

ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ПРЕДПРИЯТИЙ В ЦЕЛЯХ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Оценка в целях финансовой отчетности, не будучи в настоящее время в Украине самой распространенной задачей, в скором времени может стать весьма актуальной. Этому могут способствовать и переход украинских предприятий на международную систему бухгалтерского учета, и возможные изменения в Методике оценки стоимости имущества во время приватизации в части оценки основных средств для формирования уставных фондов открытых АО.

В любом случае задача приведения балансовой стоимости основных средств предприятий в соответствие с текущими рыночными затратами не представляется надуманной. Наоборот, вряд ли может считаться нормальной сложившаяся ситуация, при которой искаженная балансовая стоимость не только деформирует балансы предприятий, но и негативно сказывается на показателях их финансовой деятельности, а в некоторых случаях просто затрудняет реализацию активов.

Вместе с тем за видимой простотой оценки (переоценки) основных средств экспертным, а не нормативным путем, скрывается достаточно проблем, что могут подтвердить оценщики, выполнявшие такие работы.

В настоящей статье сделана попытка в общих чертах, исходя из требований Международных Стандартов Оценки Имущества, Норм профессиональной деятельности оценщика УОО и практического опыта проведения подобных работ описать основные подходы к оценке основных средств предприятий, а также изложить связанные с ней проблемы. При этом будем предполагать, что задачей, стоящей перед оценщиком, является оценка всего комплекса основных средств предприятия в целях финансовой отчетности.

Принципиальное замечание

Оценка имущества в целях финансовой отчетности далеко не всегда должна выполняться исходя из концепции рыночной стоимости. Целью экспертной оценки основных средств предприятий является определение текущих рыночных затрат на создание (строительство, производство) или приобретение активов с учетом их обесценения на дату оценки.

Особенности оценки различных групп основных средств

Опыт показывает, что желательно предметом отдельного исследования и, возможно, отдельной инвентаризации сделать следующие группы основных средств:

- 1) имущество, числящееся на балансе, но фактически отсутствующее (не списанное в установленном порядке);
- 2) имущество, не числящееся на балансе, но фактически используемое предприятием;
- 3) физически изношенное, не пригодное к эксплуатации имущество, числящееся на балансе по остаточной стоимости.
- 4) имущество, отнесенное к категории избыточных активов предприятия.

На практике ситуации с первыми двумя группами активов встречаются часто – особенно на старых крупных предприятиях.

Все основные средства, не отнесенные соответствующим образом к категории непригодных к эксплуатации или избыточных, должны оцениваться исходя из принципа «стоимости в пользовании». Стоимость в пользовании – это стоимость оцениваемого объекта, определенная исходя из предположения, что данный объект не будет продаваться на открытом рынке для каких-либо альтернативных целей ни полностью, ни по частям.

При этом оценщик должен основываться на предположении о дальнейшем продолжительном использовании имущества в тех же целях, на том же месте, с эффективностью на дату оценки.

Принципиальным является то, что Международные Стандарты Оценки Имущества не допускают в качестве базы оценки активов предприятия использовать стоимость действующего предприятия (100-процентного интереса в бизнесе). И в этом заключен важный смысл. Стоимость действующего предприятия неверно отождествлять с суммарной стоимостью всех его активов. Стоимость предприятия определяется исходя из вклада всех его активов в единое целое, а точнее – в прибыль, которое способно получать предприятие. То есть, в данном случае надо вести речь о потребительной стоимости активов, которая не имеет ничего общего с затратами на их воссоздание.

Специализированные активы

Специализированные здания, сооружения и передаточные устройства, которые не могут функционировать отдельно, без связи с предприятием (цехом, участком, структурным подразделением), и не могут быть проданы (куплены) отдельно, должны оцениваться исходя из концепции **действительной стоимости**. Такой же подход должен применяться в отношении специализированного имущества активной части основных средств (машин, оборудования).

