

прочие, затраты на их содержание также следует относить к этой группе статей. То есть эта группа статей должна охватывать все затраты, которые обуславливаются оплатой труда и созданием надлежащих условий производственному персоналу.

К третьей группе статей технологических затрат относятся затраты на содержание и эксплуатацию основных производственных фондов: амортизация машин и оборудования, а также производственных зданий и сооружений (так как их размеры и уход за ними зависит в количества размещенных в них машин и оборудования), а также все другие затраты обусловленные использованием основных средств: энергия для приведения их в действие, ремонт и уход за ними.

На средних и больших предприятиях указанные группы ресурсов являются одновременно и центрами затрат, что создает необходимую информационную базу для организации центров ответственности из специалистов-руководителей, которые регулируют и контролируют производственные потребление конкретных видов (групп) ресурсов и должны нести ответственность за расходование этих ресурсов. Ответственными за размеры затрат этих центров являются специалисты подразделений, которые организуют и регулируют производственное потребление соответствующих ресурсов. То есть это центры ответственности за размеры затрат конкретных групп (видов) ресурсов.

Затраты любой из этих статей следует подсчитывать в течение месяца в приспособленных ведомостях в разрезе номенклатуры статей, определенных учетной политикой предприятия. При необходимости можно подсчитывать промежуточные итоги (за 3, 5, 10 дней) и контролировать таким образом затраты в течение месяца. Месячные итоги этих накопительных ведомостей отражают на счетах бухгалтерского учета. Они характеризуют технологическую стоимость (себестоимость) продукции — изделий, работ, услуг.

В совокупности с общепроизводственными накладными расходами формируется производственная себестоимость продукции (работ, услуг) подразделения. На предприятиях с цеховой структурой — это есть себестоимость продукции предприятия. На предприятиях с цеховой структурой себестоимость продукции исчисляется как совокупность затрат цехов. В обоих случаях — это есть производственная себестоимость.

Затраты на сбыт в рыночных условиях более четко отделены от затрат производства, как это имело место в советский период, где сбыт продукции был также плановым; а планировали и изготовляли далеко не всегда соответственно спросу.

В рыночных условиях сбыт продукции — это есть отдельный процесс, результаты которого далеко не всегда зависят от объемов и качества производства. На результаты сбыта в значительной мере влияют изменения конъюнктуры рынка, география поставок продукции и некоторые другие факторы.

В условиях рыночной экономики отсутствуют общехозяйственные и производственные расходы, которые имели место в централизованной плановой экономике, где предприятия выполняли только присущие им производственные и товарообменные функции. Административные функции тогда были сосредоточенными в государственных и партийных органах.

В рыночных условиях предприятия всех форм собственности и видов деятельности выполняют не только производственные и коммерческие функции, но и осуществляют финансовые и инвестиционные функции: вкладывают средства в депозиты, в уставной капитал других предприятий и др. Поэтому административные расходы предприятий не должны возмещаться путем их включения в себестоимость продукции.

#### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Білуха М. Бухгалтерська наука України в XXI столітті/ Бухгалтерський облік і аудит.— 1998.— № 2.— С. 21-25.
2. Бутинець Ф.Ф. Бухгалтерський облік в Україні. Міфологія.— Житомир: ЖДТУ П.П. «Рута», 2003.— С. 118.
3. Голов С. Управленческий учет как фактор повышения качества корпоративного управления/ Вестник бухгалтера и аудитора Украины.— 2003.— № 20.— С. 5.
4. Ластовецкий В.О. Виробничо-комерційний облік і внутрігосподарська (управлінська) звітність за центрами витрат і відповідальності.- Чернівці: МВІЦ «Місто», 2003.— 156 с.

## **СОГЛАСОВАНИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Н.Ю. Трифонов, профессор БГУ

Для оценке стоимости используются традиционные методические подходы (затратный, доходный и сравнительный) в различных модификациях [1]. Как следствие, возникает задача их согласования, то есть определение одной цифры стоимости объекта на основе трех. Особенно она актуальна в условиях переходной экономики [2], где в силу меньшей по сравнению с ситуацией развитого рынка надежностью исходных данных для оценки одного и того же объекта применяется максимум доступных подходов, в общем случае все три.

