

ПЕРЕОЦЕНКА – СРЕДСТВО УПРАВЛЕНИЯ АКТИВАМИ

Н.Ю. Трифонов,

кандидат физико-математических наук, президент Белорусского общества оценщиков (г.Минск)

Переоценкой активов называется разовое изменение их восстановительной стоимости в соответствии с рыночной конъюнктурой (см., напр., [2]). Согласно Международным стандартам финансовой отчетности, в мировой практике общепринят подобный пересчет в условиях совокупного роста инфляции свыше 100% за последние три года. В соответствии с такими 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 увеличением расходов на управленческий аппарат. Мы не ставим цель анализировать причины, приводящие к переоценке. Отметим лишь, что одним из существенных факторов, по нашему мнению, является прежняя односторонняя 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 активов во всех государствах СНГ не вызывает сомнений и закреплена соответствующими нормативными актами. Согласно Постановлению Совета Министров Республики Беларусь от 28 декабря 2001 г. [1], переоценку основных средств, незавершенного строительства и неустановленного оборудования обязаны провести все субъекты хозяйствования страны.

Нормативная база переоценки

Долгое время основным документом, который регламентировал процедуру переоценки в Республике Беларусь, являлся «Порядок проведения переоценки основных фондов предприятий и организаций», утвержденный

в 1994 г. [3]. В этом документе указывалось, что переоценка осуществляется ежегодно по состоянию на 1 января. И действительно, Совет Министров принимал ежегодные (до 1 января 1999 г.) постановления о переоценке основных средств, незавершенного строительства, неустановленного оборудования и жилищного фонда, повторявшие основные положения документа [3]. Иногда для некоторых видов переоцениваемого имущества устанавливалась иная дата (на середину года), в ряде случаев переоценка носила необязательный характер.

Были разработаны положения о переоценке основных средств [4], порядке переоценки незавершенного строительства и неустановленного оборудования [5] и о переоценке жилищного фонда [6]. Отметим, что в 2002 г., согласно Постановлению [1], жилищный фонд не переоценивается. В то же время действует Инструкция по переоценке товарно-материальных ценностей (ТМЦ) сельскохозяйственными предприятиями [7]. В ней указывается, что колхозам, совхозам и другим сельхозпредприятиям разрешено провести переоценку остатков сырья, животных на выращивании и откорме, материалов, кормов и других ТМЦ по состоянию на 1 января 2000 г. с отношением сумм переоценки на пополнение источников собственных средств. В дальнейшем переоценку разрешается осуществлять поквартально (по состоянию на 1-е число каждого квартала).

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 <...> 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 (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 проводилась по положению [6]. Оно предусматривало два метода – индексации балансовой стоимости и индексации сметной стоимости, но только для субъектов хозяйствования государственной формы собственности. Для организаций негосударственной формы собственности положение носило рекомендательный характер, а значит, негосударственный собственник мог производить переоценку любым методом, например методом прямого пересчета.

Важно, что документы [4–7] носят вариативный характер и позволяют собственнику выбирать между двумя, тремя, а в некоторых случаях и более, методами переоценки, применимыми для конкретного актива. 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, заметить, что для наилучшего определения стоимости методом прямой оценки (т.е. рыночной стоимости) правильнее было бы определить иную, не 1 января, дату переоценки. Например, как в ряде стран, это могло бы быть 1 июля. Дело в том, что по некоторым видам основных средств на 1 января рыночные цены испытывают аномалию, связанную с рождественскими скидками.

Но значительно больше, чем государство, в использовании метода прямой оценки заинтересованы предприятия. Адекватная 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 остаточной стоимостью актива.

Субъекты переоценки

Согласно Постановлению [1], организации всех форм собственности Республики Беларусь обязаны провести переоценку основных средств, незавершенного строительства, неустановленного оборудования по состоянию на 1 января 2002 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 усредненный характер. Тем не менее большинство субъектов хозяйствования прибегало к ней из-за простоты исполнения, а также не зная, как провести переоценку иным способом.

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 произвести переоценку любым методом может 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 и Международных стандартов оценки. В

настоящее время в БОО состоит около ста оценщиков из всех регионов нашей республики. 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.

Переоценка – инструмент оптимизации

В период переоценочной кампании 2001 г. 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 расхождение дают здания и сооружения постройки прошлых лет, а также оборудование, особенно высокотехнологичное (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 2001 г. восстановительная стоимость, определенная методом прямой оценки, равнялась или несколько превышала стоимость, полученную индексным методом, примерно у 10% объектов оценки. У остальных объектов индексная стоимость превышала стоимость при прямой оценке в 1–1,5 раза у 20%, в 1,5–2 раза у 50% и более чем в 2 раза у 20% объек-

тов. На рис. 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 [8].