Приведем некоторые важные дефиниции Норм профессиональной деятельности оценщика УОО.

Действительная стоимость – восстановительная стоимость за вычетом всех видов износа. Восстановительная стоимость – стоимость воссоздания или стоимость замены без учета износа. Стоимость воссоздания – стоимость создания (при рыночных условиях на момент оценки) объекта, идентичного объекту оценки. Стоимость замены – стоимость объекта, который по существенным признакам мог бы быть адекватной заменой оцениваемого или стоимость создания подобной адекватной замены.

Следует отметить, что Международные Стандарты Оценки предусматривают, что при оценке специализированных активов (недвижимости) необходимо исходить из метода остаточной стоимости замещения (ОСЗ), т.е., рыночной стоимости земли плюс затраты на воспроизводство сооружений минус физический износ и все виды обесценений. Так как земля не является балансовым активом предприятий, в условиях Украины такой подход неприменим.

Активы с ограниченным рынком

Отдельные основные средства предприятий могут относиться к категории активов, которые практически никогда не продаются на рынке (например, убежища ГО). Для таких основных средств также предусмотрена оценка исходя из ОСЗ, а следовательно, в наших условиях – концепция действительной стоимости.

Функционально независимые объекты недвижимости

Объекты недвижимости, отнесенные к основным средствам предприятий, расположенные отдельно и функционирующие независимо от прочих активов предприятия, которые могут быть отдельно проданы (куплены) на открытом рынке, оцениваются исходя из концепции **рыночной стоимости**.

В случае, если реальное использование объекта оценки на предприятии не совпадает с принципом **наиболее эффективного его использования**, оценщик обязан исходить из реально существующего использования, а не наиболее эффективного. В этом случае оценка должна производиться исходя из рыночной стоимости, но с учетом ограничений, обусловленных конкретным использованием недвижимости.

Смысл подобного подхода понятен. Перед оценщиком стоит задача определить стоимость, по которой предприятию в условиях, сложившихся на дату оценки, обойдется приобретение конкретного объекта для конкретного назначения, но не стоимость, по которой этот объект может быть продан предприятием на открытом рынке. Поэтому, если предприятие имеет на своем балансе, например, отдельностоящий функционально независимый склад,

который реально может быть перепрофилирован под экономически более выгодный магазин, тем не менее, оцениваясь для целей финансовой отчетности этот объект должен, именно, как склад.

Избыточные активы

К избыточным активам принято относить активы, которые не используются предприятием по прямому назначению на момент оценки и не могут быть использованы по прямому назначению в будущем. Международные Стандарты предусматривают, что решение о квалификации основных средств в качестве избыточных может быть принято руководством предприятия, а в случае отсутствия конкретных указаний с его стороны – оценщиком.

Избыточные активы оцениваются на базе концепции рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. При этом оценщик не должен исходить из принципа «стоимости в пользовании». Оценка может допускать любое альтернативное использование актива вплоть до стоимости утилизации или лома, если подобное допущение согласуется с принципом наиболее эффективного использования.

Напомним формулировку наиболее эффективного использования, приводимую в МСОИ.

Наиболее эффективное использование – это наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Если оценка в целях финансовой отчетности из категории редких перейдет в обязательную, сразу возникнет необходимость в официально трактуемом понятии «избыточные активы». В нынешней экономической ситуации значительная часть основных средств украинских предприятий не используется в течение многих лет. Пренебрежение этим фактом может вызвать неоправданное увеличение совокупной стоимости основных фондов. Вместе с тем, введение этого понятия может вызвать злоупотребления (или добросовестное заблуждение) как со стороны некоторых предприятий при принятии решения, так и со стороны экспертов, которые будут выполнять такого рода сложную оценочную работу.

Таким образом, либо следует закрыть глаза на проблему и исходить из предположения, что избыточных активов нет, а соответствующее имущество следует оценивать по действительной стоимости, либо, четко регламентировав процедуру, действовать в соответствии с международной практикой. Именно последний вариант представляется единственно приемлемым.

