

УДК 658:330.222.21

## Прямая оценка основных фондов как метод повышения инвестиционной привлекательности предприятий

В.Ю.Ермошко

Отсутствие инвестиций для модернизации производства является важнейшей проблемой белорусской экономики. Особенно остро она стоит в промышленности, где износ основных фондов, по данным Министерства статистики, превысил 70%.

Поскольку собственных средств для развития производства в Беларуси явно недостаточно, единственным выходом становится привлечение иностранных инвестиций.

В такой ситуации котировка акций белорусских предприятий является вопросом времени. Уже сегодня иностранные инвесторы, в основном российские, прицениваются к пакетам акций многих белорусских заводов и фабрик, а иногда их покупают. Естественно, что акции должны продаваться по рыночной цене, то есть цена пакетов акций должна быть адекватной экономической ситуации, сложившейся на данном предприятии.

При зачаточном состоянии рынка ценных бумаг возникает необходимость определения рыночной цены аналитическими методами, что требует внесения ряда изменений и уточнений в методику и практику оценки действующих коммерческих организаций.

Поскольку наибольший удельный вес среди всех активов организаций занимают основные средства (в результате анализа бухгалтерских балансов 181 ОАО Гомельской области мы получили следующие данные по удельному весу основных средств в структуре активов: 73,2 и 69,1% в среднем по изучаемой совокупности в 2001 и 2002 гг. соответственно), прежде всего необходимо найти адекватное решение по систематически проводимой переоценке их стоимости на 1 января очередного финансового года, осуществляемой с целью приведения первоначальной балансовой стоимости основных фондов предприятий в соответствие с ныне действующими ценами и современными условиями воспроизводства.

Положением о порядке переоценки основных средств организаций по состоянию на 1 января 2003 года, разработанным в соответствии с постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29.11.2002г. №1660 «О переоценке основных средств, незавершенного строительства и неустановленного оборудования на 1 января 2003г.», организациям были предоставлены широкие полномочия при выборе методов переоценки для каждого отдельного объекта основных средств.

В соответствии с Положением, восстановительная стоимость каждого объекта основных средств может быть определена по усмотрению организации одним из следующих методов: прямой оценки, индексным, валютным. При этом выбор метода переоценки не зависит от того, какой метод применялся ранее (при предыдущей переоценке).

Метод прямой оценки заключается в пересчете «стоимости отдельных объектов в цены, сложившиеся на 1 января 2003 года на новые объекты, аналогичные оцениваемым, и подтвержденные документально организацией, самостоятельно осуществляющей переоценку, или субъектами хозяйствования, занимающимися оценочной деятельностью».

Индексный метод – метод индексации первоначальной стоимости отдельных объектов с применением коэффициентов (индексов) изменения стоимости основных средств, дифференцированных по группам основных средств (в соответствии с Временным республиканским классификатором амортизируемых основных средств и нормативных сроков их службы, утвержденным постановлением Министерства экономики РБ от 21.11.2001г. №186), а также периодам принятия основных средств к бухгалтерскому учету (ввода в эксплуатацию). Индексы рассчитываются республиканскими органами и доводятся до организаций

обычно в начале каждого нового года. На предприятиях стоимость фондов по состоянию на 1 января текущего года умножается на коэффициент для группы.

Метод пересчета валютной стоимости заключается в определении стоимости основных средств в иностранной валюте по курсу Национального банка РБ по состоянию на 31 декабря прошедшего года. Этот метод применяется для основных средств, изготовленных за рубежом производителями и приобретенных за иностранную валюту. Он особенно целесообразен на предприятиях с иностранными инвестициями, в уставе которых номинальная стоимость акции, а также величина уставного фонда фиксируются в долларах США.

В течение ряда лет, когда проведение переоценок основных фондов промышленных предприятий стало неизбежным при быстром росте цен на различные виды промышленной продукции (в результате проведения политики либерализации цен и наступивших в связи с этим высоких темпов инфляции), в Беларуси применялся, по существу как единственный, индексный метод. Для этого использовались показатели Госкомстата РБ, разработанные специально для переоценки различных групп основных фондов.

Однако использование индексов для переоценки амортизируемого имущества не означает, что само имущество переоценивается. При разработке индексов учитывается только уровень инфляции, увеличение цен на группы основных средств. Такие важные факторы, как степень изношенности, сроки службы и другие характеристики основных средств, в расчет по существу не принимаются. В итоге при значительной (более 50%) степени изношенности каждого конкретного основного средства их остаточная стоимость неоправданно завышается.

Таким образом, в силу чрезмерной укрупненности индексов, нередко их неадекватности, а также в силу ряда других причин сложилась ситуация, когда и балансовая стоимость отдельных инвентарных единиц, и их суммарная величина существенно завышены относительно современной стоимости воспроизводства, которая получается в результате прямой оценки.

