

# СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ СТОИМОСТЬЮ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Говейко С.Н.<sup>1</sup>, Голубова У.Д.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Говейко Сергей Николаевич – кандидат экономических наук, доцент;

<sup>2</sup>Голубова Ульяна Дмитриевна – студент,  
кафедра экономической информатики, учета и коммерции,  
Гомельский государственный университет им. Ф. Скорины,  
г. Гомель, Республика Беларусь

**Аннотация:** в статье рассмотрены вопросы оценки стоимости капитальных строений и ее влияние на налоговую нагрузку субъектов хозяйствования в Республике Беларусь. Проведен расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным и доходным методами оценки. Указаны пути совершенствования управления оценкой стоимости капитальных строений для минимизации налоговой нагрузки предприятия.

**Ключевые слова:** оценка стоимости, капитальные строения, рыночная стоимость, налоговая нагрузка, управление оценкой стоимости.

Одна из основных задач собственника, руководителя организации заключается в том, чтобы эффективность ее работы была максимальной, а затраты, материальные и трудовые, минимальны. Существует заинтересованность и в уменьшении сумм уплачиваемых налогов. Ведь часто сократить затраты, уменьшить налоговую нагрузку помогает не только применение налоговых льгот или преференций, но и грамотное использование административного и управленческого ресурсов, рациональная организация бухгалтерского учета и документооборота, эффективный финансовый менеджмент. Одним из таких направлений является выбор и расчет оптимальной стоимости капитальных строений и возможности ее использования в зависимости от цели оценки.

Рассчитаем рыночную стоимость гостиницы КЖУП «Октябрьское» в соответствии со стандартами оценки Республики Беларусь [1].

Для исследования тенденций изменения цен на рынке недвижимости, спроса и предложения на объекты недвижимости, цен продаж по совершенным сделкам (цен предложений) с объектами-аналогами был проведён анализ рынка недвижимости.

Анализ рынка недвижимости проводился по зданиям и изолированным помещениям общественно-делового назначения, расположенным в аналогичных населенных пунктах и представленным на рынке за период с 1 ноября 2018 года по 1 января 2019 года.

Для расчета стоимости здания гостиницы будем использовать затратный и доходный методы оценки стоимости. В рамках затратного метода в качестве метода расчета стоимости будет использоваться метод построения, в рамках доходного – метод прямой капитализации.

Определим рыночную стоимость объекта оценки методом построения в рамках затратного метода оценки. В первую очередь рассчитаем стоимость

земельного участка объекта оценки. Согласно данным сайта Национального кадастрового агентства, кадастровая стоимость 1 м<sup>2</sup> земель оценочной зоны, где расположен объект оценки, по состоянию на 1 января 2019 года составляет 10,61 руб. Площадь условного земельного участка составляет 755 м<sup>2</sup>. Стоимость условного земельного участка составит 8 010,55 руб.

Для определения стоимости недвижимого улучшения рассчитаем его стоимость восстановления с учетом деноминации. Стоимость улучшений объекта оценки составляет 925311 руб.

Прибыль предпринимателя составит 185062,2 руб. ( $925\,311 \times 0,2$ ).

В состав косвенных затрат по объекту оценки входят затраты на оплату услуг оценщика – 400 руб., на государственную регистрацию земельного участка – 57,5 руб., на государственную регистрацию капитального строения – 57,5 руб. Таким образом, косвенные затраты по объекту оценки составляют 515 руб.

Физический износ объекта оценки рассчитывался методом средневзвешенного износа и составил 271 208,65 руб.

На основе вышеприведенных данных определим итоговую рыночную стоимость здания гостиницы на 1 января 2019 года. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная затратным методом оценки, на 1 января 2019 года составляет 847 690,1 руб.

Проведем расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации в рамках доходного метода оценки. Рыночная стоимость здания гостиницы, рассчитанная доходным методом, составляет на 1 января 2019 года 783 876,34 руб.

Рассчитанная итоговая стоимость здания гостиницы (809 401,84 руб.) больше остаточной стоимости гостиницы, отраженной в бухгалтерском учёте (604 674,16 руб.) на 204 725,68 руб.

Влияние оценки рыночной стоимости активов на формирование чистого денежного потока определяется возможным изменением (приростом или уменьшением) амортизационного фонда, изменением налога на прибыль и на недвижимость, что дает возможность руководству предприятия в зависимости от различных ситуаций эффективно управлять стоимостью капитальных строений и, как следствие, стоимостью предприятия в целом.

### *Список литературы*

1. СТБ 52.3.01–2017. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино–мест как объектов недвижимого имущества. Минск: Госстандарт, 2017. 29 с.