



Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»

*в интересах
оценщика!*



Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

МРз–4/23 от 12.07.2023

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый вице-президент,
Председатель Экспертного совета, к.э.н.



/В.И. Лебединский/

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор,
Председатель Методического совета, к.э.н.



/М.О. Ильин/

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

по оценке стоимости по общедоступным источникам информации

1. Методические разъяснения (МРз) носят рекомендательный характер, предназначены для подготовки отчетов об оценке различных видов объектов оценки в условиях ограниченного объема информации, а также соответствующих заключений эксперта¹.

2. В ряде случаев Оценщик и Заказчик оценки по объективным причинам могут иметь доступ к информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, которая содержится **только в общедоступных источниках информации**. Причинами могут являться фактическое отсутствие иной информации или прав доступа к ней. К типичным примерам можно отнести оценку:

- по заказу миноритарного акционера / участника, не имеющего доступа к внутренним документам организации;
- в условиях противодействия третьей стороны – акционеров / участников, менеджмента, органов власти иностранных государств (в т.ч. в рамках санкций или при нахождении оцениваемых компаний в офшорных зонах), конкурсного управляющего в процедуре банкротства должника и т.д.;
- в условиях отсутствия документов – их уничтожения по истечении срока хранения или в целях сокрытия неправомερных действий, утраты вследствие ликвидации и реорганизации юридического лица, форс-мажорных обстоятельств (пожар, налив, хищение и т.д.).

3. Под «общедоступными источниками информации» понимаются:

- источники информации, находящиеся в открытом доступе – сайты и печатные материалы исследуемого предприятия, органов государственной власти, ведомств и «регуляторов», соответствующие порталы, в т.ч.: Министерства экономического развития, Центрального Банка России, Федеральной налоговой службы, Федеральной службы государственной статистики, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности (Федресурса);

¹ в части, не противоречащей Закону о судебно-экспертной деятельности [3]

- источники информации, правомерный доступ к которым возможен (законодательно не запрещен) на платной основе в рамках сложившихся правил делового оборота в соответствующей сфере деятельности – системы «СПАРК-Интерфакс», «СКРИН-Контрагент», «Контур.Фокус», Единый государственный реестр недвижимости, сервис «Автокод» и т.д.

4. В ситуациях, указанных в п. 2, проведение оценки только на основе информации из общедоступных источников, удовлетворяющей установленным требованиям (достоверность, существенность, достаточность, п. 10 ФСО III [7]), не противоречит Законодательству об оценочной деятельности Российской Федерации по следующим основаниям:

4.1. Из положений ст. 3 Закона об оценке [2] следует, что при определении рыночной стоимости моделируется поведение типичного покупателя на рынке. Типичный покупатель принимает решение о ценовом параметре потенциальной сделки, опираясь на информацию, доступную участникам рынка в сложившихся правилах делового оборота.

4.2. В ряде случаев использование информации не из общедоступных источников является нарушением (неправомерное использование инсайдерской информации, ст. 185.6 Уголовного Кодекса [1], [4 – 5]).

4.3. Пунктом 7 ФСО III прямо установлено, что «в процессе оценки могут быть выявлены **ограничения в отношении источников информации и объема исследования**».

5. Решение о возможности проведения оценки только по открытым источникам информации Оценщик принимает на основе своей профессиональной позиции о (не)существенности отсутствующей информации в соответствии с положениями п. 16 ФСО I [6]. В данном случае дополнительными² критериями существенности являются:

- «хорошая осведомленность о предмете сделки» (ст. 3 Закона об оценке);
- указание соответствующей информации в типичной оферте³.

6. Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки Оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки, или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки (п. 9 ФСО III). В указанной ситуации отсутствие информации является основанием для отказа от проведения оценки, в т.ч. на основании положений ст. 14 Закона об оценке.

7. В Отчете следует:

7.1. Указать:

7.1.1. Причины проведения оценки только по общедоступным источникам информации.

7.1.2. Допущения и ограничения оценки в отношении источников информации и объема исследования (доступной информации).

7.1.3. Проанализированные Оценщиком источники информации, предпринятые им действия по получению информации с учетом положений части IV ФСО III.

7.1.4. Отсутствие у Оценщика сведений об иных источниках информации об объекте оценки, кроме использованных в Отчете и/или указанных в Задании на оценку.

7.1.5. Возможное влияние недостающей информации, принятых допущений и ограничений оценки на результат оценки (п. 6, 7 ФСО III)⁴.

7.2. Подтвердить отсутствие у Заказчика информации, запрошенной Оценщиком в соответствии со сложившимися правилами делового оборота по оценке соответствующих объектов оценки (например, копией соответствующего письма).

7.3. Проанализировать используемую исходную информацию из общедоступных источников на наличие признаков недостоверности.

² дополнительными к указанным в разделе 3.3 Учебника по экспертизе отчетов об оценке [10]

³ ~ в объявлениях о продаже квартир указывают их площадь → данная информация является существенной

⁴ например, при оценке бизнеса отсутствие информации по составу отдельных статей баланса может не оказывать никакого влияния на результат оценки, если стоимость обязательств существенно превышает стоимость активов

8. Допущения и ограничения оценки:

8.1. В целях исключения введения в заблуждение пользователей Отчета сведения, указанные в п. 7.1, следует отразить в Задании на оценку (ФСО IV [8]).

8.2. Возможные формулировки допущений и ограничений оценки:

- Ограничение в отношении источников информации и объема исследования (доступной информации) – оценка производится на основе общедоступных источников информации, поскольку [описание причин];
- По профессиональному мнению Оценщика, информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, представленная в общедоступных источниках, является достаточной для целей определения его стоимости только с учетом сделанных допущений и ограничений оценки. При этом, Оценщик не может гарантировать, что фактические значения характеристик объекта оценки идентичны представленным в общедоступных источниках, а также не может в полной мере определить возможное влияние отсутствующей информации на результат оценки. В случае существенного различия указанных значений результат оценки может быть иным. Заказчик оценки понимает описанную выше неопределенность и принимает на себя риски, связанные с использованием результата оценки.

9. В судебной экспертизе ограничения в отношении источников информации и объема исследования (недостаток информации) могут привести к вероятностным выводам или к выводам вида «не менее, чем» [9] или «не более, чем».

Источники:

1. «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63-ФЗ.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 28.07.1998 №135-ФЗ.
3. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 №73-ФЗ.
4. Федеральный закон от 27.07.2010 № 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
5. Указание Банка России от 06.05.2019 № 5140-У, в редакции Указаний Банка России от 29.05.2020 № 5468-У и от 30.06.2022 № 6189-У.
6. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.
9. Методические разъяснения по формированию выводов в судебной оценочной экспертизе МРз–3/21 от 26.11.2021. [Электронный ресурс]. URL: <https://srosovnet.ru/content/editor/Metod/2021/MR321-25112021.pdf>
10. А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с.