Статья посвящена описанию различных способов решения этой задачи (способы среднего, средневзвешенного, многокритериальный, экспертный, единый подход, самосогласование).

1. Наиболее простым способом учета данных, полученных в результате применения различных подходов к оценке стоимости, является анализ применимости того или иного подхода к конкретной ситуации оценки (напр., [3]) с целью объявления единственного подхода, наиболее удобного для данного объекта и данной цели оценки. Это представляется вполне естественным и разумным при наличии исчерпывающих исходных данных для какого-либо конкретного подхода.

Например, в случае оценки типичной городской жилой недвижимости, такой, как квартира, надежных статистических данных бывает достаточно, чтобы с большой достоверностью использовать в качестве значения рыночной стоимости результаты применения сравнительного подхода.

2. Тем не менее, общий случай наличия нескольких (трех) цифр после применения конкретных (затратного, доходного и сравнительного) подходов, нуждался в рассмотрении достаточно давно. Первое по времени применяемое решение было достаточно простым: в качестве согласованного применять среднее арифметическое результатов конкретных подходов. Действительно, в этом случае результаты применения конкретных подходов будут учтены в результате согласования, причем в равной мере.

3. Но при сколько-нибудь критическом рассмотрении подобный способ согласования должен быть признан крайне формальным и механистическим. Обычно предполагается, что по различным причинам (достоверность исходных данных, соответствие цели оценки и др.), доля вклада конкретных подходов в результат согласования различна. Как следствие, возникает желание учесть это различие в процедуре. Таким образом, появился известный и наиболее употребительный из-за своей простоты способ согласования с помощью среднего взвешенного значения.

При использовании способа средневзвешенного каждому из трех полученных результатов применения конкретных подходов  $V_i$  приписывается определенный вес  $k_i$ . Из курса элементарной математики известно, что веса при этом должны быть нормированы на 1:

$$\sum k_i = 1. \tag{1}$$

Тогда результат согласования  $V$  записывается в виде:

$$V = \sum k_i * V_i. \tag{2}$$

Дальнейшее развитие этого способа связано с процедурой подсчета значения весов.

4. Значения используемых весов возможно рассчитать в рамках многокритериального способа согласования. В этом случае для подсчета значений весов, прилагаемых к каждому из результатов конкретных подходов, используется несколько критериев. Для наглядности процедуру согласования удобно расположить в виде матрицы, поэтому многокритериальный способ согласования можно назвать также матричным.

Двумя наиболее естественными критериями, которые используются в отношении результатов конкретных подходов, являются достоверность исходных данных в конкретном подходе и соответствие конкретного подхода цели оценки. Проиллюстрируем использование этих критериев на примере. Пусть в случае оценки для выставления на рынке некоторого объекта доходной недвижимости исходные данные в сравнительном подходе имеют большую достоверность по сравнению с использованными в затратном и доходном подходах. Тогда по критерию достоверности удобно для затратного, доходного и сравнительного подходов использовать критериальные веса 0,3, 0,3 и 0,4, соответственно. Исходя же из критерия соответствия конкретного подхода цели оценки можно, например, для затратного, доходного и сравнительного подходов выбрать критериальные веса 0,2, 0,4 и 0,4, соответственно. Для нахождения значений весов, прилагаемых при согласовании к каждому из результатов конкретных подходов, в силу независимости двух использованных критериев следует перемножить отдельные критериальные веса. Получим соответственно для затратного, доходного и сравнительного подходов значения 0,06, 0,12 и 0,16. Для выполнения условия (1) произведем нормировку и получим значения 3/17, 6/17 и 8/17, что приблизительно составит 0,176, 0,353 и 0,471 соответственно для затратного, доходного и сравнительного подходов.

Процедура и итоги подсчета значений весов, прилагаемых к каждому из результатов конкретных подходов матричным способом согласования для данного примера приведены в таблице 1.

