

Коллектив разработчиков НИЛ ИнТС и в дальнейшем собирается модернизировать и развивать ПК "SMR-W". Так, в ближайшей перспективе намечено создание версии ПК "SMR-W", в которой будет решена возможность передачи обновлений базы данных и значений индексов изменения стоимости через Интернет. Планируется также создание нового программного блока по подготовке производства, включающего в себя задачу календарного планирования, а также блока по расчету заработной платы.

УДК 65.290я 73

Разработка системы автоматизированного экономического анализа с использованием формальных критериев

Козун Ю.А., Водоносова Т.Н.

Белорусский национальный технический университет

Оценить работу организации - непростая задача. Не существует какой-либо одной формулы, воспользовавшись которой, можно было бы получить вывод, однозначно определяющий качество системы управления, так как деятельность любой организации многогранна и характеризуется множеством различных показателей. Оценивать управление организацией можно с позиции интересов разных сторон (трудовой коллектив, потребители товаров или услуг фирмы, кредиторы, акционеры и т.д.) и получать при этом противоположные оценки.

Проведение экономического анализа дает возможность получить достаточное количество информации, с помощью которой можно оценить деятельность предприятия по различным направлениям. В системе развитой рыночной экономики уже выработаны подходы и методы оценки финансово-хозяйственной деятельности предприятия, сформулированы не только базовые задачи, но и проблемы, возникающие в ходе оценки. Финансовое состояние предприятия — результат его производственной, коммерческой и финансовой деятельности, что делает оценку многофакторной, а выводы — неоднозначными.

Вопрос оценки качества финансового состояния связан с оценкой качества управления, так как финансы фирмы, генера-

ция прибыли, денежного потока – некий конечный адрес в оценке фирмы. Но не только... Речь идет о концепции управления, которая на наш взгляд должна быть выражена идеей совокупной ценности фирмы. Это понятие должно включать в себя несколько аспектов:

- во-первых, это стоимость фирмы потребительная и экономическая;
- во-вторых, это имущественный потенциал фирмы;
- в-третьих, готовность и возможность платить по долгам
- в-четвертых, эффективность распоряжения имеющимся экономическим потенциалом;
- в-пятых, рисковость системы управления.

Для анализа имущественного потенциала строительной организации используется система структурных и качественных характеристик.

Оценка платежеспособности строительного предприятия проводится в нескольких направлениях. Множественность оценок, тем не менее, не гарантирует однозначного наличия расчетных средств в нужное время в заданном объеме для погашения претензий, т.к. ни одна из расчетных характеристик собственно платежеспособностью не является. Оценивая динамику изменения структуры капитала, финансовую независимость предприятия, следует отметить, что эти характеристики в первую очередь интересны контрагентам предприятия, доверившим ему свои финансовые ресурсы.

В развитой рыночной экономике показатели финансовой устойчивости — важнейшие контрольные характеристики, предваряющие кредитную историю фирмы. Кроме того, от соотношения привлеченного и собственного капитала зависит одна из важнейших характеристик финансового управления — финансовый риск, генерируемый фирмой. Традиционно в сфере строительства мы сталкиваемся с высокой финансовой зависимостью, значительным плечом финансового рычага, коэффициентом соотношения кредиторской и дебиторской задолженности намного превышающим 2.

Оценивая характеристики экономического потенциала и результативности финансово-хозяйственной деятельности, отметим их тесную взаимосвязь и взаимозависимость. Однако, ведущую роль играют, тем не менее, обстоятельства деловой ак-

тивности, эффективности работы. Следует особо отметить характеристики операционного и финансового циклов.

При оценке показателей рентабельности кроме факторного анализа этих характеристик, важно рассмотреть результативность работы всего авансированного капитала в контексте модифицированной формулы Дюпона; дающей возможность оценить соотношение стратегий в зарабатывании прибыли на авансированный (или собственный) капитал, связать воедино применяемые стратегии с рисками, генерируемыми фирмой. Оценить операционный и финансовый риск в финансово-хозяйственной деятельности фирмы важно не только в контексте возможных последствий, но и в связи с тем, что эти риски – следствие управления фирмой – и силами менеджмента ими можно управлять, а к внешним рискам можно лишь готовиться и практически невозможно рассчитать и влиять на них.

И, в заключение, отметим, что, несмотря на обилие характеристик финансового состояния предприятия, его оценка весьма затруднена. В каждый момент жизни фирмы те или иные характеристики выходят на первый план. Преодоление неопределенности финансово-экономических характеристик – одна из сложнейших задач анализа. Одно из направлений решения этой задачи – создание автоматизированных систем ЭА, базирующихся на экспертных логических оценках, содержащих элементы интеллектуальных систем, другое направление – разработка формальных критериев, основанных на обобщении результатов многочисленных аналитических оценок. Нами апробируется критерий, учитывающий не только характеристики финансового потенциала и результативности, но и качества прибыли и финансовой гибкости. Этот критерий представляет собой целевую функцию 6 переменных:

$$ax_1 + bx_2 + cx_3 + dx_4 + ex_5 + fx_6 \rightarrow Z,$$

где a, b, c, d, e, f – расчетные коэффициенты модели, определяемые методом наименьших квадратичных отклонений;

x_1 – рентабельность продаж,

x_2 – оборачиваемость авансированного капитала,

x_3 – коэффициент финансовой независимости,

x_4 – коэффициент текущей ликвидности,

x_5 – плечо финансового рычага,

x_6 – доля постоянных затрат в себестоимости.

Полученный критерий позволит в экспресс-режиме оценить качество финансового состояния строительной организации в контексте краткосрочной перспективы.

УДК 332 (476)

Особенности оценки стоимости частичных имущественных прав на землю в Республике Беларусь

Березовская О.Л.

ГУП «Национальное кадастровое агентство»

Международные стандарты оценки разделяют понятия *недвижимость (real estate)* как физическую, осязаемую «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, и *недвижимое имущество (real estate property)*, которое включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость [4, с.57].

Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества - это, прежде всего, оценка соответствующих имущественных прав, связанных с объектом недвижимости. На практике оценщику приходится иметь дело с оценкой одного или нескольких имущественных прав в недвижимом имуществе, стоимость которых зависит от их сущности и содержания.

Оценка частичных имущественных прав на землю означает определение стоимости прав, дающих возможность получения дохода от земельного участка, отличных от полного права собственности. К частичным имущественным правам на землю можно отнести права аренды, субаренды, постоянного пользования, временного пользования, пожизненного наследуемого владения, сервитуты.

В настоящей статье рассматриваются особенности оценки стоимости прав аренды земельных участков и определения размера платы за установление земельного сервитута.

Методология оценки частичных имущественных прав на землю в Республике Беларусь отсутствует.

Стоимость прав аренды земельного участка вытекает из условий конкретного договора аренды и зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды,