

ПЕРЕОЦЕНКА ОСНОВНЫХ ФОНДОВ В 1997 ГОДУ

Об особенностях переоценки основных фондов в 1997 году и учете ее результатов

Черняков А.Б. член-корреспондент Российской Академии Естественных Наук
Агентство сертификации и оценки недвижимости
г. Москва

Материал, предлагаемый вниманию читателя, освещает особенности переоценки основных фондов предприятий в 1997 году в соответствии с Постановлением Правительства РФ N1442 от 07.12.96г. Прежде, чем перейти к особенностям исполнения этого Постановления рассмотрим предысторию вопроса.

Переоценка стоимости основных фондов, активов и бизнеса появилась в РФ в ходе проводимых рыночных реформ. Инфляционные процессы 1992-1993 года вызвали необходимость защитить оборотные средства предприятий, что было реализовано с помощью индексации стоимости основных фондов. В дальнейшем переоценки основных фондов стали регулярными и их результаты стали приобретать фискальный оттенок, так как пропорциональное индексации увеличение амортизационных отчислений не приводит к росту оборотных средств, остающихся в распоряжении предприятий, утяжеляют структуру себестоимости продукции и увеличивают обязательные платежи в части налога на имущество, более того, значительная часть предприятий оказалась не в состоянии применять действующие нормативы амортизационных отчислений и пользуются пониженными ставками амортизации.

Одновременно с этими процессами на российском рынке основных средств появились зарубежные изделия, приборы, установки, оборудование, причем темпы роста цен на них зависели исключительно от соотношения курса рубль/доллар, который рос в гораздо меньшими темпами, чем текущий уровень инфляции. В результате, индексация стоимости основных фондов предприятий, стала давать результаты несопоставимые, по отдельным позициям, с рыночными. Кроме того часть оборудования и иных основных средств в период с 1987 по 1992 годы приобреталось через биржи и аукционы по ценам значительно превышающим среднестатистические и нормативные, а отсутствие единого курса рубля приводило к тому, что одинаковые объекты были поставлены на учет с различными стоимостями. Поэтому начиная с 1994 года Правительство РФ узаконило институт независимой оценки, рекомендуя для предприятий и организаций, при проведении процедуры переоценки основных фондов, привлекать специализированные организации.

Ряд понятий, требующих отдельного разъяснения

Определение рыночной стоимости

В соответствии со статьей 77 Закона РФ "об акционерных обществах" понятие рыночной стоимости имущества определено следующим образом:

"Рыночной стоимостью имущества, включая стоимость акций или иных ценных бумаг общества, является цена по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы приобрести", что фактически совпадает с определением понятия рыночной стоимости по Международным Стандартам Оценки (МСО—1—4).

Безусловным для этого определения является оформление продажи в ограниченные сроки и переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

1. Стандартная мотивация продавца и покупателя;
2. Обе стороны сделки хорошо проинформированы о предмете сделки и действуют в целях наибольшего удовлетворения собственных интересов;
3. Для совершения сделки выбрано оптимальное время;
4. Оплата производится наличными или путем выплаты финансовых договоренностей, сравнимых с оплатой наличными (здесь под термином наличные подразумеваются не наличные купюры, а собственно денежные средства расчетов, в отличие, например от векселя или иного отложенного обязательства либо бартерного обмена ценностями);
5. Цена сделки не является следствием специального кредитования или уступки при продаже не одной из сторон, участвующих в сделке.

Приведенные выше определения, однако, не в полной мере применимы к процедуре определения рыночной восстановительной стоимости объектов основных фондов для целей учета и налогообложения, так как при таком подходе рассматриваются как фактические, так и гипотетические потоки доходов, связанных с **использованием** (выделено автором) основных фондов для извлечения предпринимательского дохода. Поэтому специалисты нашего Агентства применяют для определения восстановительной рыночной стоимости для целей учета и налогообложения **затратный метод замещения основных фондов при допущении, что объект является полным или функциональным аналогом замещаемых фондов**, причем затраты на такое замещение производятся единомоментно, на дату оценки (переоценки).

Особенности текущей переоценки основных фондов.

Постановлением Правительства РФ N1442 от 07.12.96г. предусмотрена схема отличная от предыдущих переоценок. Фактически, предприятиям предложено 3 варианта действий (с учетом ПБУ-4.96 и Приказа МИНФИНа РФ N97 от 12.11.96) :

в1. Не производить никаких пересчетов стоимости основных фондов и отразить в форме N5 (приложение к годовому балансу) и в форме

N11(статотчетность) состояние на 01.01.96 (после переоценки по Постановлению 1148 от 25.11.95г), а переоценку по состоянию на 01.01.97 сделать по коэффициентам ГОСКОМСТАТА в течение года и внести ее результаты по состоянию на 01.01.98г.

в2. Произвести корректировку стоимости основных фондов в ценах по состоянию на 01.01.96г. путем прямого пересчета (например, путем экспертной оценки), внести в форму N5 данные по состоянию на 01.01.96(После переоценки по Постановлению Правительства РФ N1148 от 25.11.96), в форму N11 скорректированные данные, и, при реформации баланса, внести их в учет и отчетность на 01.01.97г., одновременно получив от экспертов документальные данные по стоимости основных фондов на 01.01.97 для последующего их включения в учет и отчетность на 01.01.98г.

в3. Произвести корректировку стоимости основных фондов (как указано в **в.2**) и отразить ее одновременно с результатами инвентаризации по п. 1.5 Приложения 2 к Приказу МИНФИНА РФ N97 от 12.11.96, с учетом п.п.1.8 и 3.8 этого Приказа и п.3.6 ПБУ 4/96.(Содержание этого пункта является неочевидным следствием одновременного действия упомянутых документов.)

Рассмотрим подробнее эти варианты.

Остановившись на **первом варианте**, предприятие предельно упрощает для себя учетные процедуры, однако исключает возможность привести в порядок стоимостные показатели своих основных фондов, что в дальнейшем снижает качество финансового управления и налогового планирования, но и в ряде случаев делает продукцию неконкурентной, а основные фонды неликвидными, т.е. при попытке их продать по реальным рыночным ценам, возникает налоговая "ловушка", предусмотренная п.п.2.4 и 2.5("определение прибыли от выбытия основных средств" и "продажа по ценам не выше себестоимости") Инструкции N37 от 10.08.95 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.12.96). Очевидно, что первый вариант (с некоторыми оговорками) может быть приемлем лишь для предприятий с небольшими объемами основных средств и весьма высокой рентабельностью.

Остановившись на **втором варианте** предприятие несколько усложняет завершающие и вступительные операции (реформация баланса), но одновременно улучшается качество финансового и налогового планирования, продукция становится более конкурентоспособной, а основные фонды ликвидными, однако при этом возникают затраты на проведение экспертизы. (Следует обратить внимание предприятий, заказывающих экспертные оценки на то, что на оценочном рынке действуют некоторые фирмы, которые выдают оценки "под заказ", т.е. сколько заказчик хочет, чтобы стоили его фонды, столько и получит. Поэтому поинтересуйтесь подтверждена ли квалификация такого "оценщика" и обязуется ли он защищать результаты своих экспертиз перед третьими лицами и контролирующими органами).

Третий вариант самый сложный в исполнении, но в ряде случаев его применение может дать наилуч-

шие результаты. Смысл его заключается в том, что в соответствии с п. 3.8 Приложения N2 к Приказу МИНФИНА N97 от 12.11.96г. предприятия практически впервые получили способ отражения списания морально устаревших объектов основных фондов. Отметим, что это является весьма актуальной проблемой для предприятий обрабатывающих отраслей промышленности и НИИ, основные фонды которых, вследствие хронического недофинансирования морально устарели, но по учетным данным продолжают числиться на балансах предприятий. Отметим, что возникшие в результате этих действий внереализационные убытки, в соответствии с Приложением N1 к Приказу МИНФИНА РФ N 173 от 28.12.94г.(с соответствующими дополнениями и изменениями) по итогам года, при недостаточности других источников, могут быть списаны с кредита 88 счета(88-1 "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)") в дебет 87 счета (87-1 "Прирост стоимости имущества по переоценке"). Таким образом депрессивные (низкорентабельные и убыточные) предприятия могут произвести санацию в рамках антикризисных мероприятий.
контактные телефоны: (095)133-7661, 131-4777 факс: (095)131-4847

Переоценка основных фондов - быстро и обоснованно

Центр оценки инвестиций и недвижимости РАИН (РАИН-Апрайс)

В 1996 году мы переоценили основные фонды более 150 предприятий металлургической, химической, радиотехнической и электронной, горной, автотранспортной, железнодорожной, целлюлозно-бумажной, обувной, строительной, торговли и многих других отраслей народного хозяйства.

Подписчикам журнала "Аудит и финансовый анализ":

•бесплатная ориентировочная оценка экономической выгоды от переоценки с помощью РАИН-Апрайс;

•скидка 5 % от стоимости работ по переоценке.

Наши телефоны: 245-15-72

Основная причина, по которой предприятия и организации обращаются к независимым экспертам, - существенная разница между результатами прямого пересчета балансовой стоимости имущества по коэффициентам Госкомстата РФ и оценочной стоимостью по фактическому состоянию на дату переоценки.

Кампании переоценки 1996 - 1997 годов заметно отличаются от предыдущих тем, что роль оценщиков имущества стала более значительной, а масштабы их участия в переоценке заметно выросли. Это связано с ростом профессионализма оценочного бизнеса в целом, а также с увеличением предложения услуг со стороны лицензированных оценщиков.

Очевидно, что для руководства предприятия выбор оценщика - весьма ответственный шаг. Под оценщиком как правило подразумевают не конкретного человека, а экспертную организацию, имею-

шую свою информационную базу и штат опытных сотрудников. Сейчас эксперт-одиночка вряд ли может выносить одинаково точные суждения о стоимости недвижимости и промышленного оборудования, автомобилей и офисной техники. Кроме того, специализированные фирмы оказывают широкий спектр услуг по оценке недвижимости и бизнеса, планированию бизнеса, управлению недвижимостью, маркетинговым исследованиям и т. п.

Проблему выбора эксперта серьезно осложняет отсутствие лицензирования государством фирм, занимающихся оценочной деятельностью. Поэтому необходимо получить какие-либо гарантии высокой квалификации и добросовестности организации-исполнителя.

Что же может служить такими гарантиями? В сложившейся сейчас ситуации определенными гарантиями квалификации исполнителя могут служить свидетельства о специальном образовании (полученном прежде всего по проблеме переоценки основных фондов), сертификаты государственных учреждений и общественных профессиональных организаций оценщиков, например Российского Общества Оценщиков (РОО), Всемирного банка и др. Обязательно следует убедиться, что у сертификатов не окончен срок действия, а образование ответственного исполнителя соответствует профилю заказа.

Специалистам РАИН-Апрайс в 1996 году приходилось оценивать такие крупные промышленные комплексы, как Московский завод электровакуумных печей, Саянский алюминиевый завод, Московский радиозавод "Темп", Московский завод твердых сплавов, Троицкую бумажную фабрику и др. Специфика оценки таких крупных объектов требует одновременной оценки движимого и недвижимого имущества, интеллектуальной собственности, оборудования, и др. Сейчас за такую работу могут взяться лишь немногие экспертные организации.

Что касается стоимости услуг оценщика, то как правило она зависит от многих факторов: от объема работ, квалификации экспертов, уровня организации их труда. Мы, например, уделяем большое внимание подбору экспертов, рациональной организации их труда, а также своевременному обучению их все более совершенным методам оценки. Ведь чем серьезнее фирма относится к профессионализму своих сотрудников, тем больше спрос на ее услуги и тем дешевле могут быть эти услуги для потребителя.

Также большое значение для качественного проведения переоценки имеет своевременное обращение в экспертную организацию. Если заблаговременно начать работу в соответствии с условиями заключенного договора, можно не только обеспечить своевременное представление результатов переоценки, но и осуществить всесторонний анализ ее последствий для экономического состояния предприятия.

По нашим расчетам, переоценка основных фондов выгодна не только государству, так как возрастает сумма налогов на имущество, но и предприятию. Известно, что относятся на себестоимость и умень-

шают налогооблагаемую базу амортизационные отчисления. В себестоимость продукции включается исчисленная сумма износа производственных основных средств, которые отражаются по кредиту счета 02 "Износ основных средств". Понятно, однако, что исчисленные суммы не изымаются предприятием из оборотных средств, что благотворно сказывается на его финансовом положении. Увеличение в результате переоценки суммы начисленного износа основных фондов повышает себестоимость, уменьшает сумму прибыли и соответственно налог на прибыль.

