

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ КАК ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ В ЗАЛОГЕ

В статье проведен анализ законодательства и практики оценки стоимости, изложены особенности оценки предприятия как имущественного комплекса в залоге, предлагается методика оценки стоимости предприятия как имущественного комплекса в зависимости от состава включенного имущества, порядка его перерегистрации и даты оценки.

В соответствии с нормативно-техническим документом «Технический кодекс установившейся практики. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка предприятий как имущественных комплексов (бизнеса). ТКП 52.1.01–2011(03150)» (далее – ТКП 52.1.01–2011) предприятие как имущественный комплекс представляет собой объект недвижимости, зарегистрированный в органах государственной регистрации в порядке, установленном законодательством. При оценке стоимости предприятия как имущественного комплекса (далее – предприятие) используются рыночные методы оценки. Однако методика оценки стоимости предприятий в залоге в ТКП 52.1.01–2011 не отражена. Между тем в практике оценочной деятельности предприятие является одним из объектов оценки, стоимость которого определяется с целью передачи в залог (ипотеку).

В состав предприятия включаются:

- здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, земельные участки, за исключением земельных участков, предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, временного пользования, а также объектов, изъятых из оборота либо ограниченных в обороте;
- права требования, долги, за исключением вытекающих из административных, семейных, трудовых правоотношений;
- исключительные права на объекты интеллектуальной собственности, включая права на средства индивидуализации (кроме права на географические указания);
- право аренды;
- иные имущество и имущественные права в случаях, предусмотренных законодательством.

Перечень имущества, включаемого в состав предприятия, определяется собственником этого имущества самостоятельно или в установленном порядке юридическим лицом, которому данное имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, либо уполномоченным в соответствии с законодательством. Таким образом, предприятие теоретически может быть зарегистрировано при любой совокупности имущества. Например, в состав предприятия могут входить только капитальные строения (здания, сооружения), основные и оборотные средства. С точки зрения оценки бизнеса, такая совокупность активов имущественным комплексом не является. Однако законодательством регистрация такой совокупности активов как имущественного комплекса разрешена.

Государственная регистрация изменения предприятия является обязательной:

– в случаях несоответствия сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведениям, содержащимся в представленных для государственной регистрации сделки с предприятием документах;

– перед совершением сделок с объектами недвижимого имущества – земельными участками, капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными законсервированными капитальными строениями, изолированными помещениями, машино-местами (далее – объекты недвижимого имущества) или имущественными правами на объекты недвижимого имущества, входящими в состав предприятия как имущественного комплекса, в связи с исключением из его состава соответствующего объекта недвижимого имущества или имущественного права на него.

Ежегодная перерегистрация или перерегистрация на дату оценки предприятий законодательством не предусмотрена.

Оценка стоимости предприятий в залоге зависит от состава, порядка перерегистрации предприятия и даты оценки (рис. 1).

Как состав предприятия может влиять на методику оценки стоимости предприятия? Рассмотрим возможные варианты регистрации состава предприятия. Если на дату регистрации в состав предприятия входит предприятие в целом, при оценке его стоимости состав активов и обязательств принимается по балансу на дату оценки с учетом статей баланса, не вошедших в предприятие на дату его регистрации, за исключением случая, когда независимая оценка проводится для цели совершения с предприятием сделки, влекущей прекращение права хозяйственного ведения на него.

При этом из состава предприятия исключаются права требования и долги, вытекающие из административных, семейных, трудовых правоотношений.

Если предприятие представляет собой совокупность активов и обязательств, которые выделены в отдельное структурное подразделение или образуют отдельный вид бизнеса, генерирующий доход, то оценка стоимости такого предприятия на дату оценки аналогична методике оценки всего предприятия, но с учетом тех статей баланса, которые относятся к отдельному подразделению или формируют оцениваемый вид бизнеса.



Рис. 1. Особенности, влияющие на методику оценки предприятия в залоге

Если на дату регистрации в состав предприятия входит его часть, при оценке стоимости состав активов и обязательств принимается на дату оценки в соответствии со статьями баланса, включенными в имущественный комплекс на дату регистрации. Методика оценки стоимости части предприятия зависит от состава активов и обязательств, образующих выделенную совокупность имущества предприятия.

