

ПРОБЛЕМЫ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ АКТИВОВ НА НОВЫХ ТЕРРИТОРИЯХ

Филоненко Виктор Евгеньевич

*Аспирант кафедры «Экономические и правовые экспертизы» Союза судебных
экспертов «Экспертный совет» РЭУ им. Г.В. Плеханова*

*Руководитель отдела оценки ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ОБИКС),
Москва, Российская Федерация
(9035702756@mail.ru)*

*Научный руководитель: Семенкова Елена Вадимовна
д.э.н., профессор Базовой кафедры «Экономические и правовые экспертизы»
Союза судебных экспертов «Экспертный совет» РЭУ им. Г.В. Плеханова
(vadimovna1231955@mail.ru)*

Аннотация

Изучены и описаны особенности, проблемы и трудности реализации подходов к оценке активов на новых территориях. Исследованы и выявлены основные проблемы и ограничения, с которыми сталкиваются при проведении оценки стоимости активов на новых территориях, а также в разработке рекомендаций по адаптации и улучшению методов оценки в сложных условиях

Ключевые слова: доходный, затратный, сравнительный, риски, нестабильность, новые территории, оценка активов

PROBLEMS OF CHOOSING APPROACHES TO ASSET VALUATION IN NEW TERRITORIES

Elena V. SEMENKOVA

*, Doctor of Economics Sciences, Professor of the Basic Department of "Economic and
Legal Expertise" of the Union of Forensic Experts "Expert Council" Russian Economic University
named after G.V. Plekhanov" Author ID: 791843
(vadimovna1231955@mail.ru)*

Viktor Ev. FILONENKO

*Postgraduate student of the Department of Economic and Legal Expertise of the Union of
Judicial Experts "Expert Council", Plekhanov Russian University of Economics, Moscow, Russian
Federation*

*Head of the Evaluation Department, Business Evaluation and Consulting LLC (OBIKS LLC)
(9035702756@mail.ru)*

Abstract

The features, problems and difficulties of implementing approaches to asset valuation in new territories are studied and described. The main problems and limitations encountered in assessing the value of assets in new territories, as well as in developing recommendations for adapting and improving valuation methods in difficult conditions, have been investigated and identified.

Keywords: profitable, costly, comparative, risks, instability, new territories, asset valuation

Важной задачей и для государственного, и для частного секторов правильно оценить стоимость активов с учетом всех возможных факторов [1-4]. Особенно актуально это для новых территорий России, к которым относятся такие регионы, как Донецкая народная республика (далее – ДНР), Луганская народная республика (далее – ЛНР), Запорожская и Херсонская области. Актуальность связана с тем, что оценка активов представляет собой проблему, особенно труднореализуемую для небольших регионов, поскольку они часто не

обладают необходимыми специально разработанными методиками, и процесс оценки - это колоссальные финансовые и временные затраты.

В ходе оценки возникает множество проблем и вопросов, которые часто усугубляются индивидуальным характером обстоятельств [5]. Помимо этого, на практике не существует единой унифицированной методики выбора методов оценки. Ни в теории, ни на практике нет четкого и убедительного ответа – какие процедуры и модели следует применять при выборе метода расчета стоимости и как следует обрабатывать результаты, рассчитанные с использованием выбранных методов. Все вышеизложенное подтверждает актуальность данного исследования, цель которого состоит в изучении и выявлении основных проблем и трудностей, с которыми сталкиваются при проведении оценки стоимости активов на новых территориях, а также в разработке рекомендаций по адаптации и улучшению методов оценки в сложных условиях.

На новых территориях при оценке активов можно столкнуться с угрозой жизни и здоровью, что затрудняет ее проведение. При этом некоторые районы могут быть закрыты для доступа или находиться в зоне боевых действий, что ограничивает возможность проведения осмотров и сбора данных. В условиях конфликта часто наблюдается высокая инфляция и нестабильность рубля, что затрудняет определение реальной стоимости активов. Военные действия могут привести к разрушению зданий, дорог и других объектов инфраструктуры, что влияет на стоимость недвижимости и других активов.

В ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях пока отсутствует четкая правовая система, что затрудняет подтверждение прав собственности и выполнение договорных обязательств [6]. Международные санкции могут дополнительно усложнить оценку и продажу активов, ограничивая доступ к рынкам и финансированию. Конфликты часто сопровождаются гуманитарными кризисами, такими как беженцы и нехватка продовольствия, что влияет на рынок труда и экономическую активность, такие потрясения могут непредсказуемо влиять на экономическую ситуацию и стоимость активов.