Опыт показывает, что увеличение суммы налога на имущество составляет иногда значительную часть от суммы снижения налога на прибыль. Это, безусловно, выгодно предприятию. Но, еще раз подчеркиваю, для того, чтобы не только провести переоценку, но и осуществить анализ ее влияния на экономику предприятия, необходимо время. В каждом конкретном случае - конкретное соотношение между прогнозируемыми изменениями налога на имущество и изменением налога на прибыль. И конечный результат для экономики предприятия - тоже.

Некоторые аспекты практической оценки основных фондов, активов и бизнеса

Черняков А. Б. член-корреспондент Российской Академии Естественных Наук

*Агентство сертификации и оценки недвижимости
г. Москва контактные телефоны: (095)133-7661, 131-4777
факс: (095)131-4847*

1. Роль и место оценки стоимости основных фондов, активов предприятий и бизнеса на современном этапе развития экономики Российской Федерации.

Оценка стоимости основных фондов, активов и бизнеса появилась в РФ в ходе проводимых рыночных реформ. Инфляционные процессы 1992-1993 года вызвали необходимость защитить оборотные средства предприятий, что было реализовано с помощью индексации стоимости основных фондов. В дальнейшем переоценки основных фондов стали регулярными и их результаты стали приобретать фискальный оттенок, так как пропорциональное индексации увеличение амортизационных отчислений не приводит к росту оборотных средств, остающихся в распоряжении предприятий, утяжеляют структуру себестоимости продукции и увеличивают обязательные платежи в части налога на имущество. Одновременно с этими процессами на российском рынке основных средств появились зарубежные изделия, приборы, установки, оборудование, причем темпы роста цен на них зависели исключительно от соотношения курса рубль/доллар, который рос в гораздо меньшими темпами, чем текущий уровень инфляции. В результате индексация стоимости основных фондов предприятий стала давать результа-

ты несопоставимые, по отдельным позициям, с рыночными. Кроме того часть оборудования и иных основных средств в период с 1986 по 1991 годы приобреталось через биржи и аукционы по ценам значительно превышающим среднестатистические и нормативные, а отсутствие единого курса рубля приводило к тому, что одинаковые объекты были поставлены на учет с различными стоимостями. Поэтому начиная с 1994 года Правительство узаконило институт оценки, рекомендовав для предприятий и организаций проведение процедуры переоценки основных фондов привлекать специализированные организации.

В дальнейшем с выходом в свет закона “Об акционерных обществах” требования к независимой оценке стоимости основных и активов предприятий получило законодательное подтверждение. В ближайшее время будет, вероятно, принят и “Закон об оценке” прошедший второе чтение в Государственной думе. Предлагаемая статья представляет собой изложение некоторых аспектов практической деятельности ЗАО “Агентство сертификации и оценки недвижимости (АСОН)”, действующего на отечественном рынке уже около 3-х лет.

2. Определение рыночной стоимости

В соответствии со статьей 77 Закона РФ “об акционерных обществах” понятие рыночной стоимости имущества определено следующим образом:

“Рыночной стоимостью имущества, включая стоимость акций или иных ценных бумаг общества, является цена по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы приобрести”, что фактически совпадает с определением понятия рыночной стоимости по Международным Стандартам Оценки (МСО—1—4):

Рыночная стоимость есть расчетная величина, равная денежной сумме, за которую предполагается переход имущества из рук в руки, на дату оценки в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Безусловным для этого определения является оформление продажи в ограниченные сроки и переход права собственности от продавца к покупателю на следующих условиях:

2.1. Стандартная мотивация продавца и покупателя;

2.2. Обе стороны сделки хорошо проинформированы о предмете сделки и действуют в целях наибольшего удовлетворения собственных интересов;

2.3. Для совершения сделки выбрано оптимальное время;

2.4. Оплата производится наличными или путем выработки финансовых договоренностей, сравни-

мых с оплатой наличными (здесь под термином наличные подразумеваются не наличные купюры, а собственно денежные средства расчетов, в отличие, например от векселя или иного отложенного обязательства);

2.5. Цена сделки не является следствием специального кредитования или уступки при продаже не одной из сторон, участвующих в сделке.

3. Дополнительные условия, допущения и ограничения

Данные, излагаемые ниже условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью процедуры оценки.

3.1. Оценка достоверна в полном объеме лишь для указанных в Отчете об оценке целей.

3.2. Стороны выдвигают и взаимно принимают к выполнению требования строгой конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Заказчика или переданной ему по результатам оценки.

3.3. Оценщик ответственно принимает на себя обязательство подтвердить, что Отчет об оценке соответствует стандартам оценки, принятым в организациях практикующих оценщиков РФ, и выполнен квалифицированными специалистами, обладающими достаточной компетенцией в данной области.

3.4. Оценщик в своих действиях выступает как независимый эксперт, размер вознаграждения которого никоим образом не связан с его выводами о стоимости Объекта оценки.

3.5. Оценщик исходит из того, что вся представленная ему информация об Объекте оценки является достоверной и не требует дальнейшей проверки.

3.6. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества Объекта недвижимости. Эти права полагаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства РФ.

3.7. Оценщик полагает, что отсутствуют факты выходов Объекта за пределы контура выделенной территории и что на территории Объекта оценки отсутствуют вредоносные захоронения и почвы, ограничивающие его использование.

3.8. Оценщик не несет ответственности за оценки состояния тех частей Объекта оценки, которые невозможно изучить иначе, как визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций исполнения.

3.9. Предполагается, что вышеприведенные условия однозначно, полно, и взаимно понимаются Сторонами.

4. Методы проведения оценки

4.1. Процедура оценки

1. Осмотр окружающей территории, здания и сооружений, оборудования.

2. Интервью с руководителями.

3. Исследование рынка аналогичного бизнеса, его емкости, уровня доходов.

4. Определение восстановительной стоимости имущественного комплекса.

5. Исследование структуры спроса на рынке продаж аналогичных объектов.
6. Определение инвестиционной стоимости.
7. Сведение оценок.
8. Подготовка заключения и составление отчета.

4.2. Определение стоимости объекта оценки

При определении стоимости недвижимости обычно используются три основных метода :

- затратный метод;
- метод сравнительного анализа продаж;
- метод капитализации дохода.

Использование этих методов позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои достоинства и недостатки. После применения всех трех методов подводится итог и устанавливается окончательная стоимость объекта оценки на основе того метода (или методов), которые признаются Оценщиком наиболее подходящими в данном, конкретном случае.

Затратный метод

Затратный метод базируется на том, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению здания в обозримый период без существенных издержек. Данный метод оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный метод показывает оценку восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом стоимости износа, увеличенную на стоимость земли.

Этапы проведения оценки затратным методом

I. Расчет стоимости возведения новых аналогичных зданий и сооружений, получение восстановительной оценки.

II. определение степени износа объектов недвижимости.

III. Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения действительной стоимости зданий и сооружений.

IV. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.

Суммирование стоимости зданий, сооружений и стоимости земли.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнительного анализа продаж основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. Следовательно, данный метод основывается на принципе замещения. Это подразумевает, что благоразумный покупатель заплатит

за выставленную на продажу недвижимость не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В основе данного метода лежит проведение исследования рынка продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым.

Впоследствии цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Однако данный метод в ряде случаев является непредставительным, в связи с отсутствием достоверной информации по продажам имущества аналогичного оцениваемому, в том числе и со сходным месторасположением, а также неразвитость как в представляемом регионе, так и в целом по стране рынка продажи аналогичных объектов (это в первую очередь касается оценки бизнеса и объектов недвижимости в части промышленной собственности).

Метод дисконтирования будущего дохода (капитализации дохода)

Метод дисконтирования будущего дохода (капитализации дохода) основывается на принципе приведения стоимости будущего дохода, от результатов хозяйственной деятельности предприятия и последующей перепродажи имеющейся собственности, к его текущей стоимости.

Оценщик в этих случаях чаще всего рассматривает формулу "Инвестиционная стоимость/Стоимость действующего предприятия", согласно которой определяется стоимость собственности для инвестора при определенных условиях и целях инвестирования в действующее предприятие, имеющее к моменту оценки различные компоненты, выражающие вклад в общую стоимость.

Подчеркнем, что в данном случае оценке подлежит гипотетическая ситуация при которой предполагается, что объект оценки на протяжении форвардного периода анализа сохранится и его деятельность по крайней мере не ухудшится.

Этапы проведения оценки методом дисконтирования дохода:

I. Определение величин чистой прибыли предприятия за прошедшие отчетные периоды, по данным бухгалтерской отчетности.

II. Пересчет показателей полученной чистой прибыли предприятия за прошедшие периоды к их текущей стоимости, определение средневзвешенной величины чистой прибыли за период (например путем экспоненциального сглаживания).

III. Расчет дифференциальных и интегральных величин гипотетической чистой прибыли будущих периодов с учетом дисконтирования.

IV. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость предприятия рядом способов. Выбор способа зависит от качества информации о рынке.

РЕШЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько они существенно влияют на объективное отражение рынка.

5. Особенности применения методов определения стоимости объектов

5.1. Особенности проведения оценки стоимости объектов затратным методом

Оценка стоимости производится на основе определения восстановительной стоимости объекта в уровне цен на дату оценки с учетом физического износа конструктивных элементов зданий за период их эксплуатации ("Правила определения физического износа зданий ВСН 53—86 (р)", Госгражданстрой, М. 1990г.)

Физический износ представляет собой нормальный износ, возникающий за период эксплуатации объектов оценки, а также износ вследствие воздействия природно—климатических факторов при нарушении норм эксплуатации.

Функциональный и моральный износы при оценке объекта недвижимости затратным методом, как правило во внимание не принимаются.

Определенная в процессе визуальной оценки степень физического износа и возникшие в результате износа изменения в конструктивных элементах объекта оценки могут быть скорректированы, за счет проведения в них текущего или капитального ремонта.

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки определяется как остаточная стоимость, представляющая собой разность восстановительной стоимости и стоимости физического износа элементов зданий на дату оценки.

Чаще всего Оценщик не располагает проектно—сметной документацией, на объект оценки, а также полностью или частично отсутствуют процентовки на выполнение СМР, расчет восстановительной стоимости зданий выполняется на основе применения СБОРНИКОВ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ... ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ (ГОССТРОЙ СССР 1979-1984г.г.)

Формула для определения восстановительной стоимости используемая в расчетах, имеет следующий вид:

$$C_{\text{восст}i} = C_{\text{восст}i}^0 * V_i * K, \text{ тыс. руб.}$$

где: $C_{\text{восст}i}$ — восстановительная стоимость объекта оценки, на дату оценки, т.руб;
 i — индекс объекта оценки;

$C_{\text{восст}i}^0$ — базовая восстановительная стоимость единицы строительного объема, с учетом поправочных коэффициентов, руб;

$$V_i = \sum_j v_{ij} — \text{строительный объем } i\text{-го объекта}$$

оценки по j -му конструктивному элементу, куб.м;

$$K = \sum_j k_j — \text{коэффициент перехода от цен 1970 го-}$$

да к ценам на дату оценки (например по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня фирмы "КО—ИНВЕСТ" "Индексы цен в строительстве", или Сборника коэффициентов пересчета сметной стоимости СМР для Москвы(или по регионам)) по j -му конструктивному элементу.

При расчетах используются также поправочные коэффициенты, учитывающие различия в группе капитальности оцениваемых зданий, по сравнению с аналогами, а также различия в исполнении их конструктивных элементов и отделки по сравнению с данными Сборников .

5.2 Особенности проведения оценки стоимости объектов методом прямого сравнительного анализа продаж и методом капитализации

При проведении оценки методом прямого сравнительного анализа продаж перед оценщиком стоит задача выбора адекватного аналога, стоимость которого может быть без ограничений принята в качестве базовой для данного объекта.

