

нию на 18 ноября 2004.

3. Инструкция по применению Типового плана счетов бухгалтерского учета : утверждено постановлением Министерства финансов Республики Беларусь от 30 мая 2003 № 89.
4. Инструкция о порядке исчисления и уплаты в бюджет налогов на доходы и прибыль : утверждено постановлением Министерства по налогам и сборам от 31 января 2004 № 19 : с изм. по состоянию на 29 декабря 2004.
5. Основные положения по составу затрат, включаемых в себестоимость продукции (работ, услуг) : утверждено Министерством экономики Республики Беларусь 26 января 1998 № 19 – 12/397, Министерством статистики и анализа Республики Беларусь 30 января 1998 № 01 – 21/8, Министерством финансов Республики Беларусь 30 января 1998 № 3 и Министерством труда Республики Беларусь 30 января 1998 № 03 – 02 – 07/300 : с изм. и доп. по состоянию на 5 апреля 2005.

УДК 338.439

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ КАПИТАЛА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

В.М. Мальцевич, А.В. Ефименко, Н.Н. Коротин

*Могилевский государственный университет
продовольствия*

Фондом «Могилевоблимушество» реализуется государственная политика в вопросах управления и распоряжения имуществом, находящимся в государственной собственности, его разгосударствления и приватизации, экономической несостоятельности и банкротства организаций. Первоочередными мерами повышения эффективности управления государственным имуществом являются наведение надлежащего учета имущества, обеспечение своевременной сверки базы данных Реестров имущества, находящегося в республиканской собственности и собственности Могилевской области, представляющих собой электронную систему учета документированной информации о коммунальных юридических лицах, их организационной структуре, организационно-правовой форме, местонахождении, стоимости государственного имущества, закрепленного за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Приватизация государственной собственности в Республике Беларусь в настоящее время осуществляется следующими способами: выкуп арендованного имущества арендными предприятиям, продажа акций, принадлежащих государству, продажа объектов государственной собственности на аукционе, продажа объектов государственной собственности по конкурсу, безвозмездная передача части государственной собственности. Следует отметить, что на выбор конкретного способа приватизации влияют различные факторы: размер организации, отраслевая принадлежность, характеристика основных средств, технологий и выпускаемой продукции, финансовое состояние организаций и т.д. Наряду с вышеназванными факторами актуальной проблемой является совершенствование оценки стоимости капитала.

В современной экономической литературе рассматривается три вида оценки стоимости капитала: затратный, доходный и рыночный (схема 1). В соответствии с затратным подходом оценочная стоимость капитала определяется величиной затрат на создание его имущества. Преимуществом этого подхода является то, что методы, которые он включает, позволяют быстро, просто и эффективно установить, какими активами фактически располагает организация, при условии правильного учета. В соответствии с Международными принципами бухгалтерского учета балансовая стоимость ор-

ганизации представляет собой разницу между активами организации за минусом износа и его обязательств. Отличие метода скорректированной балансовой стоимости от предыдущего заключается в том, что при расчете учитывается величина переоценки фондов. Ликвидационная стоимость меньше скорректированной балансовой стоимости на величину ликвидационных издержек, включающих комиссионные при продаже бизнеса, расходы на реализацию товарных запасов, на сбор дебиторской задолженности.

