

**Ye.N. Leiman**

## **THEORETICAL BASIS FOR EVALUATING PROPERTY OF NON-PROFIT ORGANIZATION**

**Evgeni Leiman** – post-graduate student, the Department of National Economy and Organization of Production, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Gatchina, **e-mail: Leimann@mail.ru**.

*We offer statistical data characterizing the condition of fixed assets in Russian economy; features to be considered when evaluating the property complex of a non-profit organization are determined. We describe the principles of evaluating the property of a non-profit organization as well as the algorithm and stages of the evaluation process.*

**Keywords:** fixed assets; property complex; non-profit organization; assets value; strategic management; accounting.

**Е.Н. Лейман**

## **ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**Евгений Николаевич Лейман** – аспирант кафедры национальной экономики и организации производства, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, г. Гатчина, **e-mail: Leimann@mail.ru**.

*В статье приведены статистические данные, характеризующие состояние основных фондов российской экономики; определены особенности, которые необходимо учитывать при оценке стоимости имущественного комплекса некоммерческой организации. Дана характеристика принципов оценки стоимости имущественного комплекса некоммерческой организации; изложен алгоритм и определены этапы процесса оценки стоимости имущественного комплекса некоммерческой организации.*

**Ключевые слова:** основные фонды; имущественный комплекс; некоммерческая организация; стоимость активов; стратегический менеджмент; официальная отчетность.

Оценка стоимости имущественного комплекса организации является актуальным вопросом ввиду сохраняющейся тенденции увеличения объемов основных фондов при увеличении уровня их износа (табл. 1), что определяет необходимость уточнения теоретических и методических подходов к управлению имущественными комплексами с учетом складывающихся тенденций на современном этапе развития российской экономики.

В свою очередь, анализ видовой структуры основных фондов, представленный в табл. 2, указывает на то, что имущественные комплексы организаций

включают в себя различные элементы (здания, сооружения, машины и оборудования, транспортные средства и прочие виды), что обуславливает необходимость применения всестороннего анализа при проведении оценки стоимости активов имущественного комплекса организации.

Основные особенности, принципы, методы оценки активов описаны и разработаны в основных трудах ученых в рамках данного направления [2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9 и др.]. При этом особенности процесса оценки имущественного комплекса некоммерческих организаций разработаны в теоретическом и методическом плане в

Таблица 1

**Характеристика основных фондов в Российской Федерации (на конец года),  
2003–2015 гг.**

Год	Объем основных фондов, млрд руб.	Объем изношенных основных фондов, млрд руб.	Степень износа основных фондов, %	Доля полностью изношенных основных фондов, %
2003	32 173	13834	43,0	15,0
2004	34 874	15170	43,5	14,8
2005	41 494	18755	45,2	13,3
2006	47 489	21987	46,3	13,3
2007	60 391	27901	46,2	12,9
2008	74 441	33722	45,3	13,1
2009	82 303	37283	45,3	13,0
2010	93 186	43891	47,1	13,5
2011	108 001	51732	47,9	14,4
2012	121 269	57845	47,7	14,0
2013	133 522	64358	48,2	14,6
2014	147 430	72830	49,4	14,9
2015	Н.д.	Н.д.	Н.д.	15,8

Источник: Федеральная служба государственной статистики: [сайт]. URL:  
[http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/business/osnfond/NAL\\_vs.xls](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/osnfond/NAL_vs.xls)  
[http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/business/osnfond/STIZN\\_vs.xls](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/osnfond/STIZN_vs.xls)  
[http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/business/osnfond/DPI\\_ved.xls](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/osnfond/DPI_ved.xls)

Таблица 2

**Видовая структура основных фондов организаций (без субъектов малого предпринимательства) в Российской Федерации, 2015 г. ( на конец года)**

	Всего основных фондов		Из них:									
			здания		сооружения		машины и оборудование		транспортные средства		прочие виды основных фондов	
	млрд руб.	в % к итогу	млрд руб.	в % к итогу	млрд руб.	в % к итогу	млрд руб.	в % к итогу	млрд руб.	в % к итогу	млрд руб.	в % к итогу
<b>Всего</b>	<b>112577</b>	<b>100</b>	<b>22278</b>	<b>20</b>	<b>52259</b>	<b>46</b>	<b>29028</b>	<b>26</b>	<b>5898</b>	<b>5</b>	<b>3114</b>	<b>3</b>

Источник: Федеральная служба государственной статистики: [сайт]. URL:  
[http://www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/business/osnfond/VID\\_STR\\_11.xls](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/business/osnfond/VID_STR_11.xls)  
[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/resources/33a9d8004a4bb6b681e3c9a8ffbe44e3/table.jpg](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/resources/33a9d8004a4bb6b681e3c9a8ffbe44e3/table.jpg)

недостаточной мере, не учитывают отечественный опыт. В свою очередь, процесс оценки имущественного комплекса некоммерческих организаций имеет следующие особенности:

- 1) отсутствие ярко выраженных центров доходов;
- 2) уровень использования (загрузка) ряда объектов находится на низком уровне;
- 3) низкий (отрицательный) уровень рентабельности деятельности всего направления;
- 4) высокая доля объектов недвижимости в окончательной стоимости имущественного комплекса.

