

ПЕРЕОЦЕНКА: СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ

Н. Ю. Трифонов, президент Белорусского общества оценщиков, зав. кафедрой оценки БГУ

Согласно Постановлению Совета Министров Республики Беларусь [1] все субъекты хозяйствования обязаны провести переоценку основных средств, незавершенного строительства, неустановленного оборудования и жилищного фонда на 1 января 2001г. В статье рассматривается методология переоценки с точки зрения стратегических целей субъекта хозяйствования на будущий год, отмечается, что квалифицированно проведенная переоценка позволяет оптимизировать величины налогов и амортизационных отчислений.

1. Введение

Переоценкой активов называется разовое изменение их полной восстановительной стоимости в соответствии с рыночной конъюнктурой (см., напр. [2]). В мировой практике общепринято обращение к переоценке при накопленном уровне инфляции, превышающем 10%. В соответствии с этими представлениями переоценка основных фондов проводилась еще в СССР, хотя и объяснялась иными причинами. До 1991 г. переоценка осуществлялась примерно один раз в десять лет. Необходимость ее была связана с тем, что, несмотря на сравнительную стабильность оптовых цен, затраты по созданию объектов основных фондов имели устойчивую тенденцию к росту. Обуславливалось это, в первую очередь, повышением заработной платы рабочих, а также удорожанием материалов и ползучим увеличением управленческого аппарата. В настоящей статье не ставилась цель анализировать причины, неизбежно приводящие к переоценке. Отметим лишь, что одним из существенных факторов, по нашему мнению, является ранее существовавшая однобокая политика в ценообразовании, опиравшаяся лишь на затратный подход.

После 1991 г. в связи с обвальным падением экономики и бурными инфляционными процессами переоценку стали проводить чаще. Необходимость периодической переоценки основных средств во всех странах СНГ не вызывает сомнений и закреплена соответствующими нормативными актами.

2. Нормативная база переоценки

Долгое время в Республике Беларусь основным подобным документом являлся «Порядок проведения переоценки основных фондов предприятий и организаций» 1994 года [3], регламентировавший процедуру переоценки. В этом документе указывалось, что переоценка проводится ежегодно по состоянию на 1 января. И действительно, Совет Министров принимал ежегодные (до 1 января 1999 года) постановления о переоценке основных средств, незавершенного строительства, неустановленного оборудования и жилищного фонда, повторяющие положения документа. Иногда для некоторых видов переоцениваемого имущества была установлена иная дата (на середину года), иногда переоценка носила необязательный характер.

В настоящее время принято Постановление Совета Министров [2] об обязательной переоценке на 1 января 2001 г. на основе которого разработаны новые положения о переоценке основных средств [4], порядке переоценки незавершенного строительства и неустановленного оборудования [5] и о переоценке жилищного фонда [6].

Процедура четко определена. В документах [4—5] записано, что переоценка проводится «по усмотрению организации одним из методов:

методом прямого пересчета стоимости... в цены, сложившиеся на 1 января 2001г. на объекты, аналогичные оцениваемым и подтвержденные документально организацией, самостоятельно осуществляющей переоценку, или организациями, занимающимися оценочной деятельностью (далее – метод прямой оценки);

методом индексации фактической (первоначальной) стоимости... с применением коэффициентов (индексов) пересчета... (далее – индексный метод).»

Кроме того, переоценка основных средств, объектов незавершенного строительства или импортированных: оборудования, строительных конструкций и материалов, изготовленных зарубежными производителями и приобретенных за иностранную валюту, может быть определена путем пересчета их первоначальной стоимости в иностранной валюте по курсу Национального банка Республики Беларусь по состоянию на 31 декабря 2000 г. (далее – метод пересчета валютной стоимости).

При расшифровке процедуры метода прямой оценки в [4—5] указывается, что при самостоятельном осуществлении переоценки таким методом организация должна опираться на документально подтвержденные материалы, характеризующие стоимость и уровень цен. При привлечении для прямой оценки организации, занимающейся оценочной деятельностью, таким документом служит экспертное заключение этой организации.

