

УДК 338.51

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ И ПРИНЦИПЫ

¹Кошкарова А.С., ²Ильясова А.А.

¹*Свободный Варненский университет им. Черноризца Храбър, Варна, Болгария, e-mail: aiza-ilyasova@mail.ru*

²*РГП на правах хозяйственного ведения «Карагандинский государственный университет имени академика Е.А. Букетова» Министерства образования и науки Республики Казахстан, Караганда, e-mail office@ksu.kz www.ksu.kz*

Достоверная оценка - одно из важнейших условий принятия эффективных управленческих решений при управлении деятельностью предприятия. Чем точнее определена стоимость объектов оценки, тем эффективнее используются средства собственником для обоснования цен при продаже активов, при внесении их в уставной капитал, залоге или сдаче в аренду. Выбор базы оценки и типа (вида) стоимости предшествует заключению договора на проведение оценки и зависит от цели и назначения оценки, от функциональных особенностей объектов оценки, а также от применяемых нормативных требований и положений.

Ключевые слова: оценка, рыночная стоимость, иная стоимость, виды и типы стоимости, базы и категории оценки, результат оценки.

THEORETICAL BASIS OF THE ASSESSMENT: CONCEPT, TYPES AND PRINCIPLES

¹Koshkarova A.S., ²Ilyasova A.A.

¹*Varna Free University "Chernorizets Hrabar", Varna, Bulgaria, e-mail: aiza-ilyasova@mail.ru*

²*Ministry of education and science of the republic of Kazakhstan RSE in the basis of the right of economic management «Academician Y.A.Buketov Karaganda State University», e-mail office@ksu.kz*

Accurate assessment is one of the most important conditions for the adoption of effective administrative decisions in the management of the enterprise. The more precisely the cost assessment of objects is defined; the more effective tools will be used by the owner to justify prices for the sale of assets when making their share capital, the mortgage or rent. Selecting the base assessment and the type of value is preceded by the conclusion of the agreement to assess and depends on the purpose and evaluation purpose, evaluation of the functional features of objects, as well as applicable legal requirements and regulations.

Keywords: assessment of market value, the price is different, kinds and types of cost, database and category evaluation result of the evaluation

Оценка, как обязательная предпосылка бухгалтерского учета, представляет собой способ выражения в денежном измерении различных видов средств, и в первую очередь, имущества предприятия. Оценка имущества – наиболее общий термин, применяемый к оценочной деятельности и всем ее возможным объектам. Имущество – это объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них. Различают движимое и недвижимое имущество.

К движимому имуществу относятся транспортные средства, товары в обороте, ценные бумаги, деньги, имущественные права, в том числе право на будущую продукцию и иное имущество, не отнесенное законодательными актами к недвижимому.

Недвижимое имущество – земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные

и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [9].

Оценка стоимости имущества - упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости соответствующего объекта собственности с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного сегмента рынка.

К объектам оценки относятся:

1) отдельные материальные объекты (вещи), в том числе бесхозяйное, выморочное имущество;

2) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое);

3) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

4) право требования обязательства (долги);

- 5) работы, услуги, информация;
- 6) объекты права интеллектуальной собственности;
- 7) иные объекты гражданских прав.

Понятие стоимости объекта оценки трудно поддается точному и четкому определению, так как имеет множество интерпретаций. Согласно Закону РК от 30 ноября 2000 года № 109 «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» оценка – определение возможной рыночной или иной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость - расчетная денежная сумма, по которой данный объект может быть отчужден на основании сделки в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют, располагая всей доступной информацией об объекте оценки, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана приобретать;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- цена сделки представляет собой эквивалент денежного вознаграждения за объект оценки, без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны.

Рыночная стоимость не включает затраты продавца и покупателя при осуществлении сделки, а также затраты на налоги, которые необходимо оплачивать по результатам этой сделки. Рыночная стоимость определяется оценщиком при:

- 1) изъятии имущества для государственных нужд;
- 2) определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- 3) определении стоимости не денежных вкладов в уставный капитал;
- 4) определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- 5) определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- 6) определении стоимости безвозмездно полученного имущества;
- 7) приватизации государственного имущества;
- 8) ведении исполнительного производства;
- 9) уступке прав требования;
- 10) разделе имущества;
- 11) передаче в доверительное управление, либо аренду;
- 12) других, установленных законодательством случаях.

Иная стоимость - стоимость объекта оценки, кроме рыночной, виды которой определены стандартами оценки [3].

