

**Заключение.** Следует подчеркнуть, что представленные выше этапы проведения анализа имеют отчетливый практический смысл, им должен следовать любой финансовый аналитик с целью получения данных для принятия управленческих решений.

#### СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Карпова, Т.П. Управленческий учёт: учебник для вузов. – М.: ЮНИТИ, 2006. – 350с.

2. Левкович, О.А., Бурцева, И.Н. Бухгалтерский учет: учебник для вузов. – Мн.: Выш. шк., 2007. – 447 с.

3. Ткачук, М.И. Основы финансового менеджмента: учебное пособие – Мн.: Книжный дом, 2006. – 416 с.

4. Об утверждении форм бухгалтерской отчетности, инструкции о порядке составления и предоставления бухгалтерской отчетности: постановление Министерства Финансов Республики от 14.02.08 № 19.

*Материал поступил в редакцию 18.02.09*

#### MISHKOVA M.P., KISHAEVA T.V. Multipurpose finance analysis as an instrument of the enterprise's management system optimization

Results of theoretic aspects analysis of problem using of financial examination instruments at enterprise's management and problem of its practical development and realization had been shown.

Analysis stages also had been studied, and some recommendation for its successful carrying had been given.

УДК 657

**Кивачук А.В., Приймачук И.В., Семенюк И.В.**

## ПРОБЛЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКИ НЕОСЯЗАЕМЫХ АКТИВОВ

**Введение.** В условиях быстро изменяющейся хозяйственной среды, ограничения ресурсов и развития высоких технологий создание конкурентоспособной продукции становится прерогативой предприятий, способных организовать эффективное управление. Эффективность в данном случае определяется уровнем осознания роли и степенью вовлечения в хозяйственный оборот так называемого неосязаемого капитала.

**1. Современное понимание сущности производственных факторов предприятия.** Современные учебники по экономической теории, наряду с тремя классическими факторами производства (труд, земля, капитал), отдельно выделяют фактор предпринимательских способностей. К носителям предпринимательских способностей можно отнести предпринимателей, которые на свой собственный страх и риск, под свою имущественную ответственность организуют новое дело.

Прежде чем перейти к проблеме оценки неосязаемых активов предприятия, дадим краткую характеристику факторам производства:

1. Труд. На современном этапе развития экономических процессов первостепенным фактором производства становится не просто труд как таковой, а высококвалифицированный труд, обеспеченный новыми технологиями и техническими средствами и опирающийся на новые знания, умения и навыки во всех сферах деятельности, в том числе и в управленческой. Труд, требующий постоянного отслеживания изменяющихся условий функционирования предприятия.

2. Земля. Земля как средство производства и как естественное условие труда является необходимой материальной предпосылкой любого производственного процесса.

При ее использовании сохраняются особые свойства земли, которые выделяют ее из состава элементов производственных сил. Это, во-первых, роль земли как пространственного базиса не только производства, но и всей жизнедеятельности человеческого общества; во-вторых, ее способность создавать новые ценности, появление которых без участия особых природных сил, скрытых в почве, невозможно; в-третьих, естественная ограниченность земельных площадей и невозможность их увеличения искусственным путем в массовом масштабе.

3. Капитал. В современных условиях белорусские предприятия имеют определенные проблемы с оценкой капитала. Это связано с тем, что наблюдается постоянный перелив капитала к более та-

лантливому и инициативному предпринимателю вследствие его непривязанности к конкретной сфере деятельности.

Категорию «перелив капитала» можно рассматривать с двух позиций. Во-первых, переход капитала за пределы предприятия. Во-вторых, формой временного отвлечения капитала является его имобилизации в наименее ликвидные активы.

Действующая бухгалтерская отчетность оценивает размер капитала только статическими характеристиками и дает только денежную оценку, однако, как отмечалось выше, капитал – динамичная категория, обладающая свойством подвижности, поэтому гибкость отражения величины капитала не может быть обеспечена системой современного финансового учета. Этому противоречат действующие международные принципы бухгалтерского учета [1]. Возможность проявлять гибкость при работе с капиталом является одним из важных приемов по его защите [2].

При выборе метода оценки необходимо понимание многоаспектной сущности капитала и многообразия принимаемых им форм.

