

Минаева Юлия Витальевна

студентка

Сагындыков Канат Бугенбаевич

канд. экон. наук, доцент

Краснянская Ирина Андреевна

старший преподаватель

Костанайский филиал

ФГБОУ ВО «Челябинский государственный университет»

г. Костанай, Республика Казахстан

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ В КАЗАХСТАНЕ

***Аннотация:** в статье рассмотрено понятие оценки бизнеса (предприятия). Обозначены цели проведения оценки предприятия как имущественного комплекса, а также приведено значение данного экономического комплекса в деятельности предприятия. Рассмотрены подходы и методы к оценке имущественных комплексов, и этапы проведения оценки предприятия, как обязательное условие и требование в оценочной деятельности.*

***Ключевые слова:** предприятие, оценка, имущественный комплекс.*

Для того чтобы определить особенности оценки имущественных комплексов необходимо, прежде всего, понимать, что представляет оценка бизнеса (предприятия).

Процедура определения состава имущественного комплекса несет в себе значение не только для теоретического осмысления, но и имеет практический характер, ввиду того, что отнесение какого-либо имущества к предприятию непосредственно влияет на особенности правового режима этого имущества.

Авторы по-разному интерпретируют понятие, некоторые из них представлены в таблице 1.

Трактовка понятий об оценке имущества

Автор	Понятие
Е.В. Шепелевская [1, с. 23]	Упорядоченный процесс, направленный на исчисление величины стоимости объекта в денежном выражении, учитывая влияние факторов в конкретный момент времени в условиях конкретного рынка
В.В. Григорьев и И.М. Островкин [2]	Процесс оценки стоимости единого функционирующего комплекса, который приносит прибыль; включает обоснованную оценку материальных и нематериальных активов, основных фондов и оборотных средств, текущих и будущих доходов предприятия на определенный момент времени

В отношении предприятия, как имущественного комплекса существует свод правил по применению субъектами оценочной деятельности методов оценки и требований к ним, где дается следующее определение: «предприятие, как имущественный комплекс, является объектом прав, используемым для осуществления предпринимательской деятельности. Вместе с тем, предприятие как имущественный комплекс признается недвижимостью». Важно знать, что для имущественного комплекса есть вариант быть не признанным предприятием: если он не задействован в экономическом обороте. Следовательно, нужно уметь разграничивать предприятие и имущественный комплекс в существующих обстоятельствах, во избежание неточности результатов оценки.

Также следует четко понимать, что включает в себя предприятие, будучи имущественным комплексом. Это могут быть все виды имущества, которые предназначены для осуществления деятельности предприятия, в т.ч. основные средства предприятия, продукция, права на земельный участок, права требования, долги, а также фирменное наименование и товарные знаки. Комплекс (от лат. *Complexus* – связь, сочетание) – это совокупность предметов или явлений, образующих одно целое [6, с. 97]. Поэтому термин «комплекс» применим для отражения внутреннего единства всего имущества предприятия.

Цели проведения оценки предприятия как имущественного комплекса могут быть различны, обозначим основные ситуации для проведения оценки:

– ликвидация, либо реорганизация компании;

– в случае оценки эффективного использования имеющихся у компании ресурсов;

- передача прав собственности;
- при возмещении ущерба;
- при проведении различных конкурсов, торгов, аукционов.

При проведении оценки имущественных комплексов могут быть использованы три подхода к оценке: доходный, затратный и сравнительный. Каждый из этих подходов содержит свои методы (рисунок 1).

