеет информацией о минимальной стоимости улучшений, на основании имеющейся информации о предложениях и продажах недвижимости. Кроме того, указанные специалисты могут оперировать результатами выполненных ими оценок за последние 6 месяцев.

По депрессивным районам допускалось использование цен предложений (продаж) и результатов независимых оценок более ранних периодов. Учитывая то, что рынок недвижимости на период оценивания показывает отрицательную динамику во всех секторах, такой подход является оправданным и не противоречит требованиям Национального стандарта №1 «Общие принципы оценки» [12].

При заполнении информационных анкет субъекты оценочной деятельности придерживались требований «Рекомендаций по определению показателей минимальной стоимости земельных улучшений», утвержденных приказом ФГИУ от 19.12.2011 № 1856» [1]. В рамках апробации предложенного подхода к проведению оценки минимальной стоимости земельных улучшений было привлечено 49 субъектов оценочной деятельности, позволило снизить влияние субъективного фактора на основе статистической обработки совокупности мнений многих специалистов [14].

Для формирования выборки, адекватно отражающей экспертные мнения по оценке минимальной стоимости земельных улучшений, реализованы следующие расчетные процедуры:

- полученные данные по каждому региону и группе недвижимости обработаны с применением стандартных статистических методов (определены минимальные, максимальные, средние, медианные и амплитуды значений выборок);

- рассчитаны доверительные интервалы для среднего значения по выборке с уровнем надежности 95%. Если среднее квадратичное отклонение значений в выборке от среднего составляло менее 20% (отражает уровень однородности выборки), то выборка признавалась однородной и использовалась в анализе;

- если выборка не была однородной, то анализировалась подвыборка в интервале между минимальным значением выборки и нижней границей доверительного интервала выборки. В этом случае обеспечивалось исключение абсолютного влияния мнения отдельного субъекта оценивания на искомую величину и одновременно учитывалась плотность распределения всех значений выборки с оптимизацией мнения по поиску минимальной стоимости;

- в полученных выборках определялся средний показатель (среднее арифметическое, либо мода в зависимости от структуры выборки).

Расчеты выполнялись с использованием встроенных функций статистического анализа программного комплекса Microsoft Excel. На основании статистического анализа получены наиболее вероятные показатели минимальной стоимости, которые представлены в таблице 1 и переведены в гривны с учетом курса НБУ по состоянию на 01.01.12. (7,9898 грн/дол. [15]).

Результаты анализа (табл. 2) позволили выявить, что полученные показатели минимальной стоимости земельных улучшений по регионам АР Крыма в целом уменьшаются при переходе из более инвестиционно привлекательных групп населенных пунктов к менее привлекательным, что отражено на приведенной ниже диаграмме.

Резкие изменения среднего показателя минимальной цены в левой части диаграммы обусловлены тем, что средний показатель (простая арифметическая средняя) не учитывает структуру недвижимости населенного пункта, просто усредняя показатели различных типов недвижимости. Например, по состоянию на начало февраля 2011 года предложение по г. Симферополю и г. Алуште имело структуру, отраженную в таблице 2 (в пересчете на 1 м²).

Таблица 1.
Показатели минимальной стоимости* 1 м² земельных улучшений в АР Крым в региональном и функциональном разрезе