При осуществлении оценочной деятельности на территории Республики Казахстан обязательно применение требований действующих Стандартов оценки. Стандартами оценки в Республике Казахстан признаются стандарты оценочной деятельности, разработанные в соответствии с законодательством РК, с использованием международных стандартов оценки и утвержденные уполномоченным органом. Стандарты оценки являются общеобязательными для всех субъектов оценочной деятельности и распространяют свое действие на всей территории Республики Казахстан. Оценщики при осуществлении оценочной деятельности имеют право использовать Международные стандарты оценки (МСО). МСО не относятся к нормативным документам по стандартизации в РК, их применение должно осуществляться в области технического регулирования и не противоречить действующему законодательству Республики Казахстан.

В Стандартах оценки «Основные термины и определения» и «Базы и типы стоимости» установлены следующие типы и виды стоимостей:

Рыночная стоимость имущества отражает его наиболее эффективное использование, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводит к наивысшей стоимости этого имущества. Данный факт учитывается участниками рыночных отношений при установлении предлагаемой цены.

В зависимости от типа оцениваемого имущества и его фактического или предполагаемого состояния на момент оценки используются подвиды рыночной стоимости:

- 1) ликвидационная стоимость;
- 2) утилизационная стоимость;
- 3) терминальная стоимость.

Ликвидационная стоимость – денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта имущества и расходами на ее проведение, является подвидом рыночной стоимости группы активов, совместно используемых в бизнесе, предлагаемых для продажи по отдельности, обычно после закрытия бизнеса.

Утилизационная стоимость – рыночная стоимость в конце экономического срока жизни, то есть когда эксплуатация имущества опасна или нецелесообразна.

Терминальная стоимость – стоимость актива или целой компании на определенный момент времени в будущем.

В промежуточных расчетах рыночной стоимости, а также в финансовой отчетности применяются:

- 1) стоимость замещения;
- 2) стоимость воспроизводства;
- 3) балансовая стоимость;
- 4) первоначальная стоимость.

Стоимость замещения – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание нового объекта, подобного объекту оценки, который может быть ему равноценной заменой.

Стоимость воспроизводства – это определенная на дату оценки текущая стоимость затрат на создание в современных условиях нового объекта, который является идентичным объекту оценки.

Балансовая стоимость – сумма, по которой актив признается в бухгалтерском балансе после вычета суммы всей накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Первоначальная стоимость – стоимость фактически произведенных затрат по возведению или приобретению основных средств, включая уплаченные невозмещаемые налоги и сборы, а также затраты по доставке, монтажу, установке, пуску в эксплуатацию и любые другие расходы, непосредственно связанные с приведением актива в рабочее состояние для его использования по назначению.

К нерыночным типам стоимости, определяемым по второй и третьей категории баз оценки, относятся:

- 1) инвестиционная стоимость;
- 2) специальная стоимость;
- 3) справедливая стоимость;
- 4) синергетическая стоимость.

Инвестиционная стоимость – стоимость актива, рассматриваемого в качестве отдельной инвестиции или предназначенного для использования в операционных (хозяйственных) целях, для его собственника или будущего собственника.

Специальная стоимость – термин, относящийся к экстраординарному элементу стоимости сверхрыночной стоимости. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать скорее для определенного собственника или пользователя либо потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, то есть специальная стоимость применима только к покупателю, имеющему особый интерес. Специальная стоимость может ассоциироваться с элементами стоимости действующего предприятия и с инвестиционной стоимостью.

Справедливая стоимость – сумма, на которую может быть обменен актив, по-

гашено обязательство или обменен предоставленный долевой инструмент при совершении операции между хорошо осведомленными, желающими совершить такую операцию, независимыми сторонами.

Синергетическая стоимость – дополнительный элемент стоимости, создаваемый за счет сочетания двух или более активов или имущественных прав, когда объединенная стоимость оказывается выше, чем сумма стоимостей, взятых в отдельности.

К типам стоимости, определяемым на базах оценки, устанавливаемых законодательством, относятся:

- 1) налоговая стоимость;
- 2) страховая стоимость;
- 3) таможенная стоимость.

Налоговая стоимость (стоимость для целей налогообложения) – это стоимость, рассчитываемая на основе действующего налогового законодательства, устанавливается на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению объектов движимого и недвижимого имущества.

Страховая стоимость – стоимость имущества, предусматриваемая положением контракта или страхового полиса. Она выражается денежной суммой, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования. Данная стоимость основана на принципе замещения или воспроизводства с учетом накопленного износа объектов оценки, подверженных риску уничтожения.