Если в состав предприятия входят только капитальные строения (здания или сооружения), основные и оборотные средства, в зависимости от состава имущества его стоимость определяется на дату оценки в соответствии с СТБ 52.3.01, СТБ 52.4.01, СТБ 52.6.01.

Если выделенная совокупность имущества, входящая в оцениваемую часть предприятия, состоит из части активов баланса, оценка

стоимости части предприятия производится на дату оценки в соответствии с СТБ 52.3.01, СТБ 52.4.01, СТБ 52.5.01, СТБ 52.6.01.

Если выделенная совокупность имущества представляет собой отдельный вид бизнеса, генерирующий доход, оценка стоимости части предприятия производится аналогично методике оценки предприятия в целом, но с учетом тех статей баланса, которые формируют оцениваемый вид бизнеса.

Если выделенная совокупность имущества, входящая в оцениваемую часть предприятия, представляет собой часть активов и обязательств по балансу, которые нельзя выделить в отдельный бизнес, генерирующий доход, оценка стоимости части предприятия производится по балансу на дату оценки в соответствии со статьями баланса,ключенными в эту часть предприятия на дату регистрации. В этом случае оценка стоимости части предприятия может проводиться только затратным методом оценки. Возможность регистрации такого предприятия как имущественного комплекса должна быть исключена по законодательству.

Стоимость предприятия в залоге зависит от порядка его перерегистрации и даты оценки.

При этом если предприятие в залоге перерегистрировано на дату оценки, то оценка его стоимости может проводиться затратным, сравнительным и доходным методом оценки.

Оценка предприятия на дату, отличную от даты регистрации или даты его перерегистрации, в основном может проводиться затратным методом оценки.

В соответствии с пунктом 8.1 ТКП 52.1.01–2011 затратный метод оценки определяет стоимость предприятия с точки зрения понесенных на его создание издержек и основан на анализе активов и пассивов предприятия.

Определение стоимости предприятия затратным методом оценки заключается в расчете разницы между суммой всех активов имущественного комплекса и его обязательствами, отраженных в бухгалтерском балансе, как правило, по состоянию на первое число месяца, на которое проводится оценка, по формуле

$$V = A - O - I_n + НПА + НФА, \quad (1)$$

где V – стоимость предприятия, ден. ед.; A – активы предприятия, ден. ед.; O – обязательства предприятия, ден. ед.; I_n – имущество, не принадлежащее предприятию; НПА – корректировка на непрофильные активы; НФА – нефункционирующие активы.

Методика оценки рыночной стоимости предприятий предусматривает расчет стоимости собственного капитала. Новый собственник

принимает все обязательства по предприятию, в том числе по кредиторской задолженности, отраженной в бухгалтерском балансе предприятия на дату оценки, а также все обязательства, возникшие после даты оценки.

Заемные средства возвращаются кредиторам новым собственником в процессе хозяйственной деятельности в соответствии с договорами и графиками погашения кредитов.

Если предприятие находится в залоге, но не перерегистрировано на дату оценки, то и затратный метод оценки не отразит рыночной стоимости предприятия в залоге, так как состав имущественного комплекса ежедневно меняется.

В результате хозяйственной деятельности меняется состав оборотных активов и кредиторской задолженности, долгосрочных и краткосрочных средств, приобретаются новые основные средства. Поэтому имущество, которое осталось на предприятии в составе зарегистрированного и заложенного имущественного комплекса на дату оценки, не соответствует имуществу и правам требования, отраженным на дату его регистрации и в договоре залога.

На рис. 2 видно, как изменился состав внеоборотных и оборотных активов с даты регистрации предприятия в залоге до даты оценки.

