

Это свидетельствует о том, что трансакционные издержки наряду с производственными затратами играют в организации определяющую роль. И руководству организации при контроле за затратами не следует пренебрегать ими. Полученная от минимизации затрат прибыль может быть направлена на поиск информации либо оставлена в виде чистой прибыли. Существует определенный уровень, выше которого увеличение этих затрат нецелесообразно, поскольку оно не приведет к дальнейшим изменениям.

Определение этого оптимального уровня является важной задачей строительной организации.

ЛИТЕРАТУРА

1. Асаул, А.Н. Снижение трансакционных затрат в строительстве за счёт оптимизации информационного пространства / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов; под ред. проф. А.Н. Асаула – СПб: АНО ИПЭВ, 2008. – 300 с.

2. Иващенко, А.Н. Трансакционные издержки в строительстве // А.Н. Иващенко // Молодой ученый. – 2009. - №8. – с.53-56.

3. Попов, Е.В., Коновалов, А.А. Модель оптимизации поиска информации / Е.В. Попов, А.А. Коновалов // Управление в социально-экономических системах. – 2008. – №3. – с.72.

УДК 657.421

Анализ методов переоценки основных средств

Остроголовая Е.С., Явтухович Ю.Н.
(научный руководитель – Хмель Е.В.)

Белорусский национальный технический университет
г. Минск, Беларусь

Основные средства составляют большую часть активов организации. Точная информация о состоянии и стоимости основных средств позволяет судить о финансовом положении предприятия и принимать обоснованные решения, связанные с его хозяйственной деятельностью. Кроме того, стоимость основных средств – это база

для расчета амортизационных отчислений и налога на недвижимость.

Под влиянием инфляции балансовая стоимость основных средств может существенно отклоняться от стоимости их воспроизводства в современных условиях. Устранить это несоответствие позволяет переоценка. Переоценка – это уточнение восстановительной стоимости основных средств с целью приведения к современному уровню рыночных цен.

Цель нашей статьи – сравнить существующие в Республике Беларусь методы переоценки основных средств и выявить наиболее эффективный.

В настоящее время основными нормативно правовыми актами регулирующими вопросы переоценки основных средств являются Указ Президента Республики Беларусь от 20 октября 2006 г. № 622 «О вопросах переоценки основных средств, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования» с изменениями и дополнениями, Инструкция о порядке переоценки основных средств, незавершенных строительством объектов и неустановленного оборудования утвержденная Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь и Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь от 05.11.2010 № 162/131/37 с изменениями и дополнениями.

Данные нормативные правовые акты определяют:

- условия и основные принципы проведения переоценки основных средств;
- методы проведения переоценки;
- ограничения по использованию методов переоценки;
- виды объектов основных средств, по которым осуществляется и не осуществляется переоценка.

В настоящее время предприятиям предоставлена возможность самостоятельно в зависимости от вида объекта основных средств выбирать одного из трех методов переоценки - прямой оценки, пересчета валютной стоимости либо индексного. Это позволяет обеспечить получение наиболее достоверного результата при определении стоимости переоцениваемых объектов.

Определим, как каждый из методов переоценки влияет на стои-

мость объекта основных средств.

Метод прямой оценки. Восстановительная стоимость основных средств при данном методе определяется путем прямого пересчета стоимости отдельных объектов по документально подтвержденным рыночным ценам на аналогичные, такие же новые объекты. При применении метода прямой оценки используются документально подтвержденные сведения о стоимости объекта основных средств без учета налога на добавленную стоимость.

Следует отметить, что при осуществлении переоценки основных средств данным методом необходимо учитывать затраты на их приобретение, сооружение, изготовление, доставку, установку и монтаж в размере, рассчитанном как удельный вес этих затрат в первоначальной стоимости при принятии объекта к учету по состоянию на 1 января года, следующего за отчетным.

При применении метода прямой оценки основных средств, снятых с производства, цены и затраты на изготовление точной копии которых установить затруднительно, их переоцененная стоимость определяется на основе цен на аналогичные новые основные средства. При этом за основу берется соотношение важнейших эксплуатационных характеристик ранее произведенных и современных основных средств.

Восстановительная стоимость не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования определяется организациями по объемно-планировочным показателям, конструктивной характеристике и функциональному назначению с учетом процента строительной готовности.

В качестве примера рассмотрим офисное здание площадью 2300 м², расположенное в городе Минске, затраты на строительство которого в 2010 году составили 16 118 000 тыс. руб. (стоимость представлена без учета НДС). Соответственно стоимость 1-го квадратного метра в 2010 году составляла 7 007 826 руб.

В январе 2014 года средняя рыночная цена за 1 м² офисного здания в Минске в среднем составляет 24 354 000 руб.

Получается, что восстановительная стоимость офисного здания в 2014 году при использовании метода прямой оценки составит 56 014 200 тыс. руб. (24 354 000 руб.* 2300 м²).

Индексный метод предполагает проведение переоценки путем применения к первоначальной стоимости объектов основных средств коэффициентов (индексов) пересчета стоимости основных средств, дифференцированных по группам основных средств и периодам ввода в эксплуатацию. Индексы пересчета стоимости основных средств ежегодно разрабатываются и доводятся предприятиям Министерством статистики и анализа Республики Беларусь.

