

Слуцкий А.А., Рыночная или справедливая стоимость в судебном урегулировании спора

Круглый Стол НП СРОО СПО

«Оценка и экспертиза в рамках досудебного и
судебного урегулирования споров»

Санкт – Петербург, 29.09.2016

План

1. Рыночная или справедливая стоимость в судебном урегулировании спора? Вопрос не понятен, но ответ очевиден.
2. В чём разница между справедливой и рыночной стоимостью?
3. Мнения оценщиков продавца и покупателя о величине рыночной стоимости, заявленные суду, резко различаются. Можно ли их согласовать?
4. Нужен организационный консенсус
5. Опыт судебной системы США

Заключение

1. Рыночная или справедливая стоимость в судебном урегулировании спора? Вопрос не понятен, но ответ очевиден.

Тема доклада была мне сформулирована организаторами, как я понимаю, по аналогии вопроса суда судебному эксперту.

Говоря откровенно, вопроса тут я не усматриваю, а ответ очевиден: **РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ и ТОЛЬКО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ.**

Только два аргумента:

1. Необходимо определиться с тем, что понимается под «справедливой стоимостью»?
2. В судебной практике развитых судебных систем к настоящему моменту реализуется именно такая парадигма. Все споры на эту тему (наиболее яркие – в США) уже завершены компромиссом в начале XXI века. Особенности практики США рассмотрим ниже.

2. В чём разница между справедливой и рыночной стоимостью? (1)

Разница в существующих определениях рыночной и справедливой стоимостей, на самом деле, «визуально» существует, но так ли она содержательна?

Если исходить из того, что стоимость – то как её считают, то, например, с моей точки зрения, определение справедливой стоимости в МСФО – содержательно ни что иное, как заданный алгоритм расчёта рыночной стоимости – приоритет использования подходов. Если есть данные для сравнительного (цены), то остальные во внимание не принимаются. Если нет цен, то используются данные о доходах, а затраты игнорируются. Затратный – крайний случай.

2. В чём разница между справедливой и рыночной стоимостью? (2)

При этом, никаких особенных методов оценки, относительно стандартных методов оценки рыночной стоимости в МСФО не предлагается.

Аналогичный анализ определения справедливой стоимости залога, данного в Положении 254 – П Банка России, даст тот же результат, хотя там и есть отсылка не только к рыночным данным, но и к «иным основаниям считать, что ...».

Никаких иных обоснованных, профессионально и общественно принятых методов определения какой либо «стоимости», помимо методов определения рыночной стоимости не существует. Соответственно, определение может быть любым, а определяться будет именно рыночная стоимость!!!

2. В чём разница между справедливой и рыночной стоимостью? (3)

Хотя найдутся специалисты, которые со мною не согласятся и будут говорить о «пределах применения» того или иного определения. Я, повторяюсь, опираюсь на методологическое содержание процесса оценки.

Обращу внимание, так же, на то, что международная методология и практика оценки в настоящее время идёт к тому, что особенности продажи объекта оценки, например, ликвидационные, не приводят к иной стоимости нежели рыночная, а дают рыночную стоимость при особых условиях продажи. В этой связи, например, ликвидационная стоимость изъята из употребления в МСО.

Скажу, так же о том, что существующее определение рыночной стоимости является результатом вековых (!!!) споров. Можно только в ужасе догадываться, сколько времени займёт достижение терминологического консенсуса по любому специальному определению «справедливой стоимости».

3. Мнения оценщиков продавца и покупателя о величине рыночной стоимости, заявленные суду, резко различаются. Можно ли их согласовать? (1)

Здесь хочется обратить внимание на следующее.

1. Если мнения оценщиков продавца и покупателя различаются резко, то есть вариант согласования этих мнений через возможное пересечение интервалов неопределённости. В этом случае указание интервалов неопределённости оценщиками продавца и покупателя должно быть обязательным, либо истребовано через суд.
2. В случае, если эти интервалы пересекаются, то разумное и обоснованное значение рыночной стоимости – середина интервала пересечения. Никаких дополнительных экспертиз проводиться не должно. Про интервалы напомним работы Л.А. Лейфера и Н.П. Барина и С.В. Грибовского по ответственности оценщиков.

