

# ДОПУЩЕНИЯ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ

**Ключевые слова:** суждения оценщика, допущения при оценке, допущения в договоре об оценке, специальные допущения, ограничения при оценке, ответственность оценщика, требования федеральных стандартов оценки, составление задания на оценку

## Аннотация

Рассмотрены вопросы корректного применения допущений, которые принимает оценщик при составлении задания на оценку и в ходе подготовки отчета об оценке. Сделаны выводы, что при оценке различных объектов (недвижимость, бизнес, интеллектуальная собственность и нематериальные активы), применяются специфические для каждого вида объектов допущения. Представлены различия общих и специальных допущений, а также особенности использования допущений с точки зрения обеспечения правовой защиты оценщика. Предложенный порядок отражения допущений можно применять в процессе работы оценщика по составлению отчета и при взаимодействии с заказчиком.

При составлении отчетов об оценке в целях получения наиболее адекватной стоимости объекта оценки оценщиком принимаются определенные допущения и ограничения. Допущения представляют собой гипотетические суждения оценщика, влияющие на результат оценки. Необходимость применения допущений и ограничений обусловлена недостатком рыночной информации об объекте оценки, невозможности получения информации о правовом положении объекта оценки, о специфических свойствах объекта оценки, недостатке информации технического характера и во всех случаях, когда информация не может быть получена оценщиком в полном объеме. Все принятые оценщиком допущения в обязательном порядке отражаются в отчете об оценке, а также в приложениях к нему.

Допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (ФСО № 1, п. 9).

Допущения и ограничения могут быть как наиболее распространенными и общепринятыми, так и специфическими и неординарными.

Специальными, необычными или неординарными допущениями могут быть любые дополнительные допущения, относящиеся к вопросам, возникающим в процессе комплексного обследования; они также могут быть связаны с другими проблемами, такими как личность покупателя, физическое состояние имущества, наличие загрязнения (например, загрязнение грунтовых вод) или возможность перепланировки и новой застройки объекта [1, с. 185].

Соответствующие виды допущений обычно подразделяют на две категории (Международные стандарты оценки, 2017):

а) принятые факты, которые не расходятся с теми или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки, а также

б) принятые факты, отличающиеся от тех, которые фактически существуют на дату оценки.

Допущения, связанные с фактами, которые соответствуют или могут соответствовать тем, которые существуют на дату оценки, могут быть следствием ограничения объема исследований или запросов, сделанных оценщиком. Примерами таких допущений, помимо прочего, являются следующие:

а) допущение о том, что бизнес передается как полноценный действующий хозяйствующий субъект;

б) допущение о том, что активы, задействованные в бизнесе, передаются без бизнеса — по отдельности или группой;

в) допущение о том, что по отдельности оцениваемый актив передается вместе с другими комплементарными активами;

г) допущение о том, что акционерная доля передается пакетом или по отдельности.

Если на дату оценки принятые факты отличаются от фактически существующих, они называются «специальным допущением». Специальные допущения часто используются для того, чтобы показать влияние возможных изменений на стоимость актива. Они обозначаются как «специальные», чтобы показать пользователю оценки, что заключение по оценке зависит от изменения текущих обстоятельств или что оно отражает мнение, которое на дату оценки в целом не будет разделяться участниками.

Примерами таких допущений, помимо прочего, являются следующие:

а) допущение о том, что недвижимое имущество удерживается на полных правах собственности, не обремененных арендой,

б) допущение о том, что предлагаемое здание фактически завершено строительством на дату оценки,

в) допущение о том, что конкретный контракт существовал на дату оценки, хотя по факту он еще не был заключен,

г) допущение о том, что финансовый инструмент оценивается с использованием кривой доходности, которая отличается от той, которой бы пользовался участник.

Все допущения и специальные допущения должны быть обоснованными в заданных обстоятельствах, подкрепляться свидетельствами и быть актуальными исходя из цели оценки.

Для разных видов активов допущения подбираются оценщиком индивидуально и самостоятельно.

**При оценке недвижимого имущества**, например, устанавливаются следующие допущения и ограничения [2, с. 200]:

а) оцениваемые права собственности рассматривались свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете;

б) при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов;

в) при проведении оценки предполагалось, что объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной без-

опасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы;

г) оценщик не производил обмер земельного участка, зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком;

д) мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могли произойти после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость и доходность оцениваемого объекта.

**При оценке бизнеса**, например, устанавливаются следующие допущения и ограничения [1, с. 154]:

– предполагается, что каждый из акционеров действует исключительно с целью максимизации собственных выгод. Действия, которые имеют целью нанесение ущерба интересам других акционеров, не предполагаются (объявляются «запрещенными»);

– предполагается, что ни один из ныне существующих пакетов не может быть продан ни одному из существующих акционеров.

В рамках применяемых подходов также устанавливаются допущения [1, с. 47], например, касающиеся количества, качества, изменчивости, временного профиля и длительности притоков и оттоков, которые дисконтируются к дате оценки. При этом факторы неопределенности и риска учитываются либо премиями в составе ставки дисконтирования, либо снижением прогнозируемых чистых доходов.

Согласно Федеральным стандартам оценки, допущения могут быть включены в задание на оценку (ФСО № 1, п. 21ж), при этом при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки (ФСО № 1, п. 24). Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения (ФСО № 2, п. 8в).

Оценщик становится перед выбором: какие допущения следует включать в задание на оценку, а какие не будут включены в задание на оценку, но будут приведены в тексте отчета об оценке.

Для ответа на поставленный вопрос проанализируем правовые последствия в том и в другом случае [3].

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки (Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 9).

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Задание на оценку в обязательном порядке должно содержать допущения, на которых должна основываться оценка (ФСО № 1, п. 17ж).

