

Кириллов Виталий Петрович

Магистрант

Направление: Государственное и муниципальное управление

Магистерская программа: Государственное и муниципальное управление

К проблеме использования методологических подходов при оценке государственного имущества

Аннотация. В статье предпринята попытка оценить эффективность возможного инструментария, которым может осуществляться оценка, поиск оптимальных направлений совершенствования оценки имущества государства.

Ключевые слова: государственное имущество, методы оценки государственного имущества, оценка недвижимого имущества, методологические подходы к оценке недвижимого имущества, эффективность управления недвижимым имуществом.

Теоретическим фундаментом методологии оценки имущества является системный подход к определению основных ее элементов. Процесс оценки имущества происходит в соответствии с определенной процедурой и с помощью общепринятых методов оценки. Таких методов существует несколько, и их выбор обусловлен, в первую очередь, видом объекта оценки и целью, с которой проводится такая оценка.

Так, доходный подход, по мнению ученых, делает акцент на доходности, затратный – на активах и обязательствах, сравнительный – на оценке объекта путем сопоставления сделок по аналогичным объектам и т. д. Отдельные зарубежные ученые считают, что метод не прямой капитализации является наиболее универсальным и достоверным методом оценки стоимости предприятия. При этом ученые отмечают, что данный метод лучше всего отражает рыночную стоимость предприятия, поскольку стоимость предприятия

можно достоверно оценить только тогда, когда сегодня будет рассчитана стоимость дохода, который будет генерируемый предприятием в будущих периодах [4].

Метод дисконтирования денежных потоков является ключевым методом оценки бизнеса. Однако он лишь ограниченно применим в управлении имуществом государства, исключая, однако, инвестиционное участие.

В данном случае такой подход тоже является спорным, учитывая динамичность рыночных отношений не только в России, но и за ее пределами. Применение данного метода является целесообразным в отношении высоколиквидного имущества, например, дорого дома в престижном районе, объекта промышленной собственности стратегического значения для государства, субрегиона и тому подобное [3]. Что касается большинства имущества, соответственно данный метод не может учесть ряд объективных факторов: инфляция, колебания курса валют и другие форс-мажорные обстоятельства. Кроме того, ключевой базой для данного метода выступают финансовая и бухгалтерская отчетность, данные маркетингового исследования, стратегия развития, перспективные планы и т. п., которая тоже не может гарантировать объективности в проведении оценки, ведь трудно в сегодняшних условиях спрогнозировать будущую стоимость готовой продукции, оборудования, сырья и тому подобное.

В данном контексте мы согласны с утверждением Т. Коупленда, Т. Коллера и Дж. Мурина, что дисконтирование денежного потока на акции раскрывает меньше информации об источниках стоимости и является не столь полезным для выявления новых возможностей создания стоимости [1, с. 176].

© Ко всему сказанному, следует добавить, что по сравнению с предыдущим методом, анализируемый имеет больше преимуществ ввиду возможности учета на его основе несистемных изменений потока доходов. Однако, как и предыдущий метод, метод дисконтирования денежного потока будет эффективным для применения в отношении имущественных комплексов, развиваются эффективно, характеризующихся стабильным доходом, которые

имеют длительную историю своего функционирования. Также этот метод требует коррекции для доведения прогнозируемой структуры финансирования до реального значения стоимости имущества.

По мнению Л.А. Лейфера и С.В. Вожика, практическое применение методов дисконтирования должно давать одинаковый обобщающий показатель стоимости [2].

На основе затратного (имущественного) подхода происходит оценка движимого имущества, рынок оборота которого является ограниченным (учреждения образования, культуры, памятники архитектуры и т. п.). Для оценки объектов движимого имущества затратный подход применяется при условии необходимости замещения такого имущества или определения их экономической целесообразности.

В частности применение расходного дохода является целесообразным при необходимости:

- проведения оценки государственных объектов;
- установления стоимости имущества специального назначения (школы, больницы, архитектурные и культурные здания, вокзалы, отделения связи и т. п.);
- проведения бухгалтерского учета;
- установления объекта налогообложения;
- выставления имущества на аукцион или других открытых торгах.

Особенностью данного подхода является проведение оценки имущества, основываясь исключительно на анализе имеющихся активов. С одной стороны это является преимуществом данного метода, ведь его результаты в значительной степени построены на объективной основе, с другой стороны данный подход не учитывает перспективы развития объекта на основе анализа основных финансово-экономических показателей, что делает данный метод более статичным.

В основе затратного подхода положены два основных метода:

– метод чистой балансовой стоимости. Существенным недостатком данного метода является неучет реальной рыночной стоимости имущества, в частности материальных и нематериальных активов. Однако простота его применения является одновременно и преимуществом данного метода;

– метод ликвидационной стоимости применяется в случае закрытия предприятия, продажи активов с целью погашения финансовых обязательств.

Сравнительный подход в процессе оценки имущества позволяет сопоставить стоимость объекта оценки с затратами на приобретение аналогичного или похожего объекта. Однако очевидным является недостаток данного метода – это сложности связанные с поиском аналогичного объекта. Большая вероятность, что информации о продаже такого объекта в настоящее время нет. Это касается оценки имущества уникальных сооружений, их территориального размещения и тому подобное.

Из проведенного нами анализа практического применения национальных и зарубежных подходов к оценке имущества, может сделать вывод о необходимости дополнения национальных методических подходов к оценке имущества четвертым подходом, который мы называем – информация-эволюционный подход в оценке имущества. Безусловно, практическое воплощение нашей идеи требует значительных усилий, в первую очередь – это формирование информационных массивов открытого доступа об объекте оценки. Однако при условии успешной реализации и практического применения данного подхода мы сможем максимально минимизировать коррупционную составляющую в процессе оценка имущества и дать возможность применению апробированных международной практикой методов оценки имущества.

Литература

1. Коупленд Т., Коллер Т., Мурин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление: пер. с англ. Изд. 7-е, перераб. и доп. М.: Изд-во ЗАО «Олимп-Бизнес», 2017.

2. Лейфер Л.А., Вожик С.В. Оценка компании. Анализ различных методов при использовании доходного подхода [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.treko.ru/show_-article_265 (дата обращения: 17.09.2021).

3. Паламарчук В.П. Оценка бизнеса: Учебное пособие. М.: Изд-во ГОУ ВПО «Академия народного хозяйства при правительстве РФ», 2016.

4. Синяк Н. Оценка недвижимости в Словении – параллели с белорусским опытом оценки [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.nestor.minsk.by/sn/2001/06/sn10606.html> (дата обращения: 09.08.2021).

© Бюллетень магистранта 2021 год №5