

Окончание таблицы 1

1	2	3	4	5	6
РРБ-Банк	0,023	1,364	0,326	0,561	19
БТА Банк	0,018	1,689	0,351	0,669	17
ТК Банк	0,100	0,568	1,507	0,874	11
Банк Решение	0,015	2,252	0,239	0,787	13
Абсолютбанк	0,015	2,477	0,327	0,894	9
Франсабанк	0,020	0,914	0,747	0,615	18
СтатусБанк	0,017	1,270	1,324	0,981	8
Цептер Банк	0,006	1,269	0,305	0,520	22

В таблице 2 представлена сравнительная характеристика результатов рейтинга по предлагаемой методике, а также по методике информантства «Бизнес-Новости» и Белорусского государственного университета.

Таблица 2 – Сопоставление результатов существующих и разработанной методики рейтинговой оценки деятельности банков Республики Беларусь

Позиция в рейтинге за 2017 год	Рейтинг информантства «Бизнес-Новости»	Рейтинг Белорусского государственного университета (БГУ)	Рейтинг по разработанной методике
1	ОАО «Приорбанк»	ЗАО «МТБанк»	ЗАО «МТБанк»
2	ЗАО «МТБанк»	ОАО «Приорбанк»	ОАО «Приорбанк»
3	ОАО «Белгазпромбанк»	ОАО «Белгазпромбанк»	ОАО «Белгазпромбанк»
4	ЗАО «Альфа-Банк»	ЗАО «Альфа-Банк»	ЗАО «Альфа-Банк»
5	ОАО «БПС-Сбербанк»	ОАО «АСБ Беларусбанк»	ОАО «АСБ Беларусбанк»

Как видно из полученных результатов, из пяти крупнейших банков по стоимости активов и размещенных средств в рейтинг ТОП-5 банков входят только два банка.

Предложенная методика позволяет получить практически сопоставимые результаты с рейтингом Белорусского государственного университета. Однако разработанная методика исключает: во-первых, использование отдельных показателей, содержание которой не всегда находится в публичном доступе по всем банкам (ввиду разных подходов к содержанию и наполнения пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности банками); во-вторых, использование несущественных и спорных показателей, которые могут оказывать искажающее влияние на конечные результаты рейтинговой оценки надежности банков.

Литература

1 Пупликов, С. И. Методологические основы оценки рейтингов банков / С. И. Пупликов // Банковский вестник. – 2003. – № 4. – С. 39–47.

УДК 332.624:624.92.012:005.591.1:336.221

С. Д. Голубов

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНЫХ СТРОЕНИЙ КАК ФАКТОР МИНИМИЗАЦИИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

В статье рассмотрены вопросы оценки стоимости капитальных строений и ее влияние на налоговую нагрузку субъектов хозяйствования в Республике Беларусь. Обоснована необходимость управления налоговой нагрузкой для снижения затрат и повышения конкурентоспособности предприятия. Проведен расчет рыночной

стоимости объекта недвижимости затратным и доходным методами оценки. Особое внимание уделено необходимости совершенствования управления оценкой стоимости капитальных строений для минимизации налоговой нагрузки предприятия.

Одна из основных задач собственника, руководителя организации заключается в том, чтобы эффективность ее работы была максимальна, 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 проведен анализ рынка недвижимости. Результаты анализа представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Массив совершенных сделок по объектам недвижимости, наиболее схожих с оцениваемым объектом

Адрес объекта	Общая площадь, м ²	Дата продажи	Цена продажи, руб.	Цена за 1 м ² , руб.
г. Логойск, Минская обл.	1 200	01.12.2018	111 120	92,6
агг. «Новый двор», Минская обл.	786	22.12.2018	727 836	926,0
г. Новополоцк, Витебская обл.	916	28.11.2018	225 000	216,6

