



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»



Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

МРЗ–6/26 от 13.07.2026

реквизиты документа

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор Ассоциации
«СРОО «Экспертный совет», к.э.н.



/М.О. Ильин/

УТВЕРЖДАЮ

Председатель Правления Союза судебных
экспертов «Экспертный совет», к.э.н.



/В.И. Лебединский/

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ по формированию допущений оценки

I. Вводные положения

1. Методические разъяснения носят рекомендательный характер и предназначены для подготовки отчетов об оценке, заключений специалиста, экспертных заключений по результатам экспертизы отчетов об оценке, а также рецензий на указанные документы.

II. Законодательная база и стандарты

2. Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с (п. 10 ФСО I [3]):

- объектом оценки;
- целью оценки;
- ограничениями оценки;
- используемой информацией;
- подходами (методами) к оценке.

3. Допущения подразделяются на две категории (п. 5 ФСО III):

- допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
- допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у Оценщика информации (специальные допущения).

4. Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им (п. 5 ФСО III).

5. Если Оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки (п. 5 ФСО III).

6. Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и Оценщиком и раскрыты в отчете об оценке (п. 6 ФСО III).

7. Особенностью Федеральных стандартов оценки является неявное разделение допущений по критерию необходимости согласования с Заказчиком оценки:

7.1. Подлежат согласованию с Заказчиком оценки (прямо указано в ФСО) допущения:

- связанные с объектом оценки и (или) условиями предполагаемой сделки или использования объекта оценки¹ (п. 6 ФСО III);
- связанные с целью оценки (пп. 6 п. 3 ФСО IV);
- специальные допущения;
- связанные с ограничениями оценки (п. 8 ФСО III);
- оказывающие существенное влияние на результат оценки (пп. 6 п. 3 ФСО IV).

7.2. Могут не согласовываться с Заказчиком оценки (могут вводиться Оценщиком самостоятельно) допущения, которые **не оказывают существенного влияния на результат оценки**² и **связаны** (п. 10 ФСО I, п. 10, 13 ФСО III, пп. 6 п. 3 ФСО IV, п. 2 ФСО V [7]):

- с используемой информацией, которая может быть получена Оценщиком из различных источников. Исключение составляют указанные в Задании на оценку особые требования в отношении информации, полученной от Заказчика оценки, правообладателя объекта оценки или иного уполномоченного ими лица (п. 13 ФСО III);
- подходами (методами) к оценке.

8. Учет допущений в процессе оценки:

8.1. В процессе оценки может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке (п. 4 ФСО III [5]).

8.2. Предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор допущений (п. 2 ФСО II [4]).

8.3. Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки Оценщик не может сформировать достаточные допущения в соответствии с целью оценки (п. 9 ФСО III).

8.4. Оценщик учитывает допущения оценки при работе с информацией: при сборе информации, признании информации достоверной, надежной, существенной и достаточной (п. 10 ФСО III).

8.5. Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки,

¹ по сути, «условиями предполагаемой сделки или использования объекта оценки» соответствуют «цели оценки» п. 10 ФСО I [3]

² для определения уровня/степени существенности в отчете об оценке требуется привести профессионально обоснованное суждение в области оценочной деятельности (п. 16 ФСО I). Часто количественное значение уровня существенности устанавливается в размере 5% от итоговой величины стоимости. Дополнительно см. п. 4.3 [15]

понять логику и объем проведенного Оценщиком исследования и соответствие введенным допущениям (разъяснение содержания п. 2 ФСО VI [8] применительно к допущениям).

8.6. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки (п. 2 ФСО V).

9. Отражение допущений в отчете об оценке:

9.1. В отчете об оценке должны быть указаны «принятые при проведении оценки объекта оценки допущения» (ст. 11 Закона об оценке [1]).

9.2. В отчете об оценке приводится информация, содержащаяся в Задании на оценку (пп. 3 п. 7 ФСО VI). При этом Задание на оценку должно содержать специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II ФСО III, если они известны на момент составления задания на оценку (пп. 6 п. 3 ФСО IV [6]).

10. Результаты анализа зарубежных стандартов оценки (Приложение 1) показывают, что применительно к допущениям российское оценочное законодательство гармонизировано с IVS [8], TEGoVA [10], RICS [11] и USPAP [12], учитывает лучшие международные практики. При этом имеется определенная национальная специфика, прежде всего, в части: терминологии, формы представления соответствующей информации в отчете об оценке, необходимости согласования определенных допущений с Заказчиком оценки.

III. Судебная практика

11. В судебной практике в мотивировочной части решений Судам нередко приходится давать оценку в том числе допущениям из рассматриваемых в рамках споров отчетов об оценке. Допущения оценки встречаются в различных категориях споров, наиболее часто – в следующих (приложение 2):

- оспаривание кадастровой стоимости;
- дела о несостоятельности (банкротстве);
- взыскание дебиторской задолженности;
- взыскание убытков в том числе упущенной выгоды;
- административные и налоговые споры;
- споры, связанные с принадлежностью акций и долей участия;
- споры о признании недостоверной величины рыночной стоимости.

12. Необоснованные или немотивированные допущения могут стать основанием для признания отчета об оценке несоответствующим законодательству и ненадлежащим доказательством, а их применение повышает риск последующего взыскания убытков с оценщика и/или оценочной компании³.

13. Основная часть анализируемых Судами допущений относится к таким допущениям, которые были введены Оценщиком самостоятельно (за пределами Задания на оценку), в том числе по часто встречающимся причинам (не)возможности установления тех или иных количественных и/или качественных характеристик как объекта оценки ввиду непроведения его

³ значимым делом стало дело о взыскании убытков с оценочной компании, когда Верховный Суд РФ (Определение № 305-ЭС19-21740 от 20.02.2020) признал некачественными услуги Оценщика, чей отчет допустил неоднозначное толкование, ввел в заблуждение, содержал нарушения федеральных стандартов оценки, что повлияло на итоговую величину стоимости

осмотра⁴ либо проведения оценки на основании только данных Заказчика, так и характеристик объектов-аналогов.

14. При оценке допустимости конкретного допущения Суды, прежде всего, учитывают следующее:

- соответствие цели оценки и отсутствие неоднозначного толкования⁵;
- наличие объективных оснований для введения допущения;
- противоречие фактам на дату оценки⁶;
- существенность влияния на результаты оценки.

15. Суды высказывают позицию, что по объективным причинам рыночная стоимость объектов может предполагать некоторые допущения и погрешности⁷, но не допускают (в том числе в целях полного и недвусмысленного толкования результатов проведенной оценки) введение допущений без наличия на то явных оснований, их аргументированного обоснования, прозрачности и проверяемости.

IV. Допущение как инструмент оценки

16. Допущения вводятся в процессе оценки для решения фундаментальной проблемы – на дату оценки невозможно обладать абсолютно полной информацией.

17. Использование допущений выполняет следующие функции:

17.1. Ограничение объема работ и ответственности – допущения вводятся в качестве юридической и методологической защиты, разграничивающей зоны ответственности Оценщика и иных лиц (например, Заказчика). Например:

- вводя допущение «информация, предоставленная Заказчиком, является достоверной» (при условии отсутствия оснований считать иначе, см. п. 38), Оценщик снимает с себя ответственность за преднамеренные искажения данных Заказчиком (за поддельный договор аренды с завышенной ставкой и т.д.);
- у Заказчика нет возможности провести налоговый аудит, выходящий за пределы процесса оценки⁸. Подобный аудит не входит в процесс оценки (п. 2 ФСО III). Оценщик по согласованию с Заказчиком вводит допущение, в котором закрепляется предположение об одном из возможных вариантов развития событий (например, невозможность возврата НДС);

⁴ «Оценщик предполагает, что на протяжении всего рассматриваемого периода перечень оборудования и его местоположение соответствует описанию, приведенному в разделе 2 отчета (стр. 6 Отчета № 101-4/19). Оценщик, основывает свой расчет на предположениях. При этом, если оценщик указывает, что перечень оборудования соответствует перечню оборудования в настоящее время, отказ от проведения осмотра данного оборудования не может являться обоснованным.» (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2019 № 17АП-16905/2019-ГКУ по делу № А60-43646/2019)

⁵ цитата из решения Суда: «Допущения, сделанные оценщиком, соответствуют цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации. В отчете отсутствует неоднозначное толкование сделанных оценщиком допущений» (строка 18 Приложения 2)

⁶ цитата из решения суда: «Между тем данные анализа предшествующей деятельности должника указанных предположений не подтверждают, а, напротив, опровергают» (строка 13 Приложения 2)

⁷ Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 23.09.2024 № Ф02-3673/2024 по делу № А78-7422/2020

⁸ п. 2 ФСО III. Например, юридический аудит перспектив рассмотрения судебного иска или налоговый аудит в отношении возможности возврата НДС

- на стоимость объекта существенное влияние оказывает исход судебного спора. Юридический аудит не входит в процесс оценки. Заказчик располагает соответствующим заключением, подготовленным профильной юридической компанией. В отчет об оценке вводится допущение о том, что вероятность исхода судебного спора определяется по указанному заключению.

17.2. Управление неопределенностью – допущения вводятся в качестве вынужденной реакции на вероятностную природу рыночной стоимости и состояния рынка⁹. Например, в оферте о продаже объекта-аналога, являющегося коттеджем на территории коттеджного поселка, не указаны доступные коммуникации; Оценщик вводит допущение, что доступные коммуникации соответствуют типичному набору, доступному в данном коттеджном поселке.

17.3. Создание возможной реальности – допущения вводятся для ответа на вопросы, стоящие перед лицами, принимающими решения, которые требуют определенного отхода от фактического состояния дел на дату оценки¹⁰.

18. Сравнение допущений с иными схожими понятиями:

18.1. Предпосылки стоимости:

18.1.1. Понятие «предпосылки стоимости» раскрыто в ФСО II:

- предпосылки стоимости представляют собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки (согласно п. 1 ФСО II);
- предпосылки стоимости оказывают влияние на выбор вида стоимости, допущений, исходной информации, подходов и методов оценки и, следовательно, на результат оценки (п. 2 ФСО II).

