

# Переоценка — рутинная обязанность или важный инструмент в руках руководителя?

**Достичь максимальной эффективности в управлении стоимостью основных средств** через переоценку можно в случае привлечения для ее проведения команды опытных профессионалов, хорошо ориентирующихся на рынке определенного вида имущества.

**Александр КЛИМЧУК, генеральный директор РУП "Институт недвижимости и оценки"**



**Александр КЛИМЧУК: чтобы контролировать составляющую себестоимости необходимо правильно управлять стоимостью основных средств.**

Главной целью любой компании была и остается максимизация прибыли, и современная наука дает руководителю массу инструментов для ее достижения: аутсорсинг, бюджетирование, коучинг и многое другое. Однако прежде чем внедрять что-то новое, необходимо понять, какие невыявленные резервы еще остались у компании для достижения обозначенной цели: возможно, они окажутся не менее эффективными, а возможно, и менее затратными.

На баланс большинства предприятий есть недвижимость, технологическое оборудование, транспорт, то есть основные средства, в том числе не завершенные строительством и неустановленные. Амортизация основных средств — одна из статей, формирующих себестоимость, величина которой впоследствии определяет конкурентоспособность продукции на рынке и размер полученной прибыли.

Таким образом, чтобы контролировать составляющую себестоимости (в данном случае — амортизацию), необходимо каким-то образом управлять стоимостью основных средств.

В законодательстве Республики Беларусь предусмотрена возможность управления стоимостью основных средств через переоценку в порядке, определяемом Указом президента Республики Беларусь № 622 от 20 октября 2006 года "О вопросах переоценки основных средств, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования". Главной целью обязательной переоценки основных средств является уменьшение отклонений балансовой стоимости от ее рыночного эквивалента.

На уровне отдельных предприятий переоценка основных средств с одновременным выбором рациональной амортизационной политики является оптимизационной задачей, в результате решения которой должна быть обеспечена максимальная чистая прибыль при заданном уровне амортизационных отчислений, что определяет эффективность текущей деятельности и долгосрочную стратегию развития предприятия. Компания получает внутренний инвестиционный резерв для модернизации производственной базы и технического перевооружения.

В свою очередь, недостаточно продуманный подход к проведению переоценки основных средств может вызвать ряд диспропорций в экономике предприятия.

Негативным последствием завышения стоимости основных средств может явиться снижение конкурентных преимуществ выпускаемой продукции за счет роста себестоимости и снижения эффективности использования основных средств. С подобным эффектом сталкиваются не только вновь созданные предприятия, имеющие дорогостоящие новые основные средства, но и предприятия с историей, расположенные в центральных частях городов, выпускающие продукцию с низкой добавленной стоимостью на морально устаревшем оборудовании в зданиях середины прошлого века. И если первые могут воспользоваться, например, амортизационной премией, то для последних огромные суммы, которые необходимо относить на себестоимость, а впоследствии оплачивать налог на недвижимость, являются настоящей головной болью.

Рост амортизационных отчислений за счет переоценки основных средств снижает величину дохода на одну акцию (то есть дивиденды) — в этом случае собственник теряет в краткосрочной перспективе. Однако в долгосрочном периоде грамотное управление стоимостью предприятия через переоценку повышает стоимость самого предприятия и, соответственно, увеличивает размер национального богатства. Это происходит за счет увеличения объема собственных средств для финансирования модернизации. Повышаются ликвидность предприятия и его финансовая независимость, а также достоверность показателя фондоотдачи.

Занижение же стоимости основных средств может привести к дефициту собственных (внутренних) источников инвестиций, занижению реальной себестоимости выпускаемой продукции, неоправданному росту налогооблагаемой прибыли и, как следствие, вымыванию денежных средств из оборота. В основном это касается компаний, в чьем парке основного технологического оборудования преобладают модели, не подверженные быстрому моральному устареванию, нормативный срок использования которых истек или близок к этому, но оборудование продолжает успешно эксплуатироваться. В этом случае амортизация перестает выполнять свою основную функцию: накопление денежных средств для возмещения стоимости имущества.

В то же время уход от необходимости переоценки основных средств либо ее директивная отмена

по отдельным группам (например, по жилищному фонду, историко-культурным ценностям) ведут к обесценению прошлых инвестиций. Тем самым предприятие лишается естественной возможности через амортизационные отчисления поддерживать в надлежащем состоянии находящиеся в собственности (на ином вещном праве) вышеназванные категории основных средств.

Законодательством Республики Беларусь предусмотрено проведение переоценки индексным и прямым методами (они наиболее распространены), а также методом пересчета валютной стоимости.

