

возможность возмещения убытков в связи с ошибками при заключении договоров и контрактов, возможность появления претензий третьих лиц и т. п.

Как показывает опыт становления рынка недвижимости в Беларуси, причиной возникновения последующих претензий к сделкам, судебных исков часто является низкий уровень юридического анализа при проведении сделок, невозможность получения полной информации о правовом статусе недвижимости и правах третьих лиц.

Тщательность юридического исследования, сотрудничество со страховыми компаниями позволяет снизить вероятность этих рисков, предотвратить значительную часть из них.

Для решения практических задач по идентификации и классификации рисков конкретных инвестиционных проектов полезным может оказаться подход, предполагающий последовательное выявление рисков, присущих каждому этапу реализации инвестиционного проекта. Более того, положительной является практика классификации рисков каждого этапа на три категории: финансовые риски, временные риски, технические риски.

УДК 332.541

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ ЛИЗИНГА И ЕГО ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЛЯ ГРУЗОВОГО ТРАНСПОРТА

Кисель Т.Р.

*Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь*

Вопрос об эффективности разных вариантов обновления подвижного парка автотранспортных предприятий в условиях дефицита оборотных средств возможно решить только через сравнение их экономической эффективности, что и определяет необходимость разработки соответствующего универсального для различных субъектов хозяйствования методического обеспечения.

Однако выводы об использовании методики можно сделать только на основе ее практической апробации в условиях конкретного, но типичного предприятия, например, занимающегося грузовыми автомобильными перевозками. Как и для большинства отечественных перевозчиков наиболее интересным является вариант обновления подвижного состава, заключающийся в приобретении техники, способной (имеющей экологический допуск)

выполнять международные перевозки грузов (МАН, Скания, Мерседес-Бенц, Рено и т.д.). Однако возможен вариант разрешения этого вопроса и с привлечением, пусть частичным, отечественного производителя, т.е. приобретением в лизинг седельного тягача МАЗ с двигателем МАН, соответствующим экологическим требованиям стандарта ЕВРО-2, для осуществления международных перевозок грузов белорусским лизингодателем, который предлагает более благоприятную для предприятия схему с ежеквартальными выплатами и выкупом техники по остаточной стоимости.

В данном случае альтернативами, вариантами сравнения и критерием эффективности можно рассматривать платежи по лизингу в сравнении с платежами по кредиту при приобретении автомобиля, и их сравнение с покупкой техники. Это определяет необходимость проведения соответствующих расчетов. На первом этапе необходимо обоснование стоимости лизинговых платежей. Исходными значениями для расчета лизинговых и кредитных платежей будут следующие показатели (в примере использованы условные единицы):

- Балансовая стоимость объекта лизинга (БС, 47000 тыс. руб);
- Срок лизинга (Т, N= 8 кварталов);
- Ставка рефинансирования (64 %);
- Процентная ставка за кредит (исчисляется от невыплаченной стоимости объекта лизинга, ПС, 105%);
- Налог на добавленную стоимость (НДС, 20%);
- Комиссионное вознаграждение (КВ, 5%);
- Остаточная стоимость (ОС, 5%);
- Авансовый платеж (АП, 10%);
- Дополнительные услуги (ДУ, 5%);
- Ставка налога на прибыль (Сп, 25%);
- Лизинговая ставка (ЛС, 110%).

Расчет лизинговых платежей осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ЛП} = \text{АО} + \text{ЛСвыпл} + \text{ДУ} + \text{НДС}, \quad (1)$$

где АО — сумма амортизационных отчислений, тыс. руб.; ЛСвыпл — сумма выплат по лизинговой ставке, тыс. руб.; ДУ — плата за дополнительные услуги, тыс. руб.; НДС — сумма налога на добавленную стоимость, тыс. руб.

Амортизационные отчисления рассчитаем следующим образом:

$$\text{АО} = (\text{БС} - \text{АП} - \text{ОС}) / \text{T}, \quad (2)$$

где БС — балансовая стоимость автомобиля, тыс. руб.; АП — авансовый платеж, тыс. руб.; ОС — остаточная стоимость, тыс. руб.; Т — срок лизинга, кварталов.

Тогда фактическая величина амортизационных отчислений в денежном выражении для нашего случая составит:

$$AO = (47000 - 4700 - 2350)/8 = 4993,75 \text{ тыс. руб.}$$

Стоимость объекта лизинга на начало действия лизингового контракта можно рассчитать следующим образом:

$$Снк = BC - AP, \quad (3)$$

Стоимость объекта лизинга на конец каждого и последнего периодов:

$$Ски = Снк - i * AO, \quad (4)$$

где i – порядковый номер квартала.

Стоимость объекта лизинга на начало периода:

$$Сни = Ск(i-1), \quad (5)$$

Тогда, стоимость объекта лизинга на начало и конец периода можно представить следующим образом (см. табл. 1 далее)

Для дальнейшего анализа необходимо рассчитать выплаты по лизинговой ставке компании за предоставленные услуги по кварталам. Отметим, что сумма выплат по лизинговой ставке рассчитывают от невыплаченной на момент расчета текущей стоимости объекта лизинга следующим образом:

$$ЛСвыпл = ЛСкварт * Сни, \quad (6)$$

Таблица 1

Стоимость объекта лизинга на начало и конец периода (тыс. руб.)