Переоценка жилищного фонда проводится по положению [6]. Оно предусматривает два метода: индексации балансовой стоимости и индексации сметной стоимости. Но только для субъектов хозяйствования государственной формы собственности. Для организаций негосударственной формы собственности оно носит рекомендательный характер, а, значит, негосударственный собственник может производить переоценку любым методом, например, методом прямого пересчета.

Важно, что документы [4—6] носят вариативный характер и позволяют собственнику выбирать между двумя, тремя, а в некоторых случаях и более, методами переоценки, применимыми для конкретного актива. Отметим здесь, что если рассматривать проблему переоценки с точки зрения государственных интересов, то можно предположить, что государство заинтересовано в информации о реальной стоимости оцениваемых активов, которую можно получить лишь с использованием метода прямой оценки. Следует, правда, отметить, что для наилучшего определения стоимости прямой оценкой рыночной стоимости правильнее было бы определить иную, не на 1 января, дату переоценки. Например, как в некоторых странах, это могло бы быть 1 июля. Дело в том, что по некоторым видам основных средств на 1 января рыночные цены испытывает аномалию, связанную, например, с рождественскими скидками.

Но значительно больше в использовании метода прямой оценки заинтересованы предприятия. Правильная оценка необходима:

- для формирования правильной себестоимости и цены продукции, а, значит, для борьбы за потребителя;
- для привлечения инвестиций (нужно знать себе цену и уметь доказать ее инвесторам, поскольку стоимость активов предприятия – главный аргумент в переговорах с ними, например, при определении размера гарантий или залога);
- при продаже имущества или его части, так как налог на прибыль будет рассчитываться с разницы между продажной и балансовой стоимостью актива.

3. Субъекты переоценки

Согласно постановлению [1] организации всех форм собственности обязаны провести переоценку основных средств, незавершенного строительства, неустановленного оборудования и жилищного фонда по состоянию на 1 января 2001 г. с одновременным отражением результатов переоценки в балансах хозяйственной деятельности.

Отметим, что индексный метод основывается на величинах индексов, которые в силу своего статистического происхождения для каждой конкретной переоцениваемой единицы носят вероятностный характер. Иными словами, в общем случае можно заключить, что переоценка по индексам принципиально не совпадает с действительностью. Тем не менее, большинство субъектов хозяйствования прибегают к ней из-за простоты исполнения, а, также, не зная, как провести переоценку иным способом. Это объясняется кажущейся простотой индексного метода.

При этом обычно считается, что переоценку индексным методом бухгалтерия может провести самостоятельно, а существенной частью переоценки методом прямой оценки являются заключения независимых экспертов-оценщиков. Во многом это справедливо, но квалифицированно переоценку любым методом может произвести лишь независимый оценщик. В нашей стране эксперты, способные решать подобные задачи, организованы в общественной организации «Белорусское общество 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. В настоящее время в БОО состоит около ста оценщиков из всех регионов нашей республики.

Члены БОО выполняли заказы на оценку недвижимого и движимого имущества, поступавшие от Высшего хозяйственного суда Республики Беларусь, судов, крупнейших банков и предприятий. Квалификация и профессионализм БОО подтверждены членством этой организации в Европейской группе оценочных ассоциаций (TEGoVA), объединяющей в настоящее время 38 европейских стран. Это дает подписи белорусских оценщиков европейское признание.

4. Переоценка — инструмент оптимизации

В период последней переоценочной кампании год назад обращение субъектов хозяйствования к специалистам для нужд переоценки впервые в нашей стране приобрело характер тенденции. И хотя большинство переоценивает по старинке, многие уже понимают преимущества иного отношения к своим активам. Дело в том, что результаты переоценки по нескольким разрешенным методам могут значительно различаться (как показывает практика, до нескольких раз!), причем как в большую, так и в меньшую сторону. Наибольшее разночтение дают здания и сооружения постройки прошлых лет, а также оборудование, особенно высо-

котехнологичное (например, вычислительная техника), и транспортные средства. Это и понятно: если индексы призваны отражать статистические закономерности изменения стоимости той или иной группы основных фондов (и их грамотное определение — специальная задача), то эксперты проводят индивидуальные исследования по конкретной номенклатуре, интересующей заказчика.