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. Основными параметрами анализа рынка недвижимости являлись: дата продажи, площадь объекта и стоимость единицы площади. Диапазон стоимости 1 м² зданий и изолированных помещений общественно-делового назначения, наиболее близких к объекту оценки по основным характеристикам, в результате проведенного анализа колеблется в пределах от 92,6 до 926 руб. Описание местоположения объекта оценки представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение характеристики
Адрес объекта оценки	Гомельская область, г. п. Октябрьский, ул. Советская, 56
Территориальная зона	Административная зона
Транспортная инфраструктура	Городские дороги с твердым покрытием в хорошем состоянии
Инженерная инфраструктура	К объекту оценки подведены все необходимые инженерные коммуникации
Функциональное назначение	Здание гостиницы
Год постройки	1983 год
Наименование объекта оценки	Здание гостиницы с кадастровым № 3135, общей площадью 1 468,1 м ² , расположенный на земельном участке с кадастровым номером 324055100001007214 на праве пользования.
Имущественные права, ограничения (обременения) прав	Право собственности
Объем здания, м ³	5 877
Площадь застройки, м ²	320

Для расчета стоимости здания гостиницы будут использоваться 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 м² земель оценочной зоны, где расположен объект оценки, по состоянию на 1 января 2019 года составляет 10,61 руб. Площадь условного земельного участка составляет 755 м². Стоимость условного земельного участка составит 8 010,55 руб.

Так как по недвижимому улучшению объекта оценки известна его восстановительная стоимость на январь 2008 года, отраженная в инвентарной карточке учёта объекта основных средств, то для определения стоимости недвижимого улучшения рассчитаем его стоимость восстановления с учетом деноминации. Результаты расчёта представлены в таблице 3.

Таблица 3 – Расчёт стоимости улучшения объекта оценки

Наименование объекта оценки	Восстановительная стоимость недвижимого улучшения на 1 января 2008 г., руб.	Коэффициент СМР	Стоимость восстановления на дату оценки с учётом деноминации, руб.
Здание гостиницы с кадастровым № 3135	1 951 268 500	4,7421	925 311

Таким образом, стоимость улучшений объекта оценки составляет 925 311 руб.

Рассчитаем прибыль предпринимателя исходя из нормы прибыли, равной 20 %, полученной методом экспертных оценок, так как ввиду отсутствия достаточного количества достоверных данных для анализа, определить величину прибыли предпринимателя методом выделения либо методом индекса прибыльности не представляется возможным. Прибыль предпринимателя составит 185 062,2 руб. (925 311×0,2).

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.

Накопленный износ объекта оценки рассчитывался методом разбивки путём деления его на физический, функциональный и внешний износ.

Физический износ объекта оценки рассчитывался методом средневзвешенного износа, при котором износ определяется по фактическому состоянию конструктивных элементов объекта оценки с учетом их удельного веса в стоимости объекта оценки в целом и составил 271 208,65 руб.

Так как характеристики недвижимого улучшения объекта оценки соответствуют современным требованиям рынка недвижимости, то функциональный износ объекта оценки принимается равным нулю. Определить внешний износ объекта оценки не представляется возможным ввиду отсутствия достаточного количества необходимых данных для его расчёта, поэтому он принимается равным нулю.

Таким образом, накопленный износ объекта оценки составляет 271 208,65 руб.

На основе вышеприведенных данных определим итоговую рыночную стоимость здания гостиницы на 1 января 2019 года. Результаты расчёта представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Расчёт рыночной стоимости объекта оценки затратным методом

Объект оценки	Стоимость условного земельного участка, руб.	Стоимость недвижимого улучшения, руб.	Прибыль предпринимателя, руб.	Косвенные затраты руб.	Накопленный износ, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Здание гостиницы с кадастровым номером № 3135	8 010,55	925 311	185 062,2	515	271 208,65	847 690,1

Таким образом, 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.

Для расчёта годового потенциального валового дохода использовалась имеющаяся информация о действующей ставке арендной платы за 1 м² площади здания гостиницы (3,6 руб.). Потери арендной платы, определенные экспертным путём, составляют 5 % от годового потенциального валового дохода. Расходы на управление определены в размере 7 % от годового действительного (эффективного) дохода, уменьшенного на сумму налога на добавленную стоимость. Общий коэффициент капитализации составил 24,3 %.

На основе вышеприведенных данных рыночная стоимость здания гостиницы, рассчитанная доходным методом, составляет на 1 января 2019 года 783 876,34 руб.

