

Коэффициенты корреляции для различных характеристик деятельности белорусских ОАО

Показатели	Выручка от реализации продукции	Балансовая прибыль / убыток	Долгосрочные активы	Нематериальные активы	Текущие активы	Запасы и затраты	Ден. ср-ва расчеты и пр. активы	Актив	Уставный капитал	Источники собственных средств	Расчеты и прочие пассивы	Долгоср. финансовые обязательства	Рентабельность продаж	Рентабельность собств. средств	Рентабельность уставного капитала	Кэф. платежеспособности	Кэф. автономии	Кэф. фин. напряженности	Кэф. привлечения инвестиций	К.тек. ликвидности	К-т покрытия д. Задолж. соб. ср-вами
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1.	1,00	-0,19	-0,15	-0,20	0,01	-0,11	-0,16	-0,02	-0,16	-0,07	-0,15	-0,09	-0,16	-0,13	-0,02	0,04	-0,15	-0,10	0,10	0,00	-0,04
2.	-0,19	1,00	0,77	0,58	0,14	0,74	0,69	0,53	0,71	0,25	0,67	0,60	0,71	0,19	0,02	0,18	0,03	0,07	-0,07	0,10	0,09
3.	-0,15	0,77	1,00	0,41	0,09	0,71	0,68	0,51	0,59	0,11	0,69	0,36	0,59	0,28	0,00	0,13	0,03	0,07	-0,07	0,05	-0,22
4.	-0,20	0,58	0,41	1,00	0,08	0,65	0,66	0,42	0,89	0,19	0,60	0,67	0,89	-0,01	-0,01	0,06	-0,11	-0,08	0,08	0,43	0,23
5.	0,01	0,14	0,09	0,08	1,00	0,05	0,04	0,03	0,36	0,04	0,22	0,12	0,36	-0,03	-0,01	0,07	-0,08	-0,05	0,05	0,18	0,06
6.	-0,11	0,74	0,71	0,65	0,05	1,00	0,84	0,82	0,85	0,18	0,70	0,75	0,85	0,08	0,02	0,00	-0,02	-0,02	0,02	0,20	0,08
7.	-0,16	0,69	0,68	0,66	0,04	0,84	1,00	0,39	0,78	0,15	0,62	0,63	0,78	0,09	0,03	0,01	-0,03	-0,01	0,01	0,25	0,08
8.	-0,02	0,53	0,51	0,42	0,03	0,82	0,39	1,00	0,63	0,15	0,53	0,62	0,63	0,04	0,00	-0,02	0,01	-0,02	0,02	0,08	0,05
9.	-0,16	0,71	0,59	0,89	0,36	0,85	0,78	0,63	1,00	0,20	0,73	0,76	1,00	0,02	0,00	0,05	-0,10	-0,08	0,08	0,39	0,18
10.	-0,07	0,25	0,11	0,19	0,04	0,18	0,15	0,15	0,20	1,00	0,22	0,18	0,20	0,00	-0,01	-0,02	0,02	0,06	-0,06	-0,02	0,00
11.	-0,15	0,67	0,69	0,60	0,22	0,70	0,62	0,53	0,73	0,22	1,00	0,34	0,73	0,07	-0,02	0,07	0,04	0,19	-0,19	-0,12	0,05
12.	-0,09	0,60	0,36	0,67	0,12	0,75	0,63	0,62	0,76	0,18	0,34	1,00	0,76	0,00	0,03	0,03	0,01	-0,07	0,07	0,42	0,20
13.	-0,16	0,71	0,59	0,89	0,36	0,85	0,78	0,63	1,00	0,20	0,73	0,76	1,00	0,02	0,00	0,05	-0,10	-0,08	0,08	0,39	0,18
14.	-0,13	0,19	0,28	-0,01	-0,03	0,08	0,09	0,04	0,02	0,00	0,07	0,00	0,02	1,00	-0,01	0,06	0,07	0,76	-0,76	-0,05	-0,12
15.	-0,02	0,02	0,00	-0,01	-0,01	0,02	0,03	0,00	0,00	-0,01	-0,02	0,03	0,00	-0,01	1,00	0,01	-0,25	-0,08	0,08	-0,01	0,14
16.	0,04	0,18	0,13	0,06	0,07	0,00	0,01	-0,02	0,05	-0,02	0,07	0,03	0,05	0,06	0,01	1,00	-0,01	-0,05	0,05	-0,01	-0,01
17.	-0,15	0,03	0,03	-0,11	-0,08	-0,02	-0,03	0,01	-0,10	0,02	0,04	0,01	-0,10	0,07	-0,25	-0,01	1,00	0,32	-0,32	-0,14	0,00
18.	-0,10	0,07	0,07	-0,08	-0,05	-0,02	-0,01	-0,02	-0,08	0,06	0,19	-0,07	-0,08	0,76	-0,08	-0,05	0,32	1,00	-1,00	-0,20	-0,02
19.	0,10	-0,07	-0,07	0,08	0,05	0,02	0,01	0,02	0,08	-0,06	-0,19	0,07	0,08	-0,76	0,08	0,05	-0,32	-1,00	1,00	0,20	0,02
20.	0,00	0,10	0,05	0,43	0,18	0,20	0,25	0,08	0,39	-0,02	-0,12	0,42	0,39	-0,05	-0,01	-0,01	-0,14	-0,20	0,20	1,00	0,16
21.	-0,04	0,09	-0,22	0,23	0,06	0,08	0,08	0,05	0,18	0,00	0,05	0,20	0,18	-0,12	0,14	-0,01	0,00	-0,02	0,02	0,16	1,00