По данным БОО при переоценке основных фондов на 01.01.2000 г. восстановительная стоимость, определенная методом прямой оценки, равнялась или несколько превышала стоимость, полученную по индексному методу, примерно у 10% объектов оценки. У остальных объектов индексная стоимость превышала стоимость при прямой оценке в 1,05—1,35 раза у 20%, в 1,35—2 раза у 50% и более чем в 2 раза у 20% объектов. На рисунке 1 приведено сравнение балансовой стоимости (результат применения индексного метода) с оценочной (результат применения метода прямой оценки) для нескольких групп технологического оборудования одного из белорусских предприятий.

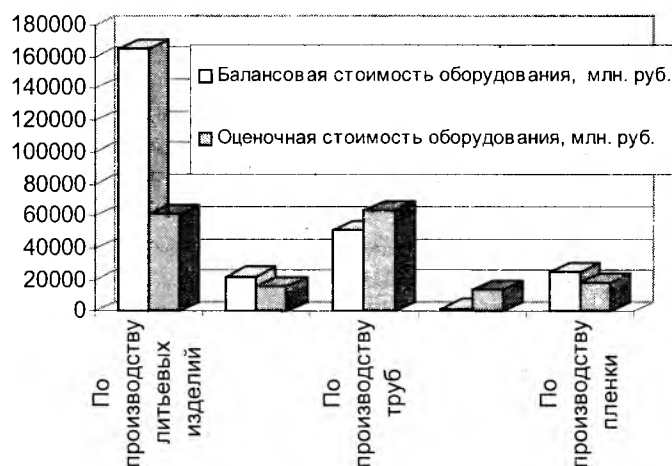


Рис. 1. Соотношение результатов прямой и индексной оценки (по видам оборудования)

Грамотное управление имуществом предполагает наиболее выгодное собственнику сочетание налогообложения (в первую очередь налога на недвижимость, которым в нашей стране, несмотря на название, облагаются все основные фонды) и амортизационных отчислений. Именно это достигается надлежащим осуществлением переоценки. При этом следует учесть все действующие факторы. Например, имеет смысл обратить внимание на оборудование с длительным сроком службы, если нормы амортизации на него достаточно низки, особенно в случае прибыльности предприятия.

Руководители предприятий, заботящиеся о производстве и контролирующие процесс переоценки, всегда стояли перед трудной проблемой выбора такого метода переоценки, который позволил бы получить минимальную стоимость основных средств с целью снижения налогооблагаемой базы при расчете налога на недвижимость. С другой стороны, в условиях перехода страны к экономике рыночного типа, когда ощущается острый дефицит оборотного капитала и значительное налоговое давление, предприятия могут быть заинтересованы в увеличении стоимости основных средств при их переоценке. В этом случае амортизационные отчисления, рассчитываемые из уровня среднегодовой стоимости основных средств и относимые на себестоимость продукции, будут уменьшать налогооблагаемую базу по налогу на прибыль. Кроме того, амортизационные отчисления, как правило, многократно превышающие налог на недвижимость, в этом случае остаются на предприятии и могут использоваться для воспроизводства основных средств и для пополнения собственных оборотных средств. С точки зрения кредитования предприятия, увеличения его уставного капитала или внесения данного вида фонда в уставной капитал другого предприятия также важно, чтобы уровень стоимости основных средств был наибольшим.

Полная восстановительная стоимость каждого отдельного взятого объекта основных средств может быть определена либо путем индексации его балансовой стоимости (индексный метод), либо путем прямого пересчета стоимости по рыночным ценам (метод прямой оценки). При этом метод прямой оценки как более точный позволяет исправить недоработки, накопившиеся в результате применения среднегрупповых индексов в ходе предшествующей переоценки. Какой из двух подходов выбрать для оценки того или иного оборудования

может решить только опытный оценщик в тесном контакте с руководством предприятия, четко знающим свои цели. Иными словами, на одном предприятии для переоценки различных видов основных средств используются разные методы, что не противоречит действующим нормативным актам.