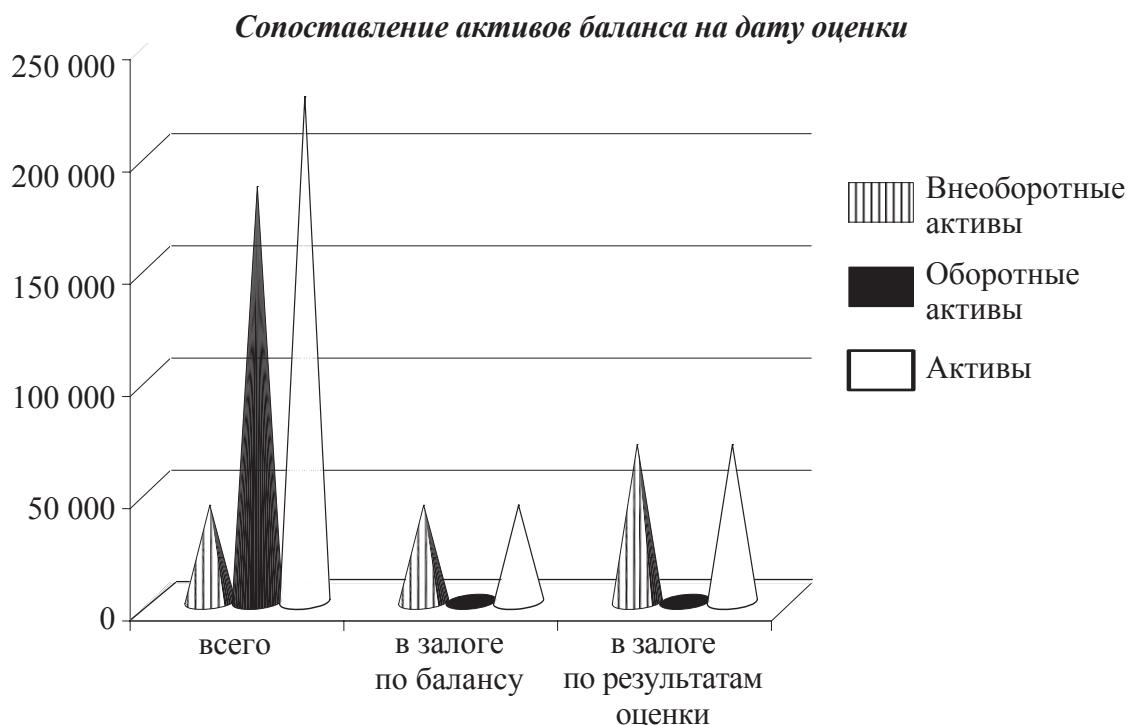


Рис. 2. Изменение состава активов баланса предприятия в залоге, если он не перерегистрирован на дату оценки

Уменьшение обязательств в составе предприятия в залоге на дату оценки вызвано погашением части кредиторской задолженности на дату оценки. При этом общая сумма обязательств увеличилась (рис. 3).

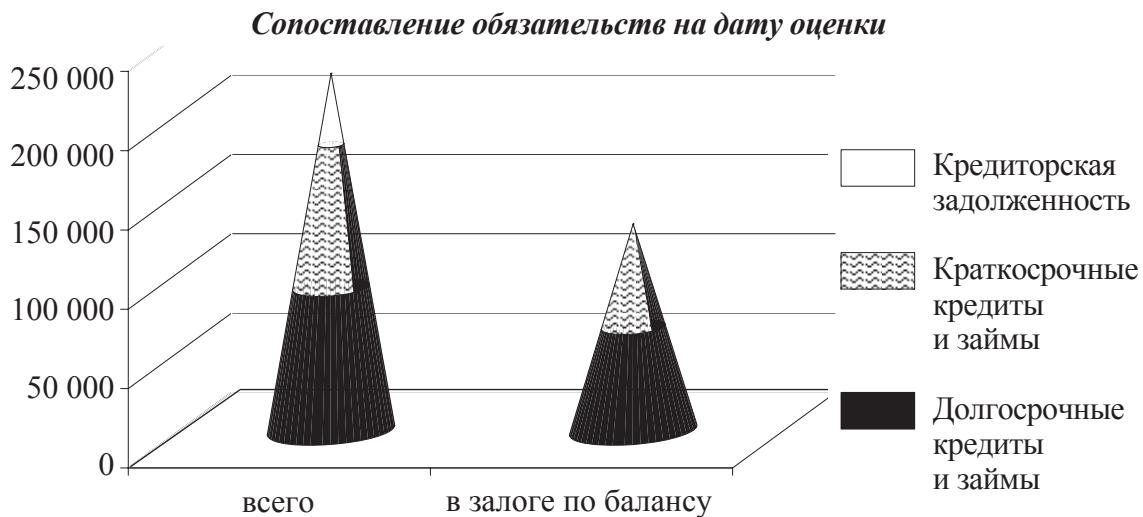


Рис. 3. Изменение состава обязательств по балансу предприятия в залоге, если он не перерегистрирован на дату оценки

В описанной ситуации собственный капитал предприятия будет отсутствовать, так как обязательства превышают активы баланса, и полученный результат оценки не будет отражать рыночной стоимости предприятия (рис. 4).