Функционирование капитала предприятия в процессе его использования в хозяйственной деятельности характеризуется процессом постоянного кругооборота. Каждый заверченный оборот капитала состоит из ряда стадий.

В процессе кругооборота капитал предприятия проходит три стадии, представленные на рис. 1.

На первой стадии капитал в денежной форме инвестируется в оборотные и внеоборотные активы, преобразуясь тем самым в производительную форму. На второй стадии производительный капитал в процессе производства продукции преобразуется в товарную форму. На третьей стадии товарный капитал по мере реализации произведенных товаров и услуг превращается в денежный капитал. Именно на этой стадии реализованная прибавочная стоимость превращается в прибыль.

На наш взгляд, представленный кругооборот капитала в полной мере характеризует капитал, инвестированный в активы. Именно на этой стадии реализованная прибавочная стоимость превращается в прибыль, доход предпринимателя.

Под кругооборотом капитала следует понимать такое движение капитала, при котором, проходя три различные стадии и три функциональные формы, он возвращается в ту форму, с которой начал свое движение.

*Кивачук Александр Васильевич, ведущий специалист отдела внешнеэкономических связей администрации СЭЗ «Брест».*

*Приймачук Ирина Васильевна, ассистент кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита Брестского государственного технического университета.*

*Семенюк Ирина Валерьевна, ассистент кафедры бухгалтерского учета, анализа и аудита Брестского государственного технического университета.*

*Беларусь, БрГТУ, г. Брест, ул. Московская, 267.*

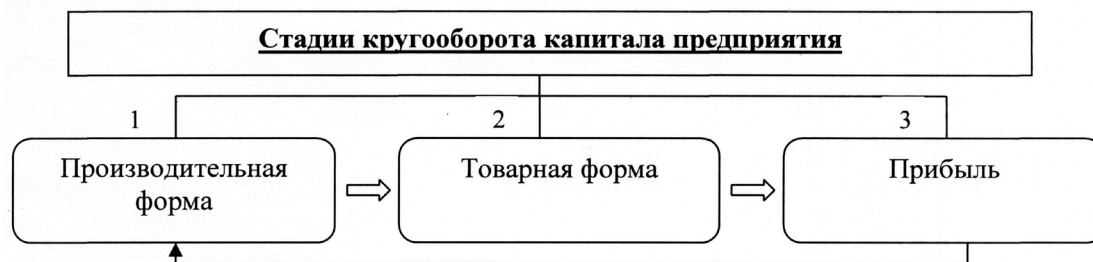


Рис. 1. Кругооборот капитала предприятия

Источник: собственная разработка

Однако действующее предприятие, независимо от того, является ли оно производством или работает в сфере торговли либо сервиса, располагает частью дополнительной ценности со знаком «+» или «-», возникшей в результате оборота капитала, которая не отображена в официальных бухгалтерских отчетах. Мы будем называть эту стоимость неосязаемым капиталом. Неосязаемый капитал имеется на каждом работающем предприятии. Его объем равен той дополнительной стоимости, которую может получить на рынке владелец бизнеса сверх цены собственных чистых активов.

Большинство собственников не знают и не подозревают, насколько велик либо мал неосязаемый капитал их предприятий. Практика убедительно доказывает, что часть предприятий, действующих на современном рынке, как бизнес-единица стоят относительно немного и по этому показателю практически соизмеримы с ценой целостного имущественного комплекса. При наличии значительных персональных и корпоративных обязательств стоимость данного бизнеса как целостного имущественного комплекса относительно невысока.

Но если это так, то интересной процедурой может стать выявление капитала-невидимки, как, впрочем, и связанной с ним стоимости бизнеса в целом.

4. Предпринимательские способности. В условиях глобализации предпринимательские способности становятся практически единственным фактором производства, обладающим относительной самостоятельностью, связанной с психологическими особенностями личности его носителей (стремлением к самореализации, творчеству, независимости, инициативности, предприимчивости, созданию собственного дела и т.д.).

Предпринимательские способности характеризуют не просто качество человеческого ресурса, но, в большей степени, особое качество управленческой деятельности в условиях рыночной экономики, ее ориентацию на предприимчивость. Предприниматель осуществляет свой выбор в пользу наиболее рационального и эффективного преобразования производственных ресурсов в готовый продукт на основе создания и продвижения инноваций с целью максимизации получаемого предпринимателем дохода.