хозяйственной деятельности 1044 белорусских акционерных обществ были рассчитаны данные показатели, а также проведены исследования, направленные на коэффициентов корреляции. Рассчитанные показатели количественной оценки взаимосвязей приведены в таблице 1. Как показывают данные, практически все показатели, за исключением коэффициентов привлечения инвестиций и финансовой напряженности характеризуются слабой взаимосвязью. Это свидетельствует о том, что данные показатели характеризуют деятельность субъекта хозяйствования с различных сторон. Для конструирования нужно определить значимость, которой обладают показатели и на основании этого определить необходимость его включения в определение величины интегрального показателя.

Видится перспективным разработка методики определения на основе совокупности единичных и некоторых макроэкономических показателей интегрального показателя фондо-УДК 69:001.18

**Селькин Д.М.**

## РОЛЬ ЛИЗИНГА В ТЕХНИЧЕСКОМ ОСНАЩЕНИИ ПРОИЗВОДСТВА.

В настоящее время Россия, переживающая экономический кризис, остро нуждается в капитале для инвестирования во все отрасли хозяйства. Одним из наиболее эффективных финансовых механизмов для привлечения капитала является лизинг – сдача имущества во временное пользование и владение за определенную плату с последующим возможным его приобретением.

На данный момент происходит формирование лизингового рынка в России: существует нормативная база, регламентирую-

щего рынок Республики Беларусь. Негативное отклонение от его определенных единичных характеристик субъектов будет соответствовать рискованности вложения средств в данные активы.

### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Методическим указаниям по оценке финансового состояния и определению критериев неплатежеспособности субъектов хозяйствования № 206/74/157/87 от 13.08.99 г
2. Итоги деятельности открытых акционерных обществ за 1998 год // «Белорусский фондовый рынок», 1999, №1
3. Колби Р.В., Мейерс Т.А. Энциклопедия технических индикаторов рынка. М.: Альпина, 1998, 581 с.
4. Романчук Я. Куда пришла ты, Беларусь? // Белорусская газета, 2000, №1. «Экономические тенденции в Беларуси», 1999, сентябрь

щая осуществление лизинговых операций; сформировался сегмент субъектов рынка - лизинговых компаний и лизингополучателей; наличие достаточно развитой финансовой структуры. Но, несмотря на эти факторы, говорить о широком развитии лизинга в РФ не приходится, этот вопрос мало изучен у нас в стране.

