

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**

**федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего профессионального образования  
«Российский экономический университет  
имени Г.В. Плеханова»**

**ФИНАНСОВЫЙ ФАКУЛЬТЕТ**

**НАПРАВЛЕНИЕ**

**(Экономика)**

**ПРОГРАММА «Экспертиза отчетов об оценке».**

**Магистерская диссертация**

**Петровской Елены Владимировны**

**Тема: Разработка (создание) методологического подхода к идентификации  
объекта оценки для оценочной и экспертной деятельности**

**Научный руководитель: д.э.н., проф. Галанов Владимир Александрович**

В магистерской диссертации на основе детального анализа принципиальных ошибок, выявленных при экспертизе отчётов об оценке объектов интеллектуальной собственности, машин и оборудования, зданий сооружений, действующего бизнеса, построен методологический подход комплексной идентификации объекта оценки.

В настоящее время отсутствует единый методологический подход к идентификации объекта оценки как для оценочной так и для экспертной деятельности.

## **ОСНОВНЫЕ ВОПРОСЫ:**

- Анализ причин отсутствия должной идентификации объекта оценки в отчетах об оценке
- Проблемы идентификации объекта оценки для целей налогообложения.;
- Анализ ошибок в отчетах об оценке при идентификации объекта оценки;
- Анализ принципов формирования стоимости объекта оценки;
- Анализ факторов влияющих на стоимость объекта оценки
- Проведена группировка объектов оценки по фактору оборотоспособность;
- Разработаны методические рекомендации по идентификации объекта оценки

# ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

В юридический оборот введена категория «профессиональная деятельность».

В соответствии со ст. 1 ФЗ «О саморегулируемых организациях» регулируются отношения, возникающие в том числе в связи с деятельностью СРО, объединяющих субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности.

При этом под субъектами **предпринимательской** деятельности понимаются **индивидуальные предприниматели и юридические лица**, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие определяемую в соответствии с ГК РФ предпринимательскую деятельность, а под субъектами **профессиональной** деятельности - **физические лица**, осуществляющие профессиональную деятельность, регулируемую в соответствии с федеральными законами (п. 3 ст. 2 Закона о СРО).

Из приведенных норм следует только один вывод:

➤ субъект **предпринимательской** деятельности - это индивидуальный предприниматель и юридическое лицо, а субъект **профессиональной** деятельности - физическое лицо.

# ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

**Субъекты профессиональной деятельности –осуществляют публичные функции - направления деятельности по удовлетворению публичного, то есть общественного, интереса, признанного и охраняемого государством.**

К таким субъектам относятся: адвокаты, нотариусы, оценщики, антикризисные управляющие.

Принципы деятельности субъектов, осуществляющих публичные функции:

- Независимость;
- наличие профессиональных стандартов деятельности и кодекс этики;
- личная имущественная ответственность;
- обязательное страхование ответственности;
- формирование компенсационного фонда СРОО;
- дисциплинарная ответственность;
- законодательно установленные требования к образованию и квалификации

# СУБЪЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ – ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА ЧЛЕНЫ СРО

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК



СОТРУДНИКИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА



# ЗАКАЗЧИКИ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ ПРЕДПОЧИТАЮТ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ ПО ДОГОВОРУ НА ОЦЕНКУ, УПЛАЧИВАЮЩИХ СТРАХОВЫЕ ВЗНОСЫ И НДФЛ САМОСТОЯТЕЛЬНО

ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИЙ ОЦЕНЩИК

При заключении договора на оказание оценочных услуг с физическим лицом, которое не стоит на учете как лицо занимающееся частной практикой, у юридического лица-заказчика возникает обязанность **сверх** суммы договора начислить и уплатить 22% страховых взносов в Пенсионный фонд и 5,1% ФФОМС, а так же 13% подоходного налога, за физическое лицо. Обязанность начисления и уплаты страховых взносов и НДФЛ по договору на оценку лежит на **заказчике** оценки.



# ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ (КОММЕРЧЕСКАЯ) ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Как правило, руководитель юридического лица не является оценщиком и не состоит в членах СРОО, а, следовательно, не обязан соблюдать требования федеральных стандартов оценки.

При этом само юридическое лицо не имеет мотивации и заинтересованности в соблюдении принципа независимости и объективности (непредвзятости) при проведении оценки, т.к. существует риск потери заказчика и потенциального дохода.

Любое юридическое лицо (за исключением некоммерческих организаций) создается для осуществления предпринимательской деятельности, целью которой в соответствии со ст. 2 ГК РФ является систематическое получение прибыли от оказания услуг.



