УКД 069.003

Новик Ю.В.

Студент, магистр

1 курс, факультет «Строительство»

Орловский государственный аграрный университет им. Н.В. Парахина

Россия, г. Орел

Научный руководитель: Шапорова О.А.

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС КАК ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: УНИКАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ И СПЕЦИФИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Аннотация: *Статья посвящена исследованию специфики и уникальных особенностей оценки имущественных комплексов. Под имущественным комплексом подразумевается совокупность разнообразных активов, которые имеют общее экономическое предназначение. Автор анализирует различные подходы к оценке этих объектов в зависимости от целей, таких как купля-продажа, инвестиции или судебные разбирательства. Особое внимание уделяется методологиям и практическим рекомендациям, направленным на повышение точности и достоверности оценок.*

Ключевые слова: *оценка, недвижимость, имущественный комплекс, рынок, специфика, особенность.*

Novik Yu.V.
Student, Master's Degree
1st year, Faculty of Construction
Oryol State Agrarian University named after N.V. Parakhin
Russia, Oryol
Scientific supervisor: O.A. Shaporova

PROPERTY COMPLEX AS AN OBJECT OF VALUATION: UNIQUE FEATURES AND SPECIFICITY OF COST DETERMINATION

Abstract: *The article is devoted to the study of the specifics and unique features of the assessment of property complexes. A property complex is a set of diverse assets that have a common economic purpose. The author analyzes various approaches to the assessment of these objects, depending on the purpose, such as buying and selling, investment, or legal proceedings. Special attention is paid to methodologies and practical recommendations aimed at improving the accuracy and reliability of assessments.*

Keywords: *assessment, real estate, property complex, market, specificity, feature.*

В условиях динамично меняющегося рынка, оценка стоимости недвижимости становится одной из наиболее актуальных и сложных задач для специалистов в этой области. В состав недвижимости входят: земельные участки и участки недр, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, имущественные комплексы и т.д. Все чаще именно имущественные комплексы (ИК), становятся важнейшими объектами оценки при приватизации, слияниях, инвестиционном анализе, обеспечении залога и в арбитражной практике. Важность реальной оценки стоимости имущественных комплексов не может быть переоценена, так как из-за комплексного состава и

необходимости интегральной оценки активов и обязательств, а также специфики оценивания ИК в совокупности возникают сложности.

Актуальность представленной проблемы обусловлена тем, что оценка имущественного комплекса представляет собой сложный и многогранный процесс, включающий в себя анализ различных аспектов собственности, начиная от физических характеристик объектов недвижимости и заканчивая экономическими показателями бизнеса. [1, с. 236] Уникальность каждого отдельного случая требует индивидуального подхода и учета специфики конкретного объекта оценки. [5, с. 184]

Настоящая статья посвящена исследованию уникальных особенностей и специфике оценки имущественных комплексов, выделяя ключевые факторы, влияющие на формирование объективной рыночной стоимости. Рассматриваются различные подходы к оценке, применяемые в зависимости от целей исследования — будь то купля-продажа, инвестиционный проект, реструктуризация или судебное разбирательство. Особое внимание уделяется методологии анализа и практическим рекомендациям, позволяющим повысить точность и достоверность результатов оценки.

Прежде чем изучать уникальные особенности и специфику определения стоимости ИК, необходимо разобраться, что подразумевает под собой понятие «имущественный комплекс».

Имущественный комплекс, согласно российскому законодательству, определяется как совокупность материальных и нематериальных элементов, объединенных общим экономическим предназначением. Такое определение содержится в Гражданском кодексе РФ [13, ст. 3301] Федеральном законе № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [14, ст. 4190], а также в Налоговом кодексе РФ [15, ст. 3824]. К имущественному комплексу относятся объекты недвижимости, оборудование, инвентарь, права требования, долги и интеллектуальная собственность организации.

Т.е. если характеризовать имущественный комплекс с законодательной

точки зрения, то ИК – это объединение разнородных видов имущества, обладающих единой целью использования и представляющих собой самостоятельный хозяйствующий субъект либо структурную единицу юридического лица.

Экономически имущественный комплекс рассматривается как капитализированный ресурс, обеспечивающий получение дохода посредством производственно-хозяйственной деятельности субъекта экономики. [4, с. 408] Такой подход подразумевает оценку эффективности использования активов, уровень рентабельности производства и инвестиций, стоимость воспроизводства и ликвидационную стоимость активов. Тогда экономическая характеристика имущественного комплекса будет интерпретироваться как система взаимосвязанных ресурсов, создающая возможность получать прибыль и увеличивать капитал собственника.