Наиболее часто встречаются ситуации, когда данных по объектам аналогам либо слишком мало либо слишком много. Например для основных фондов представленных вычислительной или оргтехникой в качестве базы для сравнительного анализа могут быть использованы сведения торгующих организаций с многими сотнями единиц аналогичного оборудования, на рынке могут одновременно присутствовать десятки предложений однотипных квартир; в то же время для объекта типа "Цех большого периодического ремонта" -аналогичный объект заявленный к продаже может отсутствовать не только в данном регионе, но и в стране. Поэтому при пользовании методом прямого сравнительного анализа продаж следует производить статистическую проверку достоверности данных принимаемых для расчетов. В практике нашего предприятия это достигается путем расчетов относительных и абсолютных доверительных интервалов изменения оцениваемого параметра(величины стоимости) по объектам аналогам. В частности для объектов-аналогов определяется абсолютная величина границ доверительного интервала на уровне s , $2s$, $3s$, что соответствует доверительным вероятностям 0.84, 0.97, 0.998.

Для достижения указанных соотношений оценщик, в том случае если это возможно производит вычисления:

$$- \text{Математического ожидания } \left\{ X = \sum_{i=1}^n x_i \right\};$$

- Среднего квадратичного отклонения

$$\left\{ s = (1/n) \sum_{i=1}^n (X - x_i)^2 \right\};$$

- Абсолютные величины границ доверительного интервала $\{ X - t_g < A < X + t_g \};$

- Необходимое количество независимых определений при заданном абсолютном отклонении

$$\left\{ n = s^2 * t_g^2 * e^{-2} \right\};$$

где t_g - квантиль нормального распределения (табличная или расчетная величина)

e - заданное абсолютное отклонение оцениваемой стоимости.

Таким образом задавшись предельным абсолютным отклонением оцениваемой величины, (например 100000 руб.) и допустимой для данного вида оценки доверительной вероятностью (например 0,84) оценщик может получить необходимое количество данных по объектам оценки, например- 7, тогда как в наличии имеется лишь 4 наблюдения стоимости по объектам аналогам, это означает, что следует либо увеличить допустимое абсолютное отклонение либо уменьшить величину доверительной вероятности (если это позволяют условия выполнения работы). Если же данных совсем мало или разброс по ним слишком велик получить сколько-нибудь убедительные расчетные стоимости по объектам аналогам не удастся, и в этом случае следует от применения метода прямого сравнительного анализа отказаться.

Подобные вопросы связанные с неопределенностью или недостаточной достоверностью данных, касающихся текущей доходности предприятий, возникают при оценке методом капитализации дохода.

Здесь существуют по крайней мере пять источников ошибок:

- недостаточная предыстория предприятий;
- высокая изменчивость показателей доходности;
- неустойчивость ставок по финансовым инструментам, принимаемым в качестве базы сравнения при дисконтировании будущих доходов;
- неустойчивость параметров налоговой системы;
- высокий и изменяющийся уровень текущей инфляции.

Все перечисленные проблемы делают расчеты методом капитализации доходов - вероятностным расчетом. Не вдаваясь в детали отметим те подходы, которые применяются в АСОНе для максимального учета возможных погрешностей:

• сведения по доходности в период предыстории принимаются в расчет после процедуры экспоненциального сглаживания, т.е. вес последних отчетных величин более высок, при этом постоянная сглаживания на основании практики принимается в интервале 0.5-0.7, что одновременно позволяет учесть динамику "взлетов и падений" оцениваемого предприятия;

• расчеты ведутся для получения номинального, а также критериальнозначимого максимального и минимального значений капитализованного дохода;

• критериальная значимость полученных значений проверяется рядом вероятностно-статистических подходов (метод последовательного анализа, метод максимального правдоподобия, метод минимакса, метод Котельникова);

• в качестве базового финансового инструмента сравнения применяются поздние транши валютных облигаций ВЭБ, процентные ставки по которым транспонируются с 14-18 по текущим операциям до 7-9% в год начиная с 2000-го года;

• срок дисконтирования (включая реверсию) увеличивается до 10 лет с целью повысить устойчивость результатов;

• для получения данных о доходности на период дисконтирования используется финансово - математические модели предприятий в формализме Бэкуса-Наура (в редакции фирмы ДИЦ), позволяющие получать имитационные балансы и одновременно производить проверку неразрывности кассовых потоков (кэш-флоу).

Отметим здесь, что выполнение таких сложных и объемных расчетов было бы невозможно, если бы в процессе работы нами не применялась вычислительная техника и специальные программы, созданные нашими специалистами.

5.3. О возможности учета морального износа объектов оценки при применении метода прямого сравнительного анализа

Применение метода прямого сравнительного анализа позволяет в ряде случаев произвести оценку морального износа основных фондов, в том числе для целей учета и налогообложения.

Рассмотрим конкретный пример, Предположим некоторое предприятие имеет в собственности и это отражено у него на балансе следующие объекты:

- факсимильный аппарат типа КХ-50, приобретенные 2 кв. 1993 года (Объект 1);
- лазерный принтер HP-IIIp, выпуска/ приобретенные 1 кв. 1992 года (Объект 2);
- ПЭВМ IBM-PC/AT-286, (ОЗУ-1Мб, HDD-40Мб, 14"/EGA) приобретение 2 кв. 1992 года (Объект 3).
- шлейфовый (светолучевой) осциллограф HO-44, приобретение 4 кв 1991 года (Объект 4);
- электронно-лучевой осциллограф общего применения, среднечастотный типа С1-43 приобретения 4 кв. 1991 (Объект 5)

Для целей учета и налогообложения восстановительная стоимость указанных видов оборудования регулярно переоценивались. Рассмотрим результаты переоценок по годам (см. Таблицу 1)

Приведенные объекты основных фондов (отметим, что эти и подобные примеры встречались в практике последней переоценки многократно) относятся к категории морально устаревшим. По каждому из них имеется более совершенный функциональный аналог, который не только превосходит прототип по возможностям и производительности но и стоит дешевле. Причем по объектам 4 и 5 функциональный аналог представляет собой устройства даже визуально не напоминающие прототип и рабо-

тающие на другом принципе, но дающие более качественные результаты. Основных фондов такого типа еще довольно много на действующих предприятиях и научно-исследовательских институтах Российской Федерации.

Данный пример не следует рассматривать как демонстрацию неправильности коэффициентов ГосКомСтата - это демонстрация морального износа определенных типов оборудования, вызванного появлением на рынке новых более совершенных моделей, что не связано с уровнем текущей и/или накопленной инфляции.

Таким образом, в процессе переоценки основных фондов, предприятия получили теперь возможность учесть моральный износ имеющегося у них устаревшего оборудования. Отметим, однако, что для того, чтобы грамотно воспользоваться такой возможностью следует привлекать соответствующих специалистов, которые не только владеют техническими вопросами, но и обладают соответствующими знаниями правил бухучета.

6. Особенности текущей переоценки основных фондов

Постановлением Правительства РФ N1442 от 07.12.96г. предусмотрена схема отличная от предыдущих переоценок. Фактически, предприятиям предложено 3 варианта действий (с учетом ПБУ-4.96 и Приказа МИНФИНа РФ N 97 от 12.11.96) :

6.1. Не производить никаких пересчетов стоимости основных фондов и отразить в форме N 5(приложение к годовому балансу) и в форме N 11 (статотчетность) состояние на 01.01.96 (после переоценки по Постановлению 1148 от 25.11.95г), а переоценку по состоянию на 01.01.97 сделать по коэффициентам ГОСКОМСТАТА в течение года и внести ее результаты по состоянию на 01.01.98г.

6.2. Произвести корректировку стоимости основных фондов в ценах по состоянию на 01.01.96г. путем прямого пересчета (например, путем экспертной оценки), внести в форму N 5 данные по состоянию на 01.01.96(После переоценки по Постановлению Правительства РФ N 1148 от 25.11.96), в форму N 11 скорректированные данные, и, при реформации баланса, внести их в учет и отчетность на 01.01.97г., одновременно получив от экспертов документальные данные по стоимости основных фондов на 01.01.97 для последующего их включения в учет и отчетность на 01.01.98г.

6.3. Произвести корректировку стоимости основных фондов (как указано в в.2) и отразить ее одновременно с результатами инвентаризации по п. 1.5 Приложения 2 к Приказу МИНФИНА РФ N 97 от 12.11.96, с учетом п.п.1.8 и 3.8 этого Приказа и п.3.6 ПБУ 4/96.(Содержание этого пункта является неочевидным следствием одновременного действия упомянутых документов.)

Рассмотрим подробнее эти варианты.

Остановившись на первом варианте, предприятие предельно упрощает для себя учетные процедуры, однако исключает возможность привести в порядок стоимостные показатели своих основных фондов,

что в дальнейшем снижает качество финансового управления и налогового планирования, но и в ряде случаев делает продукцию неконкурентной, а основные фонды неликвидными, т.е. при попытке их продать по реальным рыночным ценам, возникает налоговая "ловушка", предусмотренная п.п.2.4 и 2.5 ("определение прибыли от выбытия основных средств" и "продажа по ценам не выше себестоимости") Инструкции N 37 от 10.08.95 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.12.96). Очевидно, что первый вариант (с некоторыми оговорками) может быть приемлем лишь для предприятий с небольшими объемами основных средств и весьма высокой рентабельностью.

Остановившись на втором варианте предприятие несколько усложняет завершающие и вступительные операции (реформация баланса), но одновременно улучшается качество финансового и налогового планирования, продукция становится более конкурентоспособной, а основные фонды ликвидными, однако при этом возникают затраты на проведение экспертизы. (Следует обратить внимание предприятий, заказывающих экспертные оценки на то, что на оценочном рынке действуют некоторые фирмы, которые выдают оценки "под заказ", т.е. сколько заказчик хочет, чтобы стоили его фонды, столько и получит. Поэтому поинтересуйтесь подтверждена ли квалификация такого "оценщика" и обязуется ли он защищать результаты своих экспертиз перед третьими лицами и контролирующими органами).

Третий вариант самый сложный в исполнении, но в ряде случаев его применение может дать наилучшие результаты. Смысл его заключается в том, что в соответствии с п. 3.8 Приложения N 2 к Приказу МИНФИНА N 97 от 12.11.96г. предприятия практически впервые получили способ отражения списания (выбытия) морально устаревших объектов основных фондов. Отметим, что это является весьма актуальной проблемой для предприятий обрабатывающих отраслей промышленности и НИИ, основные фонды которых, вследствие хронического недофинансирования морально устарели, но по учетным данным продолжают числиться на балансах предприятий. Отметим, что возникшие в результате этих действий внереализационные убытки, в соответствии с Приложением N 1 к Приказу Минфина РФ N 173 от 28.12.94г.(с соответствующими дополнениями и изменениями) по итогам года, при недостаточности других источников, могут быть списаны с кредита 88 счета(88-1 "Нераспределенная прибыль(непокрытый убыток)") в дебет 87 счета(87-1 "Прирост стоимости имущества по переоценке"). Таким образом депрессивные (низкорентабельные и убыточные) предприятия могут произвести санацию в рамках антикризисных мероприятий.

В приведенных выше заметках мы попытались отразить лишь некоторые практические вопросы, возникающие и решаемые в ходе практической оценочной работы. Стоимость ошибки оценщика весьма велика и именно осознание этого заставляет нас искать все более надежные методы расчетов, создавать специальные счетно-аналитические базы,

автоматизировать процедуру подготовки отчетов. Компьютерный подход позволяет стандартизовать перечень вводимых и оцениваемых параметров, снизить вероятность ошибки счета, уделить максимальное внимание вопросам использования резуль-

татов оценки как с точки зрения учета и налогообложения, так и для целей инвестиций, продаж, залога и других задач, возникающих у наших заказчиков.