18.1.2. По сути, четыре из пяти определенных в ФСО II предпосылок стоимости (о сделке, участниках сделки, о предполагаемом использовании объекта, о характере сделки) являются «допущениями верхнего уровня», что, в частности, соотносится с положениями международных стандартов оценки (см. Приложение 1).

18.1.3. При некотором упрощении¹¹: предпосылка = рамка оценки (сценарий, для которого определяется стоимость), допущение = предположение внутри данной рамки.

18.2. Ограничение:

18.2.1. Понятие «ограничение» широко используется в тексте Федеральных стандартов оценки (например, п. 10, 14, 16 ФСО I, раздел III ФСО III), при этом их определение в российском оценочном законодательстве отсутствует.

18.2.2. В зарубежных стандартах оценки¹² под ограничениями оценки понимаются: ~ внешние факторы, ограничивающие:

- глубину исследования (объем работ по договору);

⁹ оценочная деятельность осуществляется в социально-экономических системах, для характеристики состояния которых вынужденно используются показатели качественной и вероятностной природы — см. труды Нобелевского лауреата И. Р. Пригожина по теории систем, например, [14]

¹⁰ примеры:

- определение стоимости в предположении, что межевание объектов оценки (земельных участков) завершено и они являются оборотоспособными в понимании ст. 5 Закона об оценке;
- учет специфических параметров предполагаемой сделки (например, оценка бизнеса без учета части его активов / обязательств, что учитывает условия предполагаемого договора о его продаже).

¹¹ пример:

- предпосылка (рамка) – предполагается сделка с объектом оценки, характер сделки – вынужденная продажа;
- допущение (предположение внутри рамки) – вынуждена продажа должна быть совершена в срок X мес.

¹² возможность такого сопоставления для целей оценки по Закону об оценке раскрыта в п. 10

- публикацию отчета (случаи возможного использования).

18.2.3. При некотором упрощении¹³: допущение = предположение, ограничение = за что именно Оценщик несет ответственность в соответствии с договором на оценку и характеристик источников информации. Дополнительно см. п. 28.6.

19. Допущениями не следует злоупотреблять:

19.1. Не следует вводить допущения там, где оценка в рамках Закона об оценке может быть проведена без них (например, путем получения недостающей информации, проведения соответствующего анализа).

19.2. Для введения допущения должны быть объективные основания (например, отсутствие информации по объективным причинам, см. п. 22.2).

19.3. Не следует вводить допущения там, где оценка в рамках Закона об оценке не может быть сделана в принципе. В таком случае Оценщик может:

- не заключать договор на оказание услуг по оценке в рамках Закона об оценке;
- отказаться от оказания услуг в рамках уже заключенного договора (например, на основании положений абз. 7 ст. 14 Закона об оценке);
- оказать «неоценочные услуги» (например, результатом которых будет являться выдача Заключения специалиста).

V. Рекомендации по формированию допущений

20. Специальные (особенно) и существенные допущения следует вводить только при наличии на то оснований, когда нет иных способов произвести оценку в соответствии с требованиями законодательства (см. п. 19).

21. Допущение должно соответствовать цели оценки, представляющей собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки (п. 9 ФСО I)¹⁴.

22. Объяснимость основания введения допущений:

22.1. В случае, если основание введения допущения не является очевидным, в отчете об оценке рекомендуется его описать (см. п. 28.4).

22.2. Примеры оснований:

- существенные условия предполагаемого договора, для определения ценового параметра которого производится оценка;

¹³ пример:

- допущение (предположение) – оценка выполнена в предположении, что права на земельный участок, приходящийся на оцениваемое здание, принадлежат собственнику здания на праве собственности;
- ограничение – если допущение №X не подтвердится (если права на земельный участок, приходящийся на оцениваемое здание, не принадлежат собственнику здания на праве собственности), то результат оценки может существенно отличаться от указанного в Отчете. Разница может составлять десятки %.

¹⁴ примеры:

- оценка выполняется для обычной продажи здания на открытом рынке, Заказчик хочет ввести допущение о его оценке без учета стоимости прав на земельный участок – подобное допущение неуместно;
- оценка выполняется для сложно структурированной сделки, предметами которой будут отдельно объект капитального строительства и земельный участок, Заказчик хочет ввести допущение об оценке объекта капитального строительства с названием «здание ...» без учета стоимости прав на земельный участок – подобное допущение уместно.

- существенные условия серии взаимосвязанных сделок;
- отсутствие определенной информации по объективной причине, не зависящей от Заказчика оценки и Оценщика (сопровождается описанием предпринятых мер по ее получению [16]);
- положения нормативных правовых актов или локальных нормативных актов, обязательных для Заказчика оценки (пользователя отчета об оценке).

23. Формулировка допущения должна содержать предположение в отношении фактов, условий или обстоятельств (п. 10 ФСО I). По характеру влияния на результат оценки их основными группами являются:

23.1. Характеристики объекта оценки – наличие / отсутствие или состояния элемента (составной части) объекта оценки, связанного с предположением (например, оценка без учета стоимости прав на земельный участок или финансовых вложений в дочернее общество, отсутствии дефектов);

23.2. Наступление событий – предположения будущем совершении сделок, изменении свойств объекта или рынка (например, права на земельный участок будут оформлены в установленном Законом порядке; договор аренды будет продлен / заключен; судебный спор будет разрешен в пользу стороны XX);

23.3. Денежные потоки – предположения о доходах и расходах (например, затраты на ввод в эксплуатацию составят XX руб.; сумма налоговых претензий составит YY руб.);

23.4. Временные параметры – предположения о времени наступления событий (например, дебиторская задолженность будет погашена в срок до XX, производственный комплекс будет введен в эксплуатацию к YY).

24. Формулировка допущения должна быть конкретной – содержать указание на конкретные события, суммы, даты / сроки, реквизиты документов, контрагентов и т.д.¹⁵.

25. Формулировка допущения должна быть краткой. При этом стремление к краткости не должно быть в ущерб донесению смысла (см. главу 5 [15]).

26. Если потенциальному пользователю отчета об оценке будет непросто понять влияние допущения на результат оценки (модель расчета), то данное влияние рекомендуется пояснить¹⁶ (см. п. 27.4).

27. Допущения, вводимые Оценщиком самостоятельно (см. п. 7):

27.1. Данные допущения обычно относятся к предположениям Оценщика:

- о достоверности информации, полученной из отдельных источников;
- о типичном значении показателей рыночной конъюнктуры и факторов стоимости объектов-аналогов¹⁷.

¹⁵ пример: оценка произведена при допущении о погашении дебиторской задолженности ООО «Василек» балансовой стоимостью 100 млн руб. в полном объеме до 31.03.2026

¹⁶ пример: оценка произведена при допущении об отсутствии оснований для применения скидки на недостаток контроля – стоимость оцениваемых акций определена на прямо пропорциональном уровне относительно стоимости 100% доли в уставном капитале, без применения скидки на недостаток контроля

¹⁷ пример: в оферте о продаже объекта-аналога, являющегося коттеджем на территории коттеджного поселка, не указаны доступные коммуникации; Оценщик вводит допущение, что доступные коммуникации соответствуют типичному набору, доступному в данном коттеджном поселке

27.2. Данные допущения в отчете об оценке следует явно, в т.ч. терминологически, отделить от остальных допущений, которые согласовываются с Заказчиком оценки. Например, они могут быть названы «прочими».

28. Практические вопросы формулирования допущений и составления отчетов об оценке:

28.1. В формулировку допущения следует включать «обороты – маркеры», позволяющие его идентифицировать именно в качестве допущения в соответствии п. 10 ФСО I. Например:

- «... при допущении о ...», «... исходит из допущения, что ...», «... допускает, что ...»;
- «... в предположении о ...», «... предполагается, что ...».

28.2. Формулировка специального допущения (их совокупности) может быть объемной, что делает неудобным ее полное указание в формулировке объекта оценки (требование п. 5 ФСО III). В таком случае указанное требование может быть выполнено формулированием объекта оценки следующим образом: «... с учетом специальных допущений, указанных в разделе ... Задания на оценку».

28.3. Помимо раздела, где приводится информация из Задания на оценку (пп. 3 п. 7 ФСО VI), специальные и существенные допущения рекомендуется дублировать на страницах отчета об оценке, где указан результат оценки:

- сопроводительное письмо;
- основные факты и выводы;
- заключение о стоимости и т.д.

28.4. Описание оснований для введения допущений и пояснение их влияния на результат оценки (модель расчета) может быть сделано:

- в сноске к допущению;
- в отдельном разделе отчета об оценке;
- в отдельном разделе отчета об оценке, на который приводятся ссылки в сносках к допущению.

28.5. Положениями п. 5 ФСО III установлено, что допущения, которые не являются специальными, не должны противоречить фактам на дату оценки, в отношении них не должно быть оснований считать обратное. Необходимо следить, чтобы остальной текст отчета об оценке (прежде всего – анализ рынка), не опровергал указанное¹⁸.

28.6. С допущениями оценки тесно связаны ограничения оценки (см. п 18.2, а также п. 8 ФСО III):

28.6.1. Большинство допущений порождает соответствующие ограничения (и наоборот).

28.6.2. Логика ограничений, возникших вследствие сделанных допущений, обычно заключается в следующем:

- если допущение не подтвердилось, стоимость будет (может быть) иной;
- если допущение не подтвердилось, Оценщик не несет за это ответственность.

28.6.3. Ограничение может соответствовать как одному допущению, так и их группе.

28.7. Подтверждением факта согласования допущения со стороны Заказчика оценки могут являться соответствующие положения письма-представления [17].