3. Мнения оценщиков продавца и покупателя о величине рыночной стоимости, заявленные суду, резко различаются. Можно ли их согласовать? (2)

3. Проведение экспертизы обосновано в случае, если указанные интервалы не пересекаются. Однако, следует иметь в виду, что мнение эксперта – есть так же не более, чем мнение, а не истина. Это же относится и к экспертизе СРОО. Однако, наличие третьего (четвёртого и т.д.) мнения о рыночной стоимости с интервалом(ами) его(их) неопределённости, позволит сопоставить его с мнениями и интервалами сторон. Там возможны варианты, но алгоритм принятия решения практически в каждом варианте достаточно очевиден. См. Приложение.

4. Тем не менее, эти положения (в случае, если они принимаются) требуют закрепления в виде некоего методического консенсуса.

5. Однако, нужен не только методический консенсус, но и организационный.

4. Организационный консенсус

Моё мнение заключается в том, что текущее плачевное состояние оценочной отрасли обусловлено в огромной степени самоизоляцией отрасли. Это заключается в отсутствии практических шагов навстречу потребителям.

Например, мы в Национальной Ассоциации Оценочных Компаний Финансовых рынков ставим себе задачу поиска компромисса с банковскими профессиональными ассоциациями (проф. ассоциациями иных участников финансовых рынков) и Банком России в отношении методик и организации процесса оценки активов.

Именно в этом направлении необходимо двигаться и в оценке для целей разрешения споров. Т.е. нужно создавать согласованные с судебными органами или вообще совместные методики.

Что, собственно, уже реализовано в США в начале XXI века.

5. Опыт судебной системы США (1)

Слуцкий А.А. Особенности сравнительного подхода при оценке для целей выкупа частной недвижимости федеральным правительством США, предусматривающего судебный процесс // Лабрейт.ру (Сетевой ресурс), 15.04.2012. - http://www.labrate.ru/sloutsky/art_2012-2.htm

Речь об Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (fifth edition), Published by the Appraisal Institute (in cooperation with the U.S. Department of Justice), Chicago, Illinois, April 2001, <http://www.justice.gov/enrd/landack/Uniform-Appraisal-Standards.pdf> . Ссылка на сайт Минюста США актуальна.

5. Опыт судебной системы США (2)

Однородные Стандарты Оценки для Федеральных приобретений Земли (Жёлтая Книга) изданы совместно Appraisal Institute (крупнейшая ассоциация оценщиков недвижимости в США) и Министерством юстиции США.

Стандарт в целом относится непосредственно к оценке недвижимости, как комплекса земли и улучшений. При этом под улучшениями понимается недвижимость всех назначений: от жилой, до сельскохозяйственной (фермы, как единый комплекс, исключая движимое имущество и животных).

5. Опыт судебной системы США (3)

В его разработке принимали участие ведомства Генерального Прокурора, и Министерства Юстиции США, предоставившие фактуру решений федеральных судов за более чем 100 летнюю историю.

Соответственно, Стандарт включает в себя логику судей, принимавших конкретные судебные решения, учитывает особенности судебного процесса, однако он учитывает и особенности оценочного процесса.

Поэтому необходимо отметить рациональность, положенную в основу Стандарта: во избежание возможного недопонимания и противоречий между оценщиками сторон, предъявляющими суду основные доказательства, которые лягут в основу судебного решения, связанного со «святой святых» - обеспечением конституционных прав граждан США, и самим судом.

5. Опыт судебной системы США (4)

Как следствие этого, в Стандарте заложена мысль о том, что для участия в судебном процессе оценщик обязан не просто (и «в общем») обосновать своё мнение о стоимости, а предоставить суду именно доказательства полученного значения стоимости, а это уже требует несколько иного отношения к процессу оценки и привносит в процесс оценки некоторые ранее не характерные для неё черты.