Таблица 1

**СОПОСТАВИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА ПО НЕКОТОРЫМ ОБЪЕКТАМ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ
ДЕМОНСТРИРУЮЩАЯ ВЛИЯНИЕ МОРАЛЬНОГО ИЗНОСА УСТАРЕВШЕГО ОБОРУДОВАНИЯ**

Характеристика	Объект 1	Объект 2	Объект 3	Объект 4	Объект 5
Группа по переоценочным нормам госкомстата (приложение к приказу N 130 от 19.12.95)	Группа 7	Группа 3	Группа 3	Группа 3	Группа 3
Цена приобретения, тыс. Руб	385	205	105	4.6	3.5
Восстановительная стоимость на 01.07.92, тыс. Руб (по коэффициентам для переоценки Госкомстат)	-	205	105	31.5	24.5
Восстановительная стоимость на 01.01.94, тыс. Руб. (по коэффициентам для переоценки Госкомстат)	2695	5330	2730	819	637
Восстановительная стоимость на 01.01.95, тыс. Руб. (по коэффициентам переоценки Госкомстат)	9971	10127	5187	4914	3822
Восстановительная стоимость на 01.01.96, тыс. Руб (по коэффициентам переоценки Госкомстат)	26921	23292	11930	11302	8790
Полный функциональный аналог на 01.01.96	Факс кх-90	Принтер HP 5 L	IBM 486sx (с учетом производительности коэффициент приведения -0,3	Универсальные среднечастотные ЦАП-АЦП + сопряжение с ПЭВМ(*)	Универсальные среднечастотные ЦАП-АЦП + сопряжение с ПЭВМ(*)
Стоимость полного функционального аналога на 01.01.96 Тыс. Руб.	1531	3100	1050	1835	430
Коэффициент морального износа %	94	86	91	84	95

* Один комплект заменяет до 16 единиц измерительного аналогового оборудования, поэтому стоимость функционального аналога дается в приведении к 1 комплекту. Такой подход является оправданным, так как анализируемые измерительные приборы как правило используются группами по несколько штук для многопараметровых измерений.

Выбор оценщика¹

Е. Тарасевич, проф. Кафедры экономики и менеджмента недвижимости СПбГТУ

Профессия оценщика - новая для нашей молодой рыночной экономики. От компетенции этого специалиста, безусловно, зависит благополучие клиента. Поэтому всем, кто имеет намерение обратиться к оценщику следует помнить несколько простых советов.

Итак, если вам предлагают определить стоимость недвижимости, машины и оборудования, интеллектуальной собственности, бизнеса и инвестиционного проекта, поинтересуйтесь, кто конкретно будет все это делать. Профессиональная практика, как правило, показывает, что чем уже специализация, тем выше качество работы. "Оценщик-многостаночник" наверняка не представляет сложности данного предмета. Если он сразу называет стоимость работ, не осмотрев объект, не поинтересовавшись наличием технической документации, не обосновав свои трудозатраты, также должно возникнуть сомнение в его компетенции. Оценщик обязан предъявить вам факты, подтверждающие наличие высшего образования по профилю, связанному с объектом оценки, а также специального профессионального образования. Оценщик должен подтвердить свое членство в профессиональной организации оценщиков, которые обычно имеют внутреннюю систему сертификации и квалификации, а также стандарты профессиональной практики, в соответствии с которыми он работает. "Свободные художники" крайне опасны. В профессиональной организации вы сможете также получить все необходимые данные о вашем эксперте.

При первой беседе опытный оценщик вместе с вами формулирует цель предстоящей работы, например определение возможной цены продажи, или размера вклада в уставный капитал, или восстановительной стоимости для целей переоценки и т.д. Именно на нем как на профессионале лежит ответственность за правильный выбор конкретного вида стоимости, соответствующего конкретной цели оценки.

Ознакомившись с объектом, грамотный специалист заявляет о своем практическом опыте по оценке данного типа активов либо об отсутствии такового. Кроме того, во избежание возможного последующего конфликта интересов оценщику следует сообщить о наличии личных интересов в объекте оценки, которые позволят ему получить, кроме гонорара, и другие выгоды.

Помните, что в профессиональных организациях оценщиков существуют специальные органы (например, претензионная комиссия Российского общества оценщиков), которые уполномочены осуществлять контроль качества работы его членов.

Имейте в виду, что оценка как экономическая дисциплина имеет дело с вероятностными величинами, поэтому точность и достоверность целиком зависят

от точности исходной информации и профессионализма эксперта.

Старайтесь не выбирать специалистов методом телефонных прозвонов по принципу "кто дешевле". Избегайте тех, кто предлагает выполнить работу очень быстро, очень дешево и с нужным вам результатом. Последующие штрафы налоговой инспекции могут нанести существенный удар по вашему предприятю.

Ваши активы являются вашим основным богатством, поэтому к определению их стоимости нельзя относиться на основе сиюминутных эмоций. Мировая практика показывает, что экономия на оценке чревата серьезными финансовыми последствиями.

Как правильно провести оценку фондов²

Д. Халин, Д. Юрков, Национальная палата оценки

Регулярный пересчет балансовой стоимости основных фондов предприятий на протяжении последних лет стал неотъемлемой частью экономической жизни России. Четыре переоценки, проведенные с начала рыночных реформ, помимо неоспоримых позитивных результатов, вызвали немало нареканий. В 1997 году хозяйствующим субъектом вновь предстоит прибегнуть к пересчету стоимости имущества. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 7 декабря 1996 года 1442 "О переоценке основных фондов в 1997 году" проводится переоценка основных фондов, оборудования, предназначенного к установке, и объектов, не завершено строительство. Следовательно, многочисленные проблемы прошлых лет снова приобретают актуальность. Тем более что нынешняя переоценка должна стать переломным этапом в установлении реальной стоимости основных фондов.

Основные надежды при проведении переоценки-97 государство связывает в первую очередь с активным участием независимых оценщиков, количество которых за последние годы достигло нескольких тысяч.

По мнению многих специалистов, в коде переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1997 года "в поле зрения" независимых экспертов попадет около 25 процентов имущества предприятий. Однако рынок оценочных услуг пока еще не имеет устоявшихся традиций, да и у отечественных предпринимателей явно не хватает опыта работы с профессиональными оценщиками. Наибольшее количество вопросов возникает на этапе, предшествующем подписанию договора. Как правильно подготовить описание фондов? Сколько времени занимает рыночная переоценка? И, наконец, главное сколько стоят эти услуги?

Переоценка и экономика: "за" и "против"

Нацеленные на формирование ресурсов для активного обновления средств производства переоценки основных фондов оказывают на деятель-

¹ Экономика и жизнь, московский выпуск, N 8, 1997 г.

² Экономика и жизнь, московский выпуск, NN 9 и 10, 1997 г.

ность практически всех предприятий и иное, менее благоприятное воздействие. С увеличением стоимости имущества возрастают амортизационные отчисления, а следовательно, и себестоимость выпускаемой продукции.

Несовершенство нормативной базы, позволяющее использовать амортизационные отчисления не по целевому назначению, сводит на нет получаемый от переоценок эффект. В большинстве производственных отраслей за последние годы износ основных средств приблизился к критической отметке, и не существует реальных предпосылок для нормализации ситуации.

Очевидно, что добиться позитивных результатов от индексации можно лишь после пересмотра норм амортизации в совокупности с установлением жесткого контроля за использованием отчислений. Не плохо было бы усовершенствовать и порядок списания с баланса предприятия фондов, которые в силу различных причин уже не могут напрямую участвовать в производственном процессе и лишь обременяют собственника неоправданными налогами.

Наряду с декларируемой целью переоценки государство, несомненно, преследует и другую, более прозаичную - увеличение налоговых поступлений в бюджет. Таким образом, у добросовестного предпринимателя возникает необходимость изыскивать дополнительные средства для выплаты имущественных налогов.

Переоценка, в ее сегодняшней форме, не только нежелательна, но и губительна для большинства хозяйствующих субъектов, так как, помимо всего прочего, затрудняет структурную перестройку предприятий. В результате четырех предыдущих пересчетов по коэффициентам, предложенным Госкомстатом РФ, балансовая стоимость отдельных единиц в несколько раз превысила рыночную. Реализовать же имущество по таким ценам весьма затруднительно.

Выгодна ли переоценка государству?

На первый взгляд, да. Увеличивается налогооблагаемая база, а следовательно, и поступления в бюджет. Однако известно, что с ростом налогового бремени существенно снижается собираемость платежей, так как у многих налогоплательщиков зачастую отсутствуют необходимые средства.

Сокращается и экспортный потенциал страны. Например, в нефтяной отрасли последняя переоценка должна была привести к столь резкому ухудшению ситуации (цены на нефтепродукты могли вырасти в 1,7-1,9 раза), что потребовалось пересмотреть индексы Госкомстата.

Тем самым государство фактически признало, что система индексации далека от совершенства и требует постоянного вмешательства органов власти в вопросы, касающиеся стратегически важных отраслей.

Способы переоценки

На протяжении последних лет наибольшее распространение получила прямая индексация балансовой стоимости имущества по коэффициентам Госкомстата РФ. В 1996 году более 80 процентов

предприятий выбрало именно этот способ. Главным его достоинством является простота и относительно низкий уровень временных и финансовых затрат - достаточно классифицировать объект по шифру бухгалтерского баланса и применить индекс, соответствующий дате приобретения.

Подобная "популярность" легко объяснима. В условиях крупного и среднего промышленного производства отпущенного на переоценку времени реально хватало лишь на то, чтобы чисто механически умножить балансовую стоимость на рекомендованный индекс.

Нареканий к подходам определения величины коэффициентов высказывалось множество. Главными же их недостатками являлись весьма обобщенное разбиение основных фондов по группам, срокам введения в эксплуатацию, а также пренебрежение весьма важным региональным фактором.

Однако, высказывая упреки в адрес Госкомстата РФ, необходимо учитывать, что разработка развернутой системы индексов - процесс весьма трудоемкий и дорогостоящий. И даже если бы удалось создать такую систему, то не избежать проблем, связанных со сложностью ее использования, а также контроля за правильностью заполнения отчетных форм.

Следует признать, что в нынешнем году система индексов Госкомстата стала более гибкой, она содержит увеличенное по сравнению с предшествующей количество групп машин и оборудования, транспортных средств, учитывает территориальную дифференциацию изменения себестоимости строительства, более низкие темпы роста цен на морально устаревшие объекты. Организации, проводящие переоценку данным способом, могут самостоятельно выбирать минимальные, максимальные или промежуточные значения индексов исходя из задач наиболее точного определения восстановительной стоимости основных фондов. Однако даже разумные коэффициенты нынешней переоценки не способны исправить ценовые искажения, накопленные за предыдущие годы.

Поэтому все большую популярность приобретает определение восстановительной стоимости имущества с привлечением специализированных экспертных организаций. Начиная с 1 января 1995 года оценщики включились в процесс определения рыночных цен объектов основных фондов. По мнению специалистов, в 1995 году подобными услугами воспользовалось около 5 процентов организаций, в прошедшем - их число увеличилось по меньшей мере вдвое.

Экономико-правовая экспертиза в России все еще находится на этапе становления. Переоценка основных фондов - единственное направление оценочной деятельности, для поддержки которого государством предприняты хоть какие-то меры. Однако, наделив экспертные организации определенными полномочиями, власти не обратили должного внимания на ряд вопросов, решение которых позволило бы повысить привлекательность подлинно рыночной переоценки.

Наиболее злободневной проблемой остается неопределенность в отношении квалификации экспертов. На федеральном уровне эта деятельность не лицензируется, практически каждый специалист, прошедший даже начальную профессиональную подготовку, допускается к оценке сложных и дорогостоящих объектов. До введения лицензирования невозможно создать общенациональный реестр практикующих специалистов, а следовательно, гарантировать потенциальному клиенту качественное выполнение работ.

Попытки решить эту проблему нашли отражение в проекте Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", одобренном Государственной Думой РФ в третьем чтении. Однако данный законопроект имеет ряд существенных недоработок и вызывает массу нареканий со стороны большинства практикующих специалистов.

Неопределенными остаются и требования, предъявляемые к форме и содержанию экспертного заключения о рыночной стоимости основных фондов. Рекомендации Госкомстата РФ вносят лишь частичную ясность в этот вопрос. В то же время в профессиональной среде подобные требования уже устоялись, осталось лишь консолидировать их в рамках государственных стандартов. Вызывает удивление "робость" властных структур в области определения износа основных фондов в процессе переоценки. Экспертам предоставлено право расчета только полной восстановительной стоимости имущества, износ же рассчитывается согласно нормативам. Между тем, если доверить подобную работу оценщику (а они располагают достаточной для этого методологической базой), результаты пересчета станут более корректными.

Со временем именно рыночная переоценка станет наиболее распространенной, удобной и эффективной для подавляющего большинства участников экономических отношений. И главная задача государства в этом процессе видится в организации системы аккредитованных экспертов-оценщиков, по аналогии с ведущими зарубежными странами. И только при таком подходе переоценка основных фондов превратится из вынужденной необходимости в стимул, действительно способствующий формированию инвестиционных ресурсов для активного обновления средств производства.

Выбери лучшего...

