



ДИСЦИПЛИНАРНЫЙ КОМИТЕТ

Публикация в рамках реализации
[Концепции развития](#) оценочной деятельности
на 2013-2017 годы

РЕКОМЕНДАЦИИ

по формированию допущений и ограничений в отчете об оценке

Практика рассмотрения жалоб на нарушение членами Партнерства требований законодательства об оценочной деятельности показывает, что грамотное формулирование допущений и ограничений способно обеспечить более корректное выполнение работ по оценке и, в ряде случаев, существенно обезопасить Оценщика в будущем.

«Ликбез»:

- допущения — гипотетические суждения Оценщика, повлиявшие на результат оценки. Природа формирования допущений заключена в необходимости освобождения Оценщика от излишней ответственности по тем вопросам, которые находятся за пределами его компетенции, и в информировании Заказчика о существенных обстоятельствах, которые могут повлиять на результаты проводимой оценки;
- ограничения (ограничительные условия) — пределы применения полученного результата оценки;
- возможность использования инструмента «допущения и ограничения» для защиты Оценщика установлена ст. 11 135-ФЗ, п.п. «з» п. 17 ФСО №1 и п.п. «г» п. 8 ФСО №3.

1. Формирование допущений и ограничений рекомендуется производить с учетом следующих положений.

- 1.1. Допущения могут частично компенсировать недостаток рыночной информации – описывать мотивацию типичного рыночного субъекта, поведение которого подлежит моделированию при определении рыночной стоимости.
- 1.2. Допущения и ограничения не должны подменять объект оценки (~ оценим это двухэтажное здание в предположении, что оно трехэтажное), противоречить законодательству и логике.
- 1.3. Для большей устойчивости отчета об оценке (способности «устоять» в ходе проведения разного рода проверок и экспертизы) основные допущения и ограничения должны быть сформулированы в договоре на оценку (разделе «Задание на оценку»), подписаны Заказчиком оценки и скреплены его печатью (см. п.п. «а» п. 16 ФСО №1).
- 1.4. Набор допущений и ограничений **определяется спецификой конкретной оценочной ситуации** (параметрами объекта оценки, состоянием рынка,

исходными документами, предполагаемым использованием результатов оценки).

2. В зависимости от характера описываемой оценочной ситуации, все допущения и ограничения укрупненно могут быть сгруппированы следующим образом (**примеры** допущений и ограничений приведены в приложении):

- 2.1. относительно *первичной информации* по объекту оценки;
- 2.2. относительно *рыночной информации*;
- 2.3. относительно *выполняемых расчетов*;
- 2.4. относительно *результатов* расчетов;
- 2.5. допущения и ограничения *общего плана*.

3. В ряде случаев Оценщик, не имея возможности получить заключение профильного специалиста, вынужден самостоятельно на основании анализа определенных фактов делать допущение, не относящийся к его компетенции. Например, относительно прочностных характеристик конструкций здания; относительно каких-либо юридических последствий имеющихся на объект оценки документов (договоров аренды и пр.). В таких ситуациях целесообразно использовать ограничения и допущения, явно указывающие пределы ответственности Оценщика.

Пример специального/дополнительного допущения: *«Учитывая значительные деформации несущих конструкций, выявленные по результатам визуального осмотра (см. фото №№ __ на стр. __), не имея заключения профильных специалистов, Оценщик пришел к заключению, что несущие конструкции объекта оценки находятся в неудовлетворительном состоянии, что не позволяет использовать здание по его функциональному назначению без проведения соответствующих ремонтных мероприятий».*

4. В отчете об оценке также целесообразно приводить *основные* законодательно установленные ограничения и допущения, поскольку не все пользователи отчета об оценке могут быть знакомы с законодательством в области оценочной деятельности.

Предложения по доработке настоящего документа
принимаются на почту imo@srosov.ru.

05.02.2013 г.

Приложение. Примеры допущений и ограничений

№ п/п	Формулировка допущения/ограничения	Комментарий
<i>Относительно первичной информации по объекту оценки и рыночной информации</i>		
1	Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.	Не надо на себя брать дополнительную ответственность за вопросы юридического/правового характера. За это должны отвечать юристы, в том числе, юристы той стороны, которые предоставили документы.
2	<p>Техническое состояние объекта оценки оказывает существенное влияние на величину его стоимости, при этом оно может характеризоваться как видимыми признаками физического износа, так и его скрытой составляющей (например, состояние скрытых работ и невидимых невооруженным глазом конструктивных элементов). Выявление указанных скрытых признаков физического износа может быть произведено профильными специалистами с использованием инструментальных средств контроля.</p> <p>Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр.</p> <p>Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.</p>	Не надо на себя брать дополнительную ответственность за вопросы строительно-технического характера. За это должны отвечать соответствующие специалисты, например, сотрудники соответствующих служб заказчика оценки или привлеченные со стороны, которые дают заключение о техническом состоянии объекта оценки.