Техническое понимание имущественного комплекса связано с материальным воплощением производственного процесса. Это совокупность зданий, сооружений, оборудования, транспортных средств и прочих технических устройств, используемых в хозяйственной деятельности организации. [11, с. 320] Важнейшими характеристиками технического состояния являются износ основных фондов, амортизационные отчисления, степень износа оборудования и здания, экологические показатели эксплуатации объектов. В таком случае имущественный комплекс – это физическое состояние активов, обеспеченность техническими средствами и оборудованием, возможности поддержания технологического цикла.

Определение понятий имущественного комплекса имеет ключевое значение для эффективного управления собственностью организаций и предприятий, поскольку оно формирует основу правового регулирования, экономического анализа и технической экспертизы активов. Правильное толкование и использование указанных определений способствует обеспечению законности сделок с недвижимостью, формированию

эффективной налоговой политики, принятию обоснованных управленческих решений относительно инвестиционных проектов и повышения экономической устойчивости субъектов предпринимательской деятельности. [3, с. 256], [10, с. 192]

Однако, наличие недвижимых объектов служит основой для формирования предприятия как целого субъекта рынка, позволяющего оценивать его стоимость методами, применяемыми в оценке недвижимости.

Признание предприятия объектом недвижимости обусловлено рядом факторов. Во-первых, основной частью любого предприятия являются именно недвижимость и земля, обеспечивающие функционирование производства и управления бизнесом. [1, с. 236]

Во-вторых, активы, составляющие имущественный комплекс, тесно взаимосвязаны между собой и направлены на достижение общей цели, обеспечивая полноценную работу предприятия.

Наконец, недвижимость придает имущественному комплексу стабильность и долговременность существования, позволяя учитывать факторы износа и амортизации при оценочных процедурах.

При оценке стоимости предприятия как имущественного комплекса на данный момент применяются три основных метода, заимствованных из практики оценки недвижимости: затратный, доходный и рыночный подходы.

Затратный подход основан на определении суммы расходов, необходимой для восстановления аналогичных объектов с учетом физического и морального износа. [2, с. 312] Доходный подход базируется на анализе ожидаемой прибыли и будущем денежном потоке, генерируемом активами предприятия. Рыночный подход основывается на сравнении цен сделок купли-продажи схожих предприятий и объектов недвижимости. [6, с. 272]

Даже с использованием этих 3 методик при оценивании ИК могут возникать затруднения, так как имущественный комплекс отличается от

отдельных единиц недвижимости своей комплексной структурой и многофункциональностью, поскольку он отражает целый спектр компонентов и ресурсов, обеспечивающих жизнедеятельность и развитие бизнеса. [7, с. 352], [12, с. 264]

Одной из уникальных особенностей имущественного комплекса является тесная связь между различными элементами, образующими неразрывную экономическую единицу. [7, с. 352], [12, с. 264] Так, здание производственного корпуса не рассматривается отдельно от складских помещений, инженерной инфраструктуры и прилегающего земельного участка, так как каждый элемент дополняет и поддерживает остальные части комплекса. Эта особенность делает невозможным адекватное понимание ценности одного объекта вне контекста всей системы, подчеркивая необходимость комплексного подхода при оценке стоимости всего комплекса.

Еще одной важной особенностью является учет нефизических активов, таких как деловая репутация, лицензии, патенты и прочие формы интеллектуальной собственности. Такие нематериальные компоненты существенно влияют на общую стоимость комплекса, особенно в современных условиях экономики, где информация и знания становятся ключевым ресурсом успешного предпринимательства. Оценщик обязан учитывать эти аспекты наряду с традиционными факторами, такими как местоположение, качество строительства и состояние имущества.

Процесс оценки стоимости имущественного комплекса также отличается от оценки отдельного объекта недвижимости своими особенностями. Помимо классических характеристик самого строения и земельного участка, особое внимание уделяется финансовым показателям деятельности предприятия, уровню рентабельности, производительности труда, степени загруженности производственных мощностей и эффективности менеджмента. Стоимость такого комплекса формируется не только исходя из физических свойств самих объектов недвижимости, но и принимая во внимание экономические

показатели, перспективы роста и потенциальную прибыльность. [6, с. 272]

Кроме того, важным фактором выступает ликвидность активов, входящих в состав имущественного комплекса. Хотя многие крупные предприятия имеют низкую степень ликвидности, отдельные единицы внутри комплекса могут обладать высокой привлекательностью для инвесторов, повышая общую инвестиционную привлекательность. Поэтому важно правильно структурировать процесс оценки, выделяя ключевые направления влияния на итоговую стоимость и определяя приоритеты анализа конкретных показателей.

