

*Новик Ю.В.,*

*студент магистратуры*

*2 курса, факультет «Инженерно-строительный институт»*

*ФГБОУ ВО Орловский ГАУ*

*Россия, г. Орел*

*Научный руководитель: Титков А.А.,*

*к.э.н., доцент, доцент кафедры «Эксплуатация, экспертиза и управление*

*недвижимостью»*

## **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 и функциональное предназначение. В статье проанализированы различные подходы к оценке этих объектов. Особое внимание уделяется сущности имущественного комплекса, а также его ключевым особенностям, влияющим на реальную стоимость объекта.*

***Ключевые слова:** Имущественный комплекс, недвижимое имущество, особенности оценки имущественных комплексов, принципы оценки имущественных комплексов.*

***Abstract:** The article is devoted to the study of the specifics and unique features of the assessment of property complexes. Under a property complex is meant a set of diverse assets that have a common economic and functional purpose. The article analyzes various approaches to the assessment of these*

*objects. Special attention is paid to the essence of the property complex, as well as its key features that affect the real value of the object.*

**Key words:** *Property complex, real estate, features of property complex valuation, principles of property complex valuation.*

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, 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 специфики оценивания ИК в совокупности возникают сложности. Действительные методы оценки имущественных комплексов не содержат унифицированных форм, полагая применение на практике методов и подходов, наиболее целесообразных с точки зрения оценщика.

Результаты и обсуждение. 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 учетом функционального назначения объекта в составе комплекса.

Уникальность каждого отдельного случая требует индивидуального подхода и учета специфики конкретного объекта оценки.

**Цель исследования** идентификация специфических признаков имущественного комплекса как объекта оценки, обоснование отличительных

признаков оценки имущественных комплексов в разрезе оценки прочих объектов недвижимости.

**Методы:** информационный, терминологический, систематизация (упорядочение и группировка всего собранного материала)

Оценка имущественных комплексов является сложной и одновременно востребованной задачей в сфере оценочной деятельности. Прежде чем узнать уникальные особенности и специфику определения стоимости имущественных комплексов, необходимо разобраться, что под собой подразумевает термин «имущественный комплекс», а также рассмотреть сущность имущественного комплекса с позиции объекта оценки.

Имущественный комплекс, согласно российскому законодательству, определяется как совокупность материальных и нематериальных элементов, объединенных общим экономическим предназначением, что отражается в Федеральном законе № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» Гражданского кодекса РФ, а также в Налоговом кодексе РФ. К имущественному комплексу относятся объекты недвижимости, оборудование, инвентарь, права требования, долги и интеллектуальная собственность организации. Важно отметить, что предприятие как имущественный комплекс является объектом недвижимости, согласно положениям Гражданского законодательства РФ [1]. Характеризуя имущественный комплекс с законодательной точки зрения, определено, что имущественный комплекс есть 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. Такой подход подразумевает оценку эффективности

использования активов, уровень рентабельности производства и инвестиции, 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. Важнейшими характеристиками технического состояния являются износ основных фондов, амортизационные отчисления, степень износа оборудования и здания, экологические показатели эксплуатации объектов [5]. 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 [10]. Правовое 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. 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 [9]. Во-вторых, недвижимость придает имущественному комплексу стабильность и долговременность существования, позволяя учитывать факторы износа и амортизации при оценочных процедурах.

В научной статье «Имущественные комплексы» Гафуров Е.Т. [2] пишет: «Имущественный комплекс выступает как особый, комплексный институт гражданского права, включающий элементы материального и нематериального свойств». По мнению Филипповой Т.Я.: «С точки зрения деятельности строительных организаций имущественный комплекс можно рассматривать как мощный механизм, способствующий разработке своевременных управленческих решений, способствующих приспособляемости к условиям внешней среды» [3]. А если обратиться к Статье 132 Гражданского кодекса РФ [4], то «Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью».

Исходя из этого имущественный комплекс можно рассматривать в качестве единого объекта гражданских прав (недвижимость), представляющий собой системно организованную совокупность материальных и нематериальных активов, объединенных общей целью осуществления предпринимательской деятельности и функционирующий как механизм адаптации внешней среды. Т.е. ИК объединяет в себе:

- 1) Юридическую природу – комплексный объект недвижимости
- 2) Экономическую сущность – механизм предпринимательства
- 3) Управленческую функцию – адаптивный инструмент.

