

нанятым, будет превышать издержки, связанные с его трудом. Таким образом, на рынке достигается равновесие.

Вывод: в истории развития экономической мысли сложились различные представления о понятии «труд». Тем не менее, их объединяет нечто общее: труд – материальная основа развития человеческого общества. Его роль в преобразовании элементов природы в вещи, способные удовлетворять потребности человека и общества, огромна. Все современные средства производства – в значительной степени результат прошлого труда.

### *Литература*

1. Антонова Н.Б. Государственное регулирование экономики: Учебник / Антонова Н.Б. – Мн.: Академия управления при Президенте Республики Беларусь, 2002.
2. Бартеев С.А. История экономических учений. М., 2000.
3. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе. М., 1994.
4. История экономических учений: Учеб. пособие / Под. общ. ред. Г.А. Шмарловской. – Мн.: Новое знание, 2001.
5. Кейнс Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег. – М.: Гелиос АРВ, 2002.
6. Майбурд Е.М. Введение в историю экономической мысли. От пророков до профессоров. – М.: Дело, 2000.
7. Политэкономия. История экономических учений. Экономическая теория. Мировая экономика. – М.: Интел-Синтез, 2000.
8. Роффе А.И. Рынок труда. Учебник для вузов. – М.: МИК, 2003.
9. Рынок труда. Учебник / Под ред. проф. В.С. Буланова и проф. Н.А. Волгина. – М.: Экзамен, 2000.
10. Ядгаров Я.С. История экономических учений. М., 1996.

## **В.В. КРИВОЛАПОВ**

### **О методологическом обеспечении стоимостной оценки объектов собственности**

Современная экономическая реформа, начавшаяся в начале 1990 годов, положила начало формированию рыночных отношений во всех сферах хозяйственной деятельности. Процесс разгосударствления и приватизации привел к появлению частных и корпоративных владельцев прав собственности. Сначала – на объекты жилищного, а затем – на объекты общественного и производственного назначения. Законодательное закрепление данных прав на бывшие объекты госсобственности привело к появлению специфического товара в

постсоциалистическом периоде жизни республики – недвижимости и связанных с нею объектов движимого имущества. Наряду с объектами государственности они составляют основу национального богатства.

Корректная оценка объектов различных форм собственности не только является одним из условий рыночного развития национальной экономики, но и в существенной степени отражает величину экономического потенциала Беларуси среди других стран. Принятый Правительством курс на внешнеэкономическую интеграцию с другими странами еще более усиливает значимость адекватной (корректной) оценки собственности, которая была бы сопоставима с оценкой, практикуемой международным сообществом.

Предприятиям и организациям различных форм собственности адекватная оценка их активов необходима для анализа результатов своей хозяйственной деятельности, для привлечения внешних инвестиций, включая заемный капитал. Для населения земельные участки и жилищная недвижимость, приобретенные, в т.ч. через приватизацию в собственность, являются наиболее весомыми рыночными активами, которые могут рассматриваться в качестве товара, а следовательно, также нуждаются в адекватной оценке.

Наиболее заинтересованным субъектом на рынке движимого и недвижимого имущества (как наиболее крупный собственник) является государство. Его исполнительные органы нуждаются в оценке собственности как для принятия управленческих решений на отраслевом и территориальном уровнях, так и для формирования благоприятного инвестиционного климата. Кроме того, адекватная оценка собственности необходима государству для решения своих фискальных целей, поскольку плата за землю и налог на собственность в условиях рыночной экономики является важным источником формирования местных и централизованных бюджетов.

Однако, несмотря на свою несомненную практическую значимость, формирование рынка недвижимого и движимого имущества происходит в условиях отсутствия целостной системы регулирования оценочной деятельности и методологии оценки собственности, что является результатом отсутствия самого предмета оценки собственности в условиях тотального огосударствления в прошлом и недостаточного понимания значимости данной проблемы на современном этапе проведения рыночной реформы.