Отдельно стоит отметить и наличие методологических трудностей, связанных, в первую очередь, с тем, что на новых территориях сложно получить достоверные и актуальные данные о рынке, что затрудняет применение традиционных методов оценки. В таких условиях требуется использование нестандартных методов оценки, таких как метод сравнительных аналогов или метод освобождения от риска, чтобы учесть специфические риски и неопределенности. Выделенные факторы делают оценку активов в зонах конфликта особенно сложной и требующей высокой квалификации, и опыта, а также показывают необходимость разработки специфического подхода к данным процессам.

В условиях нестабильной политической обстановки на новых территориях оценка рисков активов требует комплексного подхода, который учитывает множество факторов, влияющих на стоимость и безопасность инвестиций. При этом важно понимать, что каждый актив имеет свою специфику, которая определяет выбор методов оценки и управления рисками. Для получения наиболее точной оценки необходимо использовать интегрированный подход, сочетающий различные методы анализа, начиная от затратного подхода, учитывающего первоначальную стоимость и амортизацию, и заканчивая доходным подходом, который оценивает будущие денежные потоки с учетом повышенных рисков. Такой подход позволяет учесть как исторические затраты на приобретение и модернизацию активов, так и их потенциальную доходность в условиях нестабильности.

Особое внимание следует уделить сравнительным методам оценки, которые анализируют прецедентные сделки в аналогичных странах. Это помогает скорректировать теоретические расчеты с учетом реальных рыночных условий и получить более объективную картину стоимости актива. При оценке рисков важно учитывать многоуровневую структуру, включающую макроэкономические, операционные, финансовые и регуляторные риски. Каждый уровень требует особого внимания и специфических методов управления. Например, геополитическая нестабильность и военные конфликты напрямую влияют на инвестиционную привлекательность, в то время как операционные риски, связанные с материально-

техническим обеспечением и качеством работ, определяют текущую эффективность эксплуатации активов. Методика оценки должна быть гибкой и адаптивной, предусматривающей как регулярные процедуры анализа критических рисков, так и меры реагирования на неожиданные события.

Поэтому при оценке активов на новых территориях необходимо учитывать многоуровневые зависимости между различными видами рисков. Полагаем, что политико-экономические риски формируют фундаментальную основу для всех последующих уровней анализа. На верхнем уровне иерархии особое значение приобретают международные санкции и политическая нестабильность, которые напрямую влияют на выбор методов оценки и требуют применения дополнительных корректирующих коэффициентов, учитывающих специфику местного рынка. Регуляторные риски, включающие законодательную неопределенность и правовые риски, создают особую среду для оценки активов, что вынуждает адаптировать традиционные подходы к местным условиям и вносить существенные корректировки в процесс оценки. На следующем уровне иерархии финансовые риски, такие как колебания валютных курсов и инфляция, тесно переплетаются с операционными рисками, связанными с доступом к информации и документацией, что требует комплексного подхода к оценке стоимости активов.

Список литературы

1. Ткачук Н.В. Концепция оценки активов // Учет. Анализ. Аудит. 2024. №2. С. 24-35. DOI: 10.26794/2408-9303-2024-11-2-24-35.
2. Сотникова Л. В. Учет основных средств и капитальных вложений как ключевой вопрос аудита отчетности. Аудитор, 2021, №7(11), с. 28-42. doi: 10.12737/1998-0701-2021-7-7-28-42
3. Сапожникова Н. Г., Чаплыгина А. Д. Исторические этапы возникновения и развития стоимостной оценки в бухгалтерском учете. Современная экономика: проблемы и решения, 2022, (1), с.134-157.
4. Гетьман В. Г., Карташов В. С. Сравнительный анализ использования справедливой стоимости и альтернативных методов оценки в МСФО. Международный бухгалтерский учет, 2021, №24(9), с. 986-1000. doi: 10.24891/ia.24.9.986.
5. Пьянова М.В.. О налогообложении малого предпринимательства в условиях интеграции новых регионов. Налоги и налогообложение, 2024, vol. 5, pp. 1-20. doi:10.7256/2454-065X.2024.5.71555.
6. Волкова А.В., Кулакова Т.А. Движение городов-побратимов в управлении региональной политикой: опыт новых территорий // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Политология, 2023, 25 (3), 581-600.