Таможенная стоимость – стоимость, определяемая в целях исчисления таможенных платежей, рассчитываемая на основе действующего таможенного законодательства [10].

Кроме того, на рынке недвижимости применяются залоговая стоимость и кадастровая стоимость.

Залоговая стоимость – стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта в случае неплатежеспособности заемщика. Залоговая стоимость всегда меньше рыночной стоимости на величину рисковой составляющей, а также дохода кредитного учреждения от данной операции.

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта недвижимости, установленная в процессе государственной оценки. Согласно Земельному и Налоговому кодексам, кадастровая стоимость земельных участков является налоговой базой для начисления земельного налога в РК. Так в Зе-

мельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 года №442 - II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 30.06.2016 г.) отмечено, что кадастровая (оценочная) стоимость конкретного земельного участка определяется Государственной корпорацией «Правительство для граждан», ведущей государственный земельный кадастр. Оценка осуществляется на основе базовых ставок платы за земельные участки, предоставляемые на возмездной основе в частную собственность или в аренду государством с применением к ним поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов и оформляется актом определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка [4].

Однако, понятие «кадастровая стоимость» значительно шире понятия «стоимость» в целях налогообложения, так как кадастровая стоимость может использоваться и в иных целях, например: для расчета величины платежа при получении наследства, определения ставок арендной платы, размера страхования имущества, платы за регистрацию недвижимости и др.

Стоимостные оценки могут потребовать применения баз оценки, которые определяются законодательством, правилами, в рамках частного договора или в ином документе. База оценки представляет собой заявление об основных допущениях измерения в стоимостной оценке. Она описывает основные допущения, на которых будет основываться определяемая стоимость, например, характер гипотетической сделки, отношения и мотивацию сторон, а также степень экспозиции актива на рынке.

Базы оценки подразделяются на три основные категории:

1) базы, указывающие на наиболее вероятную цену, которая получается гипотетическом обмене, происходящем на свободном и открытом рынке;

2) базы, указывающие на выгоды, которые физическое или юридическое лицо получает от владения активом. Базы оценки этой категории основываются на соображениях экономической полезности или функциях имущества, а не на его способности быть купленным участниками рынка или эффектов необычных либо нетипичных условий рынка;

3) базы, указывающие на цены, которые на разумных основаниях могли бы быть согласованы в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами [7].

Таким образом, оценка стоимости - определение ценности объекта в конкретный момент времени в соответствии с выбранным стандартом стоимости. Ос-

новными параметрами, определяющими стоимость имущества, являются его полезность, спрос и предложение, дефицитность, возможность передачи прав на имущество, затраты на создание имущества. Определяемая стоимость объектов может быть различной, так как приемлемая база оценки зависит от целей оценки, вида определяемой стоимости и подхода к оценке.

Цель оценки заключается в определении рыночной или иной стоимости объектов оценки при купле-продаже, передаче в аренду или залог, при страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал, для таможи, органов опеки, для целей налогообложения, при составлении финансовой отчетности, реорганизации, приватизации или ликвидации предприятий, для принятия управленческих решений, разрешения имущественных споров и др.

Результатом оценки является определение объективной и достоверной цены, т.е. итоговой величины стоимости объекта оценки, выраженной в денежном эквиваленте. При осуществлении оценки указывается конкретный его вид, который определяется предполагаемым использованием результатов оценки. В статье 6 Закона РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» отмечено, что *видами оценки являются обязательная и инициативная.*

Обязательная оценка проводится в соответствии с законодательными актами Республики Казахстан:

1) для налогообложения объектов недвижимости физических лиц, не используемых в предпринимательской деятельности, а также для определения кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков крестьянских или фермерских хозяйств;

2) для приватизации, передачи в доверительное управление либо в аренду (аренду с последующим выкупом);

3) для ипотечного кредитования: при предоставлении ипотечного займа, а также при необходимости реализации залогового имущества;

4) для выкупа и изъятия имущества у собственника для государственных нужд;

5) для определения стоимости имущества должника, когда он или взыскатель возражают против произведенной судебным исполнителем оценки;

6) для определения стоимости имущества, поступившего в государственную собственность;

7) в иных случаях.

Инициативная оценка проводится на основании волеизъявления заказчика по проведению оценщиком оценки любого объекта оценки в соответствии с Законом РК «Об

оценочной деятельности в Республике Казахстан» и другими нормативными правовыми актами РК.