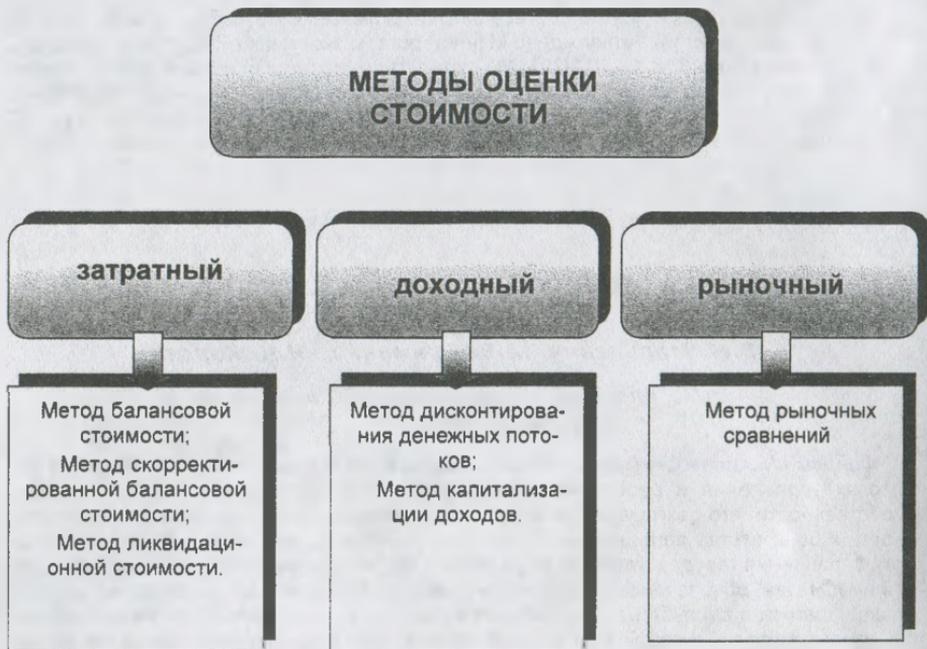


Схема 1 - Методы оценки стоимости

Так как важнейшей характеристикой методов затратного подхода выступает стоимость его активов, то очевидным является тот факт, что главный недостаток этих методов заключается в том, что они не отражают прибыль, которую получает, а также может получить предприятие в будущем от использования своих активов. Следовательно, если в качестве критерия брать только чистую или скорректированную балансовую стоимость, то не исключено, что предприятие, имеющее больший объем чистых активов, будет оценено выше, хотя при этом вполне допустимо получение с его стороны меньшей прибыли и даже быть убыточным.

В условиях функционирования предприятий в рыночной среде они одновременно выступают и как предмет купли-продажи, оценочная стоимость которых зависит от множества факторов. Наиболее существенные из них являются: стоимость имущества предприятия, структура активов баланса, степень износа активной части основных средств, уровень прогрессивности применяемых оборудования и технологий, конкурентоспособность продукции, доходность предприятия, финансовое положение предприятия. Наряду с факторами при оценке капитала важной проблемой является, какую

информацию принять за основу: данные о прошлом и настоящем или по прогнозным перспективным показателям.

Выполненные исследования показали, что наибольшее распространение получил затратный метод.

Применение **затратного** метода является наиболее целесообразным в следующих случаях: анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли,

- технико-экономический анализ нового строительства и улучшений,
- окончательное согласование величины рыночной стоимости,
- оценка рыночной стоимости общественно-государственных и специальных объектов,
- оценка рыночной стоимости общественно-государственных и специальных объектов,
- оценка рыночной стоимости на малоактивных рынках,
- оценка рыночной стоимости для целей страхования и налогообложения.

Доходный подход и методы, которые на нем базируются, получил наибольшее распространение в странах с развитой рыночной экономикой. Оценочная стоимость при данном подходе зависит от величины доходов, которые могут получить его владельцы после приватизации. Оценочная стоимость при данном подходе зависит от величины доходов, которые могут получить его владельцы после приватизации. Основными принципами оценки стоимости предприятия с учетом его доходности являются полезность, замещение и ожидание. Принцип полезности означает, что предприятие обладает стоимостью только в том случае, если оно полезно какому-либо потенциальному собственнику, то есть приносить ему доход или другие выгоды. Принцип замещения гласит, что максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью. Принцип ожидания предполагает установление текущей величины доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью. Доходный подход нашел свое отражение в методах капитализации и дисконтирования доходов. Суть первого метода заключается в определении величины ежегодных чистых доходов предприятия, соответствующей этим доходам нормы капитализации, и, на основе этих показателей, расчете цены предприятия, приносящего данный объем чистых доходов. Под чистым доходом здесь понимается сумма чистой прибыли и амортизация. Норма капитализации, как и ставка дисконта, представляет собой ожидаемый уровень дохода на вложенный капитал. Если предприятие приносит ежегодно равновеликие доходы, то оценочная стоимость его по методу капитализации дохода будет определяться, как отношение ежегодных будущих чистых доходов к коэффициенту капитализации. Метод дисконтирования будущих доходов предполагает то, что оценочная стоимость предприятия равна дисконтированной стоимости будущих доходов. Он базируется на прогнозных значениях будущих денежных потоков предприятия и ставок дисконта. Однако, доходный подход не получил распространения в отечественной практике оценки сельскохозяйственных предприятий в связи с отсутствием нормативных рекомендаций по его применению на практике, а также нестабильностью финансового положения предприятий АПК.