# РЕЗУЛЬТАТЫ МОНИТОРИНГА ПРАВОПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Неудачная правовая конструкция изначально была заложена в ст. 4 и ст. 15.1. ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Согласно ст. 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» юридическому лицу предоставлено право заключения договора на проведение оценки. Однако каких-либо квалификационных требований к юридическому лицу действующим законодательством в области оценочной деятельности не установлено. И таких требований не может быть, т.к. по своей правовой природе юридические лица не могут быть субъектами профессиональной деятельности.

При этом, действуя как посредник, юридическое лицо не несет никакой специальной ответственности, предусмотренной законом об оценке, – ни дисциплинарной, ни личной имущественной.

Устанавливая субъектом оценочной деятельности физическое лицо, что полностью соответствует задачам профессиональной оценки, законодатель не наделил оценщика - физическое лицо конкретными правами и публичным статусом.

## Независимость оценщика

- Фактически юридическое лицо паразитирует за счет субъекта оценочной деятельности – оценщика - физического лица.
- Оценщик, приступая к выполнению оценки, связан обязательствами и в виде стандартов оценки, кодекса этики и одновременно в виде норм заключенного им трудового договора.
- Анализ деятельности юридических лиц показывает, что в большинстве случаев оценщик – физическое лицо, выполняя оценку, не имеет самостоятельного доступа к объекту оценки и самому заказчику оценки, включая собственника оцениваемого имущества, т.к. от имени юридического лица любые внешние контакты осуществляет непосредственно руководитель.
- В этой ситуации оценщик лишен возможности получения объективной информации об объекте оценки, т.к. вынужден осуществлять любое взаимодействие с внешними обладателями информации (заказчик, собственник, иные уполномоченные лица) только через своего работодателя – руководителя юридического лица.

# Стандарт по идентификации объекта оценки

- Стандарты оценочной деятельности должны представлять собой единую систему норм и правил - совокупность нормативных актов технического, экономического и правового характера, регламентирующих осуществление оценочной деятельности.
- Должно быть предусмотрено обязательное исполнение стандартов в части соответствующей целям защиты имущества физических или юридических лиц.
- Стандарты оценочной деятельности должны содержать регламентные процедуры, которыми надлежит руководствоваться всем специалистам при проведении оценки стоимости. Они должны устанавливать принципы оценки, однако не должны содержать инструкции по проведению оценки и описание ее методов. При идентификации объекта оценки стандарт должен регламентировать действия оценщика на предмет проверки соответствия объекта оценки принципам оценки.

# Механизм имущественной ответственности и страхования гражданской ответственности оценщика не работает

- При существующей законодательно закрепленной конструкции осуществления оценочной деятельности получение заказчиком компенсации причиненного ущерба через компенсационный фонд СРО оценщиков затрудняется по причине невозможности обращения требований к самому оценщику, который:
  - во-первых, не является стороной по договору;
  - во-вторых, дело с его участием не подлежит рассмотрению в арбитражном суде.
- За шестилетнюю историю саморегулирования оценочной деятельности факты **выплат из компенсационного фонда СРО оценщиков не зарегистрированы**.
- Соответственно **выплат страховыми компаниями** по договорам страхования ответственности оценщика так же **не производилось**



## Предложения по изменению законодательства.

- В части развития положений Статьи 3. ФЗ №135 внести изменения в законодательство для обеспечения возможности осуществлять оценочную деятельность занимаясь **частной практикой**.
- В части развития статьи 4;22.1;22.3;24.3;24.4;24.6;24.7;24.8;24.14 декларирующих имущественную ответственность СРО оценщиков, а так же механизм страхования ответственности оценщиков внести нормы в действующее законодательство регламентирующие возможности осуществлять оценщиками оценочную деятельность через некоммерческие организации: **Коллегии оценщиков и оценочные бюро**. Особенностью таких юридических лиц является некоммерческий характер деятельности, а так же заключение договоров на оказание оценочных услуг непосредственно исполнителем- оценщиком.

