

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА (АКТИВОВ) СУБЪЕКТОВ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ

Н.Ю. ТРИФОНОВ

К ВОПРОСУ О ПЕРЕОЦЕНКЕ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ

Переоценка основных фондов началась в нашей стране еще во времена СССР. В настоящей заметке не ставилась цель анализировать причины, приводящие к переоценке. Отметим лишь, что одной из главных причин, по нашему мнению, является ранее существовавшая односторонняя политика в ценообразовании, опирающаяся лишь на затратный подход. (О различных подходах к оценке имущества см., например [1]).

Тем не менее, необходимость периодической переоценки основных фондов во всех странах СНГ сейчас не вызывает сомнений и закреплена соответствующими нормативными актами. В Республике Беларусь базовым подобным документом является "Порядок проведения переоценки основных фондов предприятий и организаций" [2], регламентирующий в настоящее время процедуру переоценки в республике.

В этом документе указывается, что переоценка проводится ежегодно по состоянию на 1 января. И действительно, Совет Министров принимает ежегодные постановления о переоценке основных фондов, полностью дублирующие положения документа [2]. Почти наверняка можно ожидать подобного постановления и о переоценке основных фондов на 1 января 1998 года.

При этом в постановлениях Совета Министров предписывается осуществить подобную операцию, как правило, в течение трех месяцев. Процедура этого хорошо известна. В п. 3 документа [2] говорится, что переоценка осуществляется двумя путями:

- индексацией первоначальной стоимости с использованием коэффициентов пересчета, либо
- прямым пересчетом первоначальной стоимости в цены, складывающиеся на 1 января на соответствующие виды основных фондов.

Далее п. 3.2 расшифровывает второй возможный путь переоценки, утверждая, что "прямая оценка рыночной стоимости основных фондов осуществляется по уровню цен, складывающихся на 1 января". При этом "для подтверждения рыночной цены на объекты основных фондов могут быть использованы... экспертные заключения о рыночной стоимости зданий, сооружений и других объектов, входящих в состав основных средств, подготовленные консультационной или иной специализированной организацией".

Таким образом, если переоценку путем индексации собственник основных фондов может провести самостоятельно, то существенной частью переоценки по рыночной стоимости являются заключения независимых экспертов-оценщиков. При этом следует отметить, что результаты переоценки по отмеченным двум путям могут значительно различаться (как показывает практика, до нескольких раз!). Наибольшее разночтение дают здания и сооружения постройки прошлых лет, а также оборудование, особенно высокотехнологическое, и транспортные средства.

Грамотное управление имуществом предполагает наиболее выгодное собственнику сочетание налогообложения (в первую очередь налог на недвижимость, которым в нашей стране, несмотря на название, облагаются все основные фонды) и амортизационных отчислений. Именно это достигается надлежащим осуществлением переоценки основных фондов.

В нашей стране эксперты-оценщики, способные решать подобные задачи, объединены в республиканской общественной организации - Белорусском обществе оценщиков (БОО). Членами БОО могут стать лишь профессионалы, уже выполнившие работы по оценке в соответствии с требованиями Европейских стандартов по оценке собственности и Международных стандартов оценки. Члены общества выполняли заказы на оценку недвижимого и движимого имущества, поступившие от Высшего хозяйственного суда Республики Беларусь, судов, банковских учреждений, различных предприятий и организаций. Высокая квалификация и профессионализм членов БОО подтверждены членством этой организации в Европейской группе оценочных ассоциаций (TEGoVA), объединяющей ведущих профессионалов главных европейских стран. Это дает подписи белорусских оценщиков европейское признание.

Нет сомнения, что членам БОО по силам выполнение важной государственной задачи переоценки основных фондов. В то же время необходимо понимать, что для квалифицированной процедуры оценки основных фондов типичного среднего предприятия требуется напряженная работа нескольких человек в течение трех-четырех недель. Опыт предыдущих переоценок показывает, что зачастую предприятия начинают заботиться о переоценке лишь к концу отпущенного срока и обращаются к экспертам тогда, когда более оперативные собственники уже сделали свои заказы.

Мы рекомендуем предприятиям, ощущающим потребность в независимой экспертизе стоимости своих основных фондов как можно более раннее обращение к интересующим вас экспертным организациям. Это позволит оценщикам выполнять необходимую работу по переоценке в плановом порядке, а не в режиме сжатых сроков.

ЛИТЕРАТУРА

1. Трифанов Н.Ю. Недвижимость на весах оценщиков: начало // Бухгалтерский учет и анализ. 1996. № 1. С. 39-40.
2. "Порядок проведения переоценки основных фондов предприятий и организаций", утв. Министерством статистики и анализа Республики Беларусь, приказ № 22 от 27 декабря 1994 года, зарегистрирован в Реестре госрегистрации от 9 января 1995 года № 678/12.