Населенные пункты	Стоимость земельных улучшений, грн/м ² , без НДС.											Подлежащая сносу** положителном экономическом эффекте от демонтажа)		
	жизлая					нежизлая					прочие			
	квартиры в многоквартирных жилых домах	квартиры в отдельных домах	дачные и садовые домики	Объекты размещения	Торговая	Общественное питание	Офисная	помещения в подвалах жилых домов	индивидуальные гаражи	производственная			складская	
Р 1. Регионы с высокой инвестиционной привлекательностью.														
Р.1.1. г. Ялта	2 586,70	1 973,48	1 975,66	719,08	1 945,52	1 584,64	1 586,55	1 469,24	900,67	834,49	399,49	471,40	426,12	39,95
Р.1.2. г. Алушта	1 871,90	1 518,06	798,98	559,29	774,40	803,42	821,45	572,60	639,18	599,24	399,49	399,49	239,69	39,95
Р.1.3. -Р. 1.5. Приморские населенные пункты	1 642,90	798,98	784,45	399,49	399,49	566,55	559,29	411,97	399,49	403,48	199,75	239,69	231,70	39,95
Р 2. Регионы со средней инвестиционной привлекательностью.														
Р.2.1. г. Симферополь	2 432,45	1 166,51	1 152,81	719,08	1 185,15	1 587,97	1 460,99	1 204,62	719,08	355,10	350,98	336,24	239,69	45,19
Р.2.2. Симферопольский район	1 488,10	823,56	719,08	439,44	878,88	1 188,48	1 185,15	1 055,12	239,69	285,35	165,79	175,78	239,69	39,95
Р.2.3. г. Евпатория	1 741,78	942,80	907,93	559,29	945,46	1 244,13	1 185,15	945,46	519,34	634,19	299,62	279,64	246,35	45,01
Р.2.4. г. Феодосия	1 947,51	1 198,47	947,36	559,29	1 129,99	1 335,44	1 335,44	958,78	690,55	587,82	291,06	286,30	231,70	39,95
Р.2.5. пгт. Черноморское	1 550,02	912,17	798,98	528,56	865,56	942,80	1 185,15	1 069,40	676,06	399,49	279,64	279,64	261,21	44,80
Р.2.6 -Р2.8. Приморские поселки Западного и Восточного побережья Крыма	1 408,20	749,04	559,29	159,80	699,11	498,03	775,01	586,45	119,85	119,85	295,01	179,77	119,85	39,95
Р.3. Регионы с низкой инвестиционной привлекательностью.														
Р.3.1. г. Бахчисарай	1 432,02	798,98	519,34	239,69	639,18	399,49	399,49	319,59	239,69	226,38	229,71	226,38	207,73	44,23
Р.3.2. г. Керчь	926,82	619,21	479,39	151,81	511,35	383,51	383,51	367,53	199,75	159,80	226,38	219,72	79,90	39,95
Р.3.3. г. Сакск	1 722,25	732,40	346,22	159,80	679,13	479,39	346,22	319,59	253,01	199,75	230,82	199,75	208,96	39,95
Р.3.4. Приморские поселки Керченского полуострова	808,97	319,59	299,62	79,90	456,56	346,22	379,52	319,59	239,69	143,82	159,80	159,80	206,40	44,56
Р 4. Депрессивные районы														
Р.4.1. г. Джанкой	806,97	359,54	239,69	159,80	399,49	239,69	313,45	286,30	159,80	182,62	79,90	106,53	119,85	23,97
Р.4.2. г. Красноперекопск	735,06	359,54	239,69	159,80	399,49	399,49	319,59	286,91	159,80	199,75	119,85	119,85	119,85	23,97
Р.4.3. г. Армянск	745,71	359,54	239,69	159,80	399,49	399,49	319,59	271,65	159,80	199,75	119,85	119,85	119,85	23,97
Р.4.4 Прочие населенные пункты Крыма	127,84	55,93	89,49	47,94	103,87	313,89	301,84	239,69	79,90	87,89	51,36	54,93	47,94	23,97

* Минимальная стоимость в региональном и функциональном разрезе определена из условия, что она соответствует объектам с минимальными потребительскими качествами (состояние, требующее капитального ремонта, расположение в самых непрестижных районах, со значительным функциональным и внешним износом).

** минимальная цена объектов, подлежащих демонтажу, для которых экономической эффект от демонтажа отрицательный, должна составлять 1 грн. за объект (в соответствии с п. 24 Национального стандарта №1 «Основные принципы оценки имущества и имущества оценки имущества и имущества» утвержденного Постановлением КМУ №1140 от 10.09.2003.).