Важно понимать, что задание на оценку дается заказчиком, а не оценщиком, хотя оценщик и обязан обеспечить его соответствие Закону об оценке и оно, наряду с условиями договора на проведение оценки, согласовывается обеими сторонами. Допущения, которые указаны в задании на оценку, — это те ограничения, условия и т. п., которые заказчик ставит перед оценщиком, даже если в действительности на сегодняшний день таких ограничений нет. Допустим, заказчику необходимо в рамках раздела совместно нажитого имущества супругов определить рыночную стоимость имущества без учета ареста, наложенного в рамках обеспечения иска, поскольку это ограничение в будущем будет снято, а компенсацию стоимости доли нужно выплатить другой стороне без учета этих ограничений. Заказчик в задании на оценку указывает, что необходимо рассчитать стоимость объекта оценки с условием, что объект свободен от прав третьих лиц, хотя в действительности, объект имеет ограничения. В этом случае оценщик обязан проводить оценку в строгом соответствии с заданием на оценку, даже если ему известно о наличии таких ограничений.

Включение допущений в задание на оценку позволяет ознакомить заказчика с ними перед началом оказания услуг по оценке, например, проиллюстрировать объем выполняемых исследований и получить на это одобрение, поскольку заказчик подписывает задание на оценку перед началом оказания услуг по оценке. Фактически допущения, указанные в задании на оценку, являются техническим заданием оценщику, данные ему заказчиком. При этом они не должны нарушать действующее законодательство по оценочной деятельности. Например, оценщик имеет право отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки (Федеральный закон № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 14).

В случае возникновения спорных ситуаций о величине стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, установлено, что на величину стоимости повлияли указанные в задании на оценку допущения, ответственность оценщика не наступает, поскольку оценка проводилась по заданию заказчика в соответствии с теми допущениями, которые были указаны заказчиком в задании на оценку.

Для привлечения оценщика к гражданско-правовой ответственности необходимо доказать

среди прочего противоправность действий оценщика (Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», п. 12).

Таким образом, поскольку противоправность в действиях оценщика отсутствует, не соблюдается необходимое условие для наступления гражданско-правовой ответственности.

Идеальная ситуация, когда допущения, включенные в задание на оценку и в отчет об оценке, идентичны, но обеспечить это на стадии подписания договора практически невозможно.

Гораздо чаще допущения включаются в отчет об оценке. Это обусловлено тем, что именно оценщик как специалист в области оценки может определить, какие именно допущения могут повлиять на результат оценки и отразить их в качестве таких факторов в отчете об оценке.

В том случае, когда допущения включаются в отчет об оценке, необходимо проверить, чтобы они не противоречили допущениям, указанным в задании на оценку. В противном случае можно говорить о некачественном оказании услуг, т. е. услуги выполнены не в соответствии с заданием заказчика.

Зачастую допущения, ограничения выявляются оценщиком при проведении оценки, исследовании документов, объекта оценки. Оценщик как субъект профессиональной деятельности, выражая свое мнение относительно стоимости объекта оценки, вправе определить, что эти обстоятельства могут повлиять на стоимость объекта оценки и отразить эти допущения (ограничения) в отчете об оценке. Таким образом, при проведении исследования оценщик обозначает некие условия, при которых стоимость является достоверной.

Включение допущений непосредственно в отчет об оценке позволяет ознакомить заказчика с ними после оказания услуг по оценке. Фактически допущения, не указанные в задании на оценку и включенные в отчет об оценке являются неотъемлемой частью принятой методологии, критериями отбора расчетных величин для определения стоимости объекта оценки. Предполагается, что подписав акт сдачи-приемки услуг по оценке, заказчик ознакомился с отчетом об оценке и согласился с применением тех или иных допущений, принятых оценщиком. При этом подписание акта сдачи-приемки услуг по оценке не лишает заказчика права в будущем предъявить претензии по качеству оказанных услуг. Отметим, что заказчик, как правило, не обладает специальными знаниями и образованием в оценочной деятельности. Однако в соответствии со ст. 15.2 Закона об оценке заказчик вправе получить обоснование выводов по результатам оценки.

В случае возникновения спора о достоверности величины стоимости объекта оценки, где будет доказано, что в отсутствие нарушений со стороны оценщика при проведении оценки на величину стоимости повлияли допущения, указанные в отчете об оценке, ответственность оценщика не возникает, поскольку предполагается, что оценка проводилась оценщиком в рамках определенных условий. При этом следует понимать, что стоимость является наиболее вероятной при определенных условиях и на нее могут повлиять всевозможные факторы. Однако такие допущения не должны быть безграничны. С учетом баланса интересов оценщик обязан за-

просить у заказчика необходимую для проведения оценки информацию, документацию и в случае отсутствия таковой определить, в каком случае возможно проведение оценки с указанием допущений, а в каком случае проведение оценки невозможно, и отказаться от ее проведения.

Указание заказчиком в задании на оценку и оценщиком в отчете об оценке допущений при проведении оценки позволяет оценщику конкретизировать условия, при которых итоговая стоимость будет считаться достоверной, что позволит при наличии спора сослаться на отсутствие противоправности в действиях оценщика при проведении оценки.

### **Литература**

1. Бухарин Н.Л., Озеров Е.С., Пупенцова С.В., Шаброва О.Л. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учеб. пособие / под общ. ред. Е.С. Озерова. СПб.: ЭМ-НиТ, 2011. 238 с.
2. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). М.: Омега-Л, 2006. 288 с.
3. Захматов Д.Ю., Салихова Д.Ч. Правовые последствия применения допущений при составлении отчета об оценке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 7 (238). С. 44–47.

**Захматов Дмитрий Юрьевич, e-mail: z\_dmitry@bk.ru**

**Статья поступила в редакцию 09.10.2021**