Теоретическим фундаментом процесса оценки является система оценочных принципов, на которых основывается расчет стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки моделируют исходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости объекта недвижимости. В мировой практике принято выделять четыре группы оценочных принципов:

1-я группа: принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;

2-я группа: принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости;

3-я группа: принципы, обусловленные действием рыночной среды;

4-я группа: принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

Эти же группы принципов оценки даны в Стандарте оценки «Основные термины и определения».

Первая группа. Принципы, основанные на представлениях пользователя (потенциального собственника):

- 1) принцип полезности;
- 2) принцип замещения;
- 3) принцип ожидания.

Принцип полезности – исходный принцип оценки, означающий способность объектов оценки удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени. Чем больше объект оценки способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость. В экономической оценке полезность определяется величиной и сроками получения доходов или других выгод от использования объектов оценки.

Принцип замещения (принцип эффективного распределения ресурсов) – это сравнение с объектами, обладающими эквивалентной полезностью, то есть при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой. Данный принцип исходит из возможности альтернативного выбора, когда стоимость объекта оценки зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные или замещающие объекты. Рациональный покупатель не заплатит за собственность больше той цены, которая взимается за аналогичную собственность такой же полезности.

Принцип ожидания определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, вклю-

чая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник. Этот принцип лежит в основе оценки недвижимости доходным подходом и характеризует точку зрения потенциального пользователя на будущие доходы и их текущую стоимость.

Вторая группа. Помимо указанных принципов на рисунке 1, связанных с требованиями к объектам недвижимости, согласно Стандарту оценки «Основные термины и определения» во вторую группу входят:

- 1) принцип вклада;
- 2) принцип остаточной продуктивности;
- 3) принцип сбалансированности;
- 4) принцип оптимального разделения.
- 5) принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи;
- 6) принцип оптимального размера.

Принцип вклада (принцип предельной продуктивности) заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта. Доходность объекта недвижимости определяется комбинацией четырех групп факторов: земли со строениями, оборудования и технических средств, рабочей силы и менеджмента. При этом стоимость каждой группы факторов зависит от того, насколько увеличивается стоимость всего объекта оценки с учетом имеющихся количественных и качественных характеристик [5].

Таблица 1
Компоненты недвижимости и формы их компенсации

Компоненты	Формы компенсации
Труд	Зарплата, комиссионные вознаграждения
Оборудование и технические средства	Процент на вложенный капитал плюс амортизация
Менеджмент	Прибыль, вознаграждение управляющим
Земля со строениями	Арендная плата, состоящая из ренты. Дохода на вложенный капитал и амортизации строений

Принцип остаточной продуктивности основан на определении чистого дохода, отнесенного к объекту недвижимости, оставшимся после того, как оплачены все затраты, связанные с управлением и функционированием недвижимости. Этот принцип относится к земельным участкам, когда капитал, инвестированный в земельные улучшения, полностью возмещен. Следовательно, земля имеет только остаточный

доход без фиксированной или необходимой ставки отдачи, после удовлетворения требований ко всем привлекаемым компонентам (таблица 1).

Принцип сбалансированности (пропорциональности) – это оптимальное сочетание компонентов недвижимости, при котором достигается максимальная стоимость объекта оценки, когда составляющие объекта недвижимости сочетаются между собой в оптимальной пропорции. Следует подчеркнуть, что принцип сбалансированности способствует достижению наилучшего результата оценки объекта при существующих вариантах его использования с учетом сложившихся рыночных стандартов (предложения, спроса, конкуренции) и условий внешнего окружения. Сбалансированность характеризуется экономическими показателями емкости и эффективности.

Емкость – это максимальная сумма, которую может получить продавец на определенном рынке при неизменных обстоятельствах (ценах, объеме предложения, уровне спроса и т.д.).

Эффективность отражает свойство состоятельности, показывающей количественное соотношение между результатами и затратами [2].

Принцип оптимального разделения означает, что физические элементы объектов оценки и имущественные права на них следует разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта. При разделении физических элементов и имущественных прав на них возможны следующие варианты:

- пространственное разделение,
- разделение по видам имущественных прав,
- разделение по времени владения или пользования.

Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи – увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обуславливает увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений. Данный предел соответствует максимальной стоимости объекта недвижимости.

Принцип оптимального размера – отклонения от оптимального экономического размера приводят к снижению привлекательности и стоимости объекта. Оптимальная экономическая величина – характерный размер недвижимости, который наилучшим образом соответствует рыночным предпочтениям, типу землепользования и условиям, преобладающим в окружающей местности.

Третья группа. Принципы, связанные с рыночной средой:

- 1) принцип спроса и предложения;
- 2) принцип конкуренции;
- 3) принцип соответствия;
- 4) принцип зависимости от изменения внешней среды.