Грамотное управление имуществом предполагает наиболее выгодное для собственника 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.

Перед руководством предприятия часто стоит проблема 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 к экономике рыночного типа, когда ощущаются 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, амортизацион-



Рис. 1. Соотношение результатов прямой и индексной оценки оборудования по производству различных изделий.

ные 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. Наконец, 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.

Восстановительная стоимость каждого отдельно 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 предшествующих переоценок. Какой из двух подходов выбрать для оценки тех или иных активов, может решить только опытный оценщик в тесном контакте с руководством предприятия, четко зная свои цели. Иными словами, на одном предприятии для переоценки различных видов основных средств используются разные методы, что не противоречит действующим нормативным актам.

По итогам переоценочных кампаний прошлых лет сроки проведения работ по переоценке составляли от 10 дней до 3–4 месяцев в зависимости количества инвентарных единиц и их «сложности», количества структурных подразделений предприятий. На сроки также значительно влияли состояние бухгалтерского учета предприятий, наличие и состояние техдокументации.

Опыт работы свидетельствует, что при проведении переоценки предприятий остаточная стоимость основных средств (налогооблагаемая база по налогу на недвижимость) уменьшалась в среднем на 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 денежные средства на уплату налога на недвижимость и использовать их для внутрихозяйственных целей. На отдельных

рентабельных предприятиях руководители комплексно подошли к проведению переоценки – как с применением индексов, так и с применением метода 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 часто предприятия начинают заботиться о переоценке лишь к концу отпуска срока и обращаются к экспертам тогда, когда более оперативные собственники уже сделали свои заказы.

Целесообразно таким образом воспользоваться переоценкой, чтобы не потерять на ней, а, напротив, получить от нее максимально возможное. Поэтому при выборе оценщика и совместной с ним постановке задач следует сразу учитывать перспективу дальнейшего использования результатов для эффективного управления предприятием.

При переоценке в общем случае последовательно выполняются следующие основные работы:

- желательная инвентаризация активов предприятия;
- экспресс-анализ активов для оперативного отбора групп, по которым выгодно проводить переоценку прямым пересчетом;
- проведение переоценки прямым пересчетом активов, которые планируются к продаже в течение года. При этом остаточная стоимость служит ориентиром для определения минимальной цены продажи (отметим, что занижение остаточной стоимости приводит к увеличению налога на прибыль);
- проведение переоценки прямым пересчетом активов, которые планируются к залого для получения кредита;
- проведение переоценки активов, которые планируются к участию в реструктуриза-

ции, а также к внесению в качестве неденежного вклада в уставный фонд, методом прямой оценки;

- формулировка стратегической цели на год по оставшимся активам (уменьшение налогообложения, увеличение амортизационных отчислений и др.);
- проведение переоценки оставшихся активов всеми разрешенными методами;
- оптимизация результатов, т. е. выборка из получившихся возможных значений стоимости каждого актива того, которое соответствует стратегической цели.

ЛИТЕРАТУРА

1. *О переоценке основных средств, незавершенного строительства и неустановленного оборудования по состоянию на 1 января 2002 г.* Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 декабря 2001 г. № 1898.

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 порядке переоценки основных средств организаций по состоянию на 1 ян-*

варя 2002 г., утв. Министерством статистики и анализа Республики Беларусь, постановление от 5 января 2002 г. № 2, зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов 17 января 2002 г. № 8/7699.

5. *Положение о порядке незавершенного строительства и неустановленного оборудования организаций по состоянию на 1 января 2002 г.*, утв. Министерством статистики и анализа Республики Беларусь, постановление от 5 января 2002 г. № 3, зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов 17 января 2002 г. № 8/7700.

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 г. № 8/4762.

7. *Инструкция по переоценке материальных ценностей (ТМЦ) сельскохозяйственными предприятиями*, утв. совместным постановлением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь, Министерства экономики Республики Беларусь и Министерства статистики и анализа Республики Беларусь от 14.02.2000 г. № 15/3/25/6, зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов 13 марта 2000 г. № 8/3065.

8. Трифонов Н.Ю., Игнаткович Г.П. Оценка технологического оборудования // Белорусский экономический журнал. 2000. № 3. С.118