Экономическая сущность лизинга до сих пор не имеет единого определения. Его роль в теории и практике трактуется по-разному, и зачастую имеет противоположные взгляды.

Одни рассматривают лизинг, как своеобразный способ

**Селькин Д.М.** Аспирант Московского Государственного Строительного Университета (МГСУ).

кредитования предпринимательской деятельности; другие полностью отождествляют его с долгосрочной арендой или с одной из ее форм, которая в свою очередь сводится к наемным или подрядным отношениям; третьи считают лизинг завуалированным способом купли-продажи средств производства или права пользования чужим имуществом, а четвертые интерпретируют лизинг как действия за чужой счет, то есть управление чужим имуществом по поручению доверителя [6]. Все это многообразие и противоречие определения экономической сущности лизинга объясняется недостаточной разработкой теоретических вопросов лизинга и отсутствием единого методологического подхода на практике.

Многосторонний характер лизинга требует упорядочения накопленных знаний, выделения в нем общих и специфических признаков и свойств, отличающих его от других финансовых механизмов.

Лизинг считается американским изобретением, которое попало в Европу благодаря американским предпринимателям в начале 60-х годов. Однако английские авторы утверждают, что лизинг зародился в Англии, затем перекочевал в Северную Америку и лишь потом, уже с некоторыми изменениями, во второй половине XX века оказался опять в Европе [1]. Английский автор Т. Кларк утверждает, что лизинг был известен с незапамятных времен. Он находит несколько положений о лизинге в законах Хаммурапи, принятых еще в 1760 г. до н. э.

По утверждениям специалистов, в России лизинг начался применяться в начале 90-х годов. Но уже в 70-х годах лизинговые операции использовались в СССР внешнеторговыми организациями как одна из форм приобретения или реализации оборудования, прежде всего крупногабаритного и дорогостоящего – самолетов, морских судов и др. Однако коммерческий лизинг в России только зарождается: первые лизинговые компании начали свою деятельность в начале 90-х.

Опыт развитых зарубежных стран показывает, что в рыночной экономике лизинг, в общем объеме инвестиций, составляет порядка 25 – 30 %. В России доля лизинга в общем объеме инвестиций составляла в 1996 г. – 1 %, 1997 г. – 5 %, 1998 г. – 12 % и по прогнозам специалистов в 2000 г. должна увеличиться до 20%. Основными потребителями лизинговых услуг являются производственный и промышленный секторы, строительство и сектор частных услуг. На их долю приходится более 80 % лизингового имущества. Лизинг оборудования в промышленности и строительстве наиболее широкое применение нашел в Италии – 59,6%, Франции – 53,4%, Испании – 46,9%, Австрии – 49%, Венгрии – 51% [3]. В России доля лизинговых операций в строительстве составляет 9-12% от общего объема лизинга.

На данный момент лизинг является одним из наиболее эффективных финансовых инструментов, позволяющих в кратчайшие сроки обновлять материально – техническую базу предприятия. По сравнению с другими способами приобретения оборудования (за счет собственных средств, банковский кредит, покупка с отсрочкой оплаты и т. д.) лизинг имеет ряд преимуществ:

оплата оборудования в рассрочку, при котором предприятие может приобрести имущество в лизинг и погасить его стоимость в течение определенного срока, а высвобожденные финансовые ресурсы использовать на другие цели, что особенно важно для малых предприятий, так как им зачастую не хватает стартового капитала для приобретения оборудования;

лизингополучатель имеет возможность использовать больше производственных мощностей и наладить обслуживание оборудования без крупных одновременных затрат и необходимости привлечения заемных средств;

лизинг в полном объеме относят на себестоимость выпускаемой продукции или услуг, что соответственно снижает налогооблагаемую прибыль;

лизинговое имущество не числится у лизингополучателя на его балансе и тем самым не увеличивает его активы и освобождает от уплаты налога на имущество;

из лизинговых контрактов с различными условиями лизингополучатель может выбрать тот, который наиболее точно отвечает его потребностям;

для лизингополучателя уменьшается риск морального и физического износа имущества, так как имущество не приобретает в собственность, а берется во временное пользование;

лизинг служит средством реализации продукции, развития производства, внедрения научно – технического прогресса, создания новых рабочих мест.