В результате, не будет преувеличением сказать, что в процессе оценки, соответствующем Стандарту, оценщик является не исследователем сопутствующих продаж, а фактически (рас)следователем их обстоятельств.

5. Опыт судебной системы США (5)

Здесь не будем обсуждать особенности Стандарта подробно. Это можно сделать прочитав статью и первоисточник. Обратим внимание только на четыре обстоятельства.

1. «Just compensation» - компенсация владельцу изымаемого американским правительством недвижимого имущества в общественных целях, гарантированная Пятой Поправкой к Конституции США. Как определённо заявлено Верховным Судом США (U.S. Supreme Court) в 1984 году в решении по одному из дел, касающихся федерального приобретения недвижимости в общественных целях: «Just Compensation», как мы считаем, в большинстве случаев означает справедливую рыночную стоимость собственности на соответствующий день. В соответствии с этим стандартом владелец наделен правом принять «такого заинтересованного покупателя, который заплатил бы согласному продавцу» наличными во время изъятия»

5. Опыт судебной системы США (6)

Однако, в Стандарте отмечается, что суды пришли к выводу о том, что добавление/исключение прилагательного «справедливая» к выражению «рыночная стоимость» не изменяет вкладываемого в него смысла (соответствующая цитата из судебного решения в Стандарте имеется).

2. Привилегированным подходом для определения «Just compensation» однозначно определён сравнительный. Хотя использование иных подходов не отрицается, но отмечается, что данные, полученные этими подходами могут «затенить» истину. Тем не менее, «Если для общественного использования выкупается частная собственность, и есть рыночная цена, преобладающая в то же время и в том же месте, то эта цена - just compensation». «Лучшие доказательства такой стоимости - сопоставимые продажи, произошедшие в течение соответствующего времени, предшествующего судебному заседанию».

5. Опыт судебной системы США (7)

3. Предшествующие продажи объекта оценки, разумно недавние и не принудительные (см. выше), являются чрезвычайно существенными доказательствами рыночной стоимости. « ... предшествующая продажа той же самой недвижимости имеет больший доказательный вес, чем продажи сопоставимой недвижимости, но их относительная важность зависит от фактов в каждом особом случае».

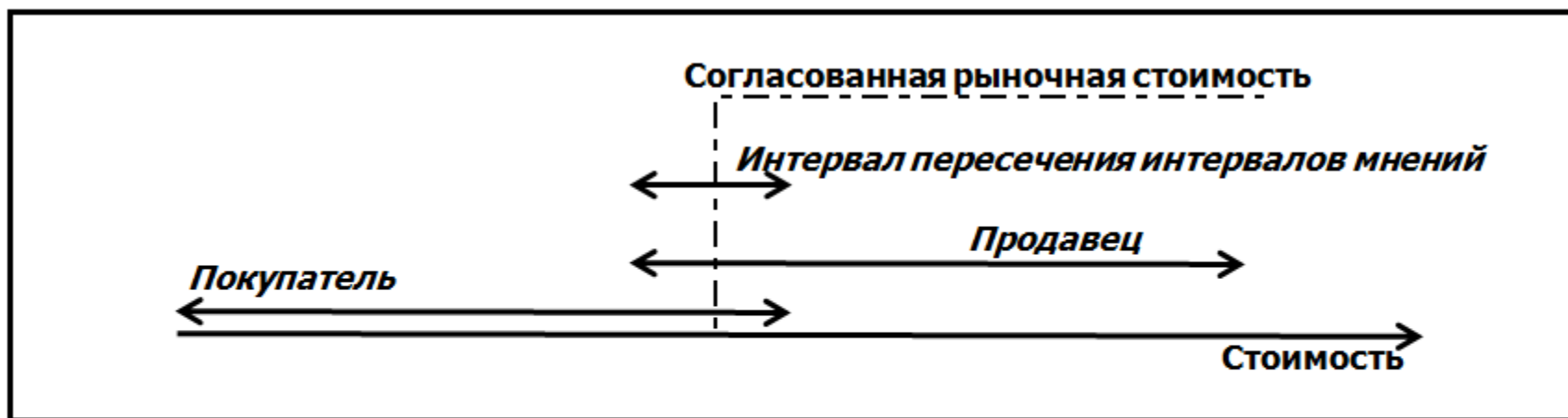
4. Очень тщательно описаны требования к сопоставимым продажам, не допустимые сопоставимые продажи, перечень необходимых корректировок, требования к проверке сопоставимых продаж и т.д.