Сроки проведения работ по переоценке составляли от 15 дней до 3—4 месяцев в зависимости количества инвентарных единиц и их «сложности», количества структурных подразделений предприятий. На сроки также значительно влияло состояние бухгалтерского учёта предприятий, наличие и состояние техдокументации.

По опыту работы при проведении переоценки предприятий остаточная стоимость основных средств (налогооблагаемая база по налогу на недвижимость) уменьшалась в среднем 20—30%, а в отдельных случаях снижение доходило до 60% по сравнению с базой, полученной индексным методом. Это позволило руководителям предприятий, имеющих тяжелое экономическое положение, сократить часть денежных средств от уплаты налога на недвижимость и использовать их для внутривозрастных целей. На отдельных рентабельных предприятиях руководители комплексно подошли к проведению переоценки, как с применением индексов, так и с применением прямой оценки. Индивидуальный подход к определению стоимости каждой единицы основных средств позволил добиваться снижения налога на недвижимость без уменьшения суммы годовых амортизационных отчислений, т.е. без изменения налога на прибыль.

Нет сомнения, что членам БОО по силам выполнение важной государственной задачи переоценки. В то же время необходимо понимать, что для квалифицированной процедуры оценки основных средств 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 экспертной переоценке стоимости своих основных средств 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 экономии времени.

Целесообразно правильно использовать переоценку, не потерять на ней, а «выжать из нее, что можно». Поэтому при выборе оценщика и совместной с ним постановке задач следует сразу учитывать перспективу дальнейшего использования результатов для эффективного управления предприятием.

Как правило, основные работы при переоценке включают в себя следующее.

- Желательную инвентаризацию активов предприятия.
- Экспресс-анализ основных средств для оперативного отбора тех групп, по которым выгодно проводить переоценку прямым пересчетом к рыночным ценам.
- Проведение переоценки прямым пересчетом имущества, которое планируется продать в течение года. При этом остаточная стоимость служит ориентиром для определения минимальной цены продажи, заниженная остаточная стоимость приводит к увеличению налога на прибыль.
- Проведение переоценки прямым пересчетом закладываемого имущества для оценки суммы возможного кредита.
- Проведение переоценки прямым пересчетом при планируемой реструктуризации, а также внесении имущества в качестве неденежного вклада в уставный фонд.
- Формулировку стратегической цели на год по оставшимся активам (уменьшение налогообложения, увеличение амортизационных отчислений и др.)
- Переоценку оставшихся активов всеми разрешенными методами.
- Оптимизация результатов, то есть выборку из получившихся возможных значений стоимости каждого актива того, которое соответствует стратегической цели.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. «О переоценке основных средств, незавершенного строительства, неустановленного оборудования и жилищного фонда на 1 января 2001г.» Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 декабря 2000 г. № 1975.
2. Трифонов Н. Ю. Переоценка как средство эффективного управления активами предприятий/ Бухгалтерский учет и анализ. 2000, № 3. — С. 13.
3. «Порядок проведения переоценки основных фондов предприятий и организаций», утв. Министерством статистики и анализа Республики Беларусь, приказ от 27 декабря 1994 г. № 22, зарегистрирован в Национальном реестре правовых актов 9 января 1995 г. № 678/12.
4. «Положение о переоценке основных средств организаций по состоянию на 1 января 2001 года», утв. Министерством статистики и анализа Республики Беларусь, постановление от 9 января 2001 г. № 1, зарегистрировано

в Национальном реестре правовых актов 16 января 2001 года № 8/4760.

5. «Положение о порядке переоценки незавершенного строительства и неустановленного оборудования по состоянию на 1 января 2001 г.», утв. Министерством статистики и анализа Республики Беларусь, постановление от 9 января 2001 г. № 2, зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов 16 января 2001 года № 8/4761.

6. «Положение о переоценке государственного жилищного фонда в Республике Беларусь по состоянию на 1 января 2001 г.», утв. Министерством статистики и анализа Республики Беларусь, постановление от 9 января 2001 г. № 2, зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов 16 января 2001 года № 8/4762.