В общем виде способ согласования с применением  $n$  критериев запишется следующим образом. Пусть индекс  $i$  принимает значения 1, 2, 3 для затратного, доходного и сравнительного подходов ( $i = 1, 3$ ), а

Таблица 1

Критерии	Затратный	Доходный	Сравнительный
Достоверность	0,3	0,3	0,4
Соответствие	0,2	0,4	0,4
Вес	0,176	0,353	0,471

критериальные веса, связанные с  $j$ -м критерием ( $j = 1, n$ ), имеют значения  $k_j$  при условии  $\sum k_j = 1$  для любого  $j$ . Тогда искомый вес  $i$ -го подхода можно сформулировать как

$$k_i = \frac{\sum k_{ij}}{\sum \sum k_{ij}} \quad (3)$$

5. Описанные выше способы среднего взвешенного и многокритериальный могут применяться как непосредственно оценщиком, так и с привлечением сторонних экспертов. При этом, в соответствии с известными методами опросов экспертов, каждому может присваиваться тот или иной ранг. Для этого предлагались методы квалиметрии [4] или метод анализа иерархий Т. Саати [5]. Цель конечной процедуры прежняя – определение веса  $k_i$   $i$ -го подхода.

6. Единый подход к оценке стоимости [6], синтезирующий в себе традиционные методические подходы, можно рассматривать как способ их согласования.

В основе единого подхода лежит концепция жизненного цикла объекта оценки, начинающегося с его создания (постройки, приобретения), проходящего в общем случае через периоды развития, стабильности и упадка объекта, и оканчивающегося его ликвидацией.

Предполагая в качестве главной цели собственности извлечение дохода, для определения стоимости объекта оценки предлагается подсчитать все доходы и расходы, связанные с объектом в течение всего его жизненного цикла. В начале этого цикла возникнут расходы, связанные с созданием объекта оценки. Традиционно это описывается затратным подходом. Расходы, естественно, учитывать отрицательными, отмечать знаком “-”, доходы должны подсчитываться положительными, со знаком “+”. Потоки дохода, обычно принимаемые во внимание в рамках доходного подхода, являются характерными для среднего, главного, периода жизненного цикла объекта оценки. Наконец, для подсчета отдачи от конечной перепродажи объекта, необходимо привлечь информацию об объектах-аналогах, присутствующих на рынке, используемую в сравнительном подходе.

Очевидно, что набор расходов и доходов, в совокупности со временем их совершения, уникально характеризует объект оценки. Таким образом, стоимость объекта оценки может быть записана формулой:

$$V = \sum N_k \cdot t_k \quad (4)$$

где  $N_k$  – полученная (израсходованная) в определенный момент времени денежная сумма, взятая с+ (соответственно с-);

$t_k$  – соответствующий временный множитель.

Для того, чтобы конкретизировать вид временных множителей, необходимо выбрать начало координаты времени. Его удобно совместить с датой оценки. Помимо этого, необходимо принять гипотезу относительно нормы дохода на рынке. В простейшем случае, приводимом лишь для простоты изложения, возможно рассмотреть норму дохода как ставку процента  $i$ , постоянную в течение всего жизненного цикла объекта оценки.

Тогда временные множители для сумм, предшествующих дате оценки, будут накопительными, например, в виде:

$$t_k = (1+i)^k.$$

Временные множители для сумм после даты оценки естественно выбрать приведенными к дате оценки в виде:

$$t_k = (1+i)^{-k},$$

а для даты оценки в виде

$$t_k = 1.$$

Конечно, в общем случае эти формулы должны быть обобщены на переменную ставку процента. В качестве накопительных временных множителей также могут применяться разного рода индексы.

Возвращаясь к проблеме согласования, видно, что процедуру единого подхода, описанную формулой (4), можно представить в виде

$$V = -V_3 + V_d + V_c \quad (5)$$

где  $V_3$  – стоимость, определенная затратным подходом;

$V_d$  – стоимость, определенная доходным подходом;

$V_c$  – стоимость, определенная сравнительным подходом.

Формулу (5) можно рассматривать как согласование традиционных методических подходов. В случае, если дата оценки не совпадает с окончанием затрат на его создание и началом извлечения дохода, следует привести полученную по формуле (5) стоимость к требуемой дате оценки.