Первый метод хорошо приспособлен к автоматизации и массовому применению, а издержки его использования с каждым годом минимизируются благодаря развитию вычислительной техники и программного обеспечения. Основным недостатком индексного метода является отсутствие контролирующей функции, которая позволила бы проверить соответствие переоцененной стоимости ее рыночному эквиваленту. Из-за этого многократное применение индексного метода неизбежно ведет к накоплению ошибки переоценки и в итоге к росту искажения переоцененной стоимости.

Каковы же причины искажения стоимости при использовании **индексного метода?**

Здесь оказывают влияние несколько факторов.

Во-первых, коэффициент изменения стоимости основных средств редко бывает меньше единицы, в то время как рынок определенного ви-

да имущества (например, недвижимости) либо в целом экономика могут находиться в состоянии стагнации, показывая отрицательную динамику, имеющую устойчивый характер.

Во-вторых, амортизационные отчисления на основании нормативных сроков службы не позволяют учесть факторы внешнего износа, не связанного с естественным старением основного средства (например, несоответствие характеристик объекта современным требованиям рынка, в том числе негативное влияние экономических, природных и других факторов).

Все это в целом отражает величину обесценения основного средства, применение которой разрешено с 1 января 2013 года согласно Инструкции по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденной постановлением Совета министров Республики Беларусь № 26 от 30.04.2012. Опыт работы с различными предприятиями страны, в том числе с флагами экономики, в области оценки имущества и бизнеса показывает, что использование данного инструмента в рамках бело-

мой оценочной компании, а также компании с небольшой историей, ведь переоценка значительных перечней имущества, включающих недвижимость, оборудование, в том числе неустановленное, транспортные средства, не завершенные строительством объекты, требует наличие команды опытных профессионалов, ориентирующихся на рынке определенного вида имущества не только в столичном регионе, но и в отдаленных населенных пунктах.

Переоценка прямым методом основных средств с привлечением специалистов РУП "Институт недвижимости и оценки" позволит организации привести в соответствие балансовую стоимость имущества с ее рыночным эквивалентом. Но главное, что данный метод переоценки основных средств позволит учесть все нюансы, связанные с факторами внешнего износа, а также влияния экономической среды.

Переоценка основных средств прямым методом с привлечением специалистов Института будет актуальна для компаний, желающих исправить ошибки бухгалтерского учета прошлых лет, оптимизировать налогооблагаемую базу, актуализировать стоимость основных средств, в том числе предполагаемых к списанию, продаже, передаче в залог (ипотеку) в качестве обеспечения обязательств, а также для организаций, перешедших или планирующих переход на Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) для отражения стоимости основных средств по справедливой стоимости.

Созданные для удобства клиентов наши дочерние предприятия в Витебске и Гомеле, филиал в Гродно со структурным подразделением в Лиде, а также головное предприятие в Минске призваны минимизировать затраты на выезд специалистов в любую точку страны для выполнения поставленной задачи.

Дополнительно специалисты Института предложат вам оперативные консультации в сфере оценки и экспертизы достоверности оценки объектов гражданских прав, исследования рынка различных типов недвижимости, предоставления собственнику консультаций по наиболее эффективному использованию имущества, бизнес-планированию, бюджетированию и управленческого учета, акционирования, подготовки и проведения аукционов. ■

## Справка "БР"

**РУП "Институт недвижимости и оценки" создан в 1999 году. Его учредителем является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь. Институт недвижимости является ведущей организацией в области оценочной деятельности. На предприятии внедрена и успешно функционирует система менеджмента качества в соответствии с СТБ ISO 9001-2009 "Системы менеджмента качества".**



русской финансовой отчетности пока не получило должного распространения и не работает в связи с отсутствием на предприятиях специалистов, способных квалифицированно провести расчеты и выявить факторы обесценения. Однако данный инструмент повсеместно используется при трансформации национальной отчетности в отчетность, соответствующую Международным стандартам финансовой отчетности.

Вторым методом, разрешенным к применению, является **прямой метод переоценки** — более трудоемкий и, как правило, требующий привлечения сторонней оценочной организации.

При этом не следует доверять переоценку основных средств малозна-



**г. Минск:**  
(+375 17) 327-51-21,  
203-69-38  
ino.by, ino@tut.by  
**г. Гродно:**  
(+375 152) 41-98-34 (32),  
ino.grodno@tut.by

**г. Витебск:**  
(+375 212) 43-54-95  
ocenka.by, vit.in@tut.by  
**г. Гомель:**  
(+375 232) 74-99-76  
gino.by, info@gino.by

**www.ino.by**