Оценочная деятельность, как самостоятельное направление специфического вида экспертных работ, должна иметь законодательное и внутрипрофессиональное регулирование. Во многих странах, в т.ч. в России, существует специальный закон об оценочной деятельности. В мировом сообществе сложилась система профессиональных стандартов

оценки и этических норм профессиональной деятельности, основанных на Международных стандартах оценки (International Valuation Standards) и Европейских стандартах оценки (European Valuation Standards). В Республике Беларусь до сих пор нет ни соответствующего закона, ни соответствующих национальных стандартов, за исключением стандарта по оценке объектов интеллектуальной собственности, ни методик по оценке объектов частной собственности.

Определенная нормотворческая работа по устранению дефицита данного рода основополагающих актов ведется, но далеко не завершена. Поэтому белорусские оценщики вынужденно применяют международные и европейские стандарты, которые, хотя и закрепляют на уровне содержательного регулирования оценочную деятельность, но более применимы для сформировавшихся и развитых рынков продаж объектов собственности. В то время, как на уровне белорусского законодательства, вполне очевидно, необходимо иметь собственные нормативные акты и стандарты, модели расчетов, отражающие текущее (сложившееся) состояние отношений собственности в стране.

Здесь уместно отметить, что применительно к отчуждению, приватизации и аренде объектов государственной собственности создан и достаточно опробирован на практике методологический и методический аппарат их оценки. Однако, неутешительные итоги 12 лет реформирования госсобственности в целом, а также скромное начало точечного акционирования «Белтрансгаза» и предприятий концерна Белнефтехим в 2003 году свидетельствуют о серьезных просчетах в определении оценочной стоимости флагманов белорусской индустрии. И в свою очередь, они свидетельствуют о необходимости современной методологии и методики оценки собственности, адекватно учитывающих реальное состояние белорусского рынка недвижимого и движимого имущества, а также о необходимости совершенствования действующей нормативно-правовой базы в сфере имущественных отношений.

Мы полагаем, что должна быть не только универсальная методика массовой оценки и переоценки объектов госсобственности, но и создана методология специальной оценки собственности для целей управления, налогообложения, страхования, обоснования инвестиционной привлекательности объектов и т.д. в условиях становления рыночных отношений в стране. Эта методология оценки, состоящая из системы теоретических положений и методических подходов, должна обеспечивать гармонизацию уже складывающихся в республике и действующих международных представлений об экономической сущности и особенностях, в т.ч. региональных, для определения стоимости объектов собственности.

В основу такой системы оценки могут быть положены современные тенденции теории и практики оценки собственности в странах с развитой рыночной экономикой. Для них характерно изучать ценность конкретных объектов как продукта труда, возрастающего по мере экономического развития конкретной страны и происходящих там общественно-экономических изменений. В качестве ценовой базы оценки может использоваться как затратная (материальная) стоимость объекта, так и его доходность. При этом материальная стоимость определяется как разница между первоначальной стоимостью понесенных затрат по созданию объекта собственности и текущим износом в процессе эксплуатации, а доходность определяется как разница между доходами от владения объектом и типичными расходами по содержанию и налогообложению применительно к нему. Одновременно в максимальной степени должны учитываться, количественно соизмеряться и сопоставляться воздействие на стоимость проданных и продаваемых объектов макро-, мезо- и микрорегиональных факторов, факторов социально-экономического, физического и политического характера, определяющих стоимостную величину оцениваемой собственности, а также учитываться ее конструкционные и финансово-эксплуатационные особенности.

Теоретической основой для оценочной практики могут послужить две концепции стоимости, используемые в странах с рыночной экономикой, – концепция стоимости объекта в обмене и концепция его инвестиционной ценности. Применительно к каждой из концепций могут быть разработаны национальные стандарты оценки, определены виды стоимостей (рыночная, арендная, инвестиционная, остаточная, налогооблагаемая, страховая, залоговая, ликвидационная и т.д.) и обосновано их содержательное наполнение, разработаны математические модели с использованием соответствующих переменных величин и допущений применительно к вычислению соответствующего вида стоимости.

Как показывает анализ практики оценки в разных странах, при совпадении взглядов на понимание двух концепций стоимости существуют отличия в понятийном аппарате одинаковых по экономической сути видов стоимостей, а следовательно, в математических итерациях их определения. В связи с чем возникает необходимость в установлении сопоставимости и адекватности проведенных оценок. Можно полагать, что подобные отличия являются объективным результатом несовпадения в уровнях развития отношений собственности и закрепляющих их национальных законодательств. Поэтому механическое редуцирование методологии и методик оценки других стран, из-за различий в уровнях развития рыночных отношений,

вряд ли в полной мере может быть использовано для практических потребностей белорусской экономической модели.

