Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

"Банковское кредитование", 2018, N 5

КАК ПРОВОДИТЬ ОЦЕНКУ ЗАЛОГА

В КАЧЕСТВЕ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА?

Единый недвижимый комплекс (ЕНК) - сравнительно новый класс объектов оценки, предусмотренный ГК РФ. В каких случаях целесообразно оценивать объект залога именно в качестве ЕНК, а не в качестве предприятия? В чем существенные отличия ЕНК от предприятия как единого имущественного комплекса? Какими ФСО руководствоваться при оценке ЕНК? На что обращать внимание при оценке ЕНК в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов?

В практике автора был следующий кейс. Банк взял в залог имущество компании, которая снабжает электричеством один из районов области. Предприятие работает стабильно, с высокой прибылью, но закладывать бизнес собственники не хотят (опасаются чего-то). Предыдущий оценщик (2013 г.) воспользовался списком основных средств и все, вплоть до кресел и диванов в офисе, оценил по рыночной стоимости. Директор компании предложил оценить комплекс имущества (системы), включив в него земельный участок, объекты капитального строительства и основное оборудование. Но имущественный комплекс по ГК РФ включает обязательства, НМА и т.п., то есть практически идентичен предприятию.

Мы предложили воспользоваться "новой" нормой ГК РФ [<1>](#P11) и оценить объект как единый недвижимый комплекс. Банк заявил, что идея интересная, но такого опыта у банка нет. Тем не менее отчет был принят - правда, после долгих дискуссий и раздумий.

--------------------------------

<1> Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи (http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/).

Когда же целесообразно оценивать залог в качестве ЕНК и каковы особенности такой оценки?

Что представляет собой ЕНК как объект оценки

Оценщики и потребители оценки часто сталкиваются с проблемой неоднозначной идентификации объектов залога. При этом внимание оценщиков и читателей отчета сосредоточено на документах, подтверждающих наличие объекта и его свойства. Но содержательна проблема идентификации - это проблема наименования объекта, то есть указания его места в некоторой, желательно общепризнанной, классификации. Почему это важно? Потому что от места объекта оценки в классификации зависит главное в оценке - выбор методов оценки и объектов-аналогов [<1>](#P19). Таким образом, идентификация объекта оценки в решающей степени определяет и результат оценки.

--------------------------------

<1> Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Издательство МКС, 2007.

Напомним, что по этому поводу сообщает нам Закон N 135-ФЗ [<2>](#P29) в ст. 5 "Объекты оценки". К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в т.ч. предприятия);

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

- права требования, обязательства (долги);

- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

--------------------------------

<2> Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Классификация объектов оценки отражена и в классификации самих оценщиков (Приказ Минэкономразвития России от 29.05.2017 N 257). В специальную часть перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности включаются вопросы по направлениям оценочной деятельности:

1) оценка недвижимости (застроенных и незастроенных земельных участков, объектов капитального строительства, жилых и нежилых помещений, а также определение стоимости работ и услуг, связанных с указанными объектами недвижимости);

2) оценка движимого имущества (отдельных машин и единиц оборудования, групп машин и оборудования, частей машин и оборудования, подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, иного движимого имущества, а также определение стоимости работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом);

3) оценка бизнеса (акций, паев, долей, **имущественных комплексов организации или их частей как обособленного имущества действующего бизнеса**, нематериальных активов и прав, относящихся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях, прав, составляющих содержание договорных обязательств).

Вспомним некоторые определения из ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются **движимым имуществом**. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

**Имущественный комплекс** - понятие, которое используется в разных отраслях экономики и права. Им считается совокупность взаимосвязанных объектов, движимых и недвижимых, используемых как одно целое по общему назначению.

**Предприятие** - имущественный комплекс, в состав которого входят недвижимость (сооружения, участки земли), движимые объекты (сырье, инвентарь, оборудование, готовые изделия), **обязательства и права** (в т.ч. исключительные).

Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса и как объекта оценки входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности (извлечения прибыли), включая:

- земельные участки (недвижимость);

- здания, сооружения (недвижимость);

- оборудование, инвентарь, сырье, продукцию (движимое имущество);

- права требования, долги (бизнес);

- 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 (НМА).

Из изложенного можно сделать следующие выводы:

1. Земельный участок и объекты капитального строительства на нем - это элементы единого объекта недвижимости как системы.

2. Здание как система состоит, с одной стороны, из помещений, а с другой - из конструктивных элементов.