Так как рыночная стоимость объекта оценки определялась с применением затратного и доходного методов оценки, то результат оценки необходимо представить в виде средневзвешенной величины итоговых стоимостей, полученных при расчёте стоимости данными методами. Результаты расчёта представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Расчёт итоговой стоимости объекта оценки

Метод оценки	Величина, руб.	Весовой коэффициент, %	Стоимость, руб.
Затратный метод	847 690,1	40	339 076,04
Доходный метод	783 876,34	60	470 325,80
Итоговая стоимость			809 401,84

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.

Если для цели переоценки принять к учёту здание гостиницы по стоимости, полученной рыночным методом оценки, то увеличится сумма амортизации по объекту, и, как следствие, себестоимость продукции и сумма налога на недвижимость.

Если годовая сумма амортизации за 2018 год по зданию гостиницы составляет 6 046,74 руб., то при годовой норме амортизации 1 % и при стоимости здания 809 401,84 руб. она составит 8 094,02 руб. Годовая сумма амортизации по зданию гостиницы увеличится на 2 047,28 руб., что приведёт к увеличению на эту же сумму себестоимости. Однако здесь следует учитывать, что в связи с увеличением амортизации, на эту сумму уменьшится прибыль предприятия и, как следствие, сумма налога на прибыль, которая уменьшится на 368,51 руб. (2 047,28×18/100).

Сумма налога на недвижимость при остаточной стоимости в 604 674,16 руб. составляет 6 047 руб. При отражении в бухгалтерском учёте здания по стоимости в 809 401,84 руб. сумма налога на недвижимость составит 8 094 руб. (809 401,84×1×1/100). То есть сумма налога на недвижимость увеличится на 2 047 руб. Однако стоимость здания гостиницы, рассчитанная рыночными методами оценки, будет наиболее

привлекательна для практического использования для целей залога – в процессе кредитования при предоставлении в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору (за исключением межбанковского кредитного договора).

Таким образом, 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.

Литература

1 СТБ 52.3.01–2017. Оценка стоимости капитальных строений (зданий, сооружений), не завершённых строительством объектов, изолированных помещений, машино–мест как объектов недвижимого имущества. – Взамен СТБ 52.3.01– 2011; введ. 04.03.2017. – Минск: Госстандарт, 2017. – 29 с.

УДК 339.9

М. А. Гриневич

ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В РЕСПУБЛИКУ БЕЛАРУСЬ

В статье рассматривается современное состояние и значимость привлечения иностранных инвестиций в Республику Беларусь. Проанализирована динамика и отраслевая структура иностранных инвестиций, выявлены факторы, препятствующие их притоку в страну. Сделан акцент на необходимости стимулирования притока прямых иностранных инвестиций в экономику Республики Беларусь посредством более активного использования механизмов, регулирующих общеэкономические и институциональные условия.

Проблема привлечения прямых иностранных инвестиций для Республики Беларусь в настоящее время является весьма актуальной в силу ограниченности источников экономического роста.

Последние годы Республика Беларусь улучшает свои позиции по выгодности условий ведения бизнеса. В рейтинге Doing Business 2017 Республика Беларусь заняла 37 место, хотя ранее находилась на 44 месте, а после пересмотра условий на 50.

Рассмотрим динамику поступления иностранных инвестиций в Республику Беларусь за 2005–2017 годы (рисунок 1) [1].

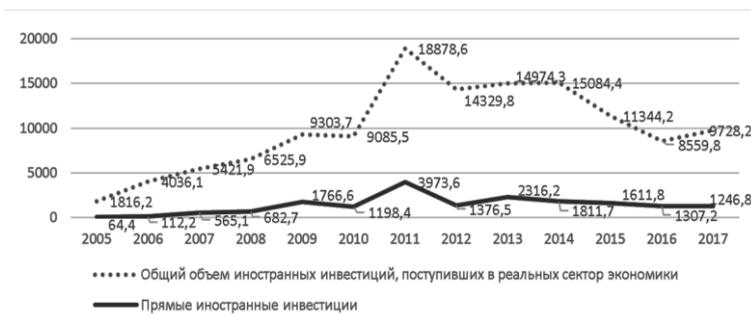


Рисунок 1 – Динамика поступления иностранных инвестиций в Республику Беларусь за 2005–2017 гг.