Квартал	Стоимость объекта на начало квартала ($Сни$)	Амортизационные отчисления	Стоимость объекта на конец квартала ($Ски$)
1	42300,00	4993,75	37306,25

N	7343,75	4993,75	2350,00
Всего:		39950,00	

В данном случае расчет НДС будет проводиться следующим образом:

$$НДСi = (AOi + ЛCi) * 0,2, \quad (7)$$

Тогда итоговый расчет лизинговых платежей может быть представлен в табличной форме (2) следующим.

Таблица 2

Расчет лизинговых платежей (тыс. руб.)

Квартал	Амортизационные отчисления	Выплаты по лизинговой ставке (ЛСкварт=27, 5%)	Сумма амортизационных отчислений и выплат по лизинговой ставке	Налог на добавленную стоимость	Лизинговые платежи
1	4993,75	11632,50	16626,25	3325,25	19951,50
...
8	4993,75	2019,53	7013,28	1402,65	8415,93
Всего	39950,00				113469,75

Суммарные лизинговые платежи составляют 113469,752 тыс. руб.

За весь период лизинга среднеквартальный лизинговый платеж составил 14183,719 тыс. руб., а чистый денежный оборот по лизинговой сделке рассчитаем следующим образом:

$$\text{Чл}_i = \text{ЛП}_i - (\text{ЛП}_i * \text{Сп}) / 100, \quad (8)$$

где ЛП_i — лизинговые платежи за i -ый период, тыс. руб.; Сп — ставка налога на прибыль, %.

Рассчитаем чистый денежный оборот по лизинговой сделке:

$$\text{Чл}_1 = 19951,5 - (19951,5 * 0,25) = 14963,625 \text{ тыс. руб.};$$

...

$$\text{Чл}_N = 8415,937 - (8415,937 * 0,25) = 6311,953 \text{ тыс. руб.}$$

Текущая стоимость (дисконтированного) денежного оборота по лизинговой сделке рассчитается по формуле:

$$\text{ЧлД} = \text{АП} + \sum (\text{Чл}_i / (1 + e)^i) + \text{ОС} / (1 + e)^T, \quad (9)$$

где \sum — ставка дисконта, %.

В качестве дисконтной ставки (e) воспользуемся ставкой рефинансирования, установленной Национальным Банком Республики Беларусь. Рассчитаем дисконтированный денежный оборот по лизинговой сделке по кварталам:

$$\text{Чл}_1 / (1 + e)^1 = 14963,625 / (1 + 0,16)^1 = 12899,677 \text{ тыс. руб.};$$

...

$$\text{Чл}_N / (1 + e)^8 = 6311,953 / (1 + 0,16)^8 = 1925,306 \text{ тыс. руб.}$$

Дисконтированный денежный оборот по лизинговой сделке составит:

$$\text{ЧлД} = 4700 + 50292,76 + 2350/(1+0,275)^8 = 57679,243 \text{ тыс. руб.}$$

Следующим этапом сравнительного анализа должен стать расчет выплат по кредиту.

Суммы на погашение кредита по кварталам с учетом процентов рассчитывают по формуле:

$$\text{П}2i = \text{П}1 + \text{П}Кi, \quad (10)$$

где $\text{П}1$ — платежи по кредиту, тыс. руб.; $\text{П}Кi$ — выплаты процентов по кредиту по кварталам, тыс. руб.

Платежи по кредиту рассчитывают по формуле:

$$\text{П}1 = \text{К}/\text{T}, \quad (11)$$

где К — сумма кредита, тыс. руб. определяется по формуле (12)

$$\text{К} = \text{БС} - \text{АП},$$

(12)

Тогда необходимая сумма кредита составит:

$$\text{К} = 47000 - 4700 = 42300 \text{ тыс. руб.}$$

Платежи по кредиту в квартал составят:

$$\text{П}1 = 42300/8 = 5287,5 \text{ тыс. руб.}$$

Остаток кредита на конец квартала:

$$\text{СК}ki = \text{СК}ni - i * \text{П}1,$$

(13)

где $\text{СК}ni$ — сумма кредита на начало квартала, которая рассчитывается по формуле (14).

$$\text{СК}ni = \text{СК}k(i-1), \quad (14)$$

Сумму выплаты процентов по кредиту рассчитывают по формуле:

$$\text{П}Кi = \text{СК}ni * \text{П}С\text{кварт}, \quad (15)$$

где $\text{П}С\text{кварт}$ — квартальная процентная ставка за кредит, %.

Расчет суммы кредита представлен в таблице 3.

Таблица 3

Расчет платежей по кредиту (тыс. руб.)