Заключение

Таковы, вкратце моё мнение и предложения по совершенствованию процесса оценки для разрешения споров.

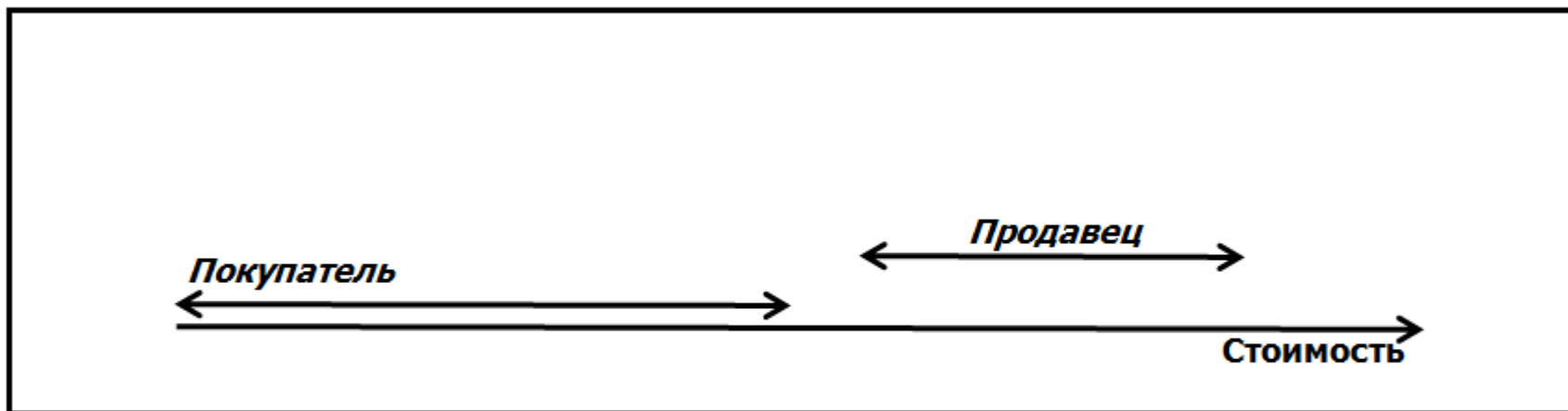
Благодарю за внимание!

Приложение. Варианты согласования мнений сторон (1)