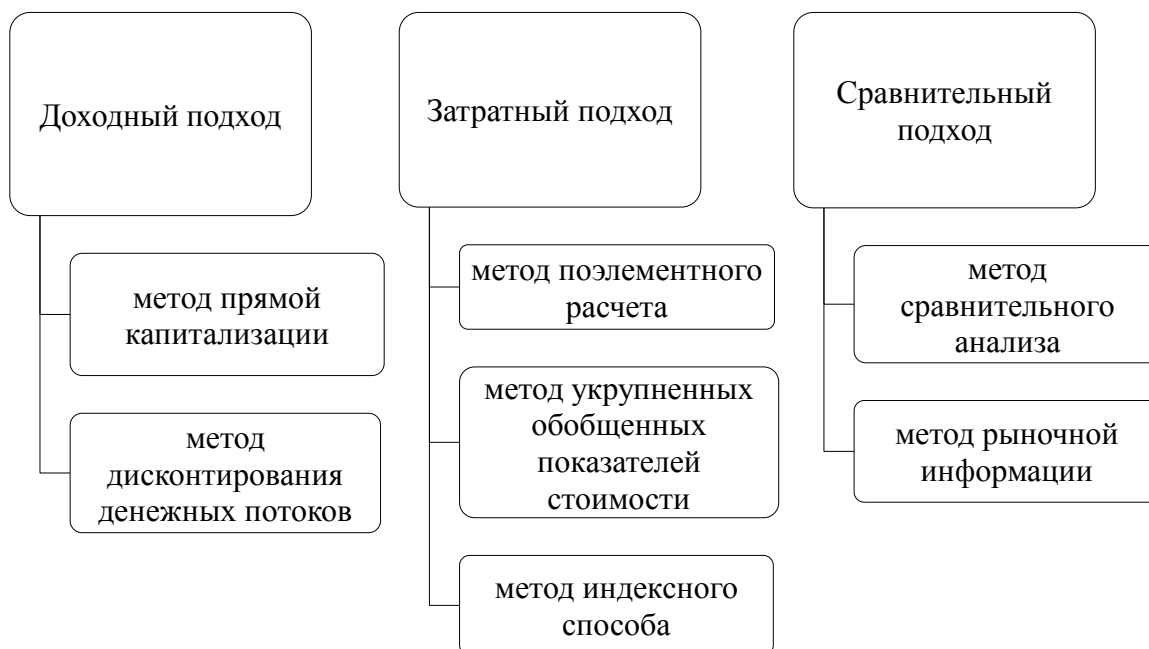


Рис. 1. Подходы и методы к оценке имущественных комплексов

Благоприятным последствием экономических реформ, проводимых в Казахстане, является приватизация. Ликвидация государственной собственности на недвижимость послужила толчком для благополучного развития вторичного рынка недвижимости, основой которого служит купля-продажа прав собственности. Совершенно недавно многие считали, что профессия оценщика станет неактуальной после завершения приватизации, но произошло обратное, за счет вовлечения большого количества владельцев различных видов имущества, вто-

ричный рынок имущественных прав расширился. Известно, что самой обширной разновидностью услуг оценщика является оценка имущественных комплексов. Закон РК «Об оценочной деятельности» был принят 10 января 2018 года №133-VI ЗРК. Здесь описаны принципы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Республике Казахстан, субъектам РК или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки.

Проведение оценки должно осуществляться в следующем порядке (рис. 2).



Рис. 2. Этапы проведения оценки предприятия

Оценка любой недвижимости относится к лицензированному виду деятельности. Невзирая на то, что в планах правительства есть перевод оценки на саморегулирование, пока что требуется получить лицензию. Собственно, она и вызывает много вопросов. К примеру, известно, что в Казахстане лицензия выдается только в двух случаях – для интеллектуальной собственности и для недвижимости и оборудования. Касаясь второго случая, недвижимость и оборудование никак не связаны. Это разные направления. Следующий момент – ли-

цензия на оценку недвижимости является бессрочной. Следовательно, человек с таким документом, не работавший много лет и утративший квалификацию, по закону, все равно является экспертом по оценке недвижимости.

Кроме того, существует особенность, вызывающая вопросы – необходимость получения лицензии как физическим, так и юридическим лицам. Однако, по закону в составе юридического лица должно быть два физических лица. Возникает вопрос – тогда для чего юридическому лицу получать разрешение, если оно уже есть у физлиц.

Есть и еще одна особенность – действие лицензии на всей территории страны. Опираясь на действующее законодательство, каждый оценщик недвижимости может развернуть деятельность в любом населенном пункте даже если он не знаком с местным рынком недвижимого имущества. Назревают большие риски проведения низкокачественной либо заказной оценки.

Таким образом, основным требованием к оценщику в Казахстане является наличие лицензии. Сейчас лицензию, зачастую, получают для того, чтобы работать с конкретными заказчиками. Данная ситуация послужила толчком к ужесточению конкуренции. На сегодняшний день оценщики готовы согласиться на любые условия клиентов, что оказывает благоприятное влияние на процветание заказной оценки.

На сегодняшний день, существует множество компаний и частных агентств, предлагающих профессиональные услуги оценки имущества и, конкретно, имущественных комплексов. Не составит труда найти в интернете объявление, где описаны преимущества компаний, их возможности, при этом предоставляется перечень необходимых для этого документов и прайс.

Резюмируя вышесказанное, можно отметить, что оценка имущественного комплекса предприятия подразумевает диагностирование стоимости всех имущественных ценностей, которые входят в состав данного комплекса, пользуясь стандартными подходами и методами, опираясь на законодательство Республики Казахстан.

Список литературы

1. Шпилевская Е.В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учебное пособие / Е.В. Шпилевская, О.В. Медведева. – Ростов н/Д: Феникс, 2010.
2. Григорьев В.В. Оценка предприятий: имущественный подход: учеб.-практ. пособ. / В.В. Григорьев, И.М. Островкин. – М.: Дело, 2000.
3. Правила по применению субъектами оценочной деятельности требований к методам оценки предприятия, как имущественного комплекса №597 от 2 декабря 2002 г.
4. Акулич М.В. Оценка стоимости бизнеса. – СПб.: Питер, 2009.
5. Павловец В.В. Введение в оценку стоимости бизнеса [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cfin.ru/finanalysis/value.shtml>
6. Худайбердина Г.А. Определения состава предприятия как имущественного комплекса по законодательству Республики Казахстан / Г.А. Худайбердина, А. Сазанбаев // Право: современные тенденции: материалы II Междунар. науч. конф. (г. Уфа, апрель 2014 г.). – Т. 0. – Уфа: Лето, 2014. – С. 97–99 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moluch.ru/conf/law/archive/114/5420/> (дата обращения: 28.09.2020).