28.8. Факт противоречия неспециального допущения фактическим обстоятельствам может не быть известен Оценщику на момент заключения договора на оценку. Указанный факт

¹⁸ пример: сделано допущение, что цена продажи объекта-аналога включает НДС по основной ставке в размере 22%. При этом из анализа рынка следует, что основными продавцами подобных объектов являются физические лица, которые не являются плательщиками НДС

может стать известен уже в процессе оказания услуг, например, в ходе осмотра объекта оценки. В таком случае следует:

- либо отказаться от введения данного допущения;
- либо совместно с Заказчиком оценки переквалифицировать допущение в специальное (внести изменение в Задание на оценку в соответствии с п. 2 ФСО IV).

VI. Типовые ошибки при формировании допущений

29. Противоречие допущения цели оценки (см. п. 21).

30. Противоречие допущения фактическим обстоятельствам (см. п. 28.8).

31. Неправомерное ограничение Оценщика, нарушение принципа его независимости со стороны Заказчика оценки¹⁹.

32. Подмена допущением рыночных данных и/или анализа Оценщика²⁰.

33. Отнесение к допущениям сущностей, которые не являются таковыми, например (см. Приложение 3):

- констатации фактов;
- описания выполненных расчетов;
- иных сведений, необходимых, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (п. 11 ФСО VI).

34. Объемность и сложность формулировок. По умолчанию, пользователи отчетов об оценке и проверяющие в разном статусе часто воспринимают допущения в качестве инструмента искажения стоимости. И чем более объемная и запутанная, менее понятная, формулировка, тем большие подозрения она вызывает (см. п. 24).

35. Размытые формулировки, допускающие неоднозначное толкование (нарушение требований ст. 11 Закона об оценке)²¹.

36. Отнесение допущения не к тому типу, например:

36.1. Выдача специального допущения за существенное (и, соответственно, исключение его из формулировки объекта оценки, что нарушает требования п. 5 ФСО III);

36.2. Выдача существенного допущения за несущественное (введение существенного допущения Оценщиком самостоятельно без согласования с Заказчиком оценки, что нарушает требования п. 6 ФСО III).

¹⁹ пример: определить рыночную стоимость объекта оценки при допущении о применимости единственного затратного подхода к оценке

²⁰ примеры:

- определяется рыночная стоимость недвижимости, Заказчик хочет ввести допущение, что доходы будут соответствовать его планам по сдаче недвижимости аффилированной структуре. Допущение неуместно. Заказчику можно предложить определить инвестиционную стоимость;
- определить рыночную стоимость при допущении, что рыночный уровень ставки аренды составляет 100 руб. Допущение неуместно. По сути, в данном случае допущение звучит ~ «Определить рыночную стоимость при условии, что она равна X руб.».

²¹ пример: оценка произведена при допущении о погашении дебиторской задолженности ООО «Василек». Неоднозначное толкование заключается в том, что из формулировки не понятно: в каком именно объеме будет погашена задолженность (вся или часть), в какой срок?

37. Использование «типового набора допущений» без учета специфики конкретной оценочной ситуации (параметров объекта, доступной информации и рыночной конъюнктуры)²².

VII. Заключительные положения

38. Допущение как инструмент профессиональной защиты Оценщика:

38.1. Допущение является важным инструментом профессиональной защиты Оценщика. В практике распространены ситуации, когда отчет об оценке был отклонен его пользователем²³, но это не привело к дисциплинарной или иной ответственности Оценщика по следующей причине. В отчете об оценке было корректно описано, что оценка произведена при определенных допущениях, согласованных с Заказчиком оценки. В данной конкретной ситуации другими лицами эти допущения были признаны недопустимыми, например, с учетом фактических обстоятельств проводимой сделки, однако вина оценщика – отсутствует.

38.2. В последние годы наблюдается практика уголовного преследования Оценщиков, свидетельствующая о недостаточной эффективности допущений в качестве инструмента профессиональной защиты Оценщика. В глазах представителей следственных органов, допущения не в полной мере разграничивают зоны ответственности Оценщика и иных лиц (например, Заказчика). Учитывая вышеизложенное, даже при наличии согласованного с Заказчиком допущения рекомендуется:

- понять цель введения соответствующего допущения;
- проанализировать наличие оснований ставить под сомнение вероятность / реальность соответствующих предположений Заказчика (например, имеются явные признаки недостоверности документов / информации, которую в допущении предлагается считать достоверной). Методическая основа такой проверки раскрыта в [18];
- в отчете об оценке явно обратить внимание на степень влияния допущения на результат оценки.

39. Специфика производства судебных оценочных экспертиз в рамках Закона о судебно-экспертной деятельности [2]:

39.1. Эксперт не может самостоятельно вводить допущения, оказывающие существенное влияние на результаты экспертизы. В качестве исключения в судебной практике встречаются ситуации, когда допущения вводятся Судом или иным органом, назначившим экспертизу.

39.2. Частичным логическим аналогом допущений в судебной экспертизе являются «условия». Их использование влияет на вид выводов по результатам судебной экспертизы. Например, при наличии условий может быть сделан не категоричный, а условный вывод [19].

Приложения:

- Приложение 1 – анализ зарубежных стандартов оценки – на 3 (трех) л.;
- Приложение 2 – анализ судебной практики – на 20 (двадцати) л.;
- Приложение 3 – примеры формулировок, не являющихся допущениями – на 1 (одном) л.

²² нередко в одной оценочной компании / у одного Оценщика в большинстве отчетов об оценке используется «стандартный набор» допущений, не учитывающий специфику конкретной оценочной ситуации

²³ не принят (не согласован) государственным органом, отклонен судом, по установленной в нем стоимости не была совершена сделка и т.д.

Источники:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001 №73-ФЗ.
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №200 от 14.04.2022.
9. International Valuation Standards (IVS) effective 31.01.2025 <https://ivsc.org/standards/> (доступ – требуется регистрация).
10. Международные стандарты оценки / пер. с англ. под ред. И.Л. Артеменкова, С.А. Табаковой, — М.: Консорциум оценочных организаций, 2025. — 210 с.
11. European Valuation Standards 2025. https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf (доступ – свободный).
12. RICS Valuation – Global Standards (effective 31.01.2025). <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf> (доступ – свободный).
13. 2024 Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). Standards 1-4. Effective January 1, 2024. <https://appraisalfoundation.org/pages/uspar> (доступ – свободный, но на 23.06.2026 блокируется для посетителей из России).
14. Пригожин И., Стенгерс И. Порядок из хаоса. Новый диалог человека с природой / Пер. с англ. — М.: УРСС, 2003.
15. А.В. Каминский, М.О. Ильин, В.И. Лебединский и др. Экспертиза отчетов об оценке: Учебник — М., 2021. — 418 с.
16. Методические разъяснения по оценке стоимости по общедоступным источникам информации. МР–4/23 от 12.07.2023 // <https://srosovet.ru/press/news/140723/> (доступ – свободный).
17. Методические разъяснения по формированию письма-представления от 17.06.2026 МР–4/26 // <https://srosovet.ru/Metod/metodicheskierecommenrazn123/4-26/> (доступ – свободный).
18. Методические разъяснения по проверке достоверности информации от 29.10.2019 МР–3/19 // <https://srosovet.ru/press/news/291019-2/> (доступ – свободный).
19. Методические разъяснения по формированию выводов в судебной оценочной экспертизе от 26.11.2021 №МРз–3/21 // <https://srosovet.ru/press/news/301121> (доступ – свободный).

Анализ зарубежных стандартов оценки

1. Международные стандарты оценки (The International Valuation Standards, IVS, МСО) [9]²⁴:

1.1. Понятие допущений раскрывается в основном в IVS 102 Bases of Value²⁵; отдельные положения содержатся в IVS 101 Scope of Work²⁶, IVS 104 Data and Inputs²⁷, IVS 106 Documentation and Reporting²⁸.

1.2. Исторически к допущениям относятся, в первую очередь, допущения (assumptions), формирующие (обосновывающие) многие виды стоимости²⁹, (МСО 102, п. 10.05), например:

- гипотетический (неопределенный) покупатель или продавец,
- известные или определенные стороны,
- члены идентифицированной /описанной группы или потенциальные стороны,
- наличие у сторон особых условий или мотивов на определенную дату (например, условия вынужденной продажи,
- предполагаемый уровень осведомленности сторон.

1.3. МСО 102 выделяет в отдельных разделах «Допущения» (раздел 50) и «Специальные допущения» (раздел 60), которые влияют на результат оценки:

- [общие, стандартные] допущения³⁰ (Assumptions) – то, что относится к состоянию актива в гипотетической сделке и/или к обстоятельствам, при которых предполагается сделка; такие допущения связаны с фактами, которые существуют или могут соответствовать существующим на дату оценки;
- специальные допущения (Special Assumptions) – предположение, которое либо предполагает факты, отличающиеся от существующих на дату оценки, либо не было бы типичным для участников рынка.

1.4. Допущения, принятые вследствие наличия ограничений или запретов в отношении осмотров, запросов информации и/или анализа при проведении оценки, должны быть идентифицированы и отражены в Задании на оценку, как и указанные ограничения.

1.5. МСО обращает внимание на то, что допущения могут оказать существенное влияние на стоимость. МСО выделяет существенные допущения как в составе обычных допущений, так и в составе специальных допущений. Все существенные допущения должны быть:

- обоснованы в данных обстоятельствах,
- подтверждены доказательствами,
- соответствовать предполагаемому использованию,³¹
- раскрыты в Отчете об оценке.

1.6. МСО требует, чтобы все специальные допущения были:

²⁴ с января 2025 года действующая версия Международных стандартов оценки доступна в электронном виде после регистрации на сайте <https://ivsc.org/standards/>. Перевод на русский язык – [10]

²⁵ МСО 102 Виды стоимости

²⁶ МСО 101 Объем работ; в предыдущих переводах – «Задание на оценку»

²⁷ МСО 104 Информация и исходные данные

²⁸ МСО 106 Документация и отчетность

²⁹ в российских Федеральных стандартах оценки такие допущения называются предпосылками стоимости, что отражает их суть и отделяет от других допущений

³⁰ в тексте МСО – «допущения»

³¹ в терминологии МСО понятие «предполагаемое использование» близко к «цели оценки» в терминологии ФСО

- согласованы – обязательно согласованы с клиентом (заказчиком) до начала или в процессе выполнения задания;
- отражены в Задании на оценку;
- обоснованы в данных обстоятельствах;
- подтверждены доказательствами;
- соответствовать предполагаемому использованию;
- раскрыты – четко изложены в отчете об оценке; Оценщик должен указать, что расчет стоимости зависит от изменения текущих обстоятельств или отражает точку зрения, которая в обычных условиях не была бы принята участниками рынка на дату оценки;
- если оценка включает «специальное допущение», то описание вида стоимости (например, «Рыночная стоимость при специальном допущении») должно содержать прямое указание на наличие специального допущения (нельзя указать «Рыночная стоимость», если актив на рынке в таком состоянии не продается).

