

ОСОБЕННОСТИ СОЗДАНИЯ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРЕДПРИЯТИИ

Е. В. Россоха

*Белорусский государственный технологический университет,
г. Минск, Республика Беларусь*

В результате происшедшего фундаментального преобразования экономических отношений белорусские предприятия получили хозяйственную самостоятельность и стали нести ответственность за свою деятельность. В этих условиях существенно меняется характер управления действующим предприятием, что в значительной мере расширяет границы анализа и оценки деятельности предприятия.

Развитие системного анализа и использования его как средства для решения сложных социально-экономических проблем позволяет применить его по отношению к оценке недвижимости предпри-

ятия для организации функционирующей системы оценки. Она должна обладать целостностью, структурой, целенаправленностью, качеством и надежностью [1].

Система оценки предприятия должна включать следующие основные элементы (табл. 1).

Анализ современного состояния системы оценки и ее элементов, проблем совершенствования системы оценки бизнеса показывает, что в Республике Беларусь новизна такого вида деятельности, как оценка стоимости, предопределяет необходимость решения на начальном этапе ее становления, прежде всего проблем методического и

Элементы системы оценки и управления стоимостью на предприятии

Наименование элемента	Назначение
Методика оценки	Теоретическое и методическое обеспечение процесса оценки стоимости недвижимости предприятия
Методика определения эффективности оценки	Методика влияния стоимости недвижимости на показатели эффективности работы предприятия. Методическое обеспечение определения наиболее лучшего и эффективного использования недвижимости предприятия
Информационное обеспечение оценки	Мониторинг информации для проведения оценки и управления стоимостью недвижимости предприятия
Кадровое обеспечение оценки	Подбор и подготовка исполнителей оценки и осуществления эффективного управления стоимостью
Нормативно-правовое обеспечение	Организационно-юридическое регулирование процесса оценки и управления стоимостью на предприятии

кадрового обеспечения оценки. Высокий уровень развития оценочной деятельности в США, ЕС, России характеризуется обращением к зарубежной практике оценки, в сравнении с которой рассматриваются отечественные проблемы в данной области [2, 3]. В то же время не уделяется должного внимания другим элементам системы оценки бизнеса, особенно информационному обеспечению. Это свидетельствует об отсутствии комплексного подхода к развитию системы оценки бизнеса. Как результат такой политики можно констатировать негармоничное развитие системы оценки недвижимости. Это выражается в том, что использование зарубежных принципов и методик оценки бизнеса сопровождается недостаточным информационным обеспечением и неэффективным использованием средств нормативно-правового регулирования оценки бизнеса.

Эффективность системы оценки определяется степенью ее влияния на управление действующим предприятием. В системе оценки выделяют объект управления и субъект управления. Объектом управления в системе оценки является стоимость недвижимости. Субъект управления – это специальная группа людей (внешняя оценочная организация, специалисты внутренней оценки предприятия), которая в совокупности с руководством предприятия (управленческий персонал) осуществляет целенаправленное управленческое воздействие на объект. Субъект управления системы оценки воздействует на объект управления на основе обмена, переработки и использования определенной информации между ними. Оценка и управление стоимостью в целом по предприятию позволяет одновременно регулировать баланс и отчет о прибылях и убытках и поддерживать разумное равнове-

сие между долгосрочными и краткосрочными целями его деятельности. Этот подход дает хороший эффект, который проявляется в росте экономической эффективности.

Предприятия для проведения регулярных оценок стоимости недвижимости создают специализированные подразделения непосредственно внутри предприятия. Организация работы по внутренней оценке действующего предприятия имеет существенные преимущества. Во-первых, более полное знание специалистами подразделения по внутренней оценке структуры предприятия и порядка документооборота, его сугубо индивидуальных проблем, и, во-вторых, возможность реального воплощения предложений по повышению стоимости более вероятны, если они выработаны и будут реализовываться внутри предприятия теми же специалистами.