# Проблемы идентификации объекта оценки для целей налогообложения

- Применение кадастровой стоимости объектов недвижимости в качестве налогооблагаемой базы, выводит проблему идентификации объекта оценки на государственный уровень, так как реализация принципа справедливого налогообложения, сегодня зависит от адекватности результатов, полученных в ходе проведения кадастровой оценки объектов капитального строительства.
- Например, при продаже квартиры регистрируется право на нежилое помещение определенной площади в многоквартирном жилом доме. А право на часть земельного участка передается без должной регистрации. Рыночная стоимость квартиры включает и право владения, пользования, распоряжения частью земельного участка. Права на земельный участок у владельцев жилых помещений, в многоквартирном доме возникают в силу закона и не требуют юридического оформления и государственной регистрации.
- Рыночная стоимость квартиры складывается в обмене, с учетом стоимости земельного участка и жилого помещения

# Проблемы идентификации объекта оценки для целей налогообложения

- Победители конкурса на Государственную кадастровую оценку объектов недвижимости выполнили государственный контракт по которому кадастровая стоимость жилых помещений в многоквартирных домах была определена **без стоимости земельного участка** под такими домами.
- Однако, согласно Федерального стандарта оценки (ФСО) № 4 «Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки **рыночная** стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки
- Оценщикам пришлось искусственно выделять из общей рыночной стоимости квартиры стоимость земельного участка
- Анализ результатов кадастровой оценки показал, что сделать это корректно не представляется возможным. Фактически кадастровая стоимость квартир **включает** стоимость земельного участка.
- Но если по квартирам согласно законодательства собственники освобождены от налога на земельный участок, то собственники индивидуальных жилых домов, попали под **двойное** налогообложение, так как стоимость участка учтена дважды. Как впрочем и собственники нежилой недвижимости

## Примеры манипулирования итоговой величиной рыночной стоимости при отсутствии регламента идентификации объекта оценки

- Пример. Оценка полиграфического оборудования. Для целей залога стоимость сложного технологического оборудования была оценена оценщиком в 5 000 000 рублей. Однако оценщик не учел основного фактора рыночной стоимости объекта оценки - оборотоспособность. Данное оборудование установлено в здании, которое не являлось объектом залога, не принадлежало заемщику, а демонтировать оборудование без физического разрушения стен здания не представлялось возможным. Соответственно банк вынужден был решать проблему демонтажа оборудования с собственником здания, существенные дополнительные материальные затраты свели рыночную стоимость залога к нулю.
- Пример. Оценка специализированного имущества ОАО «Мосэнерго»
- Оценщик оценил объекты сетевого хозяйства, расположенные на территории г. Москвы затратным подходом без учета стоимости земельного участка. Данные объекты не обладают оборотоспособностью без передачи прав на земельный участок, так как представляют собой единый технологический комплекс. Стоимость имущества занижена в 2 раза.



**Идентификация объекта оценки** - комплексное *исследование* состояния объекта оценки с точки зрения его отчуждаемости и оборотоспособности

**Принцип замещения-** идентифицированы количественные и качественные характеристики объекта для расчета затрат на создание аналогичного

**Принцип ожидания-** количественные и качественные характеристики объекта соответствуют ожиданиям потенциальных покупателей

**Принцип инвестиционной привлекательности** – характеристики объекта привлекательны для инвесторов

**Принцип вклада** - Фактически оцениваемое оборудование является принадлежностью главной вещи – здания.

**Принцип оптимальности и соответствия** Оценщик не проанализировал, затраты на демонтаж, предпродажную подготовку, затраты на разрушение стен и заделку проемов

**Принцип экономического разделения-** Оценщик не учел, что экономические доходы обусловлены совместной эксплуатацией здания и оборудования.

# **Идентификация объекта оценки** - комплексное *исследование* состояния объекта оценки с точки зрения его отчуждаемости и оборотоспособности

***Принцип зависимости*** объект обладает полезностью только в совокупности с окружающими объектами и находится в зависимости от средств производства, в отрыве от которых он не представляет экономической ценности для владельца

***Принцип предложения и спроса*** сегмент рынка объекта оценки - активный. Однако оценщик не отразил факт невозможности физического отчуждения объекта оценки.

***Принцип изменения стоимости во времени*** Оценщик привел в достаточном объеме информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, для расчета физического и экономического износа. Однако не учел наличие функционального износа - невозможность физического отчуждения объекта оценки

НЭИ -(текущее использование) законодательно разрешено; физически невозможно; финансово возможно только в случае дополнительных затрат

# Методические рекомендации по идентификации объекта оценки

- Автором разработан алгоритм идентификации объекта оценки с учетом анализа факторов формирования стоимости.
- Стоимость не является свойством вещей, присущим им от природы. Как общественная категория стоимость возникает только в том случае, если объект, о котором идет речь, обладает тремя необходимыми качествами: **полезностью** (способностью удовлетворять какую-либо потребность своего владельца), **дефицитностью** (востребованностью на рынке) и **отчуждаемости** (возможностью передачи права собственности).
- Проведена группировка объектов оценки с точки зрения полезности, дефицитности и отчуждаемости
- В случае применения данного алгоритма оценщиками при проведении идентификации объектов оценки, значительно повысится достоверность итоговых результатов стоимости объектов оценки.