3. Предприятие (бизнес) - система, представляющая собой тесно взаимосвязанные объекты недвижимости, оборудование, машины и транспортные средства, а также долги и обязательства, результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальный капитал).

Причем интеллектуальный капитал (человеческий, социальный, структурный и потребительский) вносит решающий вклад в эффективность и стоимость успешно действующего предприятия.

Для оценки залога важнейший вопрос - это вопрос о степени неразрывности связей между элементами такой системы. Те элементы, которые могут быть отделены от предприятия как системы, физически и (или) юридически не могут быть надежным залогом. В частности, элементы интеллектуального капитала, в том числе обученный персонал, клиентские базы, системы управления и т.п., скорее всего, не поступят в распоряжение нового собственника. Их сохранение в составе предприятия - очень сложная задача, которая часто не под силу новому менеджменту предприятия, нанятому новым собственником.

Хотя ГК РФ однозначно указывает на то, что имущественный комплекс признается недвижимостью, оценивается он как предприятие (бизнес). И это часто оправданно, так как в состав имущественного комплекса входят и права требования, и долги, и НМА - в том числе те, которые не ставятся на бухгалтерский учет, но соответствуют определению НМА (дают выгоду и генерируют доходы).

При неблагоприятных для банка условиях от некогда успешно действующего предприятия может остаться только то, что отделить невозможно: недвижимость и оборудование, которое связано с недвижимостью физически. Это могут быть станки и технологические линии, котлы, турбины, трансформаторы, кабельные сети, трубопроводы, лифты и подъемники и т.п.

Чтобы не включать в объект оценки долги и права требования, а также НМА, оценщики, как правило, ранее шли по пути оценки таких активов как простой совокупности элементов, не связанных между собой. Заказчик оценки составлял список активов (иногда это сотни инвентарных единиц), и каждый из них оценивался отдельно от других. Это неизбежно приводило к искажению (занижению) стоимости. И действительно, какова может быть рыночная стоимость станка, который изготовлен по индивидуальному заказу и размещен на мощном и специально спроектированном фундаменте? Если проследить цепочку действий, необходимых, чтобы продать его на открытом рынке, выяснится, что оценка такого станка как металлолома вполне разумна, несмотря на то что этот станок в составе единой системы работал вполне успешно и его справедливая стоимость близка к затратам на его приобретение.

Изменения в ГК РФ прямо указали оценщику, что есть объект, который представляет собой систему, состоящую из материальных активов, обеспечивающих технологию производства. Это единый недвижимый комплекс.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ ЕНК - это совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железных дорог, линий электропередач, трубопроводов и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРН зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах [<1>](#P56).

--------------------------------

<1> Статья 133.1 ГК РФ введена в действие Федеральным законом от 02.07.2013 N 142-ФЗ.

В чем существенные отличия ЕНК от предприятия [<2>](#P60)?

--------------------------------

<2> Рабиева Н. Единый недвижимый комплекс - новый вид недвижимой вещи (http://www.garant.ru/company/garant-press/ab/509529/2/).

1. В состав ЕНК входят только вещи и не входят имущественные права и обязательства, а также исключительные права.

2. ЕНК отнесен законом к неделимым вещам, в то время как предприятие может участвовать в коммерческом обороте и как единый объект, и по частям.

3. Предприятие используется для осуществления предпринимательской деятельности, в то время как в отношении ЕНК законом такого требования не установлено.

4. В отношении предприятия законом прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок, в то время как правовой статус ЕНК регулируется только общими положениями.

Возможность раздела ЕНК и обращения на него взыскания

Под неделимой понимается вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения. Неделимая вещь выступает в обороте как единый объект вещных прав. И оцениваться она должна как один объект оценки. Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в том числе в целях продажи ее отдельно.

Логично предположить, что такая сложная вещь должна учитываться как один инвентарный объект, имеющий единый срок полезного использования, который определяется сроком экономической жизни основного технологического оборудования.

Какие методы оценки можно рекомендовать для ЕНК?

Каким ФСО необходимо руководствоваться: ФСО 8 "Оценка бизнеса", ФСО 7 "Оценка недвижимости" или ФСО 10 "Оценка стоимости машин и оборудования"?

Представляется, что от использования ФСО 8 как методической базы оценки ЕНК следует отказаться, так как оценка бизнеса, как правило, основывается на анализе бухгалтерской отчетности, а не на анализе технологии и продукции.