№ п/п	Формулировка допущения/ограничения	Комментарий
3	<p>В представленных Оценщику первичных документах по объекту оценки имеется противоречие в его общей площади. По свидетельству о государственной регистрации права собственности ее величина составляет 60,2 кв.м, а по кадастровому паспорту – 59,9 кв.м.</p> <p>Причиной указанного расхождения является тот факт, что уже после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности в объекте оценки был произведен ремонт, следствием которого явилось снижение его общей площади по причине утолщения покрытия стен. Данное изменение было отражено в кадастровом паспорте, полученном после завершения ремонта. Заказчик предполагает к совершению сделки с объектом оценки переоформить свидетельство.</p> <p>Таким образом, для целей определения стоимости объекта оценки его общая площадь принята равной площади, указанной в кадастровом паспорте в размере 59,9 кв. м.</p>	<p>Аналогичные допущения должны использоваться во всех ситуациях, когда при проведении работ по оценке выявлено противоречие в значениях существенных параметров расчетов.</p>
4	<p>Датой оценки является 01.01.2011 г. В распоряжении Оценщика отсутствуют документы, устанавливающие основной количественный параметр объекта оценки (площадь) на дату оценки. Представленные Заказчиком свидетельство о государственной регистрации права собственности и кадастровый паспорт земельного участка датированы концом 2012 года. По информации Заказчика (см. письмо) с даты оценки до даты проведения работ по оценке изменение площади объекта оценки не происходило.</p> <p>Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки». При этом законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности не запрещает использовать информацию из документов, составленных после даты оценки, но описывающих параметры, актуальные на дату оценки. Таким образом, оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена из допущения, что величина его площади, указанная в представленных Оценщику свидетельстве о государственной регистрации права собственности и кадастровом паспорте земельного участка от ____ 2012 года, актуальна на дату оценки.</p>	<p>Актуально при оценке для целей оспаривания результатов кадастровой оценки земельных участков на дату «сильно в прошлом».</p>
<i>Относительно выполняемых расчетов</i>		

№ п/п	Формулировка допущения/ограничения	Комментарий
5 ¹	Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.	Относится к ситуации, когда пользователь Отчета не может повторить расчеты с использованием «калькулятора» в связи с отображаемым в отчете округлением численных параметров.
6	Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране».	Относится к ситуации, когда пользователь Отчета не может повторить расчеты с использованием «калькулятора» в связи с тем, что неотображаемые на экране дробные значения промежуточных расчетов отбрасываются и не учитываются в последующих расчетах.
7	Наиболее эффективное использование объекта оценки предполагает получение совокупности разрешительных документов. Оценка производится в предположении, что собственник (пользователь) объекта оценки и третьи лица будут соблюдать требования всех применимых к ним федеральных, региональных и местных законов и нормативных актов, что позволит собственнику объекта оценки получить необходимые разрешительные документы в указанные в отчете сроки.	Актуально, например, при оценке земельных участков методом предполагаемого использования. Вероятность и сроки ввода улучшений земельного участка в эксплуатацию зависит от множества факторов, за которые Оценщик не может нести ответственность (например, от отношений с муниципальными властями).
<i>Относительно результатов расчетов</i>		
8	Результаты оценки могут быть использованы только в указанных в Отчете об оценке целях: для постановки объектов оценки на баланс Заказчика работ по оценке.	
<i>Общего плана</i>		

¹ - допущение №5 и 6 являются взаимоисключающими.

№ п/п	Формулировка допущения/ограничения	Комментарий
9	Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются его неотъемлемой частью.	В ряде случаев отдельные фрагменты отчета об оценке (например, сопроводительное письмо, основные факты и выводы или приложения) начинают использоваться как самостоятельные документы – по ним делаются выводы, даются заключения, которые могут противоречить содержанию единого отчета.
10	Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни Отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Оценщике и юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Оценщика.	
11	Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.	
<i>Законодательно установленные ограничения и допущения</i>		
12	Пунктом 26 ФСО №1 установлено: «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».	
13	Пунктом 11 ФСО №3 установлено, что «Информация, предоставленная заказчиком ..., должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе».	

Примечание: формулировка допущений и ограничений предполагает, что понятие Оценщик включает в себя как оценщика-физическое лицо, так и оценочную компанию, с которой оценщик заключил трудовой договор. В ряде случаев в допущениях и ограничениях указанных субъектов целесообразно разделить.