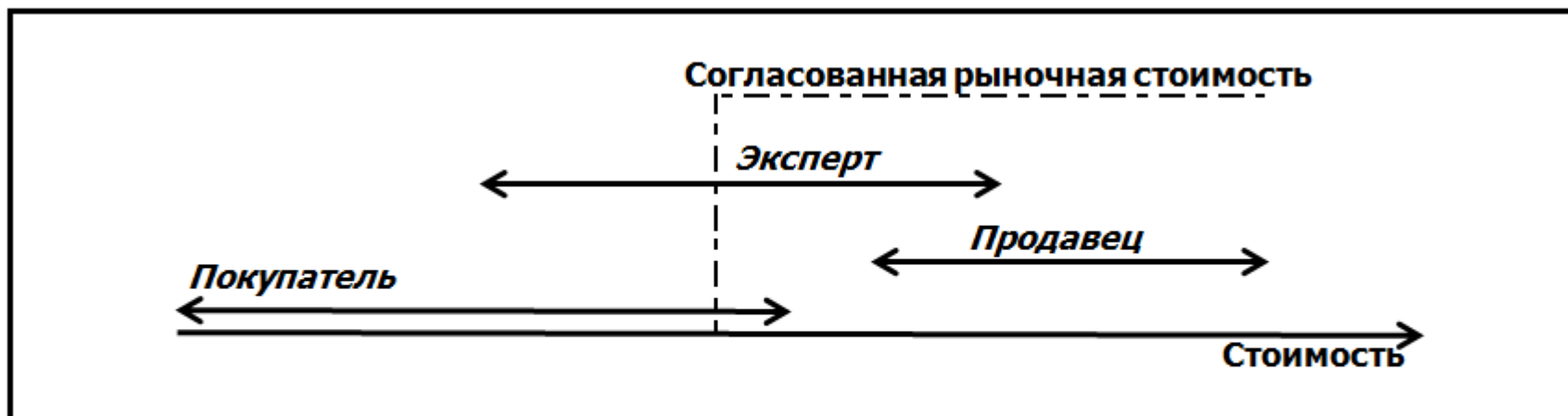
Случай 1. Интервалы мнений оценщиков продавца и покупателя пересекаются. Экспертиза не назначается, поскольку в ней нет смысла. ***Согласованная рыночная стоимость – середина интервала пересечения интервалов мнений.***

Приложение. Варианты согласования мнений сторон (2)



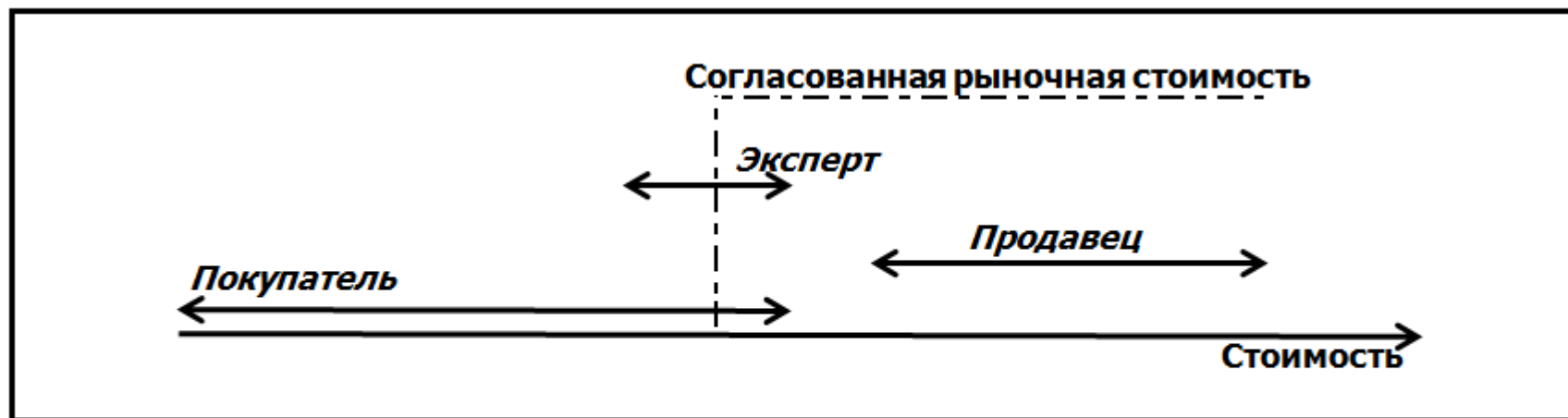
***Случай 2. Интервалы мнений оценщиков продавца и покупателя не пересекаются.
Назначается экспертиза.***

Приложение. Варианты согласования мнений сторон (3)



