

Наряду с этим банкам необходимо развивать льготные программы кредитования малого бизнеса для клиентов с положительной кредитной историей. Таким малый бизнес сам будет заинтересован в долгосрочном сотрудничестве с банком, ответственно подходит к ведению бухгалтерского учета и отчетности.

Таким образом, только комплексно решая вопросы совершенствования кредитования банками малого бизнеса России возможно улучшение условий его развития. Повышая доверие между банками и бизнесом, станет возможным соблюдение интересов обеих сторон, а общая социально-экономическая ситуация в стране обретёт надёжный фундамент развития в виде малого предпринимательства.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Борисов А.Н. Способы финансирования малого бизнеса // Российское предпринимательство, 2009. – № 8. – С. 41-44.
2. Демина В.А. Финансовая поддержка малого бизнеса // Российский налоговый курьер. – 2009. – № 10. – С. 10-15.
3. Меркушев А.И. Экономические и социальные проблемы малого и среднего предпринимательства на основе механизма финансирования // Российское предпринимательство, 2009. – №10. – С. 12-15.

## АНАЛИЗ ЗАРУБЕЖНЫХ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ АКТИВОВ

*Ю.В. Лыщикова*  
*г. Белгород*

Ограниченность факторов экономического роста объективно порождает конкуренцию между регионами за привлечение инвестиций и квалифицированных работников. Инвестиционные и трудовые ресурсы закономерно следуют в наиболее привлекательные, конкурентоспособные регионы. Вследствие этого проблема оценки капитализации региональных активов является актуальной. Целесообразность ее разработки определяется не только богатыми аналитическими разработками, но и потенциалом стратегического управления капитализацией территорий.

На основе анализа зарубежных источников можно сделать вывод, что цель любого метода оценки состоит в том, чтобы определить ожидаемую цену, по которой актив может продаваться на свободном рынке. Поэтому модель должна отражать то, как покупатели и владельцы актива будут оценивать на этом рынке рыночную стоимость этой собственности.

Согласно Международным стандартам оценки рыночная стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга, при этом полагается, чтобы каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принужде-

ния. Т.е. понятие рыночной стоимости “привязано” к коллективному восприятию и поведению участников рынка. Оно признает различные факторы, которые могут влиять на трансакции на рынке, и отделяет их от других внутренне присущих для него или нерыночных соображений, влияющих на стоимость.

Примерно такие же определения рыночной стоимости даны в Европейских, Американских и Российских стандартах оценки. Так, например, Российские стандарты оценки, кстати, обязательные к применению всеми субъектами оценочной деятельности РФ, рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Многочисленные методы и подходы к оценке предприятия и его имущества изложены во многих работах зарубежных и российских ученых, в нормативных документах государств. В большинстве своем ученые исследуют в своих работах доходные методы оценки предприятия как имущественного комплекса. Доходный подход, основанный на дисконтировании будущих доходов, позволяет определить такие оценочные показатели эффективности инвестиций как: дисконтированная будущая прибыль; дисконтированный будущий денежный поток; капитализация нормализованной прибыли; капитализация нормализованного денежного потока; чистый дисконтированный поток денежных средств.

Сравнительные (рыночные) методы позволяют сравнивать стоимость оцениваемого предприятия со стоимостью других сопоставимых предприятий по системе показателей: цена/балансовая прибыль; цена/чистая прибыль; цена/текущий денежный поток; цена/чистый денежный поток; цена/валовая выручка; цена/действующая выручка; цена/балансовая стоимость. Очень подробно эти методы оценки изложены в работах Беренса В. и Хавранека П., Вуда Ф., Маршала А., Григорьева В. В. и Федотова М. А. и др.

Имущественные (затратные) методы основаны в большинстве своем на оценке имущества с помощью первоначальных затрат и коэффициентов его переоценки.