Помимо положительных сторон финансовых возможностей лизинга его отрицательной стороной является относительная дороговизна по сравнению с приобретением имущества в собственность за счет собственных средств или кредита. И, чтобы убедиться в эффективности лизинга по сравнению с другими вариантами приобретения оборудования заключению каждой сделки должен предшествовать всесторонний анализ различных сторон лизинга и финансовая оценка последствий его применения для финансового состояния пользователя.

В мировой практике выделяют два основных вида лизинга, финансовый и оперативный, эти два вида лизинга присутствуют в практике лизинговых операций большинства стран. Существуют страны, где законодательство не выделяет оперативный и финансовый лизинг, но в большинстве развитых стран (США, Великобритания, Франция, Бельгия) эти понятия используются.

Финансовый лизинг – один из наиболее распространенных видов – характеризуется тем, что срок, на который оборудование передается во временное пользование, приближается по продолжительности к сроку его службы. В качестве лизингодателя выступает, как правило, лизинговая компания, которая приобретает оборудование в собственность у фирмы – изготовителя [1]. По окончании срока действия договора лизинга пользователь может приобрести оборудование в собственность, возобновить договор на льготных условиях или прекратить договорные отношения. Финансовому лизингу уделяется наибольшее внимание как средству долгосрочных инвестиций в основные фонды и обеспечения предприятий дорогостоящим и перспективным оборудованием на длительный срок. В противоположность финансовому лизингу наименьшей значимостью в нашей стране наделяют оперативный лизинг.

Оперативный лизинг – вид лизинга, при котором лизингодатель закупает на свой страх

и риск имущество и передает его лизингополучателю в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование. Срок, на который имущество передается в лизинг, устанавливается на основании договора лизинга. При истечении срока действия договора лизинга и при условии выплаты лизингополучателем полной суммы, предусмотренной договором лизинга, предмет лизинга возвращается лизингодателю, при этом лизингополучатель не имеет права требовать перехода права собственности на предмет лизинга. При оперативном лизинге предмет лизинга может быть передан в лизинг неоднократно в течение полного срока амортизации предмета лизинга [5].

В истории нашей страны во времена централизованного планирования были примеры оперативного лизинга. Одним из таких примеров являются тракторные станции. В тот период в них были объединены все тракторы, комбайны и прочая техника, изъятые у колхозов и совхозов. В основе этого решения лежала идея, что колхозы и совхозы используют

имеющуюся у них технику всего лишь около месяца в году и зачем им иметь свои места для хранения и ремонта этой техники. Но неучтен был тот момент, что год техника простаивала, а в течение месяца была нужна всем сразу, так как время пахоты и уборки во всех близлежащих колхозах и совхозах наступало практически в одно время. По такому же принципу были созданы и управления механизации в строительной отрасли.

В настоящее время оперативный лизинг используется в случае, когда у предпринимателя нет средств на покупку требуемого оборудования, при его нежелании отвлекать собственные средства, либо когда оборудование требуется для эпизодического использования. За рубежом оперативный лизинг применяется очень активно на транспорте, строительстве, сельском хозяйстве и других отраслях промышленности, но при нем возрастают риски лизингодателя и при нестабильной экономической ситуации эти риски увеличиваются в несколько раз, поэтому так рисковать может только сильный, обладающий значительными финансами лизингодатель. В отечественной практике интересам лизингодателей отвечает в наибольшей степени форма передачи имущества на сроки, близкие к периоду полной амортизации, то есть финансовый лизинг. А применение оперативного лизинга пока ограничивается автомобилями и недвижимостью. Хотя возможности оперативного лизинга довольно велики. Именно через оперативный лизинг эффективно выставлять на рынок новые образцы оборудования, приобретать имущество на небольшой срок и т.д.

