



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

**Ассоциация
«Саморегулируемая
организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»**

109028, г. Москва, ул. Хохловский пер., д. 13, стр.1
8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50,
www.srosovet.ru mail@srosovet.ru

Департамент финансово-банковской
деятельности и инвестиционного
развития Министерства
экономического развития Российской
Федерации

Е.А. Сороковой

125993, А-47, ГСП-3, г. Москва,
ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1, 3

Исх. № 28/03- 6 от 28.03.2018 г.

Уважаемая Екатерина Андреевна!

Согласно действующей редакции Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон об оценочной деятельности)

- оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате (ст. 4);
- экспертиза отчета может проводиться экспертом по направлению, указанному в квалификационном аттестате и соответствующему объекту оценки (ст. 17.1).

В соответствии с п. 1 Приложения № 5 Приказа Минэкономразвития России от 29.05.2017 № 257 "Об утверждении Порядка формирования перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, Порядка проведения и сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, в том числе порядка участия претендента в квалификационном экзамене в области оценочной деятельности, порядка определения результатов квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, порядка подачи и рассмотрения апелляций, предельного размера платы, взимаемой с претендента за прием квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, типов, форм квалификационных аттестатов, Порядка выдачи и аннулирования квалификационного аттестата" (далее - Приказ № 257) квалификационный аттестат является свидетельством, подтверждающим сдачу квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности:

- оценка недвижимости;

- оценка движимого имущества;
- оценка бизнеса.

Согласно статье 4 Закона об оценочной деятельности оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Многие формулировки Приказа № 257 в отношении объектов оценки по указанным в квалификационном аттестате направлениям оценочной деятельности взяты из профильных Федеральных стандартов оценки, при этом ранее, до «разделения» указанные ниже дискуссионные вопросы остро не стояли.

В связи с многочисленными дискуссионными вопросами по сопоставлению объектов оценки с направлениями оценочной деятельности, указанных в квалификационных аттестатах, поступающими от оценщиков – членов Ассоциации «СРОО «ЭС» просим высказать свою позицию с последующим внесением изменений в профильные Федеральные стандарты оценки и Приказ № 257 относительно следующих дискуссионных вопросов:

1. К направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости» в Приказе № 257 относится оценка объектов недвижимости в том числе «с учетом связанных с ними имущественных прав». Данная формулировка также приведена и в Приказе Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

Термин "имущественное право" употребляется в том числе и в значении обязательственного имущественного права, обладающего определенной материальной ценностью и способного самостоятельно участвовать в гражданском обороте. Таковыми являются в том числе и право аренды и право требования, которое может переходить другим лицам в порядке либо частного, либо универсального правопреемства, и могут являться самостоятельными объектами оценки.

Однако, формулировки «с учетом связанных с ними имущественных прав» не дают однозначного понимания возможности проведения оценки имущественного права в отношении объекта недвижимости как самостоятельного объекта в рамках указанного в квалификационном аттестате направления оценочной деятельности «оценка недвижимости». При этом очевидно, что оценка таких прав строится на методологии оценки самих объектов недвижимости и связана с ними.

Просим дать подтверждение относительного того, что оценщик может проводить оценку имущественного права в отношении объекта недвижимости как самостоятельного объекта в рамках указанного в квалификационном аттестате направления оценочной деятельности «оценка недвижимости»?

Одновременно с этим, считаем целесообразным внесение изменений в вышеуказанные нормативно-правовые акты, например, путем дополнения словами «а также имущественных прав в отношении них».

2. В Приказе № 257 к направлению «оценка движимого имущества» относится оценка: «машин и оборудования (отдельных машин и единиц оборудования, являющихся изделиями машиностроительного производства или аналогичными им, групп (множества, совокупности) машин и оборудования, частей машин и оборудования вместе или по отдельности, оценка подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов) оценка иного движимого имущества, а также определение стоимости работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом».

В то же время, в указанном направлении оценочной деятельности имущественные права вообще никак не учтены, что может трактоваться так, что любые права, в том числе право аренды (пользования) и права требования не могут оцениваться оценщиками, имеющими аттестат «оценка движимого имущества». При этом также, как и в случае с оценкой имущественных прав в рамках направления оценочной деятельности «оценка недвижимости», очевидна неразрывная связь данных объектов оценки.

Просим дать подтверждение относительного того, что оценщик может оценивать имущественные права в отношении объекта движимого имущества как самостоятельного объекта в рамках указанного в квалификационном аттестате направления оценочной деятельности «оценка движимого имущества»?

Как и в случае с недвижимостью не учет имущественных прав является упущением, которое предлагается исправить, например, путем добавления формулировки «оценка имущественных прав в отношении движимого имущества».

3. К направлению оценочной деятельности «оценка бизнеса» относятся в том числе нематериальные активы (активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их

собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе права, составляющие содержание договорных обязательств.