В европейской практике оценки существуют следующие методы оценки:

- метод прямого сравнения;
- метод капитализации дохода;
- метод прибыли;
- остаточный метод;
- метод подрядчика..

Вкратце рассмотрим особенности каждого из них.

Метод прямого сравнения основан на привязке к определенной базе для сравнения, и если рассматриваемая оцениваемая собственность является «лучшей», чем сопоставимая, тогда за нее будет заплачена более высокая цена, если она менее привлекательна – результатом будет меньшая цена.

Метод капитализации дохода – не что иное, как оценка текущей стоимости ежегодного чистого дохода при фиксированной инвестиционной ставке. Другими словами, это метод полного дисконтированного потока.

Метод прибыли основывается на том, что рыночная стоимость объекта оценки будет зависеть от потенциального потока наличности, который будет от него получен, т.е. собственность просто рассматривается как единица производства. В этом случае рассчитывается потенциальный ожидаемый доход за вычетом всех затрат.

В остаточном методе оценщик оценивает рыночную стоимость в воспроизводимой форме (либо сравнением, либо по инвестиционному методу) и вычитывает из нее «общую стоимость развития» – все затраты, которые будут понесены для приведения собственности в соответствующую форму. Вычитая эти расходы из итоговой рыночной стоимости, получают остаток.

По методу подрядчика рыночная стоимость (например, здания) приравнивается к затратам реконструкции. Оценивается рыночная стоимость необработанной земли, к ней добавляется стоимость восстановления нового здания, которое могло бы исполнять функцию существующего, и из этой информации делается корректировка, учитывая устаревание и обесценивание существующего здания относительно новой гипотетической единицы.

Рассмотрим существующие практически применяемые методы оценки в Великобритании. Следует отметить, что имеются четыре базы для оценки:

1. Стоимость свободного рынка.
2. Стоимость свободного рынка для текущего использования.
3. Стоимость свободного рынка для альтернативного использования.
4. Стоимость возмещения.

На основе этих баз разработаны соответствующие методы оценки.

Что касается Великобритании, то в этой стране в настоящее время используются пять основных методов:

1. Метод сравнения арендной платы и стоимости капитала.
2. Инвестиционные методы.
3. Методы, основанные на прибыли.
4. Методы, основанные на стоимости.
5. Остаточный метод.

Как видим, методы те же, что и в общепринятой европейской практике.

Можно отметить, что наибольшей популярностью пользуются инвестиционные методы из-за довольно высокой точности оценки. Различия их состоят во времени приведения денежных потоков к определенной дате – либо на начальный, либо на конечный период.

В Великобритании существует некоторая неопределенность относительно того, является ли стоимость возмещения (по остаточному методу) методом или базой оценки. Она имеет тенденцию использоваться исключительно для оценки специализированной собственности, когда нет воз-

возможности проанализировать сопоставимые продажи, чтобы оценить объект собственности методом сравнения или каким-нибудь другим. Что касается сравнительного метода, то из-за недостатка информации оценщики должны тратить время на ее сопоставление и проверку относительно похожих (подобных) сделок. На рынке собственности этот процесс затруднен из-за конфиденциальности этих сделок, когда стороны не афишируют реальную стоимость имущества, являющегося объектом купли-продажи.

Также основной проблемой являются довольно широкие расхождения в оценке одних и тех же объектов разными группами оценщиков, например, достаточно большое число отелей Великобритании было оценено по методу прибыли в довольно значительном диапазоне значений двумя различными фирмами оценщиков. Что, несомненно, указывает на необходимость принятия единой базы и стандартов для проведения подобных оценок, и, в свою очередь, благоприятным образом отразится как на качестве оценочной информации, так и на качестве самой методологии оценки.