Практика показывает, что по результатам переоценок, проведенных в соответствии с решением правительства с применением коэффициентов, разработанных службой статистики, возникли большие расхождения между реальной и балансовой стоимостью основных средств, в результате чего балансовая стоимость оказалась явно завышена. «При переоценке на 01.01.2000 г. восстановительная стоимость, определенная методом прямой оценки, по данным Белорусского общества оценщиков (БОО), равнялась или несколько превышала стоимость, рассчитанную по индексному методу, примерно у 10% объектов. Индексная стоимость превышала стоимость при прямой оценке в 1,05-1,35 раза у 20% объектов, в 1,35-2 раза – у 50% и более чем в 2 раза – у 20% объектов» [1].

Факт завышения балансовой стоимости имущества большинства предприятий в результате переоценок подчеркивается и в письме Минэкономики от 25.09.2001 года, №13-11/5282 «О подготовке к переоценке основных средств, незавершенного строительства, установленного оборудования по состоянию на 1 января 2001 года». В данном письме Минэкономики констатирует, что «в течение 2001 года ряд министерств обращался в Минэкономики, Минфин и Минстат с просьбой о разрешении проведения уценки основных средств после проведения их переоценки». Поводом для обращений послужило несоответствие «результатов переоценки, проведенной подведомственными им предприятиями, действующему уровню цен». В письме указывается, что «такое положение сложилось из-за непродуманного подхода к проведению переоценки, то есть из-за механического применения индексного метода переоценки». В этой связи предприятиям предлагается пользоваться методом прямой оценки, как «наиболее точным и достоверным».

Кроме того, в результате переоценок, проводимых индексным методом, происходят изменения в структуре имущества предприятий: растет доля зданий и сооружений и падает доля рабочих машин, оборудования и других активных элементов основных фондов. Национальное богатство Беларуси в результате переоценок «прирастает» за счет железобетонных блоков, отлитых 20-30 лет назад, а не вследствие возрастания доли современных машин и оборудования.

Проведение переоценки так называемым рыночным методом (методом прямой оценки) позволяет установить и ликвидировать указанные несоответствия.

Сказанное относится ко всем промышленным объектам Республики Беларусь, при этом в каждой отрасли и группе предприятий последствия нормативных переоценок будут иметь свои масштабы, свою специфику.

Рассмотрим влияние использования различных методов переоценки основных средств на инвестиционную привлекательность одного из открытых акционерных обществ Гомельской области – СП «Речицапиво» ОАО.

Пользуясь правом выбора метода переоценки, а также правом привлечения к ней субъектов хозяйствования, занимающихся оценочной деятельностью, СП «Речицапиво» ОАО заключило договор №4 от 18.01.2002 г. с общественным объединением «Белорусское общество оценщиков» на оценку рыночной стоимости принадлежащих «Речицапиво» основных фондов по состоянию на 01.01.2002 г. По договору было оценено 36 зданий и сооружений промышленно-производственного назначения.

Для оценки имущества исполнителем (БОО) за основу были взяты «Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости недвижимости и имущественных прав на нее», разработанные под эгидой Института приватизации и менеджмента и сотрудничающих с ним консалтинговых структур. Эти рекомендации мало отличаются от технологий, используемых другими странами.

В соответствии с указанными рекомендациями, «оценка объекта недвижимости может проводиться стандартными методами или производными от них методами, с использованием их комбинаций и модификаций в соответствии со стандартами оценки недвижимости и наличием необходимой информации на рынке недвижимости Республики Беларусь». К числу стандартных методов обычно относят: (1) затратный, (2) метод сравнения продаж, (3) метод капитализации дохода. Производные методы: метод техники остатка, метод городов, метод инвестиционной группы, метод классификаций, метод валового мультипликатора, адаптированный метод капитализации и другие.

Необходимо отметить, что использование методов (2) и (3) было затруднено отсутствием достаточно насыщенного рынка недвижимости в этом его секторе, а, следовательно, и достоверных данных по ряду оцениваемых объектов. В связи с этим только 13 зданий и сооружений были оценены с применением всех трех стандартных методов. Остальные 26 объектов оценивались затратным методом.

На финише проведена процедура согласования рыночной стоимости, полученной различными методами (для 13 объектов). Экспертным путем выполнен анализ значимости результатов, полученных различными методами, а затем каждому методу присвоен коэффициент значимости (весомости) (таблица 1).

Таблица 1.

Значение весомости по методам оценки

№ п/п	Наименование метода	Весомость
1	Затратный метод (ЗМ)	0,5
2	Метод сравнения продаж (МСП)	0,3
3	Метод капитализации дохода (МКД)	0,2

Результат согласования рыночной стоимости каждой инвентарной единицы рассчитывался по формуле:

$$PC = 3M * d_{3M} + MСП * d_{MСП} + МКД * d_{МКД},$$

где ЗМ, МСП, МКД – стоимости инвентарной единицы, полученные соответственно затратным методом, методом сравнения продаж и капитализации дохода;

$d_{3M}$ ,  $d_{MСП}$ ,  $d_{МКД}$  – коэффициенты весомости для соответствующих методов.