С точки зрения прагматического подхода наибольшую ценность имеют теоретические и практические достижения в области оценочной деятельности российских ученых и практиков. Мы разделяем методологический подход тех из них, которые предлагают проводить четкое разграничение содержательных процедур оценки собственности в зависимости от номенклатуры целей, что вполне соответствует условиям формирующихся рыночных отношений в Беларуси.

К первой группе следует отнести цели оценки, предполагающие формирование финансовой или бухгалтерской документации, налогообложение, страхование, залог, утилизацию (ликвидацию) объектов собственности – (концепция ценности). Ко второй группе следует отнести цели оценки, предполагающие совершение реальных или предполагаемых сделок купли-продажи. Формами реализации данной цели выступают рыночная и арендная стоимость, которые соответствуют концепции стоимости в обмене.

Отмеченному перечню видов стоимости целесообразно разработать соответствующий аналитический регламент и расчетные модели. Если в рамках концепции ценности оценка преимущественно выполняется с использованием доходного подхода и вариантами прогноза рыночной ситуации в конкретном сегменте оцениваемых объектов собственности. То в рамках концепции стоимости в обмене оценку целесообразно выполнять с учетом набора факторов, которыми руководствуются типичные продавцы и покупатели по отношению к конкретному объекту собственности.

Так на развитых сегментах рынка, например, рынок жилой недвижимости в г. Минске, определяющим должен быть сравнительный метод оценки. На малоактивных сегментах рынка определяющим должен быть затратный метод оценки, опирающийся на рыночную информацию по воспроизводству объектов собственности. Этот же метод оценки может быть единственно возможным для определения стоимости объектов специального назначения (школ, музеев, инфраструктурных объектов республиканской и общерегиональной значимости и т.д.).

Выбор в качестве определяющего одного из методов оценки для вычисления различных видов стоимости в отличающихся по степени развитости сегментах рынка не исключает применение и других методов оценки, которые могут и должны использоваться в качестве дополняющих инструментов расчета. Полученные разными методами результаты оценки применительно к соответствующим по цели концепциям стоимости (в обмене и ценности) могут быть плохо

сопоставимы между собой. В данной связи для определения рыночной стоимости конкретного объекта собственности, очевидно, в методологическом плане следует отказаться от практикуемого ныне белорусскими оценщиками подхода к агрегированию в единую величину результатов оценки доходным, затратным и сравнительным методами. Более корректным следует признать согласование (сопоставление) полученных с применением разных расчетных моделей результатов оценки только в рамках одной (из двух выбранных для конкретной цели) концепции стоимости.

Для реализации предложенной методологии оценки объектов собственности следует иметь в наличии не только целевые ориентиры и модели расчетов для определения соответствующих видов стоимостей, но и усовершенствованную информационно-аналитическую базу статистических данных, позволяющую профессиональным оценщикам проводить варианты расчетов с использованием различных моделей оценки.

В условиях малоактивного и формирующегося рынка объектов собственности в Беларуси от правильного и своевременного решения вышерассмотренной проблемы методологического характера зависит не только количественная обоснованность результатов их оценки, но и снимается острота проблемы достоверности выполняемых в стране оценок. Решение последней из проблем позволит интегрировать разрабатываемые в Беларуси теоретические представления в структуру международных подходов к оценке объектов собственности.

**Н.С. КУЛАЖЕНКО**

### **Капитал: теория и практика**

Капитал, представленный как экономическая категория отличается вещественным содержанием и социальной формой. Постановка и решение проблем капитала предполагает единство этих сторон в анализе. Выступая материальной основой производства, капитал на практике определяет важнейшие условия жизни общества, такие как величина национального продукта, реальные доходы, потенциальную динамику роста производства. Социальная форма капитала неразрывно связана с проблемой ценообразования, доходов и распределения их.

В реальной экономике капитал представляется как сложное движение товаров производственного назначения, воплощающееся в основных и оборотных доходах предприятий; и стоимости, которая может быть реализована в эти товары различными путями. Большое