1.7. Кроме строго определенных видов допущений (см. п. 1.3), слово «допущения» используется в МСО также по отношению к предположениям, которые не связаны с активом или сделкой, но являются важными для процесса оценки и могут вводиться самостоятельно Оценщиком (например, допущения в отношении источников информации, прогнозов или модели).

2. Европейские стандарты оценки (EVS, [11]):

2.1. Положения EVS в целом гармонизированы с МСО. Использование допущений описано в EVS более подробно, чем в МСО и раскрывается в разделах EVS 1 Market Value (Рыночная стоимость), EVS 4 The Valuation Process (Процесс оценки) и EVS 5 Reporting the Valuation (Составление Отчета), в частности:

2.2. В отношении отдельных вопросов, которые Оценщик не в состоянии проверить самостоятельно, допущение может сопровождаться рекомендацией клиенту установить факты с помощью специалистов, обладающих соответствующими профессиональными навыками. Если впоследствии выяснится, что сделанные допущения были неверными, Оценщику, возможно, потребуется пересмотреть и скорректировать указанные в отчете цифры, а также указать в отчете на возможность наличия неточностей.

2.3. Альтернативное использование Объекта оценки (использование, не соответствующее текущему)³² и оценка в условиях вынужденной продажи отнесены к Специальным допущениям.

3. Стандарты Королевского института дипломированных оценщиков (RICS, [12]):

3.1. Стандарты RICS включают в себя полный текст МСО (в составе отдельного раздела). В стандартах RICS использование допущений описано в обязательных к применению стандартах PS 2 Ethics, competency, objectivity and disclosures³³, VPS 1 Terms of engagement (scope of work)³⁴, VPS 2 Bases of value, assumptions and special assumptions³⁵ и VPS 6 Valuation reports³⁶, а также в VPGA (Примечания по применению). Ключевые положения:

3.2. В стандартах RICS выделяют:

³² это не относится к оценке рыночной стоимости в наилучшем использовании

³³ Этика, профессиональная компетентность, объективность и раскрытие информации

³⁴ Задание на оценку

³⁵ Виды стоимости, допущения и специальные допущения

³⁶ Отчеты об оценке

- допущение (assumption) – предположение, принимаемое за истину. Оно касается фактов, условий или ситуаций, влияющих на объект оценки или подход к ней, которые, по соглашению, не требуют проверки со стороны оценщика в рамках процесса оценки.
- специальное допущение (special assumptions) – предположение, которое либо основано на фактах, отличающихся от фактических обстоятельств, существовавших на дату оценки, либо которое не было бы сделано типичным участником рынка при совершении сделки на дату оценки. В некоторых юрисдикциях такие предположения также называют гипотетическими условиями.

3.3. В отличие от МСО в стандартах RICS слово *assumption* не используется для обозначения допущений (предположений), которые Оценщик может вводить без согласования с Заказчиком.

3.4. Допущение часто связано с ограничением объема исследований или запросов, которые может провести Оценщик. Поэтому все допущения, которые, вероятно, будут включены в отчет, должны быть согласованы с клиентом и включены в Условия поручения (Terms of Engagement). Если включить допущения в Условия поручения невозможно, они должны быть согласованы с клиентом в письменной форме до выпуска отчета об оценке.

3.5. Если по итогам осмотра или анализа в процессе проведения оценки Оценщик придет к выводу, что согласованное с клиентом ранее допущение не может быть признано допустимым или должно быть переквалифицировано в специальное допущение, то до завершения процесса оценки и предоставления отчета необходимо письменно согласовать с клиентом пересмотренные допущения.

3.6. Необходимо уделить пристальное внимание тому, чтобы все сделанные допущения:

- соответствовали всем применимым национальным или юрисдикционным стандартам;
- были реалистичными и достоверными;
- были четко и исчерпывающе изложены в отчете.

3.7. Если заказчик настаивает на проведении оценки на основе специального допущения, которое Оценщик считает нереалистичным, от выполнения такой оценки следует отказаться.

4. Стандарты профессиональной оценочной деятельности Фонда оценки США (USPAP 2024) [13]

4.1. Стандарты USPAP разделяют следующие виды допущений:

- допущения (assumptions) – соответствуют типовым допущениям, например допущению об отсутствии дефектов в конструктивных элементах здания, если такие дефекты не видны при осмотре;
- чрезвычайные допущения (extraordinary assumptions) – допущения, существенным образом влияющие на стоимость, в том числе допущения, связанные с неопределенностью информации, использованной в процессе оценки, особенно в случаях, когда признание такой информации недостоверной может изменить мнение или выводы Оценщика; к такой информации, в частности, может относиться информация о состоянии объекта в прошлом при ретроспективной оценке и невозможности осмотра;
- гипотетические условия (hypothetical conditions) – такие условия, которые непосредственно связаны с конкретным объектом (оценкой), при этом противоречат тому, что известно Оценщику на дату проведения оценки, но

используются для целей анализа; примерами гипотетических условий являются: оценка недостроенного здания как полностью готового, оценка участка с другим зонированием, отличным от существующего, при условии, что альтернативное зонирование является осуществимым вариантом и т.д.

4.2. Стандарты USPAP предупреждают Оценщика от использования необоснованных предположений или допущений (например, относительно тенденций на рынке, фактического возраста и оставшегося срока службы).

4.3. Стандарты USPAP указывают на необходимость отражения в Условиях работы (Assignment Conditions) всех допущений, чрезвычайных допущений, гипотетических условий, а также на раскрытие их в документации, сопровождающей оценку.

Анализ судебной практики

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
1	Оспаривание кадастровой стоимости	Апелляционное определение Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 14.12.2023 № 66а-876/2023 (УИД 92OS0000-01-2022-000122-76)	Между тем, как следует из заключения и пояснений эксперта в судебном заседании суда апелляционной инстанции, при анализе рынка и отборе объектов-аналогов он исходил из допущения об отсутствии ценообразующего значения вида разрешенного использования земельных участков, в результате чего в выборку были включены предложения о продаже промышленно-складских и производственных баз, земель под строительство и обслуживание гаражных кооперативов и т.п., в связи с чем, ее нельзя считать репрезентативной. ... Данные обстоятельства не позволили суду апелляционной инстанции принять данное доказательство в качестве подтверждения достоверной рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. ... Из содержания заключения эксперта и ее пояснений в судебном заседании суда апелляционной инстанции 14.12.2023 следует, что в нарушение пункта 20 ФСО № 7 при применении методологии доходного подхода при оценке земельного участка оценщиком не были учтены смешанный характер его фактической застройки и характеристики зданий, сооружений (тип, назначение, класс конструктивных элементов), применена корректировка на фактор масштаба, что не соответствует наиболее эффективному использованию ЕОН от сдачи в аренду зданий частями, отдельными помещениями; в отчете не содержится анализа ценообразующего значения публичных градостроительных ограничений в использовании земельного участка, предусмотренных Приказом Минкультуры России от 12.08.2016 № 1864, в результате чего стоимость, рассчитанная оценщиком, не может быть признана достоверной.
2	Оспаривание кадастровой стоимости	Решение Калининградского областного суда от 29.09.2023 по делу № 3а-201/2023 (УИД 39OS0000-01-2023-000167-21)	Согласно заключению эксперта оценщик в полном объеме исполнил требование пунктов 2, 3 ФСО IV относительно формулировки цели оценки, принятые оценщиком допущения в пунктах 10.3 и 10.4 раздела "Допущения оценки", касающиеся применения положений Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 для определения кадастровой стоимости, соответствуют требованию пункта 5 (ФСО III), не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное. На основании пункта 14 (ФСО): результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. По мнению эксперта, оценщик в полном объеме исполнил требования раздела II ФСО III относительно использования допущений в процессе оценки.

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
3	Споры о несостоятельности (банкротстве)	Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2022 № 09АП-73007/2022, 09АП-74078/2022, 09АП-47922/2019 по делу № А40-55389/2018	Суд критически отнесся к представленному заявителем отчету об оценке № 2-62/2022 от 11.01.2021. Оценка проведена во внесудебном порядке по документам, представленным заявителем, оценщик не был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Указанный отчет не соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности, не соответствует федеральным стандартам оценки, не соответствует СПОД. Исходя из пояснений рецензента (экспертное заключение от 17.03.2022 № 149/2022) указанное на странице 6 предполагаемое использование результатов оценки: "для принятия управленческих решений" не имеет конкретного использования. Учитывая принятые Оценщиком недостаточно обоснованные допущения, существенной влияющие на итоговую стоимость объекта оценки, использование Отчета может привести к ошибочному применению результатов оценки. Также, рецензентом установлено, что часть документов, представленных оценщику, была представлена в электронном виде, без печатей и подписей. На основании вышеизложенного суд первой инстанции обоснованно указал, что представленный заявителем отчет об оценке № 2-62/2022 от 11.01.2021 не соответствует федеральным стандартам оценки и не может быть признан в качестве надлежащего и допустимого доказательства.
4	Оспаривание кадастровой стоимости	Решение Ставропольский краевой суд от 19.11.2020 по делу № 3А-296/2020 [М-205/2020]	В скриншоте предложения о продаже объекта-аналога №1 от 26 сентября 2018 года, приобщенного к отчету, сведения о виде прав на земельный участок, отсутствуют. В отчете об оценке, оценщик Т.А.Д. указала, о том, что вид прав этого аналога ею уточнен, однако, какая-либо информация об источнике уточнения сведений относительно прав этого аналога в отчете не приведена. Отсутствует и указание оценщика на допущение в соответствии с пунктом 9 Федерального стандарта оценки (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, согласно которому 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. Таким образом, информация о виде права объекта-аналога № 1, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки (рыночная стоимость объекта оценки скорректирована на 35 %, что в итоге сказалось и на расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта) в отчете не подтверждена, эта информация вводит в заблуждение пользователей отчета, допускает неоднозначное толкование имущественных прав этого аналога. В письменных возражениях на выводы судебной оценочной экспертизы, оценщик Т.А.Д. сослалась на объявление о продаже этого аналога другим продавцом в марте 2014 года (из ее личного архива объявлений о продаже) с указанием вида прав на земельный участок – краткосрочная аренда. Это не препятствовало при наличии у нее этой информации на дату оценки земельного участка представить либо сослаться на нее в отчете.