В соответствии с экспертным заключением, выданным ООО «Белорусское общество оценщиков» СП «Речицапиво» ОАО остаточная стоимость принадлежащих заказчику 36 зданий и сооружений по состоянию на 1 января 2002 года составила 1 865 949 000 рублей.

Для сравнения результатов, специалистами предприятия была проведена индексная оценка тех же зданий и сооружений. В результате их суммарная остаточная стоимость составила 4 883 109 915 рублей. При этом по 32 объектам было обнаружено превышение стоимости, полученной с применением индексного метода над их реальной рыночной стоимостью (полученной прямым методом) в среднем в 2,3 раза, по отдельным объектам это превышение составило 500% и более.

Таким образом, проведение оценки прямым методом позволило снизить стоимость оцениваемых объектов на 3 022 750 014 рублей (в 2,6 раза).

Кроме того, в результате оценки произошло изменение структуры основных средств: удельный вес зданий и сооружений снизился с 64,9 до 41,4% (рисунок 1).



Рис. 1. Влияние метода переоценки на структуру основных средств СП «Речицапиво» ОАО

Рассмотрим влияние выбора метода переоценки на номинальную стоимость акции на примере того же СП «Речицапиво» ОАО (таблица 2).

Таблица 2. – Влияние метода переоценки на номинальную стоимость акции

Наименование показателя	На начало финансового года 1 Января, 2001, тыс.руб.	На конец финансового года 1 Января, 2002, тыс.руб.	
		Индексный метод	Прямой метод
А	1	2	3
1. Активы - всего	7 216 578	10 470 435	7 445 777
2. Пассивы - всего	1 845 339	3 053 858	3 053 858
3. Стоимость чистых активов (строка 1 минус строка 2)	5 371 239	7 416 577	4 391 919
4. Стоимость чистых активов с вычетом стоимости объектов инфраструктуры и пр.	5 218 728	7 265 340	4 240 682
5. Количество акций	470 771		
6. Номинальная стоимость акции в рублях (с вычетом стоимости объектов соинфраструктуры), рублей	12 000	16 826	9 621
7. Номинальная стоимость акции в долларах США (с вычетом стоимости объектов соинфраструктуры), доллар США	10,17	10,65	6,09
Справочно: курс НБ на 1 января в рублях за 1 доллар США	1 180	1 580	

Поскольку номинальная стоимость акции в большинстве случаев является курсовой ценой, в случае проведения индексной переоценки она оказалась бы завышена на 4,56 доллара (10,65–6,09). Стоимость всего пакета акций была бы увеличена на 2009916 долларов ( $440771 \times 4,56$ ).

Напомним, что метод прямой оценки использовался только для зданий и сооружений, активная часть основных фондов оценивалась индексным.

Этот факт подтверждает справедливость претензий ряда зарубежных инвесторов по поводу завышенной цены некоторых белорусских предприятий. В случае приватизации (посредством создания ОАО) бывших государственных предприятий средства, полученные от первичного размещения акций, вносятся в государственный бюджет, тогда как приватизированным предприятиям необходимы большие средства на инвестиции (ремонт, замену изношенного и устаревшего оборудования и т.д.). Если учесть, что инвесторам порой предлагаются и дополнительные условия, такие как сохранение профиля, количества работников, трудовых отношений, погашение задолженности предыдущего собственника – государства, развитие социальной сферы и т.д., становится ясно, почему многие иностранные инвесторы предпочитают начинать с нуля, т.е. строить новый объект, а не покупать старый для технического перевооружения.

Итак, проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы:

- использование различных методов переоценки основных средств на одном предприятии приводит к тому, что восстановительная стоимость одного и того же переоцениваемого объекта определяется не реальным изменением стоимости, а избранным методом переоценки;

- в настоящее время учетная стоимость основных фондов белорусских предприятий сильно завышена относительно реальной стоимости их воспроизводства. Проведение переоценки прямым методом приводит к уменьшению полной балансовой стоимости основных фондов в несколько раз и позволяет снизить долю зданий и сооружений в структуре активов предприятия;

- проблемы оценки и переоценки основных фондов предприятий особенно актуальны в свете проводимой политики привлечения иностранных инвестиций в отечественную экономику. Проведение переоценки основных фондов прямым методом увеличивает инвестиционную привлекательность белорусских предприятий, позволяет определить их реальную рыночную стоимость и объективно сформировать величину уставного капитала.

#### Abstract

In article various methods of an estimation of a fixed capital of firms and enterprises are considered.

#### Литература

1. Т.А.Кузьмич, Переоценка основных средств – важный инструмент хозяйствования, источник формирования собственного капитала // Финансы, Учет, Аудит. – 2002. – №11, С.69.