Принцип спроса и предложения – стоимость недвижимого имущества определяется взаимодействием предложения и спроса на соответствующем сегменте рынка, то есть стоимость недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

Принцип конкуренции в полную силу действует на рынке недвижимости, стимулируя снижение прибыли. Нормальная прибыль порождает конкуренцию, которая стимулирует развитие рынка недвижимости, а сверхприбыль ведет к снижению его доходности. Оценщик должен прогнозировать тенденции ослабления или обострения конкуренции на рынке и учитывать их при проведении каких-либо оценок.

Принцип соответствия – объект недвижимости, не соответствующий существующим в настоящее время рыночным стандартам, имеет меньшую стоимость. Этот принцип исходит из наличия определенного стандарта окружения с учетом того, что цены часто варьируются вокруг некоей нормы. При оценке надо выявить размеры отклонений от нее и скорректировать стоимость с учетом данного принципа [1].

Принцип зависимости от изменения внешней среды – влияние окружения объекта недвижимости на его стоимость. Изменению подвержены как сам объект недвижимости, так и все факторы внешней среды, влияющие на его стоимость, то есть предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

Четвертая группа. Синтезом рассмотренных выше принципов является принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ). Такое использование обусловлено, когда:

- является законодательно разрешенным, т.е. соответствует юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании

и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т.п.;

- физически осуществимо, т.е. размер, форма и другие характеристики объекта оценки, позволяют наиболее полно реализовать выбранный вариант использования;

- финансовая обоснованность с позиции окупаемости инвестируемого капитала, т.е. использование объекта оценки обеспечивает доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные расходы и финансовые обязательства;

- обеспечивает наивысшую стоимость или доходность объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости в обязательном порядке включает определение НЭИ. Таким образом, под НЭИ понимается использование имущества, в результате которого стоимость объекта оценки будет максимальной, причем рассматриваются только те варианты, которые технически и физически возможны, юридически допустимы и экономически целесообразны.

Кроме вышеуказанных принципов, статьей 3 Закона РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» отмечены такие принципы оценочной деятельности, как объективность и достоверность. Объективность означает непредвзятость и беспристрастность оценки. Достоверность – показатель качества оценки, означающий её полноту и общую точности.

Выполнение требований объективности и достоверности являются актуальными и значимыми не только в оценочной деятельности, но и в целом при управлении экономическими процессами. Объективная и достоверная информация служит основой успешного функционирования любого хозяйствующего субъекта. Достоверная информация служит источником для опре-

деления правильной стратегии развития предприятия и способов повышения эффективности его деятельности, для компетентной оценки платежеспособности и возможных рисков [6].

Соблюдение принципов оценки и положений Стандартов должно быть взаимосвязанным и комплексным. Только в этом случае итоговая величина стоимости объекта оценки будет оптимальной, качественной и адекватной, отвечающей современным требованиям рыночной экономики и системы функционирования сегментных рынков. Оценка недвижимости - одно из важнейших условий принятия эффективных обоснованных стратегических решений при управлении деятельностью любого хозяйствующего субъекта. Результат оценки оцениваемого объекта устанавливается в договоре с заказчиком в отчете об оценке.

Список литературы

1. Бенке И.Ю. Теоретические основы оценки недвижимости: учеб. пособие. – Алматы: ТОО «Изд. LEM», 2010. – 236 с.
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учеб.-М.: Высшее образование, 2008. – 808 с.
3. Закон РК «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 30 ноября 2000 года № 109 (с изменениями и дополнениями по состоянию на 13.01.2014 г.).
4. Земельный кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442 - II (с изменениями и дополнениями по состоянию на 30.06.2016 г.).
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие. - М.: КНОРУС, 2009. - 344 с.
6. Калымбетов У.К., Касымова А.Г. и др. Финансовый учет 1: учебно-метод. пособие. – Караганда: Издат.-полиграф. центр Казах.-Росс. ун-та, 2011. – 136 с.
7. О некоторых вопросах оценочной деятельности. Приказ Министра юстиции РК от 25.02.2015 г. № 115. Зарегистрирован в МЮ РК 30.03.2015 г. № 10580.
8. Оценка недвижимости: учеб. /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2004. - 496 с.
9. Стандарт оценки «Основные термины и определения». Приказ Министра юстиции РК от 28 января 2010 г. № 26.
10. Стандарт оценки «Базы и типы стоимости». Приложение 4 к приказу Министра юстиции РК от 25 февраля 2015 г. № 115.