7. Принципиально иным является способ самосогласования. Для его пояснения вспомним, что результаты конкретных подходов  $V_i$  зависят от набора исходных данных  $x_i=(x_{i1}, \dots, x_{im})$ , вообще говоря, различного для каждого подхода. Поэтому подлежащие согласованию результаты  $V_i$  являются функциями этого набора:

$$V_i=V_i(x_i). \quad (6)$$

В то же время, некоторые использованные исходные данные по своему происхождению имеют диапазон возможных значений. Например, стоимость создания удельной единицы сравнения (такой, как стоимость нового строительства кубического метра складского помещения) или норма капитализации на рынке объекта оценки (также как процентная ставка или ставка приведения) в силу своей статистической природы находятся в некотором диапазоне. Это обстоятельство и открывает возможность самосогласования. Процедура заключается в следующем.

Пусть три полученных результата конкретных подходов имеют некоторый разброс:

$$V_1 < V_2 < V_3. \quad (7)$$

Попробуем теперь изменить использованные исходные данные, не выходя из диапазона возможных значений, так, чтобы разброс (7) уменьшился. Если нам удастся таким образом уменьшить разброс значений до величины точности оценки, то самосогласование будет произведено. Следует отметить, что в некоторых ситуациях это оказывается невозможным.

В качестве примера удачного самосогласования приведем полученные результаты рыночной стоимости объекта оценки в некоторых денежных единицах, полученные тремя традиционными методическими подходами (затратным, доходным и сравнительным): 149 366, 146 085, 152 703. Видно, что при точности результата в 7% самосогласование достигнуто, если в качестве итогового значения рыночной стоимости взять величину 150 000.

#### **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. International Valuation Standards. 6th ed.- L.: IVSC, 2003. (Рус. пер.: Международные стандарты оценки. Шестое издание 2003 (МСО 2003).– М.: Российское общество оценщиков, 2003.)
2. Трифонов Н.Ю. Оценка в странах переходной экономики/ Бухгалтерский учет и анализ.– 1998. № 8.– С. 35-36. См. тж. Trifonov N. The Practice of Appraisal in Transition Economies/ The Appraisal Journal.– Vol. LXX.– 2002.– No. 2.– P. 132-134.
3. The Appraisal of Real Estate. 12th ed.– Chicago: Appraisal Institute, 2001.
4. Азгальдов Г.Г. Проблема согласования оценок и ее возможное решение/ Вопросы оценки.– 1999.– № 4.– С. 32-38.
5. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости.– М.: МОКцентр, 1998.
6. Трифонов Н.Ю. О едином подходе к оценке/ Бухгалтерский учет и анализ.– 2002.– № 6.– С. 52-53.

## **НАЛОГОВЫЙ АНАЛИЗ И ЕГО ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ: ПРОБЛЕМЫ И ИХ РЕШЕНИЯ**

*Т.П. Винокурова, БТЭУ*

Для анализа и оценки налогообложения предприятия рассчитывается ряд показателей, которые условно можно объединить в пять этапов. В обобщенном варианте рекомендации по проведению налогового анализа сводятся к следующему:

- 1) анализ динамики, состава и структуры налогов и других обязательных платежей в бюджет;
- 2) группировка и анализ структуры налогов и других обязательных платежей в бюджет в зависимости от источников их уплаты; расчет частных показателей налоговой нагрузки;
- 3) анализ задолженности предприятия по налогам и другим обязательным платежам в бюджет и структуры этой задолженности по годам;
- 4) факторный анализ сумм налогов и других обязательных платежей в бюджет;
- 5) расчет и анализ обобщающего показателя оценки налоговой нагрузки предприятия.

Первый этап позволяет проанализировать состав платежей в бюджет в отчетном периоде; рассчитать долю каждого вида налогов в их общей сумме; изучить их динамику, рассчитать темпы роста (снижения) в динамике и отклонения. При этом особое внимание обращают на долю экономических санкций в общей сумме платежей в бюджет. Отрицательным моментом является наличие сумм по данной статье, особенно рост ее доли в налоговых платежах в сравнении с прошлым периодом. Поэтому следует установить причины появления экономических санкций за нарушения в области налогообложения, их повторяемость; систематизировать и изучить эти причины; выявить виновных лиц и провести профилактические мероприятия по предупреждению в будущем экономических санкций.