В январе 2011 года индекс пересчета составлял 1,9763, соответственно стоимость одного квадратного метра будет равна 13 849 567 руб. В январе 2012 – 1,4216. Стоимость составляет 19 688 544 руб.

В январе 2013 – 1,2212. Стоимость составляет 24 043 650 руб.

В январе 2014 – 1,0817. Стоимость составляет 26 008 016 руб.

В январе 2015 – 0,9490. Стоимость составляет 24 681 607 руб.

Стоимость офиса на январь 2015 – 56 767 696 тыс. руб.

Метод пересчета валютной стоимости представляет собой пересчет стоимости объектов имущества в иностранной валюте по официальному курсу Национального банка Республики Беларусь, установленному на 31 декабря. Для применения этого метода переоценки необходимо наличие у объекта валютной стоимости, которая может быть указана в документах по его приобретению или в заключение оценщика. Таким образом, объект основных средств должен иметь валютную стоимость, при этом он не обязательно должен быть иностранного производства.

При переоценке основных средств методом пересчета валютной стоимости необходимо:

1. Пересчитать стоимость затрат на приобретение (за исключением стоимости основного средства), сооружение, изготовление, доставку, установку и монтаж основных средств, которые осуществлялись в белорусских рублях, кроме обособленно учитываемых затрат, возникших после ввода объекта в эксплуатацию, в иностранную валюту по курсу Национального банка Республики Беларусь на дату их осуществления и прибавить эту стоимость к валютной стоимости объекта.

2. Рассчитанную таким образом первоначальную стоимость объекта основных средств в иностранной валюте перевести в белорусские рубли по курсу Национального банка РБ на 31 декабря отчетного года.

3. Провести сравнение стоимости объекта основных средств в белорусских рублях по курсу Национального банка РБ на 31 декабря отчетного года и первоначальной стоимости до переоценки, увеличенной за счет включения затрат, обособленно учитываемых в течение периода, прошедшего после предыдущей переоценки для выбора из двух видов стоимостей наибольшей.

Произведем переоценку нашего здания исходя из того, что первоначальная стоимость объекта основных средств составляет 56 014 200 тыс. руб. и включает в себя затрат на приобретение (за исключением стоимости основного средства), сооружение, изготовление, доставку, установку и монтаж основных средств. Курс доллара на 31.12.2010 составлял 3000 бел. руб., соответственно стоимость метра квадратного нашего офисного здания на тот момент была равна 2336 долларов США.

На 31.12.2014 курс доллара был равен 11850 бел. руб., а стоимость метра квадратного составила 27 681 600 руб. Стоимость всего здания – 63 667 680 тыс. руб. Величина обособленно учитываемых затрат в течение периода, прошедшего после предыдущей переоценки отсутствует.

Итоговые значения переоценки офисного здания при использовании трех рассмотренных методов представлены на рисунке 1.

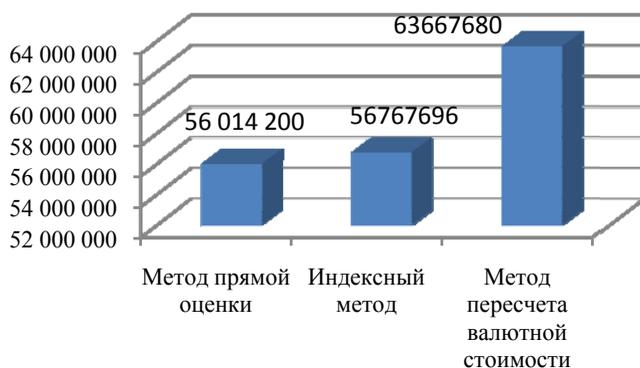


Рисунок 1 – Итоговые значения переоценки офисного здания, тыс. руб.

Каждый из методов переоценки требует от предприятия немалых усилий и затрат, однако нельзя недооценивать ее положительные стороны:

- устранение искажений в величине амортизационных отчислений;
- приведение размера уставного капитала к реальной величине;
- улучшение финансовых показателей.

На представленном рисунке видно, что наибольший результат получился при пересчете валютной стоимости. Мы считаем, что это произошло из-за нестабильности валютных курсов в этот период обусловленного наличием экономического кризиса.

Многие эксперты рекомендуют использовать метод прямой переоценки как наиболее эффективный метод, так как данная оценка позволяет с предельной точностью определить рыночную стоимость основных средств предприятия. Однако разница между значением, полученным от проведения переоценки методом прямого счета и индексным методом составляет менее 1,5 %, а затраты на проведение переоценки значительно больше.

В связи вышесказанным считаем, что наиболее целесообразно использовать индексный метод как самый простой и быстрый. В любом случае каждое предприятие само принимает решение о том, какой метод использовать, чтобы получить желаемый результат.

ЛИТЕРАТУРА

1. Указ Президента Республики Беларусь от 20 октября 2006 г. № 622 «О вопросах переоценки основных средств, не завершенных строительством объектов и неустановленного оборудования» с изменениями и дополнениями
2. Инструкция о порядке переоценки основных средств, незавершенных строительством объектов и неустановленного оборудования утвержденная Постановлением Министерства экономики Республики Беларусь, Министерства финансов Республики Беларусь и Министерством архитектуры и строительства Республики Беларусь от 05.11.2010 № 162/131/37 с изменениями и дополнениями
3. Архив курсов валют Национального банка Республики Беларусь [Электронный ресурс] finance.tut.by/arhiv/