Оценка нематериальных активов, а также движимого имущества в составе предприятия не всегда является задачей определения стоимости имущественного комплекса, так как зачастую, именно совокупность

недвижимых вещей формирует состав объекта оценки [8]. Так, в оценке недвижимости совокупность объектов с различным функциональным назначением принято идентифицировать как имущественный комплекс. К таким комплексам как правило относят промышленные базы, объединяющие объекты административного, производственного и складского назначения, а также вспомогательные объекты. Будучи самостоятельными объектами недвижимости, объекты в составе комплекса, теоретически, могут быть оценены по-отдельности, однако такой подход не позволяет учесть факта реализации объектов как взаимосвязанных, а зачастую, и реализуются как единый лот. Поэтому оценка имущественных комплексов требует учета специфики оценки имущественных комплексов, которая прослеживается и на основе базовых групп принципов оценочной деятельности:

- 1) Принципы, основанные на представлениях пользователя;
- 2) Принципы, связанные с объектами недвижимости (земля, здания и сооружения);
- 3) Принципы, связанные с рыночной средой;
- 4) Принципы наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Обозначенные принципы оценочной деятельности ложатся в основу оценки и имущественных комплексов, однако требуют дополнения с позиции учета специфики объекта оценки. Для получения наиболее точной оценки стоимости таких объектов необходимо учитывать и индивидуальные принципы оценки имущественных комплексов, идентифицированных в процессе исследования. Подробный состав групп принципов для наглядности отображен в таблице 1:

### Принципы оценки стоимости имущественных комплексов

Группа принципов	Принципы оценки ИК	Значение принципов оценки ИК
1. Принципы, основанные на представлениях пользователя	Принцип системной полезности	Стоимость ИК определяется не суммой полезности отдельных элементов, а их способностью функционировать как единая система для достижения общей хозяйственной цели.
	Принцип инвестиционной обоснованности	Инвестор рассматривает ИК как единый объект инвестиций, где ценность создается синергией между всеми компонентами комплекса.
2. Принципы, связанные с объектами недвижимости (земля, здания и сооружения)	Принцип функциональной целостности	ИК представляет собой единый объект недвижимости, где все компоненты связаны общим функциональным назначением и технологическим процессом.
	Принцип технологической взаимозависимости	Стоимость отдельных элементов ИК зависит от их соответствия единому технологическому циклу и функциональной связанности с другими элементами.
	Принцип инфраструктурной достаточности	Ценность ИК определяется способностью инженерной и транспортной инфраструктуры обеспечивать эффективное функционирование всех элементов комплекса.
3. Принципы, связанные с рыночной средой	Принцип ограниченной сопоставимости	Уникальность каждого ИК ограничивает применение сравнительного подхода и требует разработки сложных корректировок.
	Принцип рыночной	Стоимость ИК зависит от его

	адаптивности	способности адаптироваться к изменяющимся рыночным условиям в рамках существующей конфигурации.
4. Принципы наиболее эффективного использования объекта недвижимости	Принцип системной эффективности	ННЭИ определяется для ИК в целом, а не для отдельных его компонентов, и предполагает максимальное использование синергетического эффекта.
	Принцип сценарного использования	При анализе ННЭИ рассматриваются различные сценарии использования ИК как единого объекта, включая реконфигурацию и изменение функциональных связей.

Развернутая система принципов оценки имущественных комплексов позволяет учесть специфику объекта оценки, как самостоятельных объектов в оценочной деятельности.

Сформированные принципы оценки имущественных комплексов формируют основу практической работы, однако в дополнение к ним стоит отнести и уникальные особенности оценки. Так объекты недвижимости, составляющие компоненты имущественных комплексов, уникальны в части ведения оценочной деятельности, полагая обязательный учет:

- территориального места расположения;
- физического состояния
- состава конструктивных элементов
- обеспеченности инженерными коммуникациями
- востребованностью (ликвидностью) на рынке.

Основываясь на вышеобозначенных принципах, а также элементах уникальности оценки объектов недвижимости, можно выявить особенности оценки имущественных комплексов. Самой главной особенностью, которая отличает оценку ИК от оценки отдельных объектов недвижимости, является

переход от анализа отдельных объектов к анализу целого. Хотя административное здание, производственный цех и склад теоретически могут быть проданы по отдельности, их реальная ценность в рамках комплекса зачастую не соответствует стоимости индивидуальных объектов в его составе, т.е. ценность имеет не сам по себе цех, а его способность производить продукцию, которая затем складывается и управляется из офиса.