Итак, вы решили обратиться к независимому эксперту. Прежде всего необходимо четко представлять цель оценки и вид стоимости, который предстоит определить. В соответствии с рекомендациями Госкомстата РФ под рыночной стоимостью основных фондов понимается полная восстановительная стоимость объекта, то есть расчетная величина затрат на воссоздание в текущих условиях его точной копии (включая затраты на строительство, приобретение, транспортировку и установку нового (неизношенного) объекта основных фондов по ценам и тарифам, реально существующим на дату оценки, с использованием аналогичных материалов

и сохранением всех эксплуатационных параметров) без учета всех видов износа.

Стоимость имущества, определенная экспертным путем в ходе переоценки, может серьезно отличаться от других видов стоимости, рассчитываемых для цепей страхования, купли-продажи, кредитования. Однако не стоит требовать от оценщика преднамеренного занижения итоговой величины стоимости до определенного уровня, ведь этот показатель именно определяется, а не "берется с потолка", и исполнитель несет полную ответственность за результат и качество своей работы.

Выбор оценщика весьма ответственный шаг. От правильности принятого решения зависят качество работ, а также затраты и сроки их выполнения. С какими же специалистами стоит работать, а с какими нет?

Под оценщиком, как правило, подразумевают не конкретного человека, а экспертную организацию, обладающую обширной информационной базой и штатом опытных сотрудников. Эксперт-одиночка вряд ли может выносить одинаково точные суждения о стоимости недвижимости и нематериальных активов, промышленного оборудования и офисной техники. Оценка каждого вида собственности опирается на характерные методы, и только специалисту определенного профиля по силам грамотно и быстро произвести экспертизу. Поэтому более правильно обращаться именно к фирме, объединяющую профессионалов в различных областях.

В период переоценок основных фондов экспертная деятельность становится довольно доходным бизнесом. Как следствие - возникновение огромного числа организаций, предоставляющих подобные услуги. Ни Госкомстатом РФ, ни каким-либо другим ведомством изначально не были установлены хотя бы минимальные требования к квалификации сотрудников фирм, допускаемых к пересчету стоимости имущества по рыночным показателям. Главным и, пожалуй, единственным критерием является независимость оценщика от заказчика. В результате в качестве экспертных организаций зачастую выступали структуры, повседневная деятельность которых весьма далека от оценки.

Оставляет желать лучшего и квалификация ответственных исполнителей работ. Экспертизой занимаются люди, профессия которых не связана с экономикой или техникой. Нетрудно предположить, какое "экспертное заключение" может выдать вчерашний учитель, медик, музыкант, прослушав лишь недельный курс по оценке. А ведь деятельность подобных "переоценщиков" наносит вред не только их клиентам, но и престижу самой профессии, дискредитирует идею независимой экспертизы, подрывает доверие к истинным специалистам.

Методика переоценки основных фондов весьма упрощена по сравнению с общепринятыми и установленными международными стандартами процедурами определения стоимости. Специализируясь исключительно на подобных услугах, эксперт со временем теряет квалификацию, ставит выполнение заказов на поток, и как следствие начинает пе-

реносить такое "упрощенное" понимание на отчеты об оценке для других целей.

Тем самым занижаются общие требования к итоговой документации, что, несомненно, сказывается на качестве работ. Если такое положение сохранится и в дальнейшем, то не исключена ситуация, при которой оценщик из компетентного консультанта и гаранта законности превратится в кустарного ремесленника, ориентирующегося не на объективную ситуацию, а на личные пожелания конкретного клиента.

Проблему выбора оценщика серьезно усложняет отсутствие лицензирования. В подобной ситуации определенным гарантом высокой квалификации исполнителя могут являться свидетельства о специальном образовании, сертификаты государственных учреждений и профессиональных объединений, отзывы коллег и клиентов, рекомендации органов статистики. При этом необходимо убедиться, что образование ответственного эксперта соответствует тематике конкретных работ по вашему заказу, у сертификатов не окончен срок действия, и так далее.

Наличие свидетельств или дипломов тем не менее еще не гарантирует, что работа будет выполнена должным образом. Главным критерием при выборе оценщика был и остается его опыт. Убедитесь, приходилось ли экспертной организации ранее выполнять подобные заказы. Если же вы собрались переоценивать крупное производство, насчитывающее несколько тысяч единиц основных фондов, разумно получить сведения о конкретных клиентах фирмы, заказывавших аналогичные по сложности работы. Для любого оценщика клиенты - основной капитал, поэтому информация о них редко составляет коммерческую тайну.

ИТОГИ ПЕРЕОЦЕНКИ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ НА 1.01.96 г.

	Полная стоимость ОФ, трлн руб.		Фак- тиче- ский коэф- фици- ент пере- оцен- ки	Сте- пень из- носа ОФ, %
	пер- вона- чаль- ная стои- мость	восста- нови- тельная стои- мость		
Всего основных фондов, в том числе:	4916	12936	2,63	37,4
фонды основных видов деятельности	4312	11107	2,58	39,3
из них: здания (без жилых)	1347	3397	2,52	30,8
жилые здания	368	1375	3,74	17,4
сооружения	993	2441	2,46	40,0
передаточные устройства	343	833	2,43	52,5
машины и оборудование	791	1981	2,50	60,5
транспортные средства	388	900	2,32	45,0
инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь	29	63	2,16	42,5

	Полная стоимость ОФ, трлн руб.		Фак- тиче- ский коэф- фици- ент пере- оцен- ки	Сте- пень из- носа ОФ, %
	пер- вона- чаль- ная стои- мость	восста- нови- тельная стои- мость		
рабочий скот	2	2,16	33,8	
продуктивный скот	16	33	2,04	0,0
многолетние насаждения	8	22	2,57	44,8
другие виды основных фондов	28	60	2,20	35,9
основные фонды других отраслей, производящих товары	119	288	2,41	32,6
Основные фонды других отраслей, оказывающих услуги	485	1541	3,17	24,4

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ УСЛУГ ПО ПЕРЕОЦЕНКЕ ОСНОВНЫХ ФОНДОВ ПО ДАННЫМ ОЦЕНОЧНЫХ ФИРМ г. МОСКВЫ

(По данным Госкомстата РФ)

Тип имущества	Единица изме- рения	Стоимость ус- луг, тыс. руб.
Мебель, предме- ты интерьера	за единицу	60
Оргтехника и бы- товая техника	за единицу	50
Автотранспортны е средства	за единицу	80
Станки	за единицу	250
Сооружения		
кабельные линии	за погонный метр	0,3
железнодорожны е пути	за погонный метр	0,1
автодороги	за погонный метр	0,2
заборы и ограж- дения	за погонный метр	0,6
трубопроводы	за погонный метр	1,5
Здания	за объект	550
до 100 кв. м		550
100 - 300 кв. м		825
300 - 500 кв. м		1100
500 - 700 кв. м		1375
700 - 1000 кв. м		1650
1000 - 2000 кв. м		2750
2000 - 5000 кв. м		3850
5000-10000 кв. м		5500
более 10000 кв. м		7000

Стоимость услуг выгодно ли экономить?

Немаловажный критерий отбора оценщика - стоимость услуг. Как правило, она зависит от целого ряда параметров: объема работ, срочности исполнения, квалификации эксперта, его загруженности. В некоторых случаях только по последней причине цены могут повышаться в 1,2-1,5 раза.

За время предыдущих переоценок основных фондов устоялись определенные расценки на экспертные услуги. Авторитетные фирмы, хорошо знакомые с ценовой политикой конкурентов, придерживаются

практически единых ставок вознаграждения и повышают их лишь при выполнении заказов в сжатые сроки.

Если вы столкнулись с тем, что расценки какой-либо оценочной фирмы значительно превышают общепринятые, то это свидетельствует о неопытности и незнании рынка. Кроме того, существует вероятность, что для проведения экспертизы привлекаются сторонние организации и чрезмерная стоимость является результатом "накручивания" собственной выгоды на калькуляцию непосредственного исполнителя.

Следует обратить внимание потенциальных клиентов и на то, что согласно требованиям профессиональной этики оценщиков, соблюдаемым всеми авторитетными отечественными и зарубежными фирмами, вознаграждение эксперта не должно зависеть ни от первоначальной стоимости имущества, ни от итогов работы. Однако на практике оценщик нередко "входит в долю" с предприятием, получая от заказчика определенный процент от экономии на имущественных налогах. Подобная зависимость негативно сказывается на качестве работ, так как стимулирует к чрезмерному, зачастую необоснованному занижению стоимости фондов.

Традиционно при проведении переоценки размер гонорара оценщика в несколько раз ниже, чем при определении стоимости для иных целей. Это связано со значительным упрощением процедуры экспертизы (использование только одного метода оценки вместо трех необходимых, отсутствие потребности в определении износа и прочее).

Величина вознаграждения в каждом конкретном случае является результатом переговоров с клиентом. Однако существует несколько наиболее распространенных подходов к определению стоимости экспертных услуг

Довольно часто сумма вознаграждения исчисляется исходя из фиксированной ставки (зависящей от квалификации специалиста), времени, необходимого для выполнения заказа, а также размера накладных расходов, налогов, нормы прибыли фирмы и так далее. Наиболее широкое применение данный подход находит при оценке уникальных объектов, таких, как морские суда, самолеты, технологические комплексы и линии.

Помимо этого, может применяться способ, основанный на характеристиках объекта оценки (площадь - для зданий и сооружений, количество единиц для оргтехники, автомобилей и так далее). Большинство оценочных фирм имеют прайс-листы, в которых приведены расценки на услуги по переоценке различных типов основных фондов. Обычно прайс-лист является базовым документом, на основании которого составляется предварительная калькуляция стоимости услуг экспертной организации.

Необходимо тщательно уточнить условия оплаты возможной сделки - форму и срок платежа, предусмотренные скидки и так далее. Обычно при выполнении небольших заказов взаиморасчеты производятся после окончания работ, частичная или полная

предоплата практикуется, если сумма договора составляет несколько десятков миллионов рублей.

Немало вопросов возникает в части, касающейся сроков выполнения работ. При каких же условиях выполнение заказа можно квалифицировать как срочное? Ведь, как отмечалось выше, от сроков напрямую зависит и стоимость услуг.

Для избежания конфликтных ситуаций дальновидные оценщики по аналогии с прайс-листом составляют документ, ориентировочно определяющий временной интервал, необходимый фирме для качественного выполнения переоценки.

Окончательные сроки определяются в процессе переговоров с заказчиком. Для сокращения продолжительности выполнения заказа авторитетные компании имеют в штате оценщиков различной специализации, каждый из которых выполняет работы по оценке определенного типа имущества.

Все начинается с договора

Предположим, выбор сделан и квалифицированный специалист найден. С чего начинаются ваши взаимоотношения?

Широко распространено заблуждение, что любая компания, получая необходимые сертификаты, одновременно приобретает право производить оценку. На самом деле в условиях отсутствия лицензирования наделить экспертную организацию такими полномочиями может только сам клиент. Подписание двустороннего договора, определяющего дальнейшее взаимодействие заказчика и исполнителя, - один из наиболее важных этапов переоценки.

Типовые формы договоров на рыночную переоценку основных фондов разрабатываются каждой экспертной организацией в зависимости от вида оказываемых услуг круга потенциальных заказчиков, особенностей работы самой фирмы.

В договоре обязательно отражение следующих моментов:

- цель проведения экспертизы, например, переоценка основных фондов в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации 1442 от 7 декабря 1996 года;
- дата, по состоянию на которую определяется стоимость фондов, - 1 января 1997 года;
- используемые стандарты оценки - традиционно работы выполняются в соответствии с требованиями российских или международных профессиональных организаций;
- полный перечень оцениваемых объектов; * требования к форме отчета, который, как правило, оформляется в виде письма;
- положение о невозможности использования заказчиком экспертного заключения в целях, не предусмотренных договором;
- сроки выполнения и порядок оплаты.

В некоторых случаях договор может быть дополнен рядом положений, например о признании заказчиком квалификации исполнителя, достаточной для проведения данного вида работ.

В настоящее время в Парламенте России ведется активная работа над проектом закона "Об оценоч-

ной деятельности в РФ". Несмотря на то, что принятие этого документа в ближайшем будущем маловероятно, отдельные его положения (в частности; касающиеся требований к договору на оказание услуг по оценке имущества) уже сегодня могут найти отражение в договорах на переоценку основных фондов.

Чтобы избежать цейтнота

Договорные отношения установлены, и теперь самое главное, чтобы информация, предоставленная оценщику, обеспечивала возможность однозначной идентификации объектов. От качества и полноты полученных данных напрямую зависит корректность конечного результата.