Таким образом, оценка имущественных комплексов представляет собой многоаспектную задачу, требующую от оценщика глубоких знаний в области юриспруденции, экономики, техники и финансов. Необходимо учитывать не только физические характеристики объектов недвижимости, но и нематериальные активы, экономические показатели деятельности предприятия, а также перспективы развития бизнеса. Комплексный подход, основанный на анализе различных факторов и применении нескольких методов оценки, позволяет получить наиболее точную и достоверную оценку стоимости имущественного комплекса.

В заключение стоит отметить, что эффективная оценка имущественных комплексов является важным инструментом для принятия обоснованных управленческих решений, привлечения инвестиций, проведения сделок купли-продажи и разрешения имущественных споров. Правильная оценка позволяет определить реальную стоимость активов, выявить скрытые резервы и возможности для повышения эффективности бизнеса. [8, с. 216]

В условиях динамично меняющейся экономической ситуации, когда возрастает роль нематериальных активов и интеллектуальной собственности, особое значение приобретает учет этих факторов при оценке имущественных комплексов. Оценщикам необходимо постоянно совершенствовать свои знания и навыки, использовать современные методы анализа и оценки, а также

учитывать специфику каждого конкретного объекта оценки. [9, с. 296]

Только в этом случае можно обеспечить достоверность и объективность результатов оценки, что является залогом успешного развития бизнеса и стабильности экономики в целом.

Использованные источники

1. Баринов Н.Н., Быстров М.В. Особенности оценки имущественных комплексов промышленных предприятий. Москва: Экономика, 2018. – 236 с.
2. Бортник Е.М., Головачёв О.А. Методология оценки стоимости имущественных комплексов организаций. СПб.: Юридический центр Пресс, 2019. – 312 с.
3. Грибовский С.В., Родионова В.М. Оценка стоимости имущественных комплексов в современных условиях российского законодательства. Новосибирск: Наука, 2020. – 256 с.
4. Горемыкин В.А., Ивашкевич Л.С. Практика оценки стоимости имущественных комплексов предприятий: бухгалтерские и налоговые аспекты. Москва: Инфра-М, 2021. 408 с.
5. Иванова Т.П., Петрова А.И. Проблемы и решения в оценке имущественных комплексов при реорганизации компаний. Екатеринбург: УрФУ, 2022. – 184 с.
6. Ковалев В.В., Романовская Д.Ю. Методы оценки стоимости имущественных комплексов и их влияние на финансовый менеджмент предприятия. Саратов: Издательство Саратовского университета, 2023. – 272 с.
7. Масленников В.В., Петров А.Б. Современные подходы к оценке имущественных комплексов: российский опыт и международные стандарты. Нижний Новгород: Нижегородский университет, 2022. – 352 с.
8. Миронова Э.Л., Смирнова Н.Г. Формирование цены имущественного

комплекса в процессе корпоративного управления и стратегического планирования. Самара: Самарский государственный технический университет, 2021. – 216 с.

9. Мухин В.Д., Шарафиева Р.Р. Правовые основы оценки имущественных комплексов российских предприятий. Воронеж: Научная книга, 2020. – 296 с.

10. Попова Н.А., Сергеева Т.Е. Роль финансового анализа в оценке стоимости имущественных комплексов промышленного сектора. Омск: ОмГУПС, 2022. – 192 с.

11. Саломатин Н.А., Симонович С.Ф. Интеграция инновационных технологий в оценку стоимости имущественных комплексов отечественных предприятий. Красноярск: Сибирский федеральный университет, 2021. – 320 с.

12. Сидоренко Ю.К., Игнатьева И.А. Нематериальные активы и их вклад в оценку стоимости имущественного комплекса компании. Челябинск: Южно-Уральский госуниверситет, 2023. – 264 с.

13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон № 51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994. — № 32. Ст. 3301.

14. Федеральный закон № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2002. — № 43. Ст. 4190.

15. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 146-ФЗ от 31 июля 1998 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1998. — № 31. Ст. 3824.