

Правовые последствия применения допущений при составлении отчета об оценке

Д.Ю. Захматов

доцент Высшей школы бизнеса Казанского федерального университета, председатель правления АНО «ФЭСЭ», член Экспертного совета Российского общества оценки, кандидат экономических наук (г. Казань)

Д.Ч. Салихова

практикующий юрист, кандидат юридических наук (г. Казань)

Дмитрий Юрьевич Захматов, dmitry@finsudex.ru

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 [1, п. 9]. При составлении отчетов об оценке в целях получения наиболее адекватной стоимости объекта оценки оценщиком принимаются определенные допущения и ограничения. Допущения представляет собой гипотетические суждения оценщика, влияющие на результат оценки. Необходимость применения допущений и ограничений обусловлена недостатком рыночной информации об объекте оценки, невозможностью получения информации о правовом положении объекта оценки, специфических свойствах объекта оценки, а также недостатком информации технического характера. Такая необходимость возникает и в случаях, когда информация не может быть получена оценщиком в полном объеме. Все принятые оценщиком допущения в обязательном порядке отражаются в отчете об оценке и в приложениях к нему.

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, отно-

сящиеся к вопросам, возникающим в процессе комплексного обследования. Они также могут быть обусловлены личностью покупателя, физическим состоянием имущества, наличием загрязнения (например загрязнение грунтовых вод) или возможностью перепланировки и новой застройки объекта) [2, с. 185].

Для разных видов активов допущения подбираются оценщиком индивидуально и самостоятельно. К примеру, при оценке недвижимого имущества предприятия, как правило, устанавливаются следующие допущения и ограничения (см. [3, с. 201]):

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

2) 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;

3) при проведении оценки предполагалось, что объект недвижимости соответствует всем санитарным и экологическим нормам, соблюдены все правила и нормы противопожарной безопасности, охраны помещений и ценностей, безопасности проведения работ и иные аналогичные нормы;

4) оценщик не проводил обмер земельного участка, зданий и сооружений, пола-

гаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.

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.

Согласно федеральным стандартам оценки (ФСО) допущения могут быть включены в задание на оценку [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 [1, п. 24]. Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться принятые при проведении оценки объекта оценки допущения [4, 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, которые могут наступить в том и в другом случае.

В соответствии со статьей 9 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [5] (далее – Закон об оценке) основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки.

Согласно ФСО № 1 задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Задание на оценку в обязательном порядке должно содержать допущения, на которых должна основываться оценка [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 ограничения, условия и т. п., которые заказчик ставит перед оценщиком, даже если в момент проведения оценки 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 действующие нормы законодательства 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 [5, ст. 14].

В случае возникновения спорных ситуаций о величине стоимости объекта оценки, определенной в отчете об оценке, и если установлено, что на величину стоимости повлияли указанные в задании на оценку допущения, то 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 (см. [6, 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, то есть 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 к качеству оказанных услуг. Отметим, что заказчик, как правило, не обладает специальными знаниями и образованием в оценочной деятельности. Однако в соответствии со статьей 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 запросить 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.

Резюмируя изложенное, можно сделать вывод о том, что указание заказчиком в за-

дании 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 ссылаться на отсутствие противоправности в действиях оценщика при проведении оценки.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Бухарин Н. Л., Озеров Е. С., Пупенцова С. В., Шаброва О. Л. Оценка и управление стоимостью бизнеса : учебное пособие / под общей ред. Е. С. Озерова. СПб. : ЭМ-НиТ, 2011. 238 с.

3. Щербаков В. А., Щербакова Н. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). М. : Омега-Л, 2006. 288 с.

4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ : в редакции от 31 июля 2020 года. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 // Российская газета. 2015. № 140 ; Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 8.



РОСЭКО
ОЦЕНКА СОБСТВЕННОСТИ

ЗАО «Развитие и организация специалистов-экспертов комплексной оценки» (РОСЭКО) основано в 1997 году, работает на всей территории России и СНГ во всех отраслях промышленности

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ

- ◆ *Оценка различных объектов:*
 - предприятий (бизнеса)
 - ценных бумаг
 - инвестиционных проектов
 - интеллектуальной собственности и объектов авторского права
 - недвижимости, машин, оборудования, транспортных средств, движимого имущества
- ◆ *Консалтинговые услуги в области инновационной деятельности, комплексной оценки рисков (анализ «бюджетной надежности»)*
- ◆ *Активное участие в формировании и развитии методической базы оценочной деятельности в России*

Наши координаты:

125284, г. Москва,
Хорошевское шоссе, д. 38, корп. 1, эт. 3, ком.13
Сайт: www.roseco.ru e-mail: roseco@roseco.ru
Тел./факс: (495) 984-74-51, 984-74-52