

## ЦЕЛИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

*Мужейко Илья Анатольевич, Осмоловец Алексей Александрович,  
студенты 5-го курса кафедры «Автомобильные дороги»  
Белорусский национальный технический университет, г. Минск  
(Научный руководитель – Шохалевич Т.М., старший преподаватель)*

Предприятие – это имущественный комплекс, используемый для ведения производственных процессов и коммерческой деятельности, и как имущественный комплекс оно включает в себя все виды активов, эксплуатируемых для его деятельности: недвижимость, территория, производственные мощности, сырье, нематериальные активы и готовые товары.

Оценка имущественного комплекса – это перечень мероприятий основной целью которых является оценка рыночной стоимости имущественного перечня предприятия, его активы и обязательства, а также его стоимость как цельной структуры производящей товар или услуги на дату оценки. При оценке учитывается как факторы рыночной стоимости, так и техническое состояние активов, обычно для такой деятельности нанимают специалистов опытных как в оценке, так и в использовании законодательной базы сопутствующей этой профессии.

Цели оценки имущественного комплекса выглядят как:

Определение стоимости имущественного комплекса на рынке в данный период времени. Данная стоимость не всегда является окончательной, однако она позволяет юридическим или физическим лицам опираться на более реальные числа при принятии решения о продаже или покупке комплекса, либо же для привлечения инвестиций.

Определение арендной платы. При сдаче комплекса в аренду определение арендной платы позволяет арендодателю дать адекватную сумму за неё, благодаря чему он может намного быстрее найти клиента.

Оценка стоимости для ипотечного кредита или закладывания комплекса в залог. В данном случае банк или иное лицо, выступающее кредитором, проводит оценку стоимости для высчитывания максимальной суммы возможного кредита, однако не всегда стоимость комплекса может выступать достаточным поводом для дачи кредита под залог, ведь помимо самой стоимости банк смотрит и на другие факторы включая его ликвидность и прибыльность.

Определение стоимости комплекса в целях налогообложения предприятия. При налогообложении предприятия правительство может взимать налоги не на основе прибыльности предприятия, а на основе его рыночной стоимости.

Основными документами при оценке стоимости имущественного комплекса являются:

- данные бухгалтерской отчетности за последние 3-5 лет деятельности предприятия, либо же данные за больший период если они есть;
- данные об активах и обязательствах;
- последнее заключение аудитора.

Сведения о заказчике предоставляются в виде:

- для юридических лиц: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;
- для физических лиц: Ф.И.О. Заказчика; контактный телефон; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Основной функцией оценки имущественного комплекса является обеспечение прозрачности и честности сделок между физическими или юридическими лицами, что и выражается в целях оценки имущественного комплекса.

#### Литература:

1. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / Е.А. Савельева – М.: ИНФРА – М, 2016. –336 с.
2. Васькин, В.В. Правовые риски при совершении сделок с недвижимостью / В.В.Васькин, Р.Р. Мусафин. // Жилищное право. - 2010. - №6. - С. 115120