В лизинге просматриваются выгоды для всех субъектов лизинговых отношений, в связи с этим каждый из участников лизинговой сделки заинтересован в поддержке со стороны государства. Для лизингополучателя зачастую может оказаться единственной реальной возможностью использование лизинга для приобретения современного высокоэффективного оборудования без отвлечения собственных денежных средств. Для лизингодателя – это возможность выгодно вложить денежные средства с мини-

мальным риском. Поставщик лизингового имущества заинтересован в развитии лизинговых отношений, так как это обеспечит стабильность на рынке сбыта производимой им продукции.

Так же видна и заинтересованность государства в развитии лизинговых отношений, так как развитие международного лизинга способствует привлечению иностранных инвестиций, позволяет обеспечить предприятия высокопроизводительным, современным оборудованием, которое не производится в нашей стране. На оборудование, взятое в лизинг, существует гарантия, что оно будет использоваться преимущественно строго по назначению указанному в договоре, что нельзя сказать по отношению к денежным средствам в виде кредита предоставленного банком. Эти причины могут обеспечить возможный подъем производства.

Хотя, лизинг и не является средством устранения всех экономических бед, он представляет достаточно эффективный финансовый механизм, позволяющий обеспечить производителя средствами производства в условиях дефицита денежных средств. А если взять во внимание, что при практически сформировавшемся и зачастую переполненном товарном рынке лизинг способен помочь реализовать продукцию, можно с уверенностью утверждать о дальнейшем его развитии.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

- Кабатова Е. В. Лизинг: правовое регулирование, практика. – М.: ИНФРА-М, 1998.
- Силинг С. А., Михайлова Л. А. и др. Лизинг в вопросах и ответах. – М.: Гиппократ, 1999.
- Прилуцкий Л.Н. Финансовый лизинг. Правовые основы, экономика, практика. – М.: Ось-89, 1997.
- Горемыкин В. А. Основы технологии лизинговых операций. – М.: Ось-89, 2000.
- Федеральный закон от 29.10.98 г. № 164-ФЗ «О лизинге».
- Осипов Ю. М. Основы предпринимательского дела. – М.: 1992.

УДК 322.628

**Яровенко С.М., Псарев К.А.**

### МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В теории и практике оценочной деятельности классифицируют различные типы и виды оценочных стоимостей по различным основаниям в зависимости от целей оценки. Выбор вида стоимости определяется целью оценки. Наиболее распространена рыночная стоимость, под которой большинством специалистов понимается вероятностная цена, по которой объект оценки может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции среди продавцов и покупателей, когда те и другие действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Особый подход при оценке недвижимости требуется к реорганизованным предприятиям, когда эти объекты передаются в качестве вклада в уставный капитал вновь создаваемых фирм на базе материнского общества. В соответствии с действующим законодательством объекты, вносимые в качестве вклада в уставный капитал, балансовая стоимость которых превышает 200 минимальных размеров оплаты труда, должны оцениваться независимым оценщиком. В такой ситуации руководители оценивают не только рыночную стоимость имущества, но и определяют насколько эффективен переход собственности от одного владельца к другому.

В числе необходимых для формирования рыночной стоимости обстоятельств рядом авторов [1,2] указываются:

- типичность мотивов продавца и покупателя;
- достаточная осведомленность обеих сторон и их намерение действовать в своих интересах;
- нахождение объекта на открытом рынке достаточно продолжительное время;
- определение рыночной стоимости как разумного вознаграждения за объект, формируемого без наличия каких-либо скидок и уступок с чьей-либо стороны;
- осуществление платежа наличными или их эквивалентом;
- наличие свойств отчуждаемости и возможность продажи на открытом рынке;
- необходимость осуществления предполагаемой сделки в том регионе, для которого производится оценка.

В международных стандартах оценка рыночной стоимости характеризуется как «Расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продав-

*Яровенко Сергей Михайлович. Профессор каф. организации строительства Московского государственного строительного университета, д.т.н.*

*Псарев Константин Александрович. Аспирант ЦНИИОМТП г. Москва.*