С целью предотвращения неоднозначных толкований понятия «избыточные активы» следовало бы максимально подробно:

- регламентировать порядок принятия решения о квалификации активов в качестве избыточных;
- указать признаки, по которым активы могут быть отнесены к категории избыточных.

Непригодные к эксплуатации активы

Непригодные к эксплуатации активы также оцениваются на базе концепции рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Оценка может допускать любое альтернативное использование актива вплоть до стоимости утилизации или лома, если подобное допущение согласуется с принципом наиболее эффективного использования.

Стоимость утилизации и стоимость лома – стоимость собственности, рассматриваемой не при существующем использовании, а как совокупность составных компонентов (утилизация) или совокупность материалов, содержащихся в ней (лом), без дополнительного ремонта и адаптации.

Особенности оценки движимого имущества – машин, механизмов, оборудования, прочих основных фондов

Машины, механизмы, оборудование и прочее движимое имущество, не отнесенное соответствующим образом к категории непригодных к эксплуатации или избыточных,

оцениваются исходя из текущих рыночных затрат на их приобретение или создание. Учитывая то, что указанное имущество оценивается исходя из принципа «стоимости в пользовании», оборудование, требующее для ввода в эксплуатацию соответствующих монтажных и пусконаладочных работ, должно оцениваться с учетом стоимости этих работ.

Непригодные к эксплуатации или избыточные машины, механизмы, оборудование и прочее движимое имущество, требующее соответствующих работ по демонтажу, должно оцениваться за вычетом стоимости этих работ.

Расчет физического износа и прочих видов обесценения

И действительная стоимость в понимании УОО, и остаточная стоимость замещения в понимании МСО предполагают уменьшение затрат, связанных с созданием имущества, на величину физического износа и всех иных форм обесценения. Таким образом, восстановительная стоимость основных средств должна быть уменьшена на величину физического износа, а также функционального, технологического и экономического (внешнего) обесценения.

Если с физическим износом, как правило, серьезных проблем у оценщиков не возникает, то расчет всех прочих видов обесценений часто вызывает значительные трудности. Величины износов и обесценений должны быть обязательно обоснованы соответствующими расчетами, справочными и статистическими данными. Однако это – тема отдельного исследования, которая в данной статье не рассматривается.

Как известно, Фонд госимущества Украины при оценке объектов приватизации (зданий, сооружений и помещений) не рекомендует учитывать кроме физического другие виды износов (Положение о порядке проведения экспертной оценки государственного имущества при приватизации. Утверждено приказом ФГИ Украины от 02.02.1995 г. № 100). В связи с этим можно предсказать серьезные возражения по поводу учета всех форм износов и обесценений. Вопрос этот принципиальный. Стоимость оцениваемого имущества может быть неоправданно завышена, если проигнорировать наличие всех форм износов и обесценений.

К примеру, трудно представить, как можно определить стоимость специального технологического оборудования без использования экономического износа. Ведь проблема проблем методологии оценки стоимости промышленного оборудования – определение экономического обесценения, которое, собственно, и характеризует уровень спроса на это оборудование.

Источники информации.

1. Международные стандарты оценки. Стандарт 3. Оценка в целях финансовой отчетности и смежной документации.
2. Нормы профессиональной деятельности оценщика Украинского общества оценщиков.
3. Методика оценки стоимости имущества во время приватизации. Утверждено постановлением КМУ от 22.07.199 г. № 1114.
4. Оценивая машины и оборудование. Под ред. Дж. Алико. Подготовлен ИЭРВБ при содействии Российского Общества Оценщиков.
5. Методология оценки стоимости промышленного оборудования. Э.Саприцкий. Москва, 1996.

А.Б.Огаджанян,
директор командитного общества «Украинская недвижимость», г. Черкассы,
член Украинского общества оценщиков

Статья опубликована в Государственном информационном бюллетене «О приватизации», № 7, 1999 г.