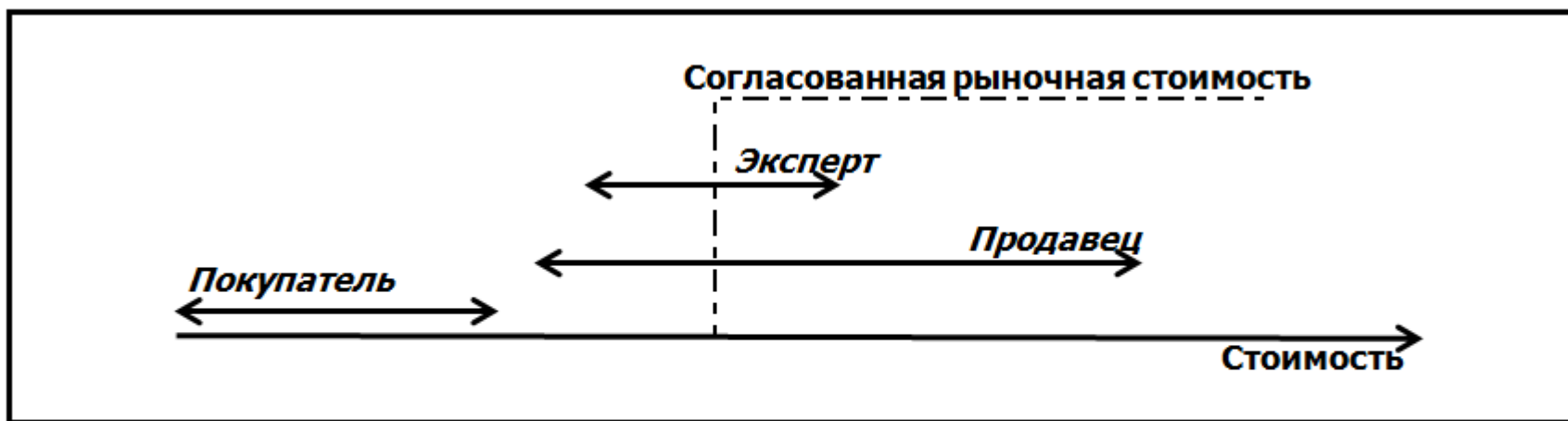
Случай 2а. Интервал мнения эксперта пересекается с интервалами мнений оценщиков продавца и покупателя. Рыночная стоимость – середина интервала мнения эксперта.

Приложение. Варианты согласования мнений сторон (4)



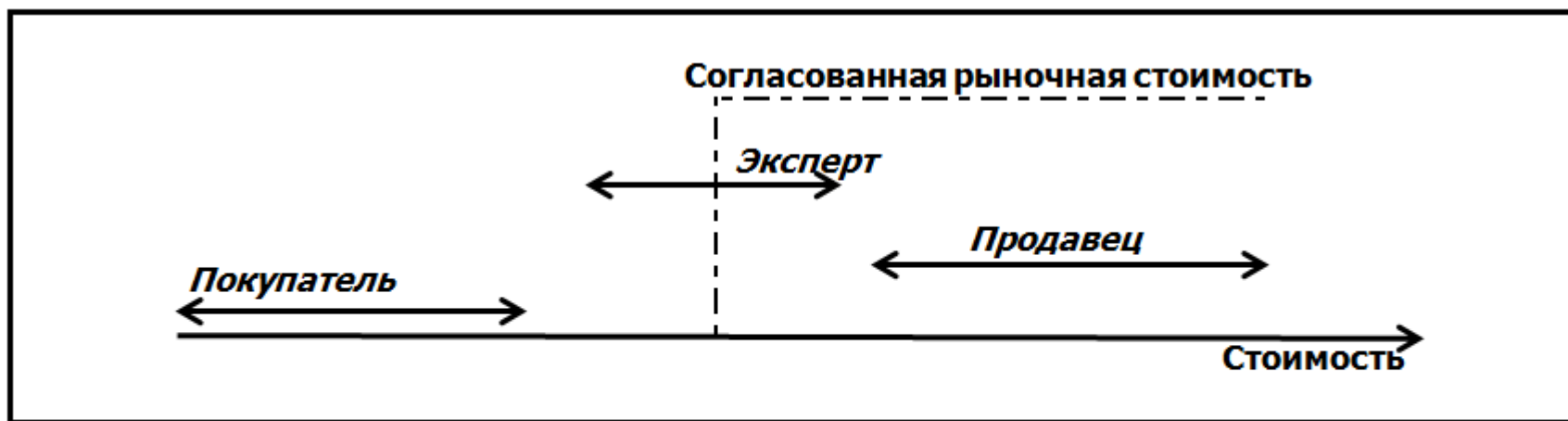
Случай 26. Интервал мнения эксперта пересекается с интервалом мнения оценщика покупателя. Рыночная стоимость – середина интервала пересечения мнений эксперта и оценщика покупателя. Мнение оценщика продавца игнорируется.