Средства труда функционируют в процессе производства достаточно длительное время, сохраняют свою натуральную форму, а стоимость их переносится на готовый продукт по мере их износа. Поэтому вся стоимость, вложенная в средства труда, возвращается предпринимателю по мере реализации товаров в денежной форме лишь через несколько лет.

Обобщая характеристику производственных факторов на предприятии, отметим, что капитал является лишь числовым выражением того, сколько имущества используется на предприятии; он представляет собой абстрактное выражение конкретного имущества. Однако учтенное на балансе в денежном выражении имущество не идентично общей стоимости хозяйственной единицы: оно является лишь выражением суммарной стоимости отдельных частей находящегося на балансе имущества, отраженной в соответствии с принципами бухгалтерского учета по Б. Нидлзу, в то время как общая стоимость предприятия обычно определяется как величина капитализованного дохода.

## 2. Проблемы управления и оценки неосязаемых активов.

Развитие мировой экономики, усиление роли интеллектуальных и информационных ресурсов в процессе производства конкурентоспособной продукции выявляют одну из наиболее существенных финансовых проблем: поскольку изменились способы создания продукта, а знания превратились в один из основных факторов создания новой стоимости, возникла необходимость изменения соответствующим образом содержания публичной отчетности предприятий перед собственниками и инвесторами. На данном этапе основным источником финансовой информации о предприятии является бухгалтерская отчетность, регламентированная законодательством.

Баланс – важнейшая составная часть внешней отчетности предприятия, целью которой является предоставление ее адресатам контрольной (проверяемой) информации о состоянии и развитии предприятия как экономического подразделения [3].

Баланс показывает предприятие как держателя ресурсов – активов. Однако проведенные исследования свидетельствуют о том, что капитал, отраженный в балансе, для данного исследования следует разделить на работающий и неработающий.

Работающий капитал характеризуется тем, что принимает непосредственное участие в формировании доходов и обеспечении текущей, операционной, инвестиционной и финансовой деятельности предприятия.

Неработающий (или "мертвый") капитал – это часть капитала, инвестированная в активы, не принимающие непосредственного участия в осуществлении различных видов хозяйственной деятельности предприятия и формировании его доходов [4].

Б.З. Мильнер в книге «Управление знаниями» отмечает: что: «Протекающие в экономике процессы свидетельствуют, что капитал в традиционном смысле слова, т.е. в материально-вещественной и финансовой форме, постепенно перестает быть основой оценки стоимости коммерческого предприятия...» [5]. Неосязаемые активы все чаще выступают в роли финансовых инструментов, при помощи которых решаются различные финансово-экономические задачи: повышение рыночной стоимости, стабилизация бизнеса, привлечение инвестиций, поиск предпринимательских возможностей. Они способствуют превращению осязаемых активов в полезный ресурс, который дает конкурентные преимущества предприятиям.

Под неосязаемыми активами будем понимать активы, способные приносить экономическую выгоду или убыток для организации. Основная проблема при оценке неосязаемых активов заключается в установлении их влияния на результаты производственно-хозяйственной деятельности, которые могут быть измерены через увеличение / уменьшение объема продаж, либо снижение / увеличение издержек, либо увеличение / снижение стоимости материальных активов и т.д.

О важности выделения неосязаемых активов свидетельствует высказывание Л. Эдвинсона, о том, что новая сфера создания стоимости в новой экономике — это «так называемая неосязаемая сфера» [6].

Главной целью выделение неосязаемых активов в качестве объекта управления является рост акционерной стоимости за счет вовлечения ранее не используемых резервов.

Изначально проблема оценки неосязаемых факторов возникла в информационно насыщенных компаниях, у которых объем материальных активов невелик, а интеллектуальный потенциал высок. Инвесторы не были склонны вкладывать средства в подобные компании, и перед менеджерами встала задача расчета величины их неосязаемых активов и доведения ее до инвесторов с тем, чтобы создать более адекватную картину о деятельности компании и ее перспективах [7].

Современные представления о неосязаемых факторах производства новой стоимости воплощаются в понятии «интеллектуальный капитал». Менеджеры, управляющие стоимостью компаний, практически едины в своем мнении относительно названия этого явления, его содержания, а также в том, что современная бухгалтерия не в состоянии учитывать эти новые активы (компетентность сотрудников, отношение клиентов, компьютерные и административные системы, базы данных и др.) [8]. Некоторые исследователи даже утверждают, что для учета интеллектуального капитала требуется новая финансовая управленческая концепция [9]. Финансисты же ведут дискуссии о том, стоит ли изменять традиционные бухгалтерские термины (нематериальные активы), а также о возможности стоимостной оценки нового показателя, его учета и отражения в отчетности.

Выделяют три составляющих интеллектуального капитала:

1) человеческий капитал (НС), куда входит и социальный капитал (совокупность коллективных знаний сотрудников предприятия, их творческих способностей, умения решать проблемы, лидерских качеств, предпринимательских и управленческих навыков);

2) структурный, или организационный, капитал (SC), (технологии, методы и процессы, которые делают возможной работу предприятия);

3) клиентский капитал (CC) (связь с клиентами, клиентская база, информация о клиентах, история взаимоотношения с клиентами).

Среди неосязаемых активов есть такие, которые слабо или вообще не являются управляемыми (в первую очередь, это те, которые являются результатом действия внешних факторов). Природные факторы и благоприятные внешние обстоятельства также могут создавать для предприятия актив. Так, удачное географическое положение, внезапно возникшая и использованная мода на производимый продукт, монопольные преимущества или неожиданное разорение конкурента, необычайно жаркое лето или холодная зима — все это создает такой актив, как предпочтения клиентов, обращающих свою покупательскую способность на компанию независимо от прилагаемых ею интеллектуальных усилий. Аналогичный результат создается синергетическим эффектом, возникающим, с одной стороны, как следствие удачных управленческих решений, с другой стороны, их нельзя назвать результатом мыслительной деятельности.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что неосязаемые активы формируются не только интеллектуальными (мыслительными) усилиями, поэтому не все могут называться интеллектуальным капиталом. Кроме того, существуют неосязаемые активы в виде улучшений арендованного имущества, организационных расходов, расходов будущих периодов и пр., которые имеют место в жизнедеятельности компаний и отнести которые к какому-либо другому виду имущества (например, материальному, финансовому или денежному) невозможно.

**3. Необходимость формирования портфеля неосязаемых активов на предприятии.** На современном этапе развития системы управления предприятием, объектами управленческих воздействий становятся такие активы, как профессионально-квалификационные, поведенческие, информационно-технологические и организационно-управленческие.

Названные активы расширяют возможности предприятия за счет создания и использования уникальных активов интеллектуально-информационного характера, таких как знания, умения и опыт сотрудников, корпоративная культура и репутация предприятия.

В условиях постоянного развития и динамичности экономических процессов действительно конкурентоспособное предприятие отличается уникальностью, которую невозможно приобрести на ресурсном рынке, поскольку она представляет собой продукт интеллектуальной творческой деятельности сотрудников предприятия.

К неосязаемым активам можно отнести преданность работника фирме. Хорошим примером могут быть фирмы в Японии. Важнейшей задачей японского менеджера является установление благоприятных отношений с работниками, создание отношений к корпорации как к родной семье, формирование понимания того, что у рабочих и менеджеров одна судьба. Компании, которые достигли в стране наибольшего успеха, — это те компании, которые сумели создать веру в единую судьбу у всех работников и акционеров. Японские рабочие трудятся не только ради денег, поэтому оплата труда не является эффективным средством стимулирования. Чтобы стимулировать людей, надо сделать их членами «семьи» и обращаться с ними, как с ее уважаемыми членами. В Японии рабочие, которые длительное время работают вместе, создают атмосферу самомотивации и самостимулирования, именно молодые работники дают реальный импульс тому. Управляющие, зная, что повседневными делами компании занимаются энергичные и полные энтузиазма молодые работники, могут посвящать свое время и силы планированию будущего фирмы. Считается нецелесообразным и ненужным слишком четко определять круг обязанностей каждого, потому что всех учат действовать как в семье, где каждый готов делать то, что необходимо.

Когда уже есть штат, состоящий из подготовленных, умных и энергичных людей, в качестве следующего шага надо стимулировать их творческие способности.

Таким образом, дух семейного предприятия по-прежнему преобладает, и тот или иной отдел, а также сотрудники внутри отдела могут считать себя не просто частью команды, но также предпринимателями, которые с выгодой и творчески вносят свой вклад, содействуя благом всех в этой семье.

Покупка неосязаемых активов является особым видом капиталовложений. Являясь долгосрочными, неосязаемые активы нематериальны (не имеют физической формы). Их ценность заключается в долгосрочных правах или преимуществах, которые они дают владельцу [10]. Наиболее простыми примерами неосязаемых активов являются: патенты, авторские права, цена фирмы, торговые марки, особые привилегии, лицензии, формулы, технологии. В Республике Беларусь данные неосязаемые активы называют нематериальными и в бухгалтерском учете отражаются на счете 04 «Нематериальные активы». Под нематериальными активами следует понимать долгосрочные активы, не имеющие физической субстанции (телесности), но имеющие стоимость, основанную на правах или привилегиях собственника [11].

Однако принятая типология нематериальных активов не учитывает такие активы, как опыт и квалификацию работников, творческий потенциал и инициативность, лидерские качества сотрудников и их преданность предприятию. Некоторые виды оборотных средств, такие, как дебиторская задолженность или авансом оплаченные расходы, также физически не ощутимы, но они краткосрочны и поэтому не могут относиться к нематериальным активам. Нематериальные активы долгосрочны и нематериальны только в физическом смысле. Они учитываются по стоимости приобретения, т.е. по сумме, которая уплачена за них. Некоторые нематериальные активы, такие, как цена фирмы, торговые марки, могут первоначально приобретаться по очень низкой цене или бесплатно. Согласно Указу Президента Республики Беларусь от 14 июня 2004 г. N 280 «О порядке и условиях продажи юридическим лицам предприятий как имущественных комплексов убыточных сельскохозяйственных организаций» при стоимости чистых активов организации, равной нулю или имеющей отрицательную величину, цена продажи составляет одну базовую величину, установленную в Республике Беларусь на первое число первого месяца квартала, в котором производится продажа [12]. В последующем, несмотря на возросшую ценность, их стоимость в балансе не меняется [13].

Выделим причины необходимости измерения интегрированных активов и выделения неосязаемых активов в отдельную группу:

- неточность оценки рыночной стоимости предприятия;
- стремление устранить внутренние источники неэффективности работы;

- необходимость измерений для формирования общей и точной оценки финансового состояния предприятия.

**Заключение.** Конечный результат деятельности предприятия всегда сводится к получению прибыли и повышению рентабельности, что во многом зависит от объема и структуры капитала, инвестированного в финансово-хозяйственную деятельность предприятий. В современном мире определение нынешнего финансового состояния предприятия требует оценки интегрированных активов. Необходимо оценить, в какой степени интегрированные активы обеспечивают его структурными, информационными и материальными ресурсами, необходимыми для достижения стратегической цели. Эта оценка должна помочь понять, в какой степени, имеющиеся неосязаемые активы предприятия способствуют или мешают достижению стоящей перед ним цели. В противном случае рассматриваемые неосязаемые активы останутся недооцененными.

#### СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Принципы бухгалтерского учета / Б.Нидлз, Х.Андерсон, Д.Колдуэлл: пер. с англ. Я.В. Соколова. – 2-е изд. – М.: Финансы и статистика, 1994. – С. 227–228.
2. Кивачук, В.С. Экономический анализ и контроль при оздоровлении предприятия. Монография. – Брест. Издательство БрГТУ, 2007. – 177 с.
3. Экономика предприятия: пер. с нем. – М.: ИНФРА-М, 1999. – XVI. – 407 с.
4. Наумова, Н.В., Герасимов, Б.И., Пархоменко, Л.В. Эффективное управление капиталом и источниками его покрытия на промышленных предприятиях региона. – Тамбов: Изд-во Тамб. гос. техн. ун-та, 2004. – 7 с.
5. Мильнер, Б.З. Управление знаниями. – М.: ИНФРА-М, 2003. – 9 с.
6. Edvinsson, L. Some perspectives on intangibles and intellectual capital 2000 // Journal of Intellectual Capital. Vol. 1. Number 1, 2000. – P. 12–16.
7. Багриновский, К.А., Бендиков, М.А., Фролов, И.Э., Хрусталева, Е.Ю. Наукоемкий сектор экономики России: состояние и особенности развития. – М.: ЦЭМИ РАН, 2001. – 120 с.
8. Richard Petty, James Guthrie. Intellectual Capital Literature Review. Measurement, reporting and management // Journal of Intellectual Capital. – Vol. 1, Number 2 – 2000. – P. 155–176.
9. Dzikowski, R. The measurement and management of intellectual capital // Management Accounting (UK). – Vol. 78, Number 2. – P. 32–36.
10. Принципы бухгалтерского учета / Б.Нидлз, Х.Андерсон, Д.Колдуэлл: пер. с англ. Я.В. Соколова. – 2-е изд. – М.: Финансы и статистика, 1994. – С. 227–228.
11. Принципы бухгалтерского учета / Б.Нидлз, Х.Андерсон, Д.Колдуэлл: пер. с англ. Я.В. Соколова. – 2-е изд. – М.: Финансы и статистика, 1994. – 122 с.
12. О порядке и условиях продажи юридическим лицам предприятий как имущественных комплексов убыточных сельскохозяйственных организаций: указ Президента Республики Беларусь от 14 июня 2004 г. N 280.
13. Принципы бухгалтерского учета / Б.Нидлз, Х.Андерсон, Д.Колдуэлл: пер. с англ. Я.В. Соколова. – 2-е изд. – М.: Финансы и статистика, 1994. – 228 с.

Материал поступил в редакцию 21.06.09

#### KIVACHUK A.V., PRIJMACHUK I.V., SEMENIUK I.V. Problems of organization of a cost estimation intangible actives

The substance of impalpable assets of the firm is reviewed. The place in enterprise activity and supply of deriving of competitive profit in conditions of market ratio is determined. The estimation of intangible asset is proved.

УДК 332.642

**Антонюк Я.С., Гусева Е.Ю., Малащицкая В.В., Покало Д.А.**

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК К РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ МЕТОДОМ СТАТИСТИЧЕСКОГО АНАЛИЗА (НА ПРИМЕРЕ Г. БРЕСТА)

**Введение.** В Республике Беларусь наблюдается тенденция развития рынка недвижимости, что приводит к расширению области деятельности оценщиков. Однако исследования, проводимые оценщиком, сильно зависят от рыночной ситуации и поэтому должны проводиться с помощью адекватных методов. Кроме того, требуется использование высокотехнологичных способов обработки баз данных недвижимости в связи с широким спросом на данную информацию, а также для корректной и эффективной работы оценщика. Решив эти задачи, можно значительно снизить фактор субъективизма при проведении оценки объектов недвижимости. Поскольку понятие «рыночная стоимость» относительное и включает в себя множество связанных между собой характеристик и требуется целая модель для выявления данных зависимостей и определения более точной и близкой к реальности стоимости объекта оценки.

Согласно [4], [6] рыночный метод оценки объектов недвижимости представляет собой метод оценки на основе:

- определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа (затратный метод);

- сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, сходными с подлежащим оценке объектом по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам с учетом его индивидуальных особенностей (сравнительный метод);
- расчета доходов, ожидаемых от использования объекта оценки (доходный метод).

Сравнительный метод (метод сравнительного анализа продаж) [4], [6] представляет собой совокупность методов расчета стоимости объекта недвижимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, цены предложения или спроса по объектам недвижимости в зависимости от имеющейся информации. Расчет стоимости методом сравнительного анализа продаж производится в следующей последовательности:

- а) при исследовании рынка осуществляется поиск исходных данных на рынке недвижимости с целью получения информации о сделках с объектами сходного функционального назначения;

**Антонюк Ярослав Степанович**, ст. преподаватель кафедры экономики и организации строительства Брестского государственного технического университета.

**Гусева Екатерина Юрьевна**, студент Брестского государственного технического университета.

**Малащицкая Виктория Васильевна**, студент Брестского государственного технического университета.

**Покало Диана Александровна**, студент Брестского государственного технического университета.

Беларусь, БрГТУ, г. Брест, ул. Московская, 267.