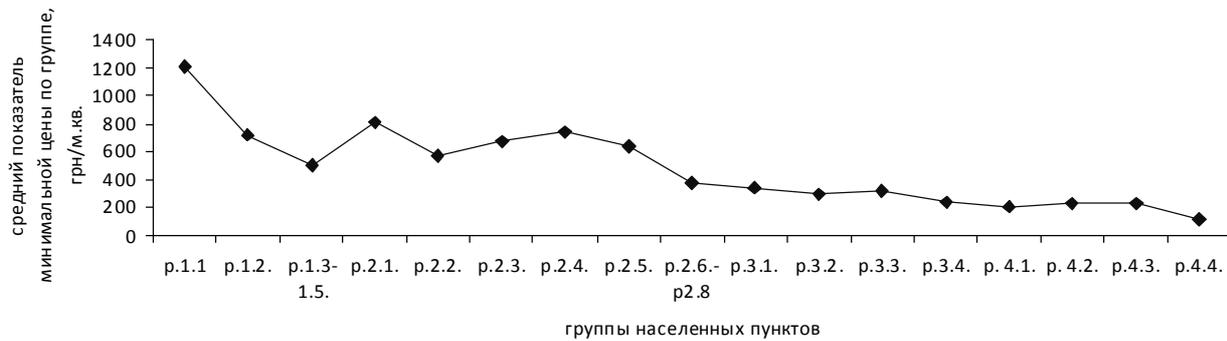


Рис. 1. Динамика показателя средней минимальной цены при переходе из одной группы в другую.

Следовательно, для Алушты соотношение «жилая недвижимость / нежилая недвижимость» составляло 73 / 27, с преобладанием в нежилой недвижимости объектов размещения (почти 40% площадей нежилой недвижимости), а для Симферополя это же соотношение имело вид 36 / 64 с преобладанием в структуре нежилой недвижимости производственных и складских объектов. С учетом данных соотношений, средний показатель минимальной цены по Симферополю составил 978,64 грн./м², по Алуште 1443,86 грн/м². К сожалению, на данном этапе корректно учесть структуру рынка недвижимости всех населенных пунктов не представляется возможным, поэтому, учитывая, описанный выше способ группировки населенных пунктов, принятую для них классификацию можно считать достаточно достоверной.

ВЫВОДЫ

Вопрос массовой оценки различных стоимостных показателей для объектов недвижимости в современных условиях Украины является достаточно актуальным, особенно с принятием новых нормативно-правовых актов, вводящих понятие налоговой оценки. Одним из таких показателей является минимальная стоимость земельных улучшений, являющаяся индикативным показателем рынка недвижимости. Данный показатель может использоваться как контрольный при начислении налоговых обязательств, а так же как минимальная граница сумм, планируемых к поступлению в бюджет.

На данном этапе развития рынка недвижимости Украины определение минимальной цены путем оперативного мониторинга сделок по объективным причинам представляется невозможным. Кроме того, проведение такого мониторинга требует существенных затрат, непредусмотренных местными бюджетами, на которые возложены обязанности по определению и утверждению показателей минимальной цены. В данной статье предложен способ, позволяющий достаточно быстро получить необходимые показатели по всем категориям недвижимости по различным населенным пунктам АР Крым, избежав при этом существенных затрат. К сожалению, из-за отсутствия четких критериев, позволяющих отнести объекты к различным группам по состоянию, расчеты были проведены только для объектов в состоянии «требующие капитального ремонта», при этом учтены два варианта: когда ремонт возможен и целесообразен, когда объект подлежит сносу.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Рекомендации по определению показателей минимальной стоимости земельных улучшений (утверждены приказом ФГИУ от 19.12.2011 № 1856.: [Электрон. ресурс]— Режим доступа: http://www.spfu.gov.ua/ukr/law/dod_1856_11.pdf
2. Постановление Кабинета министров Украины от 26.10.2011 № 1103 «Некоторые вопросы определения оценочной стоимости недвижимости и объектов незавершенного строительства, которые продаются (обмениваются)» // Офіційний вісник України. — 2011. — № 84. — С. 58.
3. Организация оценки и налогообложения недвижимости / [под об. ред. Джозефа К. Эккерта]. В

2-х томах. — М.: Российское общество оценщиков, 1997. — Том 1. — 382 с.