Для начального определения объемов работ достаточно представить следующие сведения: наименование объекта, его инвентарный номер, дату ввода в эксплуатацию, балансовую стоимость до переоценки. Подобная информация содержится в документах бухгалтерского учета, например в ведомости определения износа основных фондов.

Как показывает опыт работы с клиентами, данных бухгалтерии достаточно только для того, чтобы составить самое общее представление о структуре и количественном составе имущества предприятия, и следующий шаг - детализация перечня в зависимости от категории основных фондов. Оценщик сам указывает, какая информация и в каком объеме ему необходима, на какие характеристики объекта следует обратить особое внимание.

Обязанности по подготовке и предоставлению исходных сведений, как правило, возлагаются на заказчика, если иное не предусмотрено договором. Важность этой работы очевидна, так как во многом именно из-за весьма условного деления фондов на группы применение коэффициентов, разрабатываемых Государственным комитетом Российской Федерации по статистике, приводит к искажениям. При экспертной же оценке в полной мере учитываются все конструктивные особенности объекта и изменения рыночной конъюнктуры на сырье, материалы и комплектующие, используемые в его производстве.

При описании недвижимости обязательно следует указать функциональное назначение и основные параметры здания (сооружения), строительный объем, материал конструктивных элементов, тип наружной и внутренней отделки, наличие и состав инженерных коммуникаций.

Источником подобной информации, как правило, является технический паспорт. Процесс оценки существенно упрощается при наличии проектно-сметной документации (с коррективами, внесенными в процессе строительства).

Гораздо сложнее идентифицировать производственное оборудование, номенклатура которого весьма обширна. Машины и технические средства могут быть описаны по целому ряду параметров, обязательными же являются: наименование или тип установки, название фирмы-производителя, номер модели, серийный номер, мощность машины и двигателя, год выпуска, характеристики всех стандартных

и дополнительных приспособлений, тип привода и крепления, схемы электропитания и других систем обеспечения, производительность.

Если для монтажа оборудования требуется специальный фундамент или какие-либо другие усовершенствования, то это также должно быть указано в описании.

Наиболее часто экспертам приходится выполнять заказы по определению стоимости вычислительной техники, на которую существенное влияние оказывает так называемый "моральный износ", не учитываемый в нормативах. Действительно, новые модели компьютеров, разрабатываемые раз в 2-3 года, полностью вытесняют с рынка старые, которые значительно падают в цене. Основными характеристиками, влияющими на стоимость, можно считать: марку процессора и сопроцессора, тактовую частоту, объем оперативной памяти, тип и вместимость устройств хранения информации, параметры дисплея и ряд других не менее важных показателей.

Идентификация бытовой техники, офисного и банковского оборудования намного проще достаточно указать лишь марку и номер модели. Подробные сведения целесообразны в том случае, если оцениваемая единица устарела либо укомплектована нестандартно.

Как отдельную группу можно выделить мебель и предметы интерьера. мода на них меняется столь стремительно, что невозможно говорить о подборе полностью адекватного аналога, и для идентификации требуется указать тип и назначение предмета, материал и другие особенности исполнения, цвет, страну и фирму-производителя, а также комплектность.

В случае, если предоставленная информация в силу каких-либо причин вызывает сомнение, оценщик может обратиться к клиенту за дополнительными разъяснениями или лично ознакомиться с объектом. Не стоит путать осмотр имущества с его инвентаризацией, которая подразумевает проверку фактического наличия основных фондов на момент оценки, также нередки случаи, когда переоцениваемые объекты находятся не на самом предприятии, а в его филиалах, расположенных на значительном удалении.

Стадия идентификации основных фондов достаточно трудоемка, и в том случае, если перечень объектов велик, желательно приступить к описанию как можно раньше.

Помимо этого существенно сократить затраты времени на выполнение переоценки основных фондов можно, представив данные в виде компьютерных файлов. Особенно актуальна подобная практика при проведении переоценки основных фондов предприятий, имеющих на балансе тысячи или десятки тысяч объектов.

Несомненно, опытный оценщик в состоянии квалифицированно и на условиях, определенных договором с заказчиком, самостоятельно выполнить оценку имущества клиента. Однако тесное взаимодействие всех заинтересованных сторон в процессе определения рыночной стоимости основных фондов

существенно повышает качество работ, позволяет сократить время их выполнения.

Экспертное заключение - первый шаг к сотрудничеству

Заключение о реальной стоимости основных фондов при переоценке оформляется в виде справки, которая, в отличие от полного развернутого отчета, содержит лишь итоговые показатели. Подробное описание используемых методов и подходов, как правило, опускается, однако клиент вправе требовать от эксперта необходимых разъяснений. Лишь наиболее опытные оценщики включают в экспертное заключение описание методов определения полной восстановительной стоимости различных типов основных фондов.

В общем случае вышеупомянутая справка содержит наименование организации-заказчика, цель и эффективную дату оценки (совпадающую с установленной датой, на которую производится переоценка), понятие определяемой стоимости, применяемые стандарты оценки, а также прочие условия и допущения. Основной частью заключения является информация о рыночной стоимости фондов, представляемая, как правило, в виде таблицы, включающей наименование объекта, его инвентарный номер, рыночную цену и фактический коэффициент переоценки.

Для наиболее крупных и дорогих объектов (здания, сооружения, технологические линии) ключевые этапы экспертизы описываются подробнее и входят в состав приложений к заключению. Справка заверяется официальной печатью фирмы, подписями руководителя и ответственных исполнителей. К заключению прилагаются также свидетельства и другие документы об образовании.

Окончание работ по договору, как правило, оформляется соответствующим двусторонним актом сдачи-приемки. Особенности договора могут предусматривать и иную схему.

Стандарты профессиональной практики предписывают независимым экспертам сохранять в полном объеме всю документацию, имеющую отношение к выполнению каждого заказа. Таким образом, повторное обращение в фирму, услугами которой вы однажды с успехом воспользовались, обеспечит существенную экономию времени и, вероятно, обойдется гораздо дешевле. Поэтому, выбирая оценщика, помните, что выгоднее приобрести не разового делового партнера, а компетентного консультанта на долгие годы.

ТРЕБОВАНИЯ к составу исходной информации для выполнения работ по переоценке имущества

Вид имущества	Необходимо	Желательно
Здания	Дата постановки на баланс	Инвентарные карточки
Помещения	Балансовая стоимость при постановке на баланс Балансовая стоимость до пере-	Проектно-сметная документация. Рабочие чертежи. Договора, акты о вы-

Вид имущества	Необходимо	Желательно
	оценки ОФ Инвентарный номер Паспорт БТИ Поэтажный план	полнении работ. сметы на ремонт. Планы территории (генплан).
Сооружения	Дата постановки на баланс. Балансовая стоимость при постановке на баланс. Балансовая стоимость до переоценки. Инвентарный номер. Конструкторские и рабочие чертежи	Инвентарные карточки. Проектно-сметная документация. Договора, акты о выполнении работ, сметы на ремонт ОФ. Планы территории (генплан).
Транспорт	Технический паспорт. Балансовая стоимость при постановке на баланс. Балансовая стоимость до переоценки ОФ. Инвентарный номер.	Договор купли-продажи и справки ГАИ об авариях. (если автомобиль приобретался не новый). Сведения об установленных и замененных узлах и агрегатах.
Компьютеры	Балансовая стоимость при постановке на баланс. Балансовая стоимость до переоценки ОФ. Тип процессора. Тактовая частота. Объем оперативной памяти. Объем "винчестера". Дополнительные устройства (клавиатура, мышь, и пр.). Инвентарный номер	Сведения о продавце. Счет на покупку. Накладная на получение.
Оргтехника, (принтеры, сканеры и т.п.) Бытовая и офисная техника (кофеварки, пылесосы)	Балансовая стоимость при постановке на баланс. Балансовая стоимость до переоценки ОФ. Марка.	Сведения о продавце. Счет на покупку. Накладная на получение. Инвентарный номер. Страна-производитель. Технический паспорт.
Станки и агрегаты	Балансовая стоимость при постановке на баланс. Балансовая стоимость до переоценки ОФ. Инвентарный номер. Тип и марка станка. Мощность агрегата и/или двигателя. Производительность. Тип привода. Требования к установке. Комплектность (основные узлы и оснастка).	Сведения о продавце или производителе. Контракт на покупку и доставку. Схема размещения в цехе. Схема энерго-, гидро- и пневмоснабжения. Смета на фундамент или подливку. Фотографии и схемы

Контактный тел. (095) 257-3244

К переоценке основных фондов³

И. Артеменков - президент Российского общества оценщиков

В последнее время много, и в основном негативно, говорят об итогах серии переоценок основных фондов, которые были проведены в соответствии с постановлениями Правительства России. Критикуют коэффициенты Госкомстата России, по которым проводились переоценки, не довольны необходимостью переоценивать старые фонды, годные вроде бы только на списание, сетуют на то, что увеличивается себестоимость продукции. А еще ругают и оценщиков - они якобы считают не так, как это необходимо.

Давайте попробуем все же разобраться, что же положительного и отрицательного в переоценке.

Сначала - о коэффициентах Госкомстата, по которым предприятия делали перерасчет полной балансовой стоимости в восстановительную. Немного осталось руководителей предприятий, да и бухгалтеров, которые застали переоценку 70х годов. А ведь ей предшествовала долгая, в течение трех лет, методическая и организационная подготовка. Была проведена инвентаризация основных фондов, выпущены сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости по отраслям народного хозяйства. Были изданы также сборники, в которых можно было найти стоимость любой инвентарной единицы, находящейся на балансе предприятия. Кроме того, была подготовлена инструкция по переоценке и определению износа основных фондов. А ныне? За полтора года (начиная с 1991 г.) к моменту переоценки на 1 июля 1992 г. цены на фондообразующие увеличились в 12 раз. Стало ясно, что не делать переоценку невозможно! И поскольку при таких темпах инфляции о каких-либо длительных подготовительных сроках речь не могла идти, было решено проводить переоценку коэффициентным способом.

Теперь собственно о коэффициентах. Верны ли они? А если не верны, то в какой степени? Смее утверждать, что усредненные годовые коэффициенты пересчета балансовой стоимости были определены верно, так как вопросов по переоценке основных фондов, поставленных на учет в 1991-1992 гг., практически не возникло. Много вопросов появилось при определении восстановительной стоимости основных фондов, поставленных на учет, например, в 1989-1990 гг. Стоимость этих фондов была близкой к стоимости основных фондов начала 1991 г., а индексировать их приходилось не в 12, а в 25 раз. Вероятно, для основных фондов, поставленных на учет до 1991 г., необходимо было установить несколько коэффициентов, соответствующих более коротким периодам, в течение которых они изменялись бы от 12 до 25. Все фонды за почти двадцатилетний период нельзя было переоценивать по одному коэффициенту. Хотя инфляция в те годы была вялотекущей,

стоимость фондообразующих к 1990 г. была явно выше, чем в 1973 г., примерно в 2,0 -2,3 раза. Естественно, эта ошибка была усугублена последующими переоценками, так как далее индексация проводилась только по средним коэффициентам.

Далее. О старых фондах, которые вроде бы не надо переоценивать, так как они "очень старые".

Как известно (постановления Правительства РФ No 525 и No 1233), величина уставного капитала акционерных обществ, создаваемых в порядке преобразования государственных или муниципальных предприятий, и начальная цена объектов приватизации при их продаже на аукционе или по конкурсу определялись без учета переоценок. Руководители предприятий должны были провести инвентаризацию основных фондов, отраженных в балансе предприятий, и при необходимости списать полностью изношенные фонды. Фонды же, которые изношены не полностью, но в дальнейшем в производстве не используются, следовало бы продать, чтобы не нести лишних расходов.

Следующий вопрос. Предприятия все чаще вынуждены обращаться в Правительство для предоставления им льгот по уменьшению размера начисляемой амортизации, поскольку результаты переоценок существенно влияют на увеличение себестоимости продукции, причем это объясняется результатами прошедших переоценок.