ПРАВИЛА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЧЕКОВОЙ КНИЖКИ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ НАЛИЧНЫХ ДЕНЕГ

*(утверждены постановлением Правления Национального банка Республики Беларусь
от 18 мая 2000 г. № 11.3)*

1. Правила использования чековой книжки для получения наличных денег, разработанные в соответствии с Законом Республики Беларусь «О Национальном банке Республики Беларусь» (Ведамасці Вярхоўнага Савета Беларускай ССР, 1990 г., № 2, ст. 16; Ведамасці Вярхоўнага Савета Рэспублікі Беларусь, 1993 г., № 2, ст. 14; № 26, ст. 326; 1994 г., № 15, ст. 218; 1995 г., № 17, ст. ст. 178, 188), регламентируют порядок изготовления и использования в практической работе чековой книжки для получения наличных денег.

2. В настоящих Правилах используются следующие термины:

2.1. чекодатель — юридическое лицо, независимо от организационно-правовых форм и форм собственности, или индивидуальный предприниматель, которые имеют в банке текущий (расчетный) счет в белорусских рублях;

2.2. чекодержатель — представитель юридического лица или индивидуальный предприниматель, которым предоставлено право получения наличных денег в банке.

3. Чековая книжка для получения наличных денег (далее - чековая книжка) предназначена для выдачи из касс банков наличных денежных средств в белорусских рублях юридическим лицам, независимо от организационно-правовых форм и форм собственности, их обособленным подразделениям, а также индивидуальным предпринимателям с их текущих (расчетных) счетов на цели, предусмотренные законодательством Республики Беларусь. Не допускается выплата наличных денежных средств по чеку, оформленному на имя главного бухгалтера юридического лица или другого работника, подписавшего чек второй подписью, за исключением чеков по счетам организаций Министерства обороны, Министерства внутренних дел. Комитета государственной безопасности, а также чеков по счетам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, у которых в штате нет другого лица, на которое можно возложить получение наличных денег.

3.1. Чековая книжка содержит 25 (50) чеков.

Чек — это ценная бумага, содержащая распоряжение чекодателя банку произвести выплату указанной в нем суммы наличных денежных средств чекодержателю.

4. Чековая книжка состоит из обложки, корешка чека и самого чека (приложение 1).

4.1. Книжка имеет прямоугольную форму размером 105x210 мм.

5. Лицевая сторона обложки содержит следующие надписи и реквизиты, выполненные типографским способом:

5.1. «Республика Беларусь»;

5.2. «Чековая книжка для получения наличных денег на 25 (50) чеков»;

5.3. «за № от ___ по ___»;

5.4. «Счет № _____» (номер счета чекодателя);

5.5. «Хранить у главного бухгалтера (лица, его заменяющего)»;

5.6. «(наименование банка)»;

5.7. «(штамп банка)».

Реквизиты, указанные в подпунктах 5.3, 5.4, 5.6 и 5.7 настоящих Правил, заполняются банком при выдаче чековой книжки.

6. На оборотной стороне обложки печатается типографским способом порядок заполнения и пользования чеками:

6.1. Наименование чекодателя и наименование банка могут обозначаться штампами. Все реквизиты, требующие заполнения от руки, выполняются чернилами или шариковой ручкой одного цвета.

6.2. После слова «Заплатите» вписываются фамилия, имя и отчество лица, на имя которого выдается чек.

6.3. Графа «Сумма прописью» должна заполняться с самого начала строки с заглавной буквы. Слово «рублей» должно указываться вслед за суммой прописью без оставления свободного места.

6.4. В графе «(сумма цифрами)» свободное место должно быть прочеркнуто двумя чертами.

6.5. Подписание чека до заполнения всех его реквизитов категорически запрещается.

6.6. Никакие поправки в тексте чека не допускаются, так как делают чек недействительным.

6.7. При наличии в представленной банку чекодателем карточке с образцами подписей отметки о том, что чекодатель печатать временно не выдана, чеки принимаются банком без скрепления их оттиском печати.

6.8. Одновременно с составлением чека должны быть заполнены все реквизиты корешка чека.

6.9. Чек выдается чекодателем чекодержателю под расписку на корешке чека.

6.10. Расписка чекодателя в получении наличных денег осуществляется на оборотной стороне чека.