В соответствии со статьей 321 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 07.12.1998 № 218-3 (редакция от 03.07.2011) при ипотеке предприятия право залога распространяется на все его имущество – движимое и недвижимое, включая право требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором.

В соответствии с главой 6 закона «Об ипотеке» пунктом 2 при ипотеке предприятия право залога распространяется на все имущество, входящее в состав имущественного комплекса, включая право требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором об ипотеке. Следовательно, рыночная стоимость предприятия, находящегося в залоге, должна определяться с учетом всего имущества, в том числе приобретенного в период ипотеки. Результат расчета рыночной стоимости предприятия в залоге с учетом имущества, приобретенного в период ипотеки, представлен в табл. 1.

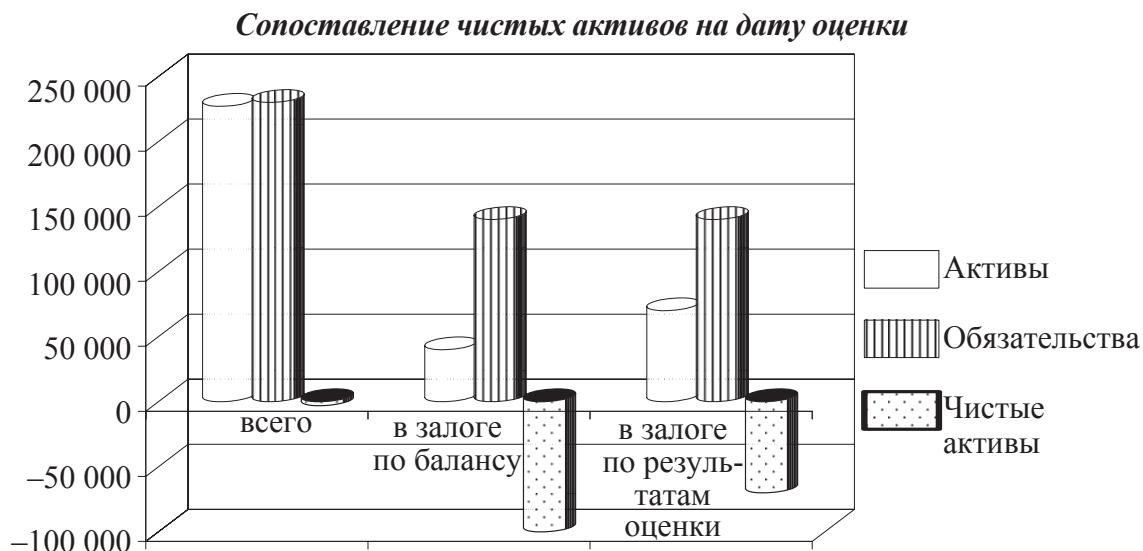


Рис. 4. Изменение чистых активов предприятия в залоге, не перерегистрированного на дату оценки

Важно, чтобы предприятие как имущественный комплекс в залоге на дату оценки было перерегистрировано.

Таблица 1
Результат расчета рыночной стоимости предприятия в залоге с учетом всего имущества, приобретенного в период ипотеки на дату оценки, млн. руб.

Наименование показателей	Балансовая стоимость	Рыночная стоимость
1. АКТИВЫ	227 956	259 052
1.1. Внеоборотные активы	46 260	77 474
1.2. Оборотные активы	181 696	181 578
2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	230 839	230 839
3. СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	-2 883	28 213

Если на предприятие в залоге обращено взыскание, оценка стоимости такого предприятия проводится, как правило, затратным методом. При этом расчет рыночной стоимости предприятия в залоге производится с учетом всего имущества – движимого и недвижимого, включая права требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, без учета обязательств по кредитам и заемам, которые отражены в балансе и по которым обращено взыскание на дату оценки.