Оценка имущественного комплекса некоммерческих организаций основывается на следующих отличительных принципах:

- 1) принцип существенности – при взаимосвязи объекта анализа и конечной стоимости комплекса предполагает нивелирование теми элементами, которые не указывает и/или оказывают незначительное влияние на конечные результаты оценки;
- 2) принцип консервативности – при определении предпосылок, прогнозов, а также определении элементов, имеющих вероятностное значение, необходимо базироваться на негативных сценариях раз-

вития событий;

3) принцип взаимосвязи – обязательным условием оценки объекта является анализ его влияния на общее функционирование некоммерческого предприятия, достижения предприятием установленных целей деятельности, а также на взаимосвязь между объекта имущественного комплекса;

4) принцип автономности – отражение стоимости объекта имущественного комплекса необходимо проводить с учетом стоимости объекта в случае его автономного функционирования.

Одним из существенных элементов в общем процессе оценки имущественного комплекса является выделение частей общего комплекса по качественным принципам с целью упрощения процесса и, как следствие, получения максимально объективной оценки. Возможным алгоритмом разделения имущественного комплекса на объекты оценки может быть следующий процесс:

1) выделение нематериальных активов;

2) выделение оборотных активов, классификация их по принципу ликвидности;

3) выявление непрофильных активов, использование которых не коррелирует с целями организации;

4) разделение непрофильных активов на рентабельные и нерентабельные;

5) классификация профильных активов по направлениям деятельности: основные объекты, вспомогательные, резервные, административно управленческий комплекс

Исходя из классификации элементов имущественного комплекса, целесообразно использовать доходный подход для тех элементов, которые формируют положительный денежный поток и/или оказывают дополнительное влияние на достижение качественных целей организации. Затратный подход целесообразно применять для тех элементов, которые формируют отрицательный или нулевой денежный поток (табл. 3).

Кроме того, элементом расчета стоимости имущественного комплекса являет-

ся анализ достаточности фактически используемого комплекса, проработка вариантов изменения структуры комплекса, его дополнения, модернизации и влияния на финансовые потоки, генерируемые активами.

Источниками информации при проведении оценки элементов комплексного центра являются внутренние документы организации (управленческая отчетность), документы, представляющие официальную отчетность (финансовая, бухгалтерская отчетность), данные в открытых источниках (маркетинговые исследования).

В свою очередь, необходимо отметить, что при оценке объектов недвижимости значительную роль играет наличие разрешительной документации на строительство, существование которой может увеличить стоимость объекта в несколько раз. Также при проведении оценки как отдельных элементов имущественного комплекса, так и всего комплекса в целом целесообразно применять несколько методов оценки, учитывая роль каждого из методов. При этом значения веса основываются на экспертном методе.

Процесс оценки имущественного комплекса можно разделить на следующие этапы:

1. Организационный этап. Определение целей, задач, объекта, сроков проведения оценки, выбор методики оценки.

2. Подготовительный этап. Определение источников информации.

3. Процесс оценки. Проведение оценки согласно установленной методике в рамках организационного этапа.

4. Консолидация результатов оценки. Учет влияния стоимости каждого элемента оценки в общем результате.

5. Согласование результатов оценки. Принятие заказчиком оценки, ее результатов, проверка предпосылок, точности введенных данных, соответствие целей результатам оценки.

Таким образом, стоимость имущественного комплекса будет определяться суммой стоимости элементов данного комплекса, оценка которых проведена с учетом табл. 1.

Полученный результат оценки являет-

**Взаимосвязь активов и особенностей оценки**

Актив	Пример	Фокус при анализе	Метод оценки
Нематериальный актив	Результаты НИОКР, проектные документы	Влияние на выполнение целей организацией	Доходный
Оборотные активы (ликвидные)	Денежные средства, финансовые вложения, запасы	Возможная стоимость продажи	Сравнительный
Оборотные активы (неликвидные)	Незавершенное производство	Стоимость приобретения	Затратный
Непрофильные активы (рентабельные)	Нежилое здание «Клуб-столовая»	Влияние на выполнение целей организацией	Доходный
Непрофильные активы (нерентабельные)	Театр	Стоимость приобретения	Затратный
Внеоборотные активы: основные, вспомогательные активы	Нежилое здание «Учебно-лабораторный корпус»	Стоимость приобретения, рыночная стоимость объектов-аналогов	Затратный или сравнительный
Внеоборотные активы: резервные активы, АУР комплекс	Нежилое здание «Административный корпус»	Стоимость приобретения	Затратный

*Источник:* составлено автором.

ся объектом стратегического, финансового и текущего менеджмента в организации, который может быть применен для оценки деятельности функционального департамента, отвечающего за содержание и развитие имущественного комплекса. Кроме того, всесторонний анализ имущественного комплекса дает возможность учитывать текущее состояние имущественного комплекса при определении стратегии развития Общества в средне- и долгосрочной перспективе.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изм.). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. Бригхэм Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент: Полный курс: в 2-х т. СПб.: Экономическая школа, 2009. 605 с.
3. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки

любых активов. М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. 1341 с.

4. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компании: оценка и управление. М.: Олимп-Бизнес, 1999. 575 с.

5. Коупленд Т. Стоимость компаний. М.: Олимп-Бизнес, 2008. 566 с.

6. Коэн Д. Нематериальные активы. Оценка и экономическая выгода. М.: Лаборатория Книги, 2012. 224 с.

7. Кудина М.В. Теория стоимости компании. М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2010. 368 с.

8. Скотт М.К. Факторы стоимости. Руководство для менеджеров по выявлению рычагов создания стоимости. М.: Олимп-Бизнес, 2005. 432 с.

9. Феррис К. Оценка стоимости компании: как избежать ошибок при приобретении. М.: Вильямс, 2003. 255 с.

10. Федеральная служба государственной статистики: [сайт]. URL: <http://gks.ru/> (дата обращения: 15.05.2017).