Себестоимость продукции складывается из амортизационных отчислений на основные фонды, заработной платы работников и стоимости материальных и энергетических ресурсов, используемых в производстве. Было бы наивно полагать, что при удорожании двух из трех составляющих не должна увеличиваться величина третьей. В связи с тем, что прошло подряд четыре переоценки, амортизационные отчисления с полной восстановительной стоимости становятся значительными и делают продукцию предприятия неконкурентоспособной. Но если разобраться, в чем основная причина, то выяснится, что на предприятии, как правило, строившемся на определенный объем выпуска продукции, в настоящее время работает, например, только треть оборудования, да и то не в запланированном режиме. В себестоимость же закладываются амортизационные отчисления, начисляемые на полную восстановительную стоимость всех основных фондов, которые находятся на балансе предприятия. Вот одна из основных причин значительного увеличения себестоимости продукции.

Этот вопрос требует нормативного решения, так как амортизационные отчисления, являясь частью себестоимости, выводятся из-под налогообложения и тратятся чаще всего не на обновление основных фондов, а "проедаются".

И еще один вопрос, касающийся новой профессии, которая возникла в наше время. Оценщик - профессия, затребованная жизнью, теперь она стала престижной. Качеству обучения этих специалистов мы уделяем самое пристальное внимание. О серьезности подготовки специалистов в Академии оценки и о росте авторитета Российского общества оценщиков (РОО) говорит тот факт, что в ходе по-

³ Финансовая газета, N , 10, 1997 г.

следней кампании члены нашего общества провели переоценку примерно 30 тыс. предприятий.

С учетом опыта работы членов РОО во время переоценки основных фондов мне бы хотелось сформулировать некоторые выводы.

1. Итоги переоценки на предприятиях имели бы лучшие результаты, если бы постановления выходили не вплотную к дате переоценки (или еще хуже - задним числом), а хотя бы за полгода до начала. Это необходимо, чтобы предприятия могли сделать нормальную инвентаризацию.

2. Многие предприятия не имели бы плачевных результатов, если бы еще в ходе переоценки, проводившейся на 1.01.95 г., обратились к оценщикам и скорректировали неправильно по коэффициентам определенную восстановительную стоимость своих основных фондов.

3. Ведомства, отвечающие за контроль бухгалтерского учета на предприятиях, могли бы чаще интересоваться, как ведется этот учет. Ведь на предприятиях в иных случаях нет даже инвентарных карточек либо они заполняются неправильно. Самым большим минусом здесь является то, что в инвентарных карточках не проставляются первоначальная стоимость объекта и год постановки на учет (это необходимо для проверки правильности определения восстановительной стоимости по коэффициентам), нет технических характеристик (для нахождения нового аналога), поэтапных восстановительных стоимостей на дату каждой проведенной ранее переоценки (для определения момента сделанной ошибки). Иногда отсутствуют технические паспорта на здания и сооружения. Под одним инвентарным номером регистрируются здания и установленные в них оборудование, передаточные механизмы, построенные организацией в разное время.

4. Необходимо срочно пересмотреть нормы амортизации (износа) по ряду основных фондов, которые быстро морально устаревают (например, вычислительная техника).

В рамках проводимых переоценок организациям необходимо дать право корректировки с помощью экспертов-оценщиков износа основных фондов, так как состояние основных фондов чаще всего не соответствует бухгалтерской отчетности. Организации должны иметь право по своему усмотрению применять методы ускоренной и замедленной амортизации и проводить индексацию в соответствии со своим финансово-экономическим положением.

5. Индексы изменения стоимости основных фондов, предлагаемые Госкомстатом России, должны быть более дифференцированными как по видам основных фондов, так и в территориальном разрезе.

6. Для создания благоприятных экономических условий осуществления инвестиций и активного обновления основных фондов необходимо отменить практику переоценки незавершенного строительства (особенно замороженного) до срока ввода объектов в эксплуатацию. При вводе в эксплуатацию (постановке на счет 01) с помощью экспертов оценщиков надо определять восстановительную стоимость, и с этой стоимости брать налоги. Привлечение инвесторов к объектам "дешевого" незавер-

шенного строительства могло бы дать большой экономический эффект.

7. Стоило бы также предоставить право организациям проводить переоценку с помощью экспертов-оценщиков в течение года с дальнейшим индексированием результата в соответствии с темпами роста стоимости основных фондов в период между датами экспертной оценки и следующей переоценки.

Эти выводы были направлены РОО в Правительство РФ и Межведомственную рабочую группу по переоценке основных фондов при Госкомстате России. Однако не все наши предложения были учтены при подготовке нормативных материалов переоценки 1997 г.

Переоценка основных фондов и бухгалтерская отчетность⁴

Е.А. РУСАКОВА, консультант Департамента методологии бухгалтерского учета и отчетности Министерства финансов РФ

Прошедшая переоценка основных средств проводилась в соответствии с постановлением Правительства РФ от 25.11.95 г. No 1148 "О переоценке основных фондов" по состоянию на 1.01.96 г.

При этом следует иметь в виду, что переоценка основных средств - это разовое мероприятие и проводится, как правило, по состоянию на 1 января года.

Переоценка основных средств могла проводиться путем индексации для приведения их балансовой стоимости в соответствие с действующими ценами и условиями воспроизводства и путем прямого пересчета.

Постановлениями Правительства РФ, которыми предусматривалось проведение переоценок, в том числе и приведенным выше, уточнение стоимости основных средств не предусматривается.

Итак, переоценке подлежали находящиеся на балансе организаций здания, сооружения, передаточные устройства, оборудование, транспортные средства и другие виды основных средств независимо от технического состояния (степени износа), как действующие, так и находящиеся на консервации, в резерве, запасае или незавершенном строительстве. Подлежали переоценке также основные средства, подготовленные к списанию ввиду их физического или морального износа, но не оформленные в установленном порядке актами на списание.

Переоценка нематериальных активов постановлением Правительства РФ "О переоценке основных фондов" от 25.11.95 г. No 1148 не предусматривалась.

В последние годы организациям предоставлялось право осуществлять переоценку основных средств путем прямого пересчета их балансовой стоимости применительно к ценам, складывающимся на 1 января года, в том числе и 1 января 1996 г., на соответствующие виды основных средств и подтвержденным документами и экспертными заключениями о рыночной стоимости указанных средств.

⁴ Финансовая газета, N 3, 1997 г.

В соответствии с указаниями Минфина России "Об отражении в бухгалтерском учете и отчетности результатов переоценки основных фондов по состоянию на 1 января 1996 г." (утверждены приказом Минфина России от 19.12.95 г. No 130) для подтверждения рыночной цены на объекты основных средств могли быть использованы:

- данные о ценах на аналогичную продукцию, полученные в письменной форме от организаций-изготовителей;
- сведения об уровне цен, полученные в органах ценообразования, государственной статистики, торговых инспекциях и организациях, имеющих такие сведения и расположенных на соответствующей территории;
- сведения об уровне цен, опубликованные в средствах массовой информации и специальной литературе;
- экспертные заключения о рыночной стоимости объектов основных средств.

В приведенных выше указаниях изложен порядок отражения в бухгалтерском учете результатов переоценки основных средств.

Как известно, результаты переоценки основных средств должны были быть отражены в бухгалтерском балансе организации, составляемом по состоянию на 1 апреля 1996 г. В графе "на начало года" по строкам 020 и 021 актива должны быть приведены данные о восстановительной стоимости основных средств и пересчитанному износу основных средств, а по строкам 401 и 425 пассива - данные о добавочном капитале и фонде социальной сферы с учетом соответствующих изменений.

Однако соответствующими письмами Минфина России были изменены формы отчетности, поэтому при заполнении форм годового бухгалтерского отчета за 1996 г. (инструкция "О годовой бухгалтерской отчетности организаций" утверждена приказом Минфина России от 12.11.96 г. No 97), в частности строк 120 и 122 бухгалтерского баланса, в графе "на начало года" должны быть показаны суммы с учетом произведенной переоценки, т.е. восстановительная стоимость основных средств, в том числе и долгосрочно арендуемых основных средств за минусом сумм пересчитанного износа.

Результаты переоценки также должны найти отражение по строке 130 в графе "на начало года", если производилась переоценка оборудования, требующего монтажа и предназначенного для установки и незавершенного (производственного и непроизводственного) строительства (включая стоимость проектно-сметной документации, предусматриваемой в сметах затрат на строительство и учитываемой в незавершенном строительстве).

Результаты переоценки основных средств, поскольку затрагивают данные о добавочном капитале и фонде социальной сферы (в зависимости от того, какие основные средства подвергались переоценке), также должны найти отражение по строкам 420 "Добавочный капитал" и 450 "Фонд социальной сферы" в графе "на начало года".

В соответствии с Инструкцией о порядке заполнения годовой бухгалтерской отчетности результаты прошедшей переоценки основных средств должны найти отражение и в форме No 3 "Отчет о движении капитала".

В частности, при заполнении строки 020 "Добавочный капитал" графы 3 "Остаток на начало года" добавочный капитал за прошлый год должен быть показан с учетом результатов проведенной переоценки основных средств по состоянию на 1 января 1996 г.

Аналогичный порядок отражения результатов переоценки непроизводственных основных средств касается и заполнения строки 070 "Фонд социальной сферы".

У многих бухгалтеров и руководителей организаций возникает вопрос, может ли добавочный капитал быть направлен на покрытие убытков отчетного года. В соответствии с указанной инструкцией добавочный капитал может быть направлен на покрытие убытков отчетного года, за исключением добавочного капитала в части стоимости имущества по переоценке.

При этом следует иметь в виду, что в графе 5 по строке 020 уменьшение добавочного капитала могло иметь место в результате получения сумм уценки основных средств при их переоценке по состоянию на 1 января 1996 г., списания сумм до оценки при безвозмездной передаче объектов основных средств и списания объектов основных средств по причине невозможности использования.

При заполнении формы No 3 "Отчет о движении капитала", строки 020 "Добавочный капитал" рекомендовано из указанной статьи дополнительно выделит строку 021 "Прирост стоимости имущества по переоценке", в частности в графе 3 "Остаток на начало года" должен быть отражен остаток, выявившийся по результатам переоценки по состоянию на 1 января 1996 г., а по графе 5 "Израсходовано (использовано) в отчетном году" суммы, направленные на погашение убытка, образовавшегося в результате безвозмездной передачи имущества, и сумм переоценки по списанным основным средствам.

Стоимость основных средств по их видам должна быть отражена в разделе 3 "Амортизируемое имущество" формы No 5 годового отчета "Приложение к бухгалтерскому балансу" в графе 3 "Остаток на начало года" также с учетом проведенной переоценки по состоянию на 1 января 1996 г. по восстановительной или первоначальной стоимости.

Из общей стоимости основных средств рекомендовано выделить производственные и непроизводственные основные средства. При этом к производственным основным средствам относятся объекты, использование которых направлено на систематическое получение прибыли как основной деятельности, т.е. использование в процессе производства промышленной продукции, в строительстве, сельском хозяйстве, торговле и общественном питании, заготовке сельскохозяйственной продукции и других аналогичных видов деятельности.

В разделе 3 "Амортизируемое имущество" справочно по строкам 392 -395 следует показать в графе "остаток на начало года" износ основных средств с учетом проведенной индексации и выделить в том числе основные группы, такие, как "здания и сооружения", "машины, оборудование, транспортные средства" и "другие".

В этом разделе по строкам 397 и 398 справочно должны быть отражены данные о переоценке основных средств по состоянию на 1 января 1996 г. При этом развернуто должны быть показаны в графе "на начало года" данные о первоначальной восстановительной стоимости основных средств и суммах пересчитанного износа.

При этом принимаются во внимание результаты переоценки основных средств, оборудования, требующего монтажа и предназначенного для установки и незавершенного (производственного и непроизводственного) строительства (включая стоимость проектно-сметной документации, предусматриваемую в сметах затрат на строительство и учитываемую в незавершенном строительстве).

При заполнении раздела IV (строка 411 "Амортизация основных средств") "Движение средств финансирования долгосрочных инвестиций и финансовых вложений" формы № 5 следует иметь в виду, что по графе 3 "Остаток на начало года" отражаются не сальдо по счету 02 "Износ основных средств", а неиспользованные собственные средства, т.е. сумма средств, имевшихся (начисленных) в предыдущие годы и не направленных в качестве финансового обеспечения капитальных вложений.

