

ИНВЕСТИЦИИ

Учитывая важность инвестиций для развития и функционирования народного хозяйства Республики Беларусь, в нынешних нелегких условиях редакционная коллегия решила, начиная с № 6 (1996 г.) открыть в журнале раздел "Инвестиции". В нем будут освещаться актуальные методические и практические вопросы привлечения инвестиционных ресурсов для решения насущных вопросов развития экономики, разработки инвестиционных проектов (бизнес-планов), их экспертизы, обеспечения возвратности кредитов, механизма получения инвестиций субъектами хозяйствования различных форм собственности и т.п. Надеемся, что на страницах журнала поделятся опытом представители тех предприятий и организаций, которые добились получения кредитов для целей инвестирования. Их опыт преодоления сложностей и препятствий безусловно будет полезным для тех, кто будет решать такие же задачи на своем предприятии. Это позволит избежать ошибок и добиться успеха в этом важном деле.

П.С. ГЕЙЗЛЕР

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА И ДРУГИХ АКТИВОВ ПРЕДПРИЯТИЯ

Развитие рыночных отношений требует самого серьезного внимания к реальной оценке имущества и других активов предприятия. Господствовавший в прошлом метод административного (директивного) установления цен на любую продукцию привел к тому, что сегодня, по существу, требуется полная и всесторонняя оценка имущества предприятий и других субъектов хозяйствования для реального отражения потенциала, которым они обладают. Кроме того, в переходный период к рыночным отношениям реальная оценка имущества и других активов предприятий и организаций необходима при:

- передаче их в аренду;
- выкупе коллективами арендных предприятий;
- возвращении их арендатором арендодателю;
- смене собственника;
- установлении начальной цены продажи на аукционах и конкурсах;
- вложении их в виде неденежных вкладов в уставные фонды других предприятий;
- установлении стоимости имущества предприятий, объявленных банкротом при его распродаже;
- приватизации предприятий;
- передаче имущества в залог;
- страховании имущества и других активов субъектов хозяйствования.

Могут быть и другие случаи, требующие оценки активов предприятий и организаций.

Значение оценки и переоценки имущества субъектов хозяйствования возрастает в связи с происходящими инфляционными процессами. Это создает определенные проблемы и при отражении реальной оценки активов в балансах предприятий. Дополнительные сложности возникают и из-за того, что начисленная амортизация нередко не соответствует реальной изношенности основных фондов. Все эти обстоятельства требуют самого серьезного теоретического обоснования подходов к реальной оценке имущества и других активов предприятий.

Из экономической теории известно, что любая вещь имеет стоимость и потребительную стоимость. Применительно к проблемам оценки имущества и других активов предприятия стоимость какой-либо инвентарной единицы - это то, во что обошлось приобретение ее собственнику с учетом амортизации. Иначе говоря, это то, что нынешний

собственник затратил для того, чтобы стать этим собственником. В ходе пользования той или иной инвентарной единицей собственник может нести какие-либо расходы по поддержанию ее в эксплуатационном состоянии, а также целенаправленно улучшать ее свойства и качества. Одновременно в ходе эксплуатации инвентарная единица может терять свои первоначальные свойства. Это отражает амортизация, если это основные средства. Многим видам оборотных средств также свойственно постепенное ухудшение качества и утеря первоначальных свойств в результате длительного хранения. Следовательно, стоимость имущества и других активов предприятия находится постоянно в движении, этому понятию свойственна динамика.

Как учит экономическая теория, потребительная стоимость - это другая сторона свойств той же самой вещи, способность удовлетворять каким-либо потребностям, способность приносить пользу. Здесь дается оценка не затратам, на приобретение данной инвентарной единицы, а той пользе, которую можно получать, владея ею. Конечно, такая польза прямо и непосредственно зависит от конкретного направления использования любой инвентарной единицы, но, с другой стороны, покупатель, приобретая ее или намереваясь это сделать, имеет в виду конкретное направление применения и преследует определенную цель покупки.

К сожалению, экономисты-теоретики в свое время не уделили должного внимания соотношению стоимости и потребительной стоимости предметов, ограничиваясь констатацией наличия той и другой. Но ведь они измеряются в одних и тех же денежных единицах и, следовательно, их можно и нужно сравнивать. В нормальных рыночных условиях это происходит повсеместно и постоянно. Цель любого производства - получить прибыль, т.е. затратить меньше, чем будет получено за реализованную продукцию, выполненные работы, предоставленные услуги. Иначе говоря, закон выживания в условиях рынка состоит в том, чтобы создаваемая потребительная стоимость была больше стоимости.

Эти теоретические положения лежат в основе реальной оценки имущества и других активов предприятий во всех перечисленных выше случаях. Как известно, существует три общих подхода к оценке имущества.

Это **затратный метод**, соответствующий нахождению стоимости инвентарной единицы, **метод определения дохода** от использования ее, соответствующий нахождению потребительной стоимости и, наконец, **метод сравнительных продаж**, который в условиях неразвитого рынка и отсутствии соответствующих элементов рыночной инфраструктуры просто не может быть применен для реальной оценки.

Таким образом, остаются два первых метода, вернее, принципиальных подхода, которые могут быть развиты в соответствующие методики.

Учитывая, что потребительная стоимость может быть как выше, так и ниже стоимости, исчисленной на базе затратного метода, общую процедуру оценки любого объекта, любого вида имущества и других активов предприятия следует принять следующей: вначале по материалам учета и коэффициентам изменения стоимости в связи с инфляцией (публикуются Минстатом РБ) определяется реальная стоимость имущества и других активов предприятия затратным методом (для этого имеются практически все возможности); затем в зависимости от реальных на-

правлений использования имущества и других активов предпринимается попытка определения реальной потребительной стоимости, в результате чего полученные затратным методом величины оценки корректируются и определяется искомая реальная величина оценки.

Различные виды имущества и активов (основные средства по видам, оборотные средства, нематериальные активы) требуют разного подхода к оценке, поэтому конкретные методики такой оценки должны различаться и их необходимо разрабатывать, учитывая особенности различных видов имущества и активов. Поэтому оценка недвижимости (зданий и сооружений) будет иной, чем машин и оборудования и тем более различных видов оборотных средств и нематериальных активов.

**Практические вопросы оценки имущества
и всех статей баланса предприятия решает
Консультационный центр
"Бухгалтерский учет и анализ" тел. 223 - 49 - 13.**