Приложение. Варианты согласования мнений сторон (5)



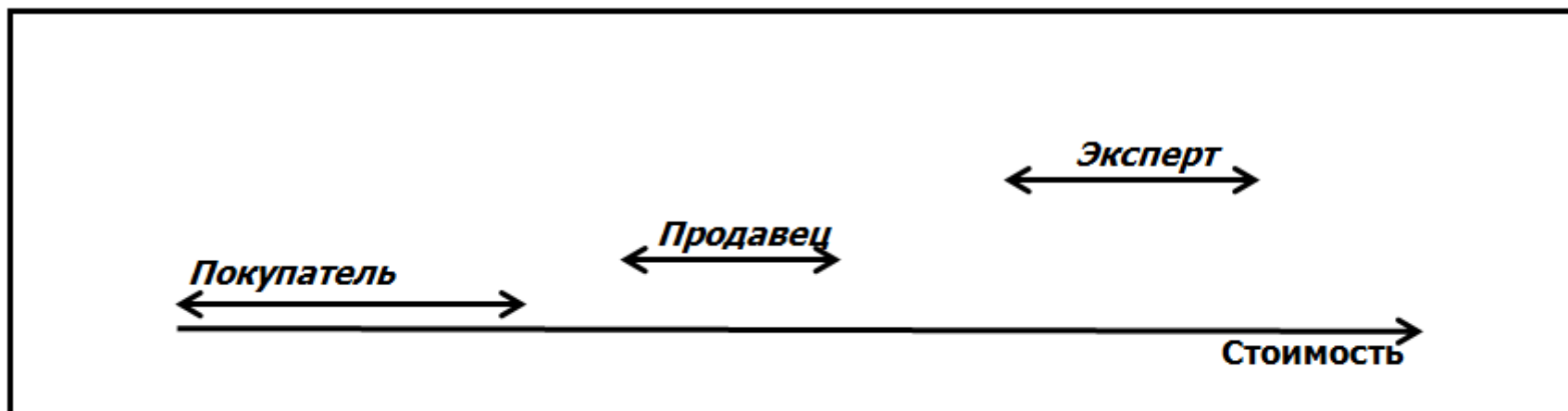
Случай 2в. Интервал мнения эксперта пересекается с интервалом мнения оценщика продавца. Рыночная стоимость – середина интервала пересечения мнений эксперта и оценщика продавца. Мнение оценщика покупателя игнорируется.

Приложение. Варианты согласования мнений сторон (6)



Случай 2г. Интервал мнения эксперта не пересекается с интервалами мнений оценщиков продавца и покупателя. Рыночная стоимость – середина интервала мнения эксперта Мнения оценщиков покупателя и продавца игнорируются.

Приложение. Варианты согласования мнений сторон (7)



Случай 3. Интервал мнения эксперта не пересекается с интервалами мнений оценщиков продавца и покупателя и находится в области значений (существенно) больших / меньших значений. Рыночную стоимость обоснованно и достоверно определить не представляется возможным. Требуется ещё одна экспертиза.