Рыночный подход объединяет методы, основанные на сравнении стоимости аналогичных предприятий. Рыночный подход включает следующие методы: сравнения продаж и метод рынка интеллектуальной собственности. Степень различия между объектом и сравниваемыми продажами устанавливается путем исследования ряда факторов: условий продажи, условий рынка, размещение объекта недвижимости, физическая и экономическая характеристика объекта, использование объекта после его продажи. Более сложным является метод рынка интеллектуальной собственности, который основывается на предположении, что интеллектуальная собственность, используемая в организации, ему не принадлежит. Та часть денежной

выручки, которую организация должна выплачивать владельцам интеллектуальной собственности, и составляет рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Необходимо отметить, что в теории и практике стран с развитой рыночной экономикой доходный и рыночный подходы занимают доминирующее положение при оценке стоимости приватизируемых объектов, что в определенной мере наталкивает на необходимость применения этих подходов при оценке стоимости реформируемых организаций в Республике Беларусь. Более того, определение реальной рыночной стоимости любого объекта на определенный момент времени требует для повышения точности оценки использования, по крайней мере, по одному методу из трех изложенных подходов, а дальнейшее сравнение полученных результатов и даст наиболее достоверное представление о стоимости приватизируемого объекта.

УДК 69:(658.1:330.322)

МОНИТОРИНГ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ И ОРГАНИЗАЦИОННЫЙ АСПЕКТЫ

Н.А. Мацукевич

Брестский государственный технический университет

Одним из важных этапов управления инвестиционной активностью строительного предприятия является мониторинг. Он представляет собой информационно-аналитическую систему, предназначенную для выработки рациональных решений, мер воздействия на инвестиционную деятельность предприятия в целях ее оптимизации. Мониторинг инвестиционной активности – это система оперативного отслеживания и анализа ее изменений, прежде всего, изменений в инвестиционных процессах предприятия. Система обеспечивает формирование регулярной систематизированной стратегической и экономической информации о текущих значениях контролируемых показателей - индексе инвестиционной активности строительного предприятия и ряде показателей его производственно-хозяйственной деятельности, являющихся факторными составляющими инвестиционной активности.

Целями мониторинга инвестиционной активности предприятия являются: оценка состояния и динамики развития инвестиционной активности; выявление деструктивных тенденций процессов динамики инвестиционной деятельности; определение предпосылок, причин, источников, характера, интенсивности воздействия угрожающих факторов на инвестиционную активность; прогнозирование последствий действия угрожающих факторов на активность инвестиционной деятельности предприятия; системно-аналитическое изучение сложившейся инвестиционной активности и тенденций ее развития, разработка мероприятий по предотвращению угроз снижения ее уровня.

В ходе мониторинга осуществляется сбор и передача набора показателей, характеризующих инвестиционную активность предприятия строительного отрасли, необходимого для эффективного анализа последней и выработки на его основе стратегических ориентиров инвестиционной деятельности.

Процесс осуществления мониторинга инвестиционной активности включает ряд последовательных этапов (таблица 1.).

Мониторинг как процесс получения информации является целостной системой, позволяющей фиксировать, хранить и производить первичный анализ получаемых сведений. Сбор данных в форме мониторинга предполагает наличие теоретической и методологической базы и технических средств его осуществления [1].