

Ст. преп. БГТУ, к.э.н. Сняк Н.Г.,
аспирант БГТУ Россоха Е. В.

Рыночная оценка имущества – как основа эффективного управления предприятием и качественной подготовки специалистов

По мере развития рыночных отношений потребность в оценке бизнеса продолжает возрастать. Традиционно предприятие проводит оценку имущества при приватизации, акционировании, передаче в доверительное управление или аренду, продаже, выкупе, ипотечном кредитовании, передаче в качестве вклада в уставные капиталы, инвестировании, страховании. Не менее актуальна оценка при реформировании и реструктуризации предприятия. В процессе такой оценки выявляют альтернативные подходы к управлению предприятием и определяют, какой из них обеспечит ему максимальную эффективность, а, следовательно, и более высокую рыночную цену, что и является основной целью собственников имущества и задачей управляющих предприятий в рыночной экономике. Однако наиболее распространенным случаем является переоценка основных фондов, которая проводится в последнее время ежегодно. При этом в результате использования индексного метода, с помощью которого предприятия проводят переоценку самостоятельно, стоимость основных фондов существенно искажается (причем как в большую, так и в меньшую сторону), что не выгодно ни предприятию, ни государству. Поэтому в последнее время рыночная оценка (или прямая оценка) является наиболее объективной и ею должны пользоваться не только эксперты-оценщики, но и бухгалтера предприятий. Поэтому необходимо организовать их соответствующее обучение. Работу по их обучению могли бы взять на себя высшие учебные заведения, а необходимую помощь и консультирование (например, по получению данных для сравнительного подхода) могли бы оказать специализированные оценочные организации. Кроме этого, в рамках университетской подготовки бухгалтеров, менеджеров и экономистов необходимо ввести обязательные предметы «Оценка имущества (недвижимости)», «Экономика недвижимости», как это сделано уже в России и практически в любом европейском

ВУЗе. Для этого необходимо выработать и утвердить единую методику рыночной оценки имущества, поскольку сегодня оценщики используют разные по содержанию и качеству методы оценки и результаты их оценки могут существенно отличаться. В основе такой методики обязательно должны лежать европейские стандарты оценки, для того чтобы результаты оценки могли быть признаны международными структурами (что очень важно при привлечении иностранных инвесторов). Работа по переводу Европейских стандартов оценки завершена и с ними можно ознакомиться в БГТУ (причем как на английском языке, так и с переведенным вариантом).

Вообще в мировой практике существуют следующие подходы, позволяющие определить стоимость того или иного имущества. Это доходный, рыночный и затратный. Каждый из них имеет определенные недостатки и специфику и требует уточнения и адаптации к отечественным условиям. Так, основной проблемой в доходном подходе является правильное определение будущих денежных потоков и ставки дисконта или коэффициента капитализации, в сравнительном – за статистической обработкой данных (которые не всегда можно получить) теряется индивидуальность каждой компании. Недостатками затратного метода являются невозможность отделения зданий и сооружений от земли, невозможность сооружения нового, уже изношенного объекта и пр. Общей проблемой подходов, в той или иной мере, является учет неопределенности или рисков, а также целого ряда факторов, влияющих на определяемую конечную стоимость.

В настоящее время проводится работа по созданию системы экономико-математических моделей, позволяющих оценить рыночную стоимость объекта (V) как функцию его характеристик и параметров.

$$V = f(x_1, x_2, \dots, x_n), \text{ где}$$

$x_1, x_2, \dots, x_n$ – факторы, характеризующие объект: местоположение, условия сделки, износ объекта, различные улучшения объекта, стоимость земли, различные затраты, связанные с объектом, заловой денежный поток, чистый денежный поток, ставка капитализации и др.