

B2B KAZAKHSTAN: АУДИТ, ОЦЕНКА, КОНСАЛТИНГ

КОМПАНИЯ B2B KAZAKHSTAN РАСШИРЯЕТ СПЕКТР СВОИХ УСЛУГ – ТЕПЕРЬ КЛИЕНТЫ КОМПАНИИ МОГУТ ПОЛУЧИТЬ И ОЦЕНОЧНЫЕ УСЛУГИ, КОТОРЫЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА КОНСОРЦИУМА С ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИЕЙ UTA CONSULTING. ДИРЕКТОР КОМПАНИИ ЛЮБОВЬ ПОГОРЕЛОВА ОТВЕТИЛА НА НАШИ ВОПРОСЫ.

Любовь Александровна, ваша компания хорошо известна на рынке аудиторских услуг.

Расскажите, пожалуйста, о еще одном направлении вашей деятельности – оценке. Какова ситуация на рынке оценочной деятельности на данный момент?

– Если вы были клиентом кредитной финансовой организации, то наверняка знаете, кто такие оценщики, а также знакомы с результатами их деятельности. Рынок сектора оценки сформирован из компаний, связанных с банками, а также с крупным и средним бизнесом. Можно сказать, что оценочные компании – карманные по сути. Логика в этом, конечно, есть, ведь самостоятельно такого рода бизнес не выживет. Дело в том, что на рынке Казахстана нет достаточного ресурса, способного обеспечить достойную загруженность таких компаний. Как правило, услугами оценщиков пользуются клиенты банков, компании, попавшие под процедуры банкротства, либо компании, проводящие оценку в целях соответствия МСФО и т. д.



Клиенты банка, большую часть из которых составляют физические лица, подвергаются процедурам оценки в плановом порядке. Стоимость таких услуг варьируется от 5000 до 15 000 тенге за один жилищный объект. И в основном клиенты этой категории обращаются за услугами к тем оценщикам, которых рекомендует сам банк. Ведь он является заказчиком и, понятное дело, вправе сам выбирать исполнителя. Но надо разграничивать: когда заказчиком является клиент, то он должен де-

лать выбор самостоятельно. И ни о какой аккредитации со стороны банков не может быть и речи.

Я сама попала в такую ситуацию, когда в плановом порядке обратилась к оценщикам, которых мне настойчиво рекомендовал банк, в котором обслуживаюсь. Я, так же как и многие, пошла по пути наименьшего сопротивления, решив, что оценочная компания учтет все требования банка, с которым у нее такие близкие партнерские отношения. Однако по результа-

там работы оценщиков получила объемный документ, которым осталась недовольна. Оказалось, что надо обязательно проверять отчет на соответствие указанных данных с данными вашего объекта. И еще одно открытие: на стоимость вашего имущества, заявленную в отчете, никак не влияют улучшения объекта недвижимости, в том числе ремонт. Оценщики подобных компаний не заморачиваются на такие детали. И понятно почему за услуги в 5000 тенге качество работы соответствует вознаграждению.

– А как должно быть по уму?

– Министерством юстиции РК утверждены требования к форме и содержанию отчета об оценке. Отчет в обязательном порядке должен содержать общие сведения и описание объекта оценки, расчетную и заключительную часть и составляться в двух экземплярах, по одному для заказчика и оценщика. Согласование результатов проводится в случае, если используются несколько методов и результаты их использования не превышают стоимость объекта более чем в два раза. Согласование производится методом взвешенного числа.

Есть обязательные требования к приложениям к отчету, это акт осмотра объекта оценки, документ, подтверждающий членство в Палате оценщиков, фотографии объекта оценки, скриншоты с рабочего стола, содержащие сведения о ценах аналоговых объектов, и другое при необходимости. Отчет обязательно подписывается и заверяется подписью и личной печатью оценщика в случае составления его индивидуальным предпринимателем. Отчет, составленный юридическим лицом, подписывается оценщиком, руководителем и заверяется печатью юридического лица.

Тем же приказом № 115 утверждены стандарты оценки «Оценка стоимости движимого и недвижимого имущества», «Базы и типы стоимости», «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов». В данных стандартах содержатся фундаментальные



www.b2bkz.kz

основы процедур оценки, такие как методы оценки, особенности оценки специфических объектов, алгоритмы к методам и порядку проведения оценки. Также даны определения по подвидам рыночной стоимости, такие как ликвидационная, утилизационная (когда эксплуатация имущества опасна или нецелесообразна) и терминальная (стоимость на определенный момент в будущем). Имеется разделение типов стоимости, таких как налоговая, страховая и таможенная стоимость. К нерыночным типам стоимости, например, относятся инвестиционная, специальная, справедливая и синергетическая (стоимость в результате объединения имущественных интересов) стоимости.

– Как рынок реагирует на эти требования?

– Данные требования нормативны и обязательны к исполнению всех без исключений.

Сегодня очень много негативных высказываний в адрес оценочных компаний, которые используют методы недобросовестной конкуренции. Исполнитель предлагает цены за свои услуги в разы меньше тех, которые сложились на рынке и по которым работают компании с хорошей репутацией и достаточным опытом. Нездоровая конкуренция порождает нездоровым спросом, когда плановый отчет об оценке ложится в портфель того или иного банка, при этом ни содержание, ни стоимость не играют почти никакой роли. Так и в сфере аудита, к сожалению, часто бывают такие ситуации, когда клиенты умышленно приобретают самые дешевые услуги, так как им нужно просто выполнить требование законодательства об обязательном аудите, а значит, достаточно

нанять аудитора за наименьшую цену. Качество информации в финансовой отчетности сегодня мало кого интересует, ведь ситуация на рынке осложняется день ото дня, и задача многих состоит в том, чтобы сохранить свой бизнес. Поэтому до приемлемого минимума снижаются затраты, в основном за счет сокращения рабочих мест, арендных платежей и т. д.

– Почему вы выбрали UTA Consulting?

– Аудиторы, оценщики, бухгалтеры и юристы связаны в своей работе. Например, аудиторы используют результаты работы учетных сотрудников, которые формируют финансовую отчетность на основе первичных бухгалтерских документов. Отчет оценщиков также является основанием для расчета стоимостных показателей, для определения налоговых исчислений, справедливой стоимости и т. д. От работы юридической службы зависят условия сделки, ее юридическая чистота. Гораздо надежнее, когда кроме основного предмета сделки в договоре юридически точно указаны права и обязанности сторон, а также особые условия.

Для того чтобы наши клиенты могли получить качественные услуги в одном пакете, мы и заключили договор консорциума с оценочной компанией UTA Consulting. Сами мы это направление развивать не могли, так как оценочный бизнес в Казахстане является лицензированным видом деятельности.

Рынок оценки в стране перераспределен – все компании работают по-разному. В UTA Consulting нам импонирует то, что в своей работе они чаще используют метод сравнительного анализа, опираясь на сведения о реальных предложениях на рынке и зарегистрированных сделках. Здесь приходится также учитывать пассивный интерес к рынку недвижимости Казахстана со стороны иностранных инвесторов. Считаю, что такой подход гарантирует надежность результата.

– Успехов! Б.