Как известно, в соответствии с Положением о бухгалтерском учете и отчетности в Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 26.12.94 г. № 170, стоимость основных средств организации погашается путем начисления износа (амортизированной стоимости) и списания на издержки производства (обращения) в течение нормативного срока их полезного использования по нормам, утвержденным в установленном законодательством порядке. Следовательно, амортизационные отчисления исходя из своей сущности должны рассматриваться как источник финансирования, предназначенный для восстановления основных средств. Разница между суммой пересчитанного износа и суммой износа, числящейся по данным бухгалтерского учета по состоянию на 1 января 1996 г., отражается в бухгалтерском учете записью по кредиту счета 02 "Износ основных средств" и дебету счетов 87 и 88. Таким образом, указанную разницу не следует рассматривать в качестве источника финансирования капитальных вложений и, следовательно, не отражать в графе 3 "Остаток на начало года" по строке 411.

Предметом особого разговора может быть принятое недавно постановление Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. № 1442 "О переоценке основных фондов".

Указанным постановлением предполагается осуществить в течение 1997 г. переоценку основных средств по состоянию на 1 января 1997 г. и приве-

сти их балансовую стоимость в соответствие с рыночными ценами и условиями воспроизводства.

В связи с тем, что организации могут уточнять стоимость основных средств в течение 1997 г., результаты переоценки не должны отражаться в бухгалтерском учете и отчетности в 1997 г.

Исключение составляют случаи, отраженные в указанном постановлении.

Так, организациям предоставляется право отразить в бухгалтерском учете и отчетности по состоянию на 1 января 1997 г. результаты переоценки основных средств по состоянию на 1 января 1996 г., осуществленной на основе прямого пересчета отдельных объектов основных средств по документально подтвержденным рыночным ценам на них и не учтенных в установленные сроки.

В связи с изложенным, если организация уточнила стоимость основных средств, которые числятся у нее на балансе по состоянию на 1 января 1996 г., и не смогла отразить данные по уточнению оценки в отчете по состоянию на 1 апреля 1996 г., она имеет право произвести уточнение стоимости (дооценку, уценку) в декабре 1996 г.

Ответы на вопросы⁵

Н.П.Боброва, Российское общество оценщиков, рук. методологического отдела

Появление в России услуг по оценке недвижимости внесло неразбериху в понятия, которые казались фундаментальными и не подвергались сомнению. И, казалось бы, давно всем известная акция переоценок превратилась в постоянную "согласительную" кампанию для оценщиков, бухгалтеров и государственных ведомств. Самое удивительное, что оценщик и бухгалтер быстрее начали понимать тот язык, на котором им приходится общаться в рамках переоценок, нежели чиновники государственных ведомств.

Казалось бы, нет ничего проще написать постановление понятным языком не смешивая понятий реальной, восстановительной, рыночной и прочих стоимостей!

Однако все чаще документы выходят в таком состоянии, что приходится бедному бухгалтеру прибегать к "консультационным услугам на договорной основе" в государственный орган, который обязан опубликовать подробные и доходчивые методики и подсказки для выполнения переоценки.

На семинарах Российского общества оценщиков "Практика переоценки основных фондов" обсуждаются требования, которые должен выполнять оценщик при выполнении работы по переоценке.

Нередко, берясь за государственное дело, оценщик пытается определять не полную восстановительную, а реальную стоимость. Да, эта стоимость упоминается в Постановлении, но это не одно и то же, что восстановительная стоимость, о которой говорится в "Порядке проведения переоценки".

Приведем вопросы, которые чаще всего задают оценщики, бухгалтеры и руководители предпри-

⁵ Финансовая газета, № 5, 1997 г.

ятий, обращаясь в Российское общество оценщиков за консультацией.

1. Что определяется в ходе переоценки?

В ходе переоценки оценщик определяет только полную восстановительную стоимость тех инвентарных единиц, которые стоят на балансе предприятия и которые заказчик предложил оценщику переоценить.

В оценке имеются два понятия восстановительной стоимости: полная стоимость замещения и полная стоимость воспроизводства. В практике переоценок всегда определялась полная стоимость воспроизводства, то есть стоимость строительства (или создания) на дату переоценки новых основных фондов аналогичных тем, которые стоят на балансе предприятия. Износ оценщик корректировать не имеет права. Износ определяет сам бухгалтер по нормам амортизации.

2. Что подлежит переоценке?

Переоценке подлежат все основные фонды, которые стоят на балансе предприятия. Основные фонды, которые находятся в долгосрочной аренде переоценивает арендатор, в краткосрочной - арендодатель.

Заказчик имеет право сделать переоценку:

Коэффициенты пересчета балансовой стоимости																				
По группам основных фондов (по периодам приобретения)																				
Здания, сооружения и передаточные устройства	70-73г.	74г.	75г.	76г.	77г.	78г.	79г.	80г.	81г.	82г.	83г.	84г.	85г.	86г.	87г.	88г.	89г.	90г.	91г.	
Должно было быть	26	25,3	24,9	23,8	22,8	21,8	20,8	19,9	18,9	18,1	17,3	16,6	15,8	15,1	14,4	13,8	13,2	12,6	12	
Было																			25	12

То же самое можно сказать и о других группах основных фондов. Поэтому говорить о достаточной достоверности результатов переоценки, которую делают коэффициентным методом не приходится. Коэффициентная переоценка дает достаточно достоверный результат на макроуровне, практически же все основные фонды предприятий требуют после серии переоценок прямой оценки восстановительной стоимости.

Кроме того, для многих предприятий существенная ошибка кроится и в величине первоначальной стоимости. Практика показывает, что зачастую в первоначальную стоимость закладывалось колоссальное количество накруток, поэтому применение к этой нереальной первоначальной стоимости коэффициентов пяти переоценок, дает иногда фантастически завышенную полную восстановительную стоимость.

Таким образом чем ближе к 1991 году были введены в действие те или иные основные фонды, тем выше процент ошибки, особенно для новых основных фондов у которых износ еще не велик.

Оценщику следует помнить, что первоначальная стоимость основных фондов, которая в 1992г. была базой для определения полной восстановительной стоимости, изменению не подлежит, за исключением случаев достройки и дооборудования объектов в порядке капитальных вложений, реконструкций и частичной ликвидации объектов. Поэтому индекси-

- коэффициентным методом, то есть индексируя балансовую стоимость основных фондов с помощью коэффициентов Госкомстата РФ;

- методом прямой оценки, который заключается в подтверждении стоимости основных фондов, используя в качестве справочных материалов рекламу, прайс-листы, ценники, и т.д. по аналогичным новым основным фондам;

- пригласив оценщика с целью получения экспертного заключения.

3. Какие основные фонды имеют больший процент ошибки в величине восстановительной стоимости у предприятий?

При проведении переоценки на 01.07.92г. были неверно определены коэффициенты переоценки основных фондов, поставленных на учет до 01.01.91г. Например все здания, построенные до 1991 года были проиндексированы тогда по коэффициенту 25. Применение одного коэффициента на весь период не учитывало факт, что строительство 1989 года было дороже, чем строительство в 1975 году, поэтому вместо одного коэффициента необходимо было применить несколько в зависимости от даты ввода в эксплуатацию. Это могло выглядеть так:

руя одним коэффициентом здание, например, реконструированное в более поздние сроки не разделив его на доли первоначально введенные и реконструированные бухгалтер совершает ошибку. Работая с предприятиями оценщик должен обратить внимание бухгалтера на этот момент и помочь ему самому исправить ошибку.

Кроме того, нужно вспомнить что в первых двух переоценках не переоценивалось жилье, нежилые же помещения жилых домов должны были быть переоценены. Необходимо обратить внимание бухгалтера на то, что к началу третьей по счету переоценки общая стоимость такого здания была смешанной: часть стояла на учете по восстановительной стоимости на 01.01.94г. (нежилые помещения) и часть по первоначальной стоимости (жилые помещения). Это бухгалтер должен учесть и проверить какие коэффициенты он применил к этим принципиально разным стоимостям.

4. На какую дату оценивать основные фонды?

Оценивать основные фонды можно на любую дату, если речь идет о рыночной оценке недвижимости, машин, оборудования, транспорта.

Переоценивать же можно либо на 01.01.96г. (срок этой работы прошел в 1996 году), либо на 01.01.97г. То есть независимо от того, в каком месяце оценщик приглашен на предприятие, восстановительная

стоимость определяется на дату зафиксированную в Постановлении Правительства.

5. На что влияют итоги переоценки основных фондов?

Оценщик должен помнить, что итоги переоценки влияют на финансовые результаты работы предприятия:

- неправомерно завышенная полная восстановительная стоимость является причиной завышения себестоимости продукции;
- неправомерно завышенная восстановительная стоимость выводит из-под налогообложения значительную прибыль, равную величине амортизационных отчислений, тем самым государство значительно недобирает налоги;
- неправомерно заниженная восстановительная стоимость лишает предприятие собственных инвестиционных средств, что не позволяет ему развиваться.

В связи с вышеизложенным, необходимо помнить, что оценщик должен определить полную восстановительную, а не реальную (остаточную) стоимость на дату переоценки определенную Постановлением Правительства.

В таблице индексов изменения стоимости основных фондов, опубликованной Госкомстатом России, делается ссылка на ОКОФ. Что это такое и где его можно приобрести?

ОКОФ - это Общероссийский классификатор основных фондов, который введен в действие с 1.01.96 г. Классификатор

- позволяет организациям при переоценке основных фондов правильно отнести инвентарные единицы, находящиеся на их
- балансе, к тому или иному виду основных фондов и тем самым верно применить соответствующие коэффициенты Госкомстатом
- России. Сведения о приобретении ОКОФ можно получить по телефонам Российского общества оценщиков и Госкомстата.

Что входит во вторую группу основных фондов? Переоценивается ли жилье?

Во вторую группу основных фондов входят все здания, которые не вошли в первую группу. Жилье переоценке подлежит.

Подлежит ли корректировке износ основных фондов?

Нормы износа корректировке не подлежат, т.е. если на конец отчетного года инвентарная единица была изношена на 30%, то и после переоценки эти же 30% будут наложены на полную восстановительную стоимость. Стоимостная же оценка износа изменится. Например:

Балансовая стоимость основных фондов на	Коеф-фициент пере-оценки	Восста-новительная стои-мость основных фон-	Износ	Оста-точная стои-мость ос-новных фондов (тыс. руб.)
6000	-	-	30	1800
6000	1,2	7200	30	2160
				4200
				5040

конец отчетно-го года (тыс. руб.)		дов на дату пере-оценки (тыс. руб.)			
			%	тыс. руб.	
6000	-	-	30	1800	4200
6000	1,2	7200	30	2160	5040

В группах 1, 2, 3 основные фонды разделены на 5 региональных групп. У многих создается впечатление, что коэффициенты, указанные для временных интервалов до 1980 г., 1981 - 1990 гг., 1991 - 1995 гг., относятся только к группе регионов Р-3. Так ли это?

Нет, не так. Коэффициенты, указанные в интервалах, относятся ко всем 5 регионам, т.е. к Р-1, Р-2, Р-3, Р-4 и к Р-5.

Расскажите, как пользоваться этими коэффициентами?

Если верить шапке этой таблицы, то индексы призваны балансовую стоимость основных фондов превратить в восстановительную. Но в условиях инфляции, чем старше фонды, тем должны быть выше коэффициенты для этого пересчета. Это можно видеть на примере коэффициентов 1996 г., которые даны поквартально.

В примечаниях на этот счет нет никаких указаний, поэтому бухгалтер может взять любой уровень коэффициента в пределах данной вилки. Если фонды были явно завышены, то можно взять наименьший коэффициент, если занижены, то наибольший. Важно, чтобы в итоге получилась полная восстановительная стоимость переоцениваемых основных фондов.

На ком лежит ответственность за достоверность восстановительной стоимости основных фондов, если эта работа выполняется независимым оценщиком?

Независимо от того проводилась ли работа по переоценке основных фондов профессиональным независимым оценщиком или силами специалистов самого предприятия, ответственность за достоверность восстановительной стоимости основных фондов, определенной в рамках переоценки, согласно Федеральному закону "О бухгалтерском учете" от 21.11.96 г. No 129-ФЗ несет руководитель организации.

По каким критериям можно определить, можно ли поручать работу по переоценке основных фондов тому или иному оценщику?

Руководителям предприятий при выборе оценщика (оценочной фирмы или индивидуального предпринимателя) следует руководствоваться следующими критериями:

членство оценщика в профессиональной организации, гарантирующей качество выполнения работ своих членов, например в Российском обществе оценщиков (РОО);

профессиональный опыт оценщика (участие в предыдущих переоценках, количество выполненных отчетов);

наличие у оценщика страхового полиса о страховании профессиональной (гражданской) ответственности.

Контактный телефон РОО (095) 124-00-17