При этом, неоднозначно толкуется возможность оценки имущественных прав (например, право требования), изложенных нами в п. 1 и п. 2 настоящего обращения, так как основанием их возникновения в основном являются договоры.

Однако, повторимся, имущественные права как самостоятельный объект оценки необходимо разделять на права в отношении объекта недвижимости и в отношении движимого имущества, и отнесение указанных прав к направлению оценочной деятельности «оценки бизнеса» не корректно.

Просим дать подтверждение относительного того, что права в отношении объектов недвижимого и движимого имущества должны оцениваться в рамках указанных в квалификационных аттестатах направлений оценочной деятельности «оценка недвижимости» и «оценка движимого имущества» соответственно?

Одновременно с этим, с учетом изложенного нами в п. 1 и п. 2 настоящего обращения, в целях однозначного толкования предлагаем внести дополнение в рамках направления «оценка бизнеса», например, путем исключения прав, относящихся к объектам недвижимого и движимого имущества.

4. К направлению оценочной деятельности «оценка бизнеса» в Приказе № 257 относятся в том числе оценка «имущественных комплексов организации или их частей как обособленного имущества действующего бизнеса». Данная формулировка также приведена в профильном Федеральном стандарте оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)", утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326.

При этом возникает неоднозначное понимание по какому критерию относить объект оценки (имущество) к «обособленному» или к «части имущественного комплекса».

В соответствии с законодательством РФ, обособленное имущество является признаком юридического лица (ст. 48 ГК РФ). Вместе с тем, вопрос об обособлении возникает при учреждении доверительного управления; в случаях переданного в залог имущества; имущества, находящегося в собственности двух или нескольких лиц, принадлежащее им на праве общей собственности. Обособленным является имущество, входящее в конкурсную массу, в наследственную массу и др. В данном случае «обособленность» является признаком специального режима в отношении имущества. Вследствие этого, соотнесение понятия «часть имущественного

комплекса» с признаком специального режима/юридического лица не дает однозначного понимания.

С момента утверждения Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326 Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)" формулировка «имущественных комплексов организации или их частей как обособленного имущества действующего бизнеса» регулярно вызывала дискуссии в оценочном сообществе в части применения данного ФСО № 8 при оценке определенных объектов оценки.

Например, если объект оценки – здание магазина, расположенное на производственной территории, не участвующее в основной деятельности предприятия и приносящее отдельный доход от сдачи в аренду. Или если это 2-3 производственных здания, завязанных в технологическую цепочку. Такие объекты по уже сложившейся оценочной практике оцениваются в соответствии с методологией оценки объектов недвижимости и поэтому должны оцениваться оценщиками с квалификационным аттестатом по направлению оценочной деятельности «оценка недвижимости». В такой набор имущества может включаться и движимое имущество, при этом методические подходы сохраняются прежние.

В связи с этим, в целях однозначного понимания последующей оценки данных объектов в рамках направления оценочной деятельности «оценка бизнеса» просим высказать позицию, в каком случае объект оценки (имущества) может быть отнесен к «обособленному» или к «части имущественного комплекса»?

При этом, считаем целесообразным учесть следующее:

1) с учетом уже сложившейся оценочной практики указанные выше объекты оцениваются в соответствии с методологией оценки объектов недвижимости;

2) имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности признается предприятием (предприятие в целом или его часть). 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, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 132 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994

№ 51-ФЗ). При этом, такие части предприятия как земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь и др., перечисленные в рамках состава предприятия, отнесены Приказом № 257 к направлениям оценочной деятельности «оценка недвижимости» и «оценка движимого имущества» соответственно.

С учетом общепринятой методологии оценки, с целью исключения неоднозначного толкования, дублирования и «поглощения» одним направлением оценочной деятельности другого представляется целесообразным в рамках направления «оценка бизнеса» оценивать только «предприятие в целом» как объект оценки.

5. Если оценивается комплекс имущества, технологический комплекс, состоящие из набора объектов движимого и недвижимого имущества (например, котельная, трансформаторная подстанция, АЗС предположим для вноса в уставный капитал), то данный объект оценки в рамках уже сложившейся оценочной практики оценивается в соответствии с методологией оценки недвижимости и движимого имущества и, вследствие этого, относится к указанным в квалификационных аттестатах направлениям оценочной деятельности «оценка недвижимости» и «оценка движимого имущества». При этом также возникает вопрос: должен ли отчет об оценке таких объектов оценки подписываться оценщиком, имеющим оба квалификационных аттестата по указанным направлениям или может быть подписан двумя оценщиками, имеющими квалификационные аттестаты соответствующих направлений?

6. Просим дать подтверждение относительно того, что отчет об оценке любого «вида» бизнеса имеет право составлять оценщик, имеющий квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «оценка бизнеса», без требования о наличии иных квалификационных аттестатов. Этот вопрос возникает у коллег особенно когда, например, бизнес оценивается только или с использованием затратного подхода, соответственно через полноценную оценку имущества.

Вице-президент,
Председатель Экспертного совета



В.И. Лебединский