Оценка в США – поле деятельности специалистов с большим опытом работы, высшим образованием и специализированной подготовкой в области оценки. В США отдельные специалисты занимаются оценкой бизнеса, личной или интеллектуальной собственности. Существуют специализированные по месту и по объекту оценки оценщики. Есть специалисты по оценке приносящей доход недвижимости или по оценке не приносящих дохода объектов. Каждая оценка объекта, застрахованного той или иной федеральной корпорацией США, должна выполняться только оценщиком, который имеет лицензию (или сертификат) штата, на территории которого находится данный объект оценки.

Особый интерес для нас представляет опыт в области оценки тех стран, которые имели одинаковые с нами стартовые условия. В Польше с 1948 г. существует закон об управлении недвижимостью. Составной частью этого закона является оценочное законодательство, содержащее оценочные стандарты и требования к оценочным фирмам, специалистам, занимающимся оценкой, регламентируются процедура, цели и периодичность оценки, которую должен выполнять собственник земли или недвижимости. Важно подчеркнуть, что польское законодательство предусматривает независимую оценку недвижимости независимо от того, идет ли речь о массовой или об индивидуальной оценке. Это, прежде всего, определение рыночной стоимости недвижимости для целей налогообложения, получения кредитов, страхования, купли-продажи недвижимости. Эксперт-оценщик выполняет независимую оценку, но только налоговые органы в зависимости от инвестиционной политики государства, градостроительной ценности земель регулируют налоговые платежи. Если государству важно привлечь инвестиции в какую-то из сфер деятельности, то налоговые органы устанавливают льготные ставки земельного налога. Если же объект находится в градостроительной зоне, ценность земли в которой превышает доходы, а, следовательно, и налоги, которые могут быть получены государством на этой территории, то налог увеличивается в соответствии с по-

требительской ценностью земли. Здесь срабатывает основной принцип оценки — принцип наиболее эффективного использования земли. В законодательстве предусматривается и правовая ответственность оценщика за результаты оценки. Однако правовую оценку отчету, выполненному независимым оценщиком, дают эксперты, которые также профессионально занимаются оценочной деятельностью.

Таким образом, можно сделать вывод, что хорошо проработанное законодательство, сильные общественные организации в области оценки, хорошо организованная система сбора и доступа к информации, работа на рынке профессионального образованных и опытных специалистов создают условия для осуществления обоснованной оценки объектов. Еще одним необходимым атрибутом оценочной деятельности является использование единых стандартов оценки.

## ЭВОЛЮЦИЯ СОВРЕМЕННОЙ БАНКОВСКОЙ СИСТЕМЫ В НАПРАВЛЕНИИ РАЗВИТИЯ ДИСТАНЦИОННОГО БАНКОВСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

*И.В. Гришина, Н.В. Ковалева*  
*г. Белгород*

Современная банковская система характеризуется наличием высокого уровня конкуренции и ростом культуры потребления розничных клиентов, что в свою очередь стимулирует коммерческие банки к повышению эффективности своей деятельности, к увеличению качества предоставляемых услуг и к минимизации временных затрат на их предоставление. В данной ситуации конкурентное преимущество получают банки, предоставляющие своим розничным клиентам услугу по дистанционному банковскому обслуживанию.

Дистанционное банковское обслуживание (ДБО) — это технология, в которой проведение операций не требует визита клиента в банк. При этом банк проводит платежи или совершает другие действия со средствами клиентов на основании дистанционных распоряжений, передаваемых клиентом в банк по различным каналам (телефон, интернет) при помощи различных средств (телефонных аппаратов, компьютеров, мобильных устройств, коммуникаторов) [2].

Во многих развитых странах происходит переход от классической филиальной модели банковского учреждения к модели дистанционного банковского обслуживания, и все больше операций проводится клиентами самостоятельно без посещения банка. В связи с переносом акцента на дистанционное обслуживание функции существующей розничной сети постепенно сужаются и филиалы коммерческих банков все более напоминают специализированные сервис — центры.

В современных условиях эволюция банковской системы в сторону дистанционной модели банковского обслуживания обусловлена рядом