Задачами подразделения внутренней оценки являются:

- создание и совершенствование моделей и приемов оценки с учетом особенностей конкретного предприятия и его отдельных подразделений;
- определение объекта, последовательности, периодичности проведения оценки;
- определение источников информации, организация информационного обмена и порядка составления отчетности внутри предприятия для целей оценки бизнеса;
- подготовка персонала действующего предприятия к внедрению внутренней оценки стоимости;
- обработка оценочной информации, обобщение результатов оценки действующего предприятия.

Ввиду особой формы обобщения широкого диапазона выводов о текущем состоянии действующего предприятия результаты внутренней оценки

позволяют использовать их как при рассмотрении концептуальных основ деятельности предприятия и формировании оптимальной стратегии его развития на высшем уровне руководства, так и при определении эффективности использования ресурсов и результатов работы различными подразделениями предприятия.

Организация работы по анализу и оценке тесно связана со всей структурой управления действующим предприятием. В оценке и управлении стоимостью должны участвовать все подразделения предприятия, как непосредственно производственные, так и конструкторско-технологические, участвующие в процессе разработки и внедрения в производство продукции. Для оценки важны результаты маркетинговых исследований, анализ качества и ассортимента производимой продукции, осуществление разработок новых видов продукции с последующим выбором наиболее эффективных направлений и видов деятельности (продукции).

Исследование данных технических служб и отделов, характеризующих производственно-техническое состояние подразделений предприятия, позволяет определить возможности осуществления деятельности предприятия в будущем, установить необходимые мероприятия для поддержания и повышения его производственной активности, в том числе внедрения техники и совершенствования технологии. В результате определяют необходимые пути развития в этом направлении с целью максимизации (оптимизации) стоимости предприятия.

Отдел труда и заработной платы определяет эффективность труда, факторы роста его производительности, выявляет необходимость внедрения и изменения систем стимулирования работников предприятия, которые позволят в будущем ориентировать их на повышение стоимости действующего предприятия.

Служба материально-технического снабжения определяет эффективность используемых материалов, совершенствует организацию их получения и хранения, выявляет продолжительность оборота запасов сырья и материалов для последующего снижения издержек, что, в конечном счете, приведет к росту стоимости.

Финансовая служба анализирует потоки денежных средств и обеспеченность предприятия финансовыми ресурсами, контролирует движение оборотных средств, определяет финансовые возможности дальнейшего развития действующего предприятия с учетом их влияния на стоимость.

Большое значение для проведения систематической внутренней оценки действующего предприятия имеет участие руководителей всех управленческих звеньев. В их функции входит проведение оценки деятельности подразделений в соответствии с принятой моделью, подготовка специальной отчетности, анализ результатов и выявление резервов стоимости подразделения, разработка мер поощрения на основе показателей стоимости.

Оценку стоимости в управлении предприятием можно использовать следующим образом. На начальном этапе определяется рыночная стоимость недвижимости предприятия. Следующий этап – расчет стоимости недвижимости предприятия на основе всесторонней оценки с использованием данных бухгалтерского и управленческого учета. По результатам сравнения полученных стоимостей делается вывод об адекватности оценки предприятия рынком и о необходимости принятия дополнительных мер по более полному доведению до рынка информации о состоянии предприятия.

На основе сделанных оценок вырабатывается перечень мероприятий по внесению внутренних и внешних улучшений в бизнес и определяется стоимость с учетом таких изменений – вырабатывается направление управляющих воздействий. Далее план мероприятий реализуется, и в процессе его реализации или по его итогам делается новая оценка состояния бизнеса.

Литература

1. *Аксенов, А. П.* Факторы стоимости в стратегическом управлении имуществом предприятий / А. П. Аксенов // Вопросы статистики. – 2007. – № 4. – С. 86–92.
2. *Коупленд, Т.* Стоимость компаний: оценка и управление / Т. Коупленд, Т. Коллер, Дж. Муррин. – М. : Олимп-Бизнес, 1999. – 576 с.
3. *Джонсон, Дж.* Корпоративная стратегия: теория и практика ; пер. с англ. / Дж. Джонсон. – 7-е изд. – М. : Вильямс, 2007. – 800 с.