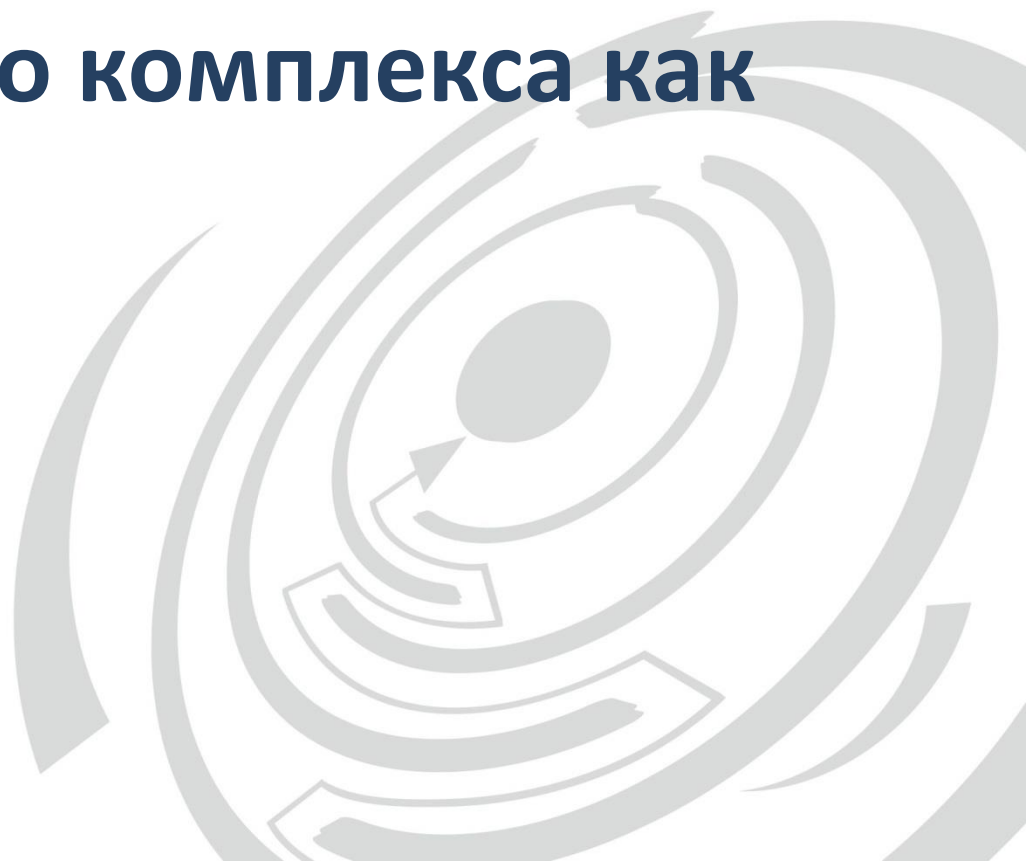




ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ»

Особенности оценки имущественного комплекса как объекта залога

Корсунский Дмитрий



Имущественный комплекс - объект недвижимости, зарегистрированный в ЕГРНИ, факт чего подтверждается выпиской из регистрационной книги и свидетельством о государственной регистрации



ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ

Кроме ограничений связанных с включением в ПИК

- земельных участков, на правах отличных от права аренды и права собственности,
- объектов, изъятых либо ограниченных в обороте,
- прав требования, долгов, вытекающих из административных, семейных, трудовых правоотношений
- географических указаний как средства индивидуализации

конфигурация ПИКа может быть любой.



Не является приложением к свидетельству, но для оценки крайне важны следующие документы:

- Перечень имущества и имущественных прав (включая перечень всех долгов (обязательств))
- Бухгалтерский баланс на дату инвентаризации ПИКа и аудиторское заключение.



Оценка ПИКа для целей ипотеки «носит разовый характер»

Не многие готовы работать с таким «недолговечным» активом



ИНСТИТУТ НЕДВИЖИМОСТИ И ОЦЕНКИ

- Основной руководящий документ для оценщика – ТКП по практике оценки стоимости предприятий (бизнеса)
- Дата (цены) оценки - дата составления перечня либо дата составления баланса
- Наиважнейший этап анализа документов – актуальность ПИКа
- Учитывая специфику объекта могут понадобиться как документы, необходимые для оценки отдельных активов, так и более специфические документы



- Учитывая, что главной особенностью имущественного комплекса является его способность генерировать доход центральным методом будет являться доходный метод с применением метода дисконтирования денежных потоков
- На функционирующий ПИК оказывает сильное влияние окружение (макроэкономическая среда и отрасль, в которой задействован комплекс)
- Недоукомплектованность ПИКа повод сделать оговорку в отчете об оценке, провести необходимые корректировки расчетов (в зависимости от использованных методов оценки).



Определение ликвидационной стоимости имущественного комплекса

Практически все методики определения ликвидационной стоимости предполагают применения к рыночной стоимости дисконта, связанного с ускоренной продажей и скидки на ликвидность.

Ускоренный срок: 1 - 3 месяца, нормальный период экспозиции: 6 – 24 месяца





- Размер скидки на ликвидность может достигать 45%
- Дисконт за ликвидность (рыночность), применяемый к прибыльным компаниям, в среднем на 5,7% ниже, чем к неприбыльным
- К финансовому сектору применяется в среднем на 12% более низкий дисконт, чем к остальным секторам сферы услуг



Список литературы

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь (ст.130, 132).
2. Положение о порядке совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса, утвержденное Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01.06.2004 № 650.
3. Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 10 ноября 2009 г. № 63.
4. Закон об ипотеке Республики Беларусь (ст. 6, 48, 50).
5. ТКП 52.1.01-2015 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» с учетом изменений.
6. ТКП 52.0.01-2018 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения».
7. Инвестиционные проекты, слияния и поглощения. Основные этапы осуществления сделки M&A: последовательность и сроки. National Research University Higher School of Economics – [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://ru.coursera.org/learn/sliyaniye-pogloshcheniye/lecture/6wbZ3/5-5-osnovnyie-etapy-osushchiestvleniia-sdielki-m-a-posliedovatel-nost-i-sroki> – Дата доступа: 14.02.2019
8. Материалы семинара «Аспекты оценки бизнеса и частичных интересов». Андрей Н. Чиркин (директор ООО «Увекон-Харьков», член Экспертного Совета УОО, заслуженный оценщик УОО, MRICS, REV). Киев, Украинское общество оценщиков, 25 – 26 октября 2018.
9. Пояснительная записка к дипломной работе на тему: «Развитие рынка слияний и поглощений в Республике Беларусь». М. В. Прокопчик, Учреждение образования «Белорусский государственный технологический университет».
10. Данные исследования Willamette Management Associates. Measuring the Discount for Lack of Marketability for Noncontrolling, Nonmarketable Ownership Interests.
11. Данные исследования KTH ROYAL INSTITUTE OF TECHNOLOGY (2017).