Еще одной из главных особенностей является технологическая взаимосвязанность объектов недвижимости внутри имущественного комплекса, т.е. стоимость современного оборудования в цехе может быть нивелирована его подключением к устаревшей инфраструктуре комплекса.

Немаловажной особенностью является и инфраструктурная обеспеченность не одного объекта недвижимости, а всех объектов в совокупности, для бесперебойного функционирования имущественного комплекса.

Для имущественных комплексов наилучшее и наиболее эффективное использование определяется не для каждого компонента в отдельности, а для системы в целом [11]. Так, наилучшим является исход, максимизирующий синергию между всем объектами, даже если для одного из них в изоляции существует более выгодный вариант. Например, перепрофилирование одного цеха под торговую площадь может разрушить весь производственный цикл и снизить общую стоимость имущественного комплекса.

Кроме этого, уникальность каждого имущественного комплекса обусловлена его составом, местоположением и т.п., что ограничивает классическое применение сравнительного подхода, так как найти фактически идентичный аналог практически невозможно.

Проведенный анализ позволяет сделать вывод о том, что оценка имущественного комплекса качественно иная, более высокая категория оценочной деятельности по сравнению с оценкой отдельных объектов недвижимости. Имущественный комплекс – это не просто набор объектов

недвижимости, а динамическая, функционирующая система, где синергетический эффект, возникающий от взаимодействия его компонентов, выступает главным генератором стоимости. Оценка имущественного комплекса возможна лишь при анализе всех его особенностей. Итоговая величина стоимости в данном случае – это не просто цена недвижимости, а комплектная оценка функционирующего имущественного комплекса, отражающая его способность генерировать полезность в условиях рыночной среды как единое, неразрывное целое. Это делает процесс оценки имущественных комплексов не только технически сложным, но и не всегда достоверным в отношении финального результата оценки, т.к. фактически его стоимость как правило завышена.

Оценка имущественных комплексов основывается на синергетическом восприятии сущности имущественного комплекса с позиции правового, экономического и технического наполнения такой сущности. Практическая реализация оценки таких объектов основывается на ключевых группах принципов оценочной деятельности, но полагает уточнение наполнения данных групп, отраженных в исследовании. Важным аспектом оценки является учет индивидуальных характеристик имущественных комплексов как объектов оценки, что полагает и выбор методологии оценочной деятельности, полагая модификацию действительных методов и их ориентацию на учет совокупности объектов в составе объекта оценки.

#### **Использованные источники:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025)
2. Гафуров, Е. Т. Имущественные комплексы / Е. Т. Гафуров // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). – 2016. – № 3 (19). – С. 5-6
3. Филиппова, Т. Я. Статистическая оценка состава и структуры объектов в составе имущественных комплексов предприятий в Российской

Федерации / Т. Я. Филиппова // Современные технологии управления. – 2022. – № 6 (102). – С.13.

4. Василишин, И. И. Имущественные комплексы: отдельные проблемы определения, классификации, правовой регламентации / И. И. Василишин // Вестник Московского государственного лингвистического университета. Образование и педагогические науки. – 2022. – № 2 (103). – С.9.

5. Будаева, Б. Р. Критерии управления земельно-имущественным комплексом / Б. Р. Будаева // Инновационная наука. – 2024. – № 1.

6. Матушевская, Е. А. Земельно-имущественный комплекс: сущность и подходы к управлению / Е. А. Матушевская // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. – 2022. – № 3 (129).

7. Павлов, В. П. Имущественный комплекс – объект или субъект прав? / В. П. Павлов // Проблемы экономики и юридической практики. – 2019. – Т. 15, № 4.

8. Черная, О. А. «Имущественный комплекс организации: особенности оценки и налогообложения» / О. А. Черная, О. Ф. Бочарова, В. С. Акопян // Вестник Академии знаний. – 2021. – № 44.

9. Егорикина, Д. В. Предприятие как имущественный комплекс для занятия предпринимательской деятельностью / Д. В. Егорикина, Л. И. Барсукова // Вестник науки. – 2025. – Т. 5, № 3 (72).

10. Караваев, Н. В. Имущественный комплекс как недвижимое имущество / Н. В. Караваев // Право и государство: теория и практика. – 2025. – № 1 (241). – С.15-17

11. Титков, А. А. Оценка собственности: учебное пособие для обучающихся дневной, заочной, очно-заочной форм обучения, направления подготовки "Строительство", направленность «Экспертиза и управление недвижимостью» / А. А. Титков. – Орел: Картуш, 2024. – 135 с. – EDN HZKOND.