

Особенности оценки рыночной стоимости комплекса имущества. Проведение теста на обесценение

Вовк Антон Сергеевич,

Председатель Комитета по оценочной деятельности
Российской гильдии управляющих и девелоперов,

Начальник Управления по работе с залогами регионального и среднего бизнеса –
вице-президент Банка ВТБ (ПАО),

Член Санкт-Петербургского Научно-Методического совета по оценке,
Член Совета СРО Ассоциация оценщиков Сообщество профессионалов оценки

Имущественный комплекс

Пункт 2 статьи 132 ГК РФ

В состав предприятия как **имущественного комплекса** входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая:

- земельные участки, здания, сооружения;
- оборудование, инвентарь;
- сырье, продукцию;
- права требования;
- долги;
- права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания);
- другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Комплекс имущества

На практике редко регистрируется в установленном порядке предприятие как имущественный комплекс, поэтому Оценщик, как правило, оценивает **Комплекс имущества**, т.е. совокупность всех активов предприятия, включающий в себя:

- земельные участки, здания, сооружения;
- **оборудование, инвентарь;**
- сырье, продукцию;
- права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания);
- другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Рыночная стоимость КИ

- Стоимость каждого объекта недвижимости определяется в рамках классических подходов (ЗП, ДП, СП). Результат - РСнд
- Стоимость каждого объекта движимого имущества определяем в рамках классических подходов (ЗП, СП). Результат – РСд

$$РС_{ки\ зп} = РС_{нд} + РС_{д}$$

Рыночная стоимость КИ

Приток (+) / Отток (-)	Показатель
=	Чистый денежный поток на инвестированный капитал
/	Средневзвешенная ставка дисконтирования на собственный и заемный капитал (WACC)
=	Дисконтированный денежный поток
+	Дисконтированная стоимость реверсии
=	Стоимость бизнеса на инвестированный капитал
+	Избыточные непрофильные активы
-	Нематериальные активы
-	Собственный оборотный капитал
=	Стоимость комплекса имущества

В итоге получаем РСки дп

Рыночная стоимость КИ. Тест на обесценение

Если $РС_{ки\ дп} > РС_{ки\ зп}$, то принимаем рыночную стоимость по Затратному подходу; **тест на обесценение пройден**

Если $РС_{ки\ дп} < РС_{ки\ зп}$, выявлено экономическое устаревание, принимаем рыночную стоимость по Доходному подходу. **тест на обесценение не пройден** Позиционная разбивка по каждому имуществу определяется пропорционально вкладу в расчетную стоимость в рамках Затратного подхода.