Затратный подход

Для оценки ЕНК в рамках затратного подхода можно рекомендовать использовать проектно-сметную документацию и, в частности, сводный сметный расчет (ССР), в котором отражены все затраты на создание ЕНК.

Так как срок экономической жизни современных технологий редко превышает 25 - 30 лет, объектами оценки как ЕНК могут быть только относительно новые предприятия, проекты создания которых должны сохраниться у заказчика строительства и проектировщика. Конечно, ССР должен изучаться и корректироваться, и не только путем индексации, но и путем сравнения с актуальными рыночными ценами на ресурсы.

Износ рекомендуется определять методом эффективного возраста с использованием единого для всего комплекса срока экономической жизни технологии. Если в состав ЕНК входят здания и сооружения, капитальность которых позволяет прогнозировать существенно более высокий срок их физической жизни (50 - 100 лет), то такую избыточную капитальность следует рассматривать как "сверхулучшения" и не учитывать при формировании рыночной стоимости в рамках затратного подхода.

Современное промышленное здание - это здание из легких, эффективных строительных конструкций, как правило, большепролетное. Здания, имеющие мощный железобетонный или стальной каркас, а также железобетонные или кирпичные стены, имеют значительный функциональный износ, который необходимо учитывать в оценке ЕНК.

Варьирование индексов, полученных из разных источников, цен на основные ресурсы (основное оборудование, материалы-представители и труд), а также остаточного срока экономической жизни приводит к формированию диапазона стоимости ЕНК в рамках затратного подхода.

Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода можно рекомендовать:

- в качестве единицы сравнения использовать не стоимость на 1 м2 или 1 м3 зданий в составе ЕНК, а единицу мощности всего технологического комплекса;

- в качестве аналогов подбирать предложения или сделки по продаже комплексов, способных выпускать продукцию, качество которой близко к качеству продукции, выпускаемой оцениваемым комплексом, конечно, выполняя необходимые корректировки. Скорректированные цены объектов-аналогов сформируют диапазон стоимости ЕНК в рамках сравнительного подхода.

Доходный подход

В рамках доходного подхода можно рекомендовать отталкиваться не от бухгалтерской отчетности предприятия, а от качества и количества продукции, которую может производить ЕНК. Качество формирует рыночные цены. Состояние рынка диктует объем продаж и загрузку комплекса. При этом 100%-ная загрузка не только маловероятна, но и не может рассматриваться как идеал.

Себестоимость продукции может определяться на основе отраслевых рыночных данных и (или) по ретроспективным данным, в том числе наблюдаемым после даты оценки, так как речь идет о тенденциях, упомянутых в п. 8 ФСО 1.

Ставка дисконтирования должна отражать отраслевую рентабельность. Варьирование таких показателей, как цена продукции, загрузка оборудования, рентабельность, позволит сформировать диапазон стоимости в рамках доходного подхода.

При согласовании результатов реализации подходов к оценке ЕНК рекомендуется использовать доходный подход в качестве так называемого теста на обесценение [<1>](#P98). При этом проверяется тот факт, что капитализированные доходы от использования комплекса не ниже, чем рыночная стоимость ЕНК, полученная путем согласования результатов реализации затратного и сравнительного подходов (в случае наличия нескольких аналогов). Интервал стоимости формируется из диапазонов стоимости, полученных в рамках затратного и доходного подходов [<2>](#P99) с учетом принципа осторожности.

--------------------------------

<1> Исиченко Л.Р., Кузнецов Д.Д., Собинин Д.Е. Оценка предприятий в соответствии с требованиями МФО (http://www.ddk-spb.ru/ftpgetfile.php?id=32).

<2> Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Интервал стоимости - практический аспект // Бюллетень RWAY. Май 2018 г. N 278.

Стоимость ЕНК, определенная на базе полных затрат на замещение, является адекватной в случае, если ЕНК будет успешно использоваться. Чтобы не допустить резкого снижения стоимости ЕНК и приближения рыночной стоимости к утилизационной (распродажи составляющих комплекса по частям), банк должен внимательно и регулярно анализировать состояние и эффективность использования ЕНК, то есть осуществлять мониторинг его стоимости. В этом случае банк получает возможность своевременно перехватить управление ЕНК и обеспечить сохранение его высокой стоимости.

Д. Кузнецов

К. т. н.,

доцент,

главный эксперт

"РМС-оценка"

Подписано в печать

01.10.2018