Квартал	Сумма кредита на начало квартала ($\text{СК}ni$)	Платежи по кредиту ($\text{П}С\text{кварт}=26,25\%$)	Остаток кредита на конец квартала ($\text{СК}ki$)
1	42300,0	5287,5	37012,50
...			
N	5287,5	5287,5	
Всего			

Тогда суммарные выплаты по кредиту составили 92266,876 тыс. руб.
Среднеквартальные выплаты по кредиту за весь период составят 11533,36 тыс. руб.

Чистый денежный оборот по кредиту рассчитывается по формуле:

$$\text{Чк}_i = \text{П}_i + \text{ПК}_i - (\text{П}_i * \text{С}_n)/100 + (\text{ПК}_i * \text{С}_n)/100, \quad (16) \text{ или}$$

$$\text{Чк}_i = \text{П}_i + ((\text{ПК}_i - \text{П}_i) * \text{С}_n)/100 \quad (17)$$

где С_n — ставка налога на прибыль, %

Рассчитаем чистый денежный оборот по кредиту по кварталам:

$$\text{Чк}_1 = 16391,25 + (11103,75 - 5287,5) * 0,25 = 17845,313 \text{ тыс. руб.};$$

...

$$\text{Чк}_N = 6675,469 + (1387,969 - 5287,5) * 0,25 = 5700,586 \text{ тыс. руб.}$$

Дисконтированный оборот по кредиту определяется следующим образом:

$$\text{Чкд} = \text{АП} + e(\text{Чк}_i/(1 + e)^t), \quad (18)$$

Рассчитаем дисконтированный оборот по кредиту по кварталам:

$$\text{Чк}_1/(1 + e)^1 = 17845,313/(1 + 0,16)^1 = 15383,891 \text{ тыс. руб.};$$

...

$$\text{Чк}_N/(1 + e)^8 = 5700,586/(1 + 0,16)^8 = 1738,823 \text{ тыс. руб.};$$

Дисконтированный денежный оборот по кредиту составит:

$$\text{Чкд} = 4700 + 56873,347 = 61573,35 \text{ тыс. руб.}$$

Можно сказать, что на этом этапе получены все необходимые данные для итогового сравнительного анализа.

Экономический эффект от лизинговой сделки в сравнении с кредитной рассчитывается по формуле:

$$\text{Э} = \text{Чкд} - \text{Члд}, \quad (19)$$

$$\text{Э} = 61573,35 - 57579,243 = 3994,107 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, экономический эффект, преимущества лизингового контракта в сравнении с кредитным, в денежном выражении составит 3994,107 тыс. руб.

Сравнительная экономическая эффективность лизинговой сделки в сравнении с чистой покупкой может быть оценена следующим образом:

$$\text{Э} = \text{Чп} - \text{Члд},$$

(20)

где Чп — чистый денежный оборот по покупке, тыс. руб.

Чистый денежный оборот по покупке принимается в размере прямых затрат на приобретение единицы техники, т.е. в рассматриваемом примере — 47000 тыс. руб.

Сравнительная экономическая эффективность различных вариантов обновления подвижного парка может продемонстрировать «цену», которую предприятие вынужденно платить в связи с дефицитом оборотных фондов

или реального отсутствия резервных амортизационных фондов для целей воспроизводства:

$$\Xi = 57679,243 - 47000 = 10679,243 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, можно сделать вывод, что если транспортное предприятие решит обновить подвижной парк с учетом сложившегося дефицита ресурсов, то из двух возможных вариантов лизинг окажется наиболее приемлемым. Так экономический эффект, в денежном выражении, составит в сравнении с кредитом — 3994,107 тыс. руб., а эффект издержки предприятия в связи с дефицитом ресурсов составят 10679,243 тыс. руб.

УДК 65.9 (2) 30

СОЦИАЛЬНО — ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ЭФФЕКТЫ ИНТЕГРАЦИИ ЕВРОПЕЙСКОГО ОПЫТА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В УСЛОВИЯХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Петровская Т.В.*, Шабeka В.Л.

*Университет Потсдам, Берлин, Германия**

*Белорусский национальный технический университет
Минск, Беларусь*

Система ипотечного кредитования в экономически развитых странах имеет большое общественное значение. Она предоставляет возможность долгосрочного кредитования под залог недвижимости, способствует решению жилищных проблем населения, стимулирует спрос на рынке недвижимости и строительства, и как следствие является предпосылкой экономического роста.

Основная роль ипотечного кредитования в системе рыночных отношений заключается в разрешении противоречия между ожиданиями, планами потребления и текущими доходами, сбережениями. Именно дисбаланс между этими категориями, возникающий вследствие высокой стоимости такого товара как недвижимость, делает востребованным ипотечное кредитование, позволяющее преодолеть существующий разрыв между ценой недвижимости и доходом ее пользователя.

Актуальность развития ипотечных- кредитных отношений в Республике Беларусь обуславливается необходимостью совершенствования действующих механизмов внебюджетного финансирования недвижимости с целью расширения возможностей для приобретения гражданами жилья в частную собственность.