Рыночная стоимость предприятия в залоге, на который обращено взыскание, может рассчитываться по формуле

$$V_3^1 = A - (O - O_B) - I_H + НПА + НФА, \quad (2)$$

где V_3^1 – рыночная стоимость предприятия в залоге, на который обращено взыскание, ден. ед.; O_b – обязательства по кредитам и займам, отраженным в балансе и на которые обращено взыскание, ден. ед.

При оценке предприятия в залоге кредиторская задолженность, возникшая после даты оценки и не отраженная в балансе, в расчете рыночной стоимости не учитывалась и должна погашаться новым собственником в процессе производственно-хозяйственной деятельности.

Если предприятие в залоге является банкротом, оценка его стоимости проводится, как правило, затратным методом. При этом определяется рыночная стоимость и (или) ликвидационная стоимость активов баланса без учета обязательств по балансу. При этом расчет рыночной стоимости такого предприятия в залоге производится с учетом всего имущества – движимого и недвижимого, в том числе приобретенного в период ипотеки (табл. 2).

Таблица 2

Результат расчета рыночной стоимости предприятия в залоге с учетом имущества, приобретенного в период ипотеки и без учета обязательств, на которые обращено взыскание, млн. руб.

Наименование показателей	Балансовая стоимость	Рыночная стоимость
1. АКТИВЫ	227 956	259 052
1.1. внеоборотные активы	46 260	77 474
1.2. оборотные активы	181 696	181 578
2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	230 839	101 417
3. СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	– 2 883	157 635

Важно также пересмотреть подход к оценке дебиторской задолженности и расходам будущих периодов в составе оборотных активов. В настоящее время ТКП 52.1.01–2011 г. рекомендует исключать из состава дебиторской задолженности безнадежную дебиторскую задолженность только в том случае, когда есть подтверждающие документы, что эта дебиторская задолженность может быть не возвращена. Например, по предприятию-банкроту принято решение хозяйственного суда об исключении данного предприятия из реестра юридических лиц. Однако кредитору важно быстро реализовать активы и получить долг заемщика. Поэтому, если предприятие в залоге и на него обращено взыскание или объявлена процедура банкротства, безнадежным долгом является та дебиторская задолженность, которую невозможно вернуть в три–шесть месяцев. Тем более если сведения об имуществе должника отсутствуют и открыта процедура банкротства в отношении

дебитора, по которому дебиторская задолженность отражена в составе предприятия как имущественного комплекса в залоге.

Что же касается расходов будущих периодов, то при оформлении кредита в долларовом выражении или иной валюте и отражении расходов по кредиту в бухгалтерском учете в белорусских рублях возникают курсовые разницы, которые в структуре оборотных активов могут составлять 60–80%. В этом случае курсовые разницы должны исключаться из состава предприятия, так как их рыночная стоимость равна нулю. В настоящее время в ТКП 52.1.01–2011 существует норма, которая позволяет как оставить курсовые разницы в составе предприятия, так и исключить их в составе оборотных активов при определении рыночной стоимости затратным методом оценки.

Выводы

1. Расчет рыночной стоимости предприятия в залоге производится рыночными методами оценки.
2. Оценка стоимости предприятия в залоге производится в зависимости от состава активов и обязательств, входящих в его состав, с учетом особенностей, отраженных в настоящем разделе.
3. Если в залог передано предприятие и на дату оценки изменился состав его активов и обязательств, перед проведением оценки стоимости такого предприятия в залоге, как правило, должна проводиться государственная регистрация изменения его состава на дату оценки.
4. Оценка стоимости предприятия в залоге производится на дату оценки с учетом всего имущества – движимого и недвижимого, включая права требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки.
5. Оценка стоимости предприятия в залоге, на который обращено взыскание, проводится, как правило, затратным методом. При этом расчет рыночной стоимости предприятия в залоге производится с учетом всего имущества – движимого и недвижимого, включая права требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, без учета обязательств по кредитам и займам, которые отражены в балансе и по которым обращено взыскание на дату оценки.
6. Необходимо пересмотреть методику оценки дебиторской задолженности в части определения безнадежной задолженности. Если сведения об имуществе должника отсутствуют или открыта процедура банкротства в отношении должника, то такая дебиторская задолженность относится к безнадежной в случае невозможности ее возврата в течение шести месяцев.
7. Целесообразно ввести обязательную норму исключения курсовых разниц из состава расходов будущих периодов.