4. Организация оценки и налогообложения недвижимости / [под общей ред. Джозефа К. Эккерта]. В 2-х томах. — М.: Российское общество оценщиков, 1997. — Том 2. — 442 с.

5. Грибовский С. В. Оценка недвижимости для налогообложения / С. В. Грибовский, Н.П. Бариннов // Имущественные отношения в Российской Федерации. — 2006. — № 5 (56). — С.96—106,

6. Оценка недвижимости / [под ред. А.Г. Грязновой, М.Ф. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007. — 560 с.

7. Безруков В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости : моногр. / В. Б. Безруков, М. Н. Дмитриев, А. В. Пылаева — Новгород : ННГАСУ, 2011. — 155 с.

8. Чуб В. Ф. Пути повышения обоснованности оценки недвижимости для целей налогообложения / В. Ф. Чуб, В. В. Дворник // Бюллетень о приватизации — 2006. — №11. — С. 6—8.

9. Пузенко С. А. Осторожно — налоговая оценка! Для тех, кто еще не понял. / С. А. Пузенко: [Электрон. ресурс].—Режим доступа: <http://svk.kharkov.ua/index.php/ru/stati-publikatsii/7-novosti/4-ostorozhno-nalogovaya-otsenka>.

10. Национальный стандарт №2 «Оценка недвижимого имущества» (утвержден постановлением КМУ от 28.10.1004 № 1442 // Офіційний вісник України. — 2004. — № 44. — С. 31.

11. Орлов А.И. Теория принятия решений : учеб. пособие./ А.И. Орлов — М.: Издательство «Март», 2004. — 656 с. :[Электрон. ресурс]. —Режим доступа: <http://www.aup.ru/books/m157/>

12. Национальный стандарт №1 «Основные принципы недвижимого имущества и имущественных прав» (утвержден постановлением КМУ от 10.09.11 № 1440. // Офіційний вісник України. — 2003. — № 37. — С. 648.

13. Стратегия экономического и социального развития Автономной Республики Крым на 2011-2020 годы. : [Электрон. ресурс]. —Режим доступа: <http://www.minek-crimea.gov.ua/content.php?cid=Strategy>

14. Закс Л. Статистическое оценивание : пер. с нем. В.Н. Варыгина : [под ред. Ю.П. Адлера, В.Г. Горского]. — М.: «Статистика», 1976. — 598с.

15. Официальное интернет-представительство Национального банка Украины.: [Электрон. ресурс].—Режим доступа: <http://www.bank.gov.ua>.

УДК 338.47

ОСОБЕННОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УГППС «УКРПОЧТА»

Абдрахманова А.А.

В статье проведен критический анализ концепций управления эффективностью деятельности предприятия. Определены особенности процесса управления эффективностью деятельности УГППС «Укрпочта», основанного на разработке и реализации системы взаимосвязанных индикаторов, расчете интегрального показателя, а также оценке сбалансированности развития предприятия.

Ключевые слова: *эффективность, управление, сбалансированность*

Развитие положений общей теории управления вносит свои коррективы в способы и методы обеспечения эффективности функционирования предприятий. Это связано с тем, что при ужесточении конкурентной среды, усложнении технологий производства товаров и услуг, усилении влияния общего информационного пространства снижается степень адекватности существующих подходов менеджмента и появляется объективная необходимость в разработке и внедрении новых методов управления эффективностью деятельности предприятий.