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			... Исходя из установленных обстоятельств, приведенные выводы экспертного заключения о нарушениях требований законодательства об оценочной деятельности и требований федеральных стандартов оценки, в том числе, повлиявших на расчет итоговой величины рыночной стоимости исследуемого земельного участка, суд считает правомерными.
5	Оспаривание кадастровой стоимости	Решение Нижегородский областной суд от 11.11.2020 по делу № 3А-854/2020 [М-747/2020]	...оценка проведена оценщиком с допущением, что состояние объекта оценки на дату определения стоимости 05.06.2011 и на дату осмотра 12.08.2020 было одинаковым; согласно п. 9 ФСО № 1 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; нет оснований принимать как верное и не требующее проверки предположение, что за 9 лет здание не подверглось естественному физическому износу; заказчиком предоставлена информация об отсутствии ремонта у объекта оценки, что подтверждает наличие у объекта оценки естественного устаревания конструктивных элементов; таким образом, физический износ объекта оценки, определенный в отчете на основании визуального обследования 12.08.2020 года, не обоснован. Нарушение п.5 ФСО № 3; исходя из отсутствия подтвержденных сведений о состоянии объекта оценки на дату оценки, для расчета величины физического износа следовало применить метод хронологического возраста. Для использования этого метода достаточно имеющейся у оценщика информации, а также для его применения оценщику нет необходимости делать какие-либо неподтвержденные предположения о состоянии объекта оценки в 2011 году;... Доводы Правительства Нижегородской области о допущенных значительных нарушениях федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, не нашли своего подтверждения в ходе рассмотрения дела, опровергаются, как исследованным в судебном заседании отчетом об оценке оценщика <данные изъяты> Р.А.Ю. от 19.08.2020 г. [номер], так и письменной позицией оценщика <данные изъяты> Рензина А.Ю. на доводы Правительства Нижегородской области.
6	Дела о несостоятельности (банкротстве)	Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28.01.2019 № Ф09-1869/18 по делу № А76-2220/2016 Определение Верховного Суда РФ от 17.05.2019 № 309-ЭС19-5375	Стоимость прав застройщика на объект незавершенного строительства и на земельный участок, как указывают суды первой и апелляционной инстанций, подтверждается отчетом об оценке от 06.07.2018 № НИ-0207/2018, подготовленным обществом "Независимая экспертиза", при этом заявленные обществом "Ипотечный дом" возражения относительно достоверности данного отчета судами обоснованно отклонены ввиду формального характера представленных замечаний, отсутствия каких-либо документально подтвержденных сведений, опровергающих выводы оценщика. Отсутствие в названном отчете расчета величины дисконтирования (18%) судом с учетом квалификации оценщика, отсутствия доказательств фактического устранения недостатков

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
		по делу № А76-2220/2016	на объекте незавершенного строительства и необходимости применения иной величины дисконтирования, принимая во внимание положения пункта 9 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 правомерно квалифицированы в качестве неопровергнутого допущения, основанного на профессиональном мнении оценщика. ... Следует признать несостоятельной ссылку кредитора на свое несогласие с применением оценщиком дисконтирования величины стоимости замещения объекта (затратный подход). При определении величины стоимости замещения оценщик определил результат без учета установленных в отношении спорного объекта недостатков строительства, в связи с чем последующее уменьшение полученного результата является оправданным. Арбитражный суд соглашается с доводом кредитора о том, что расчет величины дисконтирования (18%) оценщиком не приведен, между тем с учетом представленных сведений о квалификации оценщика, отсутствии доказательств фактического устранения недостатков и необходимости применения иной величины дисконтирования, арбитражный суд расценивает величину корректировки как неопровергнутое допущение, основанное на профессиональном мнении оценщика (п. 9 Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).
7	Дела о несостоятельности (банкротстве)	Определение АС Тюменской области от 16.04.2026 по делу № А70-24741/2024	Финансовый управляющий представил в материалы дела Отчет об оценке объекта недвижимости, датированный 08.10.2024, выводы которого о стоимости объекта представляются достаточно спорными ввиду следующего: - Согласно выписке из ЕГРП (Приложение № 6 к настоящему отзыву) в отношении Объекта недвижимости 11.06.2024 года зарегистрировано право собственности ООО «ТЛТ-Инжиниринг» - номер государственной регистрации - 72:23:0219003:7644-72/052/2024-8. Акт приема-передачи между ООО «ТЛТ-Инжиниринг» и Кузьминой Еленой Михайловной подписан 30 мая 2024 года. Начиная с указанной даты доступ к объекту недвижимости у прежнего собственника отсутствовал, ООО «ТЛТ-Инжиниринг» доступ прежнему собственнику с представителем оценочной организации не представляло. Соответственно, представитель оценочной организации не мог присутствовать на объекте, осуществлять фотофиксацию и как следствие, иметь достоверное полноценное представление об оцениваемом объекте. -согласно представленному отчету об оценке в основу отчета положены допущения и предположения оценщика (страница 9), а учитывая, что представитель оценочной организации отсутствовал внутри оцениваемого помещения - свои суждения он строил на фотоматериалах представленных лицом (Заказчиком Кузьминым А.Е.), не имевшим вещных прав в отношении объекта оценки начиная с 2013 года.

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			-фотографии объекта оценки (листы 27-30 отчета об оценке) не идентифицированы, с номерами помещений согласно поэтажного плана не соотнесены. На поэтажном плане более 50 обособленных помещений, а фотографий в материалы отчета представлено только 25. -в пункте 2.2. в таблице 2.3. Оценщик приводит критерии физического износа помещения нежилого помещения, однако вывод о фактическом физическом износе объекта недвижимости не сделан. -в таблице 5.2. - данные по продажам объектов-аналогов, сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта анализа по всем элементам сравнения: оценщиком не указан источник - каким сайтом руководствовался специалист, на какой платформе размещено объявление о продаже объекта недвижимости. Кроме того, данные из представлено таблицы ставят под сомнение весь представленный отчет: в качестве аналога указано помещение площадью 255 кв.м. (г. Тюмень, ул. Пермькова, дом 19). Указанное помещение расположено в том же здании что и Объект недвижимости, при этом в Отчете оценки указано, что помещение находится на 2-м этаже трёхэтажного здания - фактически указанное здание является шестиэтажным. Кроме того, указанный объект в спорный период был размерен на сайте Домклик и как объект-аналог представлен в Отчете - Приложение №3 и его цена на 25.04.2024 года составляла 17 990 000 рублей (лист 27) - в отчете, представленном Финансовым управляющим и не указывающем источник (сайт размещения) - цена данного объекта указана 20 500 000 руб. Таким образом, представленный в материалы дела Отчет об оценке Объекта недвижимости сделан ретроспективно, без фактического осмотра оценщиком объекта недвижимости, на основании данных представленных заказчиком, который не являлся собственником указанного помещения уже продолжительное время, при этом ретроспективная оценка должна опираться на достоверные сведения о состоянии объекта именно на дату оценки (ФСО-3, ФСО-6) - при этом в отчёте прямо указано, что оценщик исходил из достоверности всей информации, предоставленной заказчиком, и не проводил технических или юридических экспертиз.
8	Дела о несостоятельности (банкротстве)	Постановление 20-й ААС от 16.01.2024 по делу № А68-2970/2017 [20АП-7137/2023]	3. При проведении оценки имущества должника, конкурсным управляющим получен отчет оценщика ООО «Оценочная компания «Юрдис» по оценке 100% доли в уставном капитале ООО «Дубнинский известняк» (далее - Отчет об оценке), услуги оценщика по подготовке Отчета об оценке оплачены в полном объеме за счет конкурсной массы в размере 90 000 руб. Согласно данным Отчета об оценке рыночная стоимость 100% доли в уставном капитале ООО «Дубнинский известняк» по состоянию на 03.09.2021 определена в размере 60 636 000 руб. В результате анализа Отчета об оценке выявлены факты, которые ставят под сомнение корректность проведенной оценки и ее дальнейшее использование для определения начальной цены продажи при реализации имущества должника: 1) расчет рыночной стоимости долей, представленный в Отчете об оценке, основан на допущении оценщика о том, что Лицензия будет переоформлена на ООО

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			«Дубнинский известняк» (пункт 25 раздела 4 Отчета - стр.9, п. 7.11 - стр.15). 2. В приложении 14 к Отчету об оценке (стр. 65) содержится копия заявления ООО «Дубнинский известняк» от 05.08.2021, направленного в Министерство природных ресурсов и экологии Тульской области и принятого последним к рассмотрению 03.09.2021 (вхд. №1463), хотя ни на момент проведения оценки, ни на текущий момент результат рассмотрения заявления о переоформлении Лицензии неизвестен; 2) на момент проведения оценки активы компании ООО «Дубнинский известняк», образованной 09.11.2020, включают денежные средства в размере 10 000 руб. (раздел 7 Отчета об оценке - стр. 13-15, табл. 21 - стр. 37). Расчет стоимости сделан исходя из того, что ООО «Дубнинский известняк» будет осуществлять добывающую деятельность с конца 2021 года. Прогноз выручки и расходов ООО «Дубнинский известняк» по использованию месторождения как добывающего предприятия основан на данных, полученных от конкурсного управляющего ООО «Дубенский камень» (прогнозируемая структура доходов и расходов, подписанная конкурсным управляющим, представлена на стр. 64 Отчета об оценке). При этом, какие-либо обоснования и/или документы, подтверждающие данные по доходам и расходам по использованию месторождения, представленные оценщику конкурсным управляющим Агеевым В.А., отсутствуют; 3) информация о том, что земельные участки, право пользования которыми предоставляет Лицензия, проданы в ходе дела о банкротстве третьему лицу, в Отчете об оценке отсутствует; 4) в пункте 26 раздела 4 Отчета об оценке (стр.9) оценщик допускает, что в случае отказа в переоформлении Лицензии стоимость компании будет значительно уменьшена, однако оценщиком не сделан расчет рыночной стоимости долей ООО «Дубнинский известняк» в этом случае; 5) ГК ВЭБ.РФ считает, что содержание Отчета об оценке вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также допускает неоднозначное толкование полученных результатов, что нарушает требование ст.11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. и п.5 Федерального стандарта оценки, по следующим причинам: в DCF модели не учтены расходы на приобретение карьеров и переоформление лицензии; отсутствует детализация расходов в прогнозном периоде; амортизация превышает уровень капитальных затрат в 3,3 раза, при том, что на дату оценки активы сформированы денежными средствами в размере 10 000 руб.; предположение о максимальном объеме добычи в соответствии с требованиями Лицензии должно быть подтверждено дополнительными исследованиями о потребностях рынка. Принимая во внимание инициированный судебный спор о признании сделки купли-продажи недействительной, планируемые действия ВЭБ.РФ по приостановке переоформления Лицензии на ООО «Дубнинский известняк», полагает, что расходы на оплату услуг по подготовке данного отчета об оценке в размере 90 000 руб. следует взыскать с конкурсного управляющего в состав конкурсной массы.

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
9	Дела о несостоятельности (банкротстве)	Постановление 15-й ААС от 23.06.2023 по делу № А32-34985/2021 [15АП-7554/2023]	Отчет об оценке выполнен оценщиком на основе информации, представленной ответчиком (в судебном представителе ответчика пояснил, что неисправности транспортного средства указаны со слов ответчика), то есть оценка осуществлена с допущением в виде предположения наличия каких-либо факторов, влияющих на результат оценки имущества, поэтому не может являться надлежащим доказательством, подтверждающим, что транспортное средство находилось в технически неисправном состоянии на дату сделки. Оценщик располагал лишь той информацией о неисправности автомобиля, которая представлена ответчиком, при этом в отсутствие надлежащих и достоверных доказательств, подтверждающих данное обстоятельство. Довод ответчика о том, что стоимость транспортного средства на дату сделки соответствовала его фактическому техническому состоянию, отклоняется судебной коллегией, поскольку ответчик не представил доказательства, достоверно свидетельствующие о технической неисправности транспортного средства на момент заключения договора (27.11.2019), с учетом того, что в самом договоре купли-продажи сведения о неисправностях и повреждениях автомобиля не указаны. Отклоняя довод ответчика о том, что транспортное средство продано по рыночной цене с учетом технического состояния, судебная коллегия исходит из того, что указанные возражения документально не подтверждены. Более того, в соответствии с информацией, размещенной на официальном Интернет-ресурсе ГИБДД Российской Федерации, спорное транспортное средство зарегистрировано за покупателем 27.11.2019, то есть в день заключения договора купли-продажи от 27.11.2019, автомобиль успешно прошел государственный технический осмотр и допущен к эксплуатации. При этом постановка на учет транспортных средств возможна в случае их исправного технического состояния в целях допуска к эксплуатации.
10	Дела о несостоятельности (банкротстве)	Определение АС Челябинской области от 30.09.2022 по делу № А76-18529/2018	Между тем, вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Оренбургской области от 19.07.2019 по делу №А47-9612/2016 дана оценка отчету об оценке ИП Соколова С.Н. от 01.03.2019 №06/2019. Так, судом установлено, что как следует из этого отчета, оценщик не производил осмотра транспортных средств, и исходил из допущения, что они находятся в состоянии, соответствующему нормальному естественному износу. Таким образом, у оценщика отсутствовали сведения о реальном техническом состоянии транспортных средств, в том числе о наличии и характере дефектов. ... В связи с этим представленный заявителем отчет об оценке № 06/2019 от 01.03.2019 суд не может принять в качестве достоверного и достаточного доказательства рыночной стоимости транспортных средств.

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
11	Дела о несостоятельности (банкротстве)	Постановление 7-й ААС от 23.11.2020 по делу № А67-1997/2019 [07АП-1784/2020]	При оценке представленных в материалы дела доказательств судом первой инстанции был сделан обоснованный вывод о том, что в материалы дела не представлено надлежащих доказательств соответствия реальной стоимости таких долей, в том числе по состоянию на дату совершения оспариваемой сделки, той стоимости, которую указывает должник. ...В ходе оценивая представленных должником отчетов об оценке ООО «АРТ- Мастер» от 14.09.2020 № 86/20 и № 88/20, у суда первой инстанции возникли обоснованные сомнения в достоверности представленных расчетов, так как из самого их содержания следует вывод, что определенная оценщиком рыночная стоимость имеет неточный и вероятностный характер, основана на большом количестве допущений и предположений, в силу чего не могла быть принята судом в качестве установленного фактического обстоятельства.
12	Дела о несостоятельности (банкротстве)	Определение АС Новосибирской области от 27.08.2020 по делу № А45-16349/2018	Кроме того, в данном случае все участники процесса, включая оценщика, подтверждают, что назначение помещений (складские или офисные) имеет существенное влияние на рыночную стоимость. Вместе с тем, информация о распределении помещений на складские и офисные не подтверждена: документов у оценщика о распределении площадей не было, при этом в письме ООО «Артикул» от 13.07.2020, а также в ходе дачи пояснений Ноздриной М.А., судом установлено, что осмотр оцениваемых объектов был проведен не в полном объеме, при этом у оценщика не было документов о площадях помещений и в ходе осмотра оценщик площади помещений не измерял. При этом следует учесть, что в материалах дела имеется технический паспорт на здание «Центрального склада», согласно которому все 100% площадей помещений имеют назначение «складские». Исходя из этого оценщиком сделано допущение о распределении помещений на офисные и складские (страница 13 отчета). Данное обстоятельство, безусловно является ценообразующим фактором, так как общеизвестно, цена офисного помещения выше складского помещения ввиду того, что в отчете об оценке № 19/065 данные о распределении помещений на складские и офисные не подтверждены, отчет содержит недостоверные сведения. Соответственно, и рыночная стоимость объектов недвижимости определена не с учетом фактических характеристик помещения, а исходя из предположений.
13	Взыскание упущенной выгоды	Определение АС Московской области от 15.06.2026 по делу № А41-81180/19	В данном деле расчет убытка (чистой прибыли, упущенной выгоды) обоснован заявителями ссылкой на отчет о рыночной стоимости упущенной выгоды № 230412/1 от 31.03.2023 г. Фактически требования заявителей основаны на предположении о том, что должник мог осуществлять производственную деятельность и для этого были все необходимые условия. Производственная деятельность ООО «...», по мнению заявителей, была бы безубыточной и позволила бы получать прибыль в размере, исключающем любые иные способы использования активов должника кроме ведения производственной деятельности.

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			...Между тем данные анализа предшествующей деятельности должника указанных предположений не подтверждают, а, напротив, опровергают. Содержанием деклараций, прошедших камеральную проверку налогового органа, подтверждается, что деятельность должника носила системно убыточный характер, убыток формировался по каждому отчетному периоду, нарастал и не погашался текущей деятельностью ООО «...». ...В соответствии с представленным заявителями отчетом о рыночной стоимости убытков прибыльность деятельности ООО «...» должна вырасти в 2020 году против 2019 и предшествующих лет более, чем в 42 раза. При этом заявители не представляют пояснений о том, за счет каких изменений в производственной деятельности против убытка в 2019 году в сумме 46,99 млн руб. должником могла быть получена чистая прибыль в сумме около 2 млрд руб. в 2020 году. Приведенный заявителями в обоснование требований расчет является теоретической финансовой моделью, не основывающейся на реальных данных о финансовой деятельности должника. Указанные выше данные о реальной прибыльности деятельности ООО «...» явно и однозначно указывают на то, что производственная деятельность должника при ее продолжении лишь увеличивала бы убытки, то есть наращивала бы кредиторскую задолженность, что препятствовало бы удовлетворению требований кредиторов. ... Суд соглашается с доводами ответчика о том, что заявители, выдвигая предположение о возможном взрывном росте прибыли ООО «...», не обосновывают, каким образом указанная выше многолетняя зависимость будут изменена. Из содержания заключения № 1-04.03.Ф/25 усматривается, что выявленная зависимость выручки и себестоимости является экономическим отражением производственно-хозяйственного процесса, сложившегося на предприятии должника, а потому все финансовые модели о прогнозах его деятельности должны строиться применительно к данному реальному факту (структуре производственного процесса предприятия должника). В заключении, представленном заявителями, указанное обстоятельство не учтено, так как соответствующие первичные документы специалист не исследовал. Таким образом, представленное заявителями заключение № 230412/1 не может быть признано надлежащим доказательством как самого факта наличия на стороне должника ООО «...», убытков в виде недополученной чистой прибыли, так и размера убытков. ... В заключении № 1-04.03.Ф/25 специалистом осуществлен также расчет различных экономически коэффициентов, характеризующих деятельность должника. По результатам анализа полученных данных специалист пришел к выводу об их отрицательной динамике (ухудшении) и не соответствии нормативным значениям. Правильность выполненных расчетов сторонами не оспаривалась, как и вывод о наличии отрицательной динамики коэффициентов. В заключении № 1-04.03.Ф/25 проведен анализ рентабельности деятельности ООО «...» за период с 2014 по 2019 год (6 лет). Расчет

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			фактической рентабельности деятельности должника необходим для целей последующего прогноза его возможных доходов. Динамика рентабельности активов должника, то есть рентабельность его деятельности, отражена в графике «Рентабельность активов ООО «...» заключения. Из содержания графика усматривается, что максимальная рентабельность активов должника была около 3%, а, начиная с начала 2017 года, стала отрицательной. Как следует из заключения, полученные данные свидетельствуют о том, что деятельность должника формирует лишь убыток, а не прибыль. При этом, как указано ранее, показатель рентабельности позволяет дать прогноз эффективности деятельности должника в будущем для принятия соответствующего управленческого решения о ее осуществлении (продолжении) или прекращении. Показатели рентабельности, использованные в отчете № 230412/1, не соотносятся с фактической рентабельностью деятельности ООО «...», многократно завышены. Данные о наличии отрицательной рентабельности не учтены, а за основу расчета приняты показатели, не имеющие отношение к должнику ООО «...». Так, в соответствии с заключением № 1-04.03.Ф/25 фактическая рентабельности деятельности должника в трехлетний период, предшествующий возбуждению дела о банкротстве, была отрицательная. Рентабельность продаж (по чистой прибыли) в 2017 году минус 3,70%, в 2018 года минус 1,67%, в 2019 году минус 1,94%. Общая рентабельность в 2017 году минус 4,47%, в 2018 году минус 2,01%, в 2019 году минус 1,94%. Рентабельность производства в 2017 году минус 6,20%, в 2018 году минус 7,52%, в 2019 году минус 6,71%. Таким образом, данные о рентабельности как непосредственно производственной деятельности ООО «...», так и деятельности в целом показывают образование убытка от деятельности должника, а не чистой прибыли.
14	Взыскание убытков	Решение Шпаковского районного суда (Ставропольский край) от 19.02.2026 по делу № 2-307/2026 [2-3605/2025]	Согласно отчёта об оценке ущерба частнопрактикующего эксперта ФИО8 № от ДД.ММ.ГГГГ., рыночная стоимость восстановительного ремонта пострадавших в результате пожара помещений и движимого имущества в жилом доме, расположенном по адресу: <адрес>, ФИО3 <адрес>, по состоянию на дату оценки, составляет <данные изъяты>. Как следует из указанного заключения, ФИО8 и ФИО9, подготавливавшие заключение, являются оценщиками, ввиду чего не могут делать выводов, что вред имуществу причинён по причине возникновения пожара, однако же в названии заключения и в выводах они указывают на рыночную стоимость восстановительного ремонта имущества пострадавших в результате пожара. Из п. 4 заключения следует, что объекты оценки представляют собой рыночную стоимость восстановительного ремонта пострадавшего в результате воздействия грунтовых вод подвала жилого дома, расположенного по адресу: <адрес>, по состоянию на дату оценки, что не соответствует объекту исследования. Как следует из п. 7.4 заключения, оценщик обращает внимание на то, что он не обладает сведениями относительно причинно-следственных связей между воздействием пожара, произошедшего в помещениях

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			жилого дома, согласно справке ГУ МЧС России по Ставропольскому краю № от ДД.ММ.ГГГГ. (имеется в материалах дела) и текущем состоянии объекта недвижимости, в связи с чем принимает указанное обстоятельство в качестве допущения. Также оценщик обращает внимание, что проведение оценки не предусматривает установление каких-либо фактов относительно событий возникновения ущерба, в том числе причинно-следственных связей, не предусматривает установление лица, к которому может быть обращено право требования возмещения ущерба, не обладает полномочиями органов следствия, правоохранительных и судебных органов. В данном случае оценщики использовали метод допущения. Метод допущения используется при экспертизе (оценке) для упрощения расчётов, прогнозирования будущих событий и интерпретации данных. Оценщик делает предположения, основываясь на имеющихся данных, профессиональном опыте и существующих методологиях, чтобы моделировать сложные ситуации и анализировать данные в условиях неопределенности. Таким образом, оценщики не указывали причинно-следственную связь произошедшего пожара и причинённого ущерба, а исходили из данных предоставленных заказчиком оценки Омельченко В.П., то есть справки ГУ МЧС <данные изъяты> № от ДД.ММ.ГГГГ. о пожаре, в которой также не указывается причинно-следственная связь произошедшего пожара и причинённого ущерба. По сути, оценщик включил в заключение недостатки имущества Омельченко В.П., которые он указал сам, что не говорит о факте их происхождения в результате пожара.
15	Административный спор	Решение Кемеровского областного суда от 16.01.2026 Дело № 3а-3/2026 (3а-120/2025)	Из экспертного заключения [в котором была выполнена проверка отчета на соответствие требованиям законодательства] следует, что при оценке земельного участка с кадастровым номером № (категория земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; разрешенное использование – под карьеры) методом прямого сравнения продаж с использованием метода регрессивного анализа сравнительного подхода оценщиком подобраны объекты аналоги (40 земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения» (ЗСХН), видов разрешенного использования: «для сельскохозяйственного производства» (СХП), «сельскохозяйственное использование» (СХИ), «для сельскохозяйственного назначения» (СХН), «выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур») за период с 12.01.2018 по 11.02.2022, которые в полном составе применены в качестве используемых данных сегмента рынка оцениваемого объекта, однако не относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка недвижимости, что установлено в результате исследования исходной информации объектов выборки (подпункт б пункта 22 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»); предположение оценщика об изменении после приобретения на торгах категории и вида разрешенного использования земельных участков

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			сельскохозяйственного назначения обоснованным для приятия к оценке не является, по причине отсутствия для такого предложения достоверной, надежной и существенной информации достаточной для определения стоимости (пункт 10 ФСО III «Процесс оценки»). Допрошенная в судебном заседании в связи с проведением экспертного исследования эксперт ФИО8 пояснила, что анализируемый отчет оценщика ООО «Маркетинг» от 30 июня 2023 года № 01/6-05-23 не соответствует действующему законодательству об оценочной деятельности в Российской Федерации по основаниям, изложенным в экспертном заключении; оценщиком допущены нарушения к отбору аналогов и, соответственно, применению корректировок, информация, используемая оценщиком, не является в полной мере достоверной и достаточной. Так, например, вывод оценщика по результатам исследования рынка продаж земельных участков о единообразном ценообразовании объектов аналогов с оцениваемым земельным участком (категория земель, вид использования) основанный на предположении о том, что реализуются на торгах земли из состава земель сельскохозяйственного назначения, предназначенные в дальнейшем для промышленного использования (изменение категории и вида разрешенного использования таких участков проводится после приобретения на торгах), сделан без анализа информации таких данных, необходимых для проведения оценки, а при проверке таковой не подтверждается, в ряде случаев изменение категории и вида разрешенного использования земельных участков не произошло, либо они сняты с учета (в том числе на дату оценки) и т.д. Отметила, что допущенные существенные нарушения законодательства об оценочной деятельности безусловно оказали влияние на итоговый результат.
16	Споры, связанные с принадлежностью акций и долей участия	Решение АС г. Москвы от 03.09.2025 по делу № А40-167835/2023	Исследовав содержание отчета № 200225-22К, суд приходит к выводу о невозможности доверять содержащимся в нем выводам о рыночной стоимости доли 47,09155% в Обществе. Сделанный в отчете вывод о том, что доля 47,09155% составляет 478 471 000 руб. судом воспринимается критически, поскольку не подтверждается реальными рыночными сделками, в то время как в отчете об оценке используются допущения о том, что доля по такой цене может быть продана (стр. 8 отчета). При этом, как указано выше, в деле о банкротстве доля 98,72% в Обществе, превышающая более чем в два раза спорную долю (47,09155%), не была продана за куда меньшую, чем указана в отчете, сумму 419 410 423,66 руб. Оценщик не применил скидку на ликвидность доли, предполагая, что доля в Обществе может быть легко продана с учетом его структуры активов, тогда как сведения о трижды несостоявшихся торгах свидетельствуют об обратном. ... Исследование отчета № 200225-22К по правилам главы 7 АПК РФ подтверждает, что представленный Пяткиным Д.Ю. отчет об оценке не доказывает наличие явного ущерба в связи

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			с тем, что прямо противоречит результатам торгов по продаже доли и содержит существенные ошибки в расчетах.
17	Споры о признании недостоверной величины рыночной стоимости	Решение Березниковский г/с (Пермская область) от 28.04.2022 по делу № 2-1201/2022 [М-894/2022]	Между тем, отчет № от не может быть использован как доказательство рыночной стоимости арестованного имущества для реализации в ходе исполнительного производства, поскольку составлен с грубейшими нарушениями требований закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Объект оценки изъят судебным приставом-исполнителем, находится на хранении на специализированной стоянке, в связи с чем, препятствий для осмотра автомобиля у оценщика не имелось. Однако как видно в таблицах 1.1, 1.3 отчета оценщик указал: «Осмотр объекта оценки оценщиком производился» (страницы 4 и 6), при этом, оценщик не указывает степень детализации осмотра: полностью произвел осмотр или частично. Каких-либо причин и допущений, связанных с непроведением, либо частичным проведением осмотра в отчете не содержится. Также не имеется сведений о дате осмотра объекта оценки. Вместе с тем, в приложении к отчету приобщены фотографии только внешнего вида объекта оценки. Все фотографии плохого качества, имеют размытый вид. Отсутствуют фотографии идентификационной таблички, не установлены показаниями одометра. Таким образом, оценщиком нарушены требования, предусмотренные пунктом 8 ФСО № 10, а также нарушены принципы однозначности и обоснованности (пункт 5 ФСО №), поскольку истцам, как пользователям данного отчета об оценке, непонятно, осматривал ли оценщик автомобиль и почему информация, приведенная в отчете об оценке, не подтверждена. Как усматривается из раздела 3 страницы 10 отчета оценщик установил лишь основные характеристики объекта оценки: цвет кузова, год выпуска, мощность двигателя, дефекты кузова в виде сколов и царапин лакокрасочного покрытия, трещина на лобовом стекле, поврежден задний бампер, при этом, копия Акта осмотра автомобиля к отчету не приложена, а в допущениях оценщик и вовсе предположил об отсутствии каких-либо скрытых фактов и конструкций, влияющих на оценку имущества (страница 5 таблица 1.2). Вместе с тем из приобщенных к отчету фото, видно, что на данном автотранспортном средстве установлено внешнее дополнительное оборудование: тюнингованный передний бампер в стиле Lexus, решетка радиатора в стиле Lexus, передние фары и противотуманные фары в стиле Lexus, тонированные стекла сигнализация, хромированные диски колес. Данное дополнительное оборудование существенно влияет на стоимость объекта оценки и, что немаловажно, оценщик не мог не выявить эти факты, так как названное дополнительное оборудование не относится к скрытым конструкциям автомобиля. ... Из всего вышеизложенного следует, что отчет № основан на неподтвержденной и неполно исследованной информации и документах, не соответствует требованиям законодательства

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			об оценочной деятельности, ..., данный отчет об оценке не может быть принят для определения рыночной стоимости арестованного имущества.
18	Договорные споры	Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2025 N 15АП-5883/2025 по делу N А32-7345/2024	Вопреки доводов заявителя жалобы об отсутствии оснований к допущению оценщиком, что вся площадь оцениваемого объекта покрыта асфальтобетонным покрытием судом учтено следующее. В соответствии с п. 4 ФСО III "Процесс оценки" в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке. В соответствии с п. 14 ФСО I "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки" оценщик определяет результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Из пояснений оценщика следует, что при проведении оценки информация о площади асфальтобетонного покрытия, а также площади плиточного мощения, заказчиком не предоставлена. Вместе с тем, при проведении оценки был проведен осмотр объекта оценки. В результате осмотра установлено, что весь объект покрыт асфальтобетонным покрытием, что подтверждается фотографиями в разделе 6.4.4. Фотографии оцениваемого объекта (т. 1, л.д. 151-176). Кроме того, часть объекта покрыта деревянным настилом временными объектами. Учитывая изложенное, Оценщик исходит из допущения, что покрытие оцениваемого объекта представляет собой асфальтобетонное (цементобетонное) покрытие площадью 4 400 кв. м (общая площадь оцениваемого объекта). Допущения, сделанные оценщиком, соответствуют цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки не противоречат законодательству Российской Федерации. В отчете отсутствует неоднозначное толкование сделанных оценщиком допущений.
19	Споры о признании результатов оценки отчета незаконными	Решение Анжеро-Судженского городского суда (Кемеровская область) от 15.11.2023 по делу № 2-798/2023	Между тем, отчет специалиста ООО «Бизнес-Новация» № от <дата>, на основании которого постановлением судебного пристава-исполнителя установлена рыночная стоимость недвижимого имущества по адресу: <адрес>, должника ФИО2 в размере 2 468 600 рублей содержит сведения, не позволяющие согласиться с правильностью результатов оценки. Как видно из отчета об оценке, индивидуальные особенности объекта оценки – нежилого помещения по <адрес> (кадастровый №) при определении рыночной стоимости принадлежащего должнику имущества не учтены, осмотр нежилого помещения специалистом ООО «Бизнес-Новация» не производился (отсутствуют фотографии), оценка проведена с учетом предположения по представленной документации. Рыночная стоимость объекта оценки установлена с учетом округления.

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			В связи с изложенным, указанная в отчете специалиста ООО «Бизнес-Новация» рыночная стоимость имущества должника не может быть принята в качестве достоверной в целях реализации арестованного имущества в порядке, предусмотренном Федеральным законом "Об исполнительном производстве".
20	Споры о признании незаконным постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества	Решение Октябрьского районного суда (Ростовская область) от 27.12.2022 по делу № 2А-984/2022	Согласно отчету оценщика № 451/2022 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: <адрес> от 18.07.2022 стоимость арестованного по акту от 23.03.2022 имущества составила 35 261 000 руб. Постановлением от 25.07.2022 №61018/22/128373 об оценке имущества был принят и утвержден вышеназванный отчет, а также установленная в нем стоимость имущества. Вместе с тем, согласно выписке из ЕГРН, земельный участок кадастровый №, площадью 20200 кв.м. адрес: <адрес> обременен залогом в пользу банка ПАО Банк «ФК Открытие». Как указано в п.4.3 отчета оценщика № 451/2022 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: <адрес> от 18.07.2022, в отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) выявленных в процессе осмотра/ознакомления с документами. На странице 205 отчета об оценке имеются сведения о наличии ограничения (обременения) на оцениваемый земельный участок. Несмотря на наличие информации о наличии обременения в виде ипотеки оцениваемого имущества оценщик и судебный пристав-исполнитель при установлении рыночной стоимости не учитывают правила продажи имущества, обремененного залогом. Из анализа положений статьи 11 Закона об оценочной деятельности, пунктов 11, 18, 19 ФСО №1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297, пунктов 4, 8, 15 ФСО №3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299, следует, что информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности достоверности. Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете об оценке должны быть приведены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Оценка имущества должника, основанная на недостоверном отчете оценщика, не может соответствовать ст. 85 Закона об исполнительном производстве и отвечать основополагающему принципу законности, на котором осуществляется исполнительное производство. Установленная постановлением СПИ от 25.07.2022 №61018/22/128373 об оценке имущества стоимость арестованного имущества, без учета имеющегося залога, является явно завышенной, что

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			не соответствует действующему законодательству и препятствует его реализации на торгах и погашению задолженности перед административными истцами, что нарушает права и законные интересы административных истцов.
21	Споры о несостоятельности (банкротстве)	Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 08.08.2018 N Ф01-2618/2018 по делу N А79-1127/2016	Оценив представленные в дело доказательства, суды двух инстанций пришли к выводу о том, что конкурсный управляющий в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не доказал факт совершения сделок при неравноценном встречном исполнении. При этом суд апелляционной инстанции оценил представленный конкурсным управляющим в подтверждение факта продажи автомобилей по заниженной цене отчет об оценке от 29.05.2017 № 1, подготовленный ООО "Консалтинговое Бюро КРАТЬ". В частности, суд указал, что данный отчет составлен без осмотра спорных транспортных средств, не может отражать реальную рыночную стоимость автомобилей на момент заключения договоров купли-продажи от 15.04.2015. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов , влияющих на величину стоимости оцениваемого имущества. Оценщик не проводил техническое диагностирование объектов оценки. Оценка проведена исходя из допущения об отсутствии дефектов эксплуатации и не устраненных аварийных повреждений , тогда как, согласно отчетам оценщика Фомина Ю.П. от 02.04.2015 № 231/04-15 и 232/04-15, составленным на дату заключения договоров купли-продажи, техническое состояние автомобилей по шкале экспертных оценок неудовлетворительное; на автомобилях имеются дефекты эксплуатации.
22	Споры о несостоятельности (банкротстве)	Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.10.2015 № Ф08-7419/2015 по делу № А53-5125/2013	Податель кассационной жалобы указывает, что при выполнении работ по оценке имущества должника оценщику не представлялись технические паспорта, инвентарные карточки, сведения бухгалтерского учета об остаточной стоимости, данные о переоценке основных средств. Отчеты по определению рыночной стоимости недвижимого имущества от 17.10.2014 № 54-Н/14, № 55-Н/14 составлены без учета износа объектов недвижимости. Указанные доводы подтверждаются материалами отчетов. Из раздела 4 (допущения и ограничительные условия) следует, что оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов , влияющих на величину стоимости объектов; оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов на дату оценки соответствует их состоянию в момент осмотра; в связи с тем, что производится ретроспективная оценка, и нет достоверной информации о техническом состоянии о объектов оценки , со слов заказчика оценщик сделал вывод, что объекты оценки на дату оценки находятся в удовлетворительном техническом состоянии, пригодном для эксплуатации по назначению (т. 1, л.д. 81, 156). Из определения суда не видно, что указанные обстоятельства являлись предметом оценки и были учтены при принятии решения о подтверждении конкурсным управляющим стоимости объектов недвижимости в размере 10 653 тыс. рублей.

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			Таким образом, являются преждевременными выводы суда о том, что продажа имущества осуществлена по заниженной цене, а в результате совершения спорных сделок причинен вред имущественным правам кредиторов.
23	Споры о несостоятельности (банкротстве)	Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2019 № 01АП-3398/2019 по делу № А43-1394/2017	В данном конкретном случае отчет об оценке стоимости отчужденного имущества Общества правомерно не принят судом в качестве надлежащего доказательства неравноценности сделки, поскольку при определении рыночной стоимости объекта оценки оценщик не имел информации о техническом состоянии предмета сделки. Проанализировав содержание отчета, суд выявил, что при определении рыночной стоимости объекта оценки к осмотру автотранспортное средство не представлялось, оценщик основывался не только на фактах, но и на предположениях, наиболее вероятная цена объекта исследования рассчитана исходя из допущений и предположений. В рассматриваемом отчете итоговая стоимость оцениваемого автотранспортного средства приравнена к стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, который не отражает реальной стоимости автотранспортных средств на вторичном рынке. При этом, применительно к обстоятельствам настоящего спора, рыночная стоимость аналогичного автомобиля не может быть принята за основу в качестве рыночной стоимости спорного автотранспортного средства ввиду того, что автомобиль является технически сложной вещью и момент ценообразования охватывает не столько модель и марку машины, а сколько ее технические характеристики, состояние ходовой части и износ внутренних деталей и узлов.
24	Споры о несостоятельности (банкротстве)	Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 30.01.2025 № 09АП-74239/2024, 09АП-74241/2024, 09АП-72890/2024 по делу № А40-31531/2020	Представленный должником отчет об оценке рыночной стоимости 100% долей в уставном капитале ООО "МПМ" (т. 4, 5) судом оценивается критически. В разделе 1.1 "Допущения и ограничения, на которых основывается оценка" (абз. 3 стр. 5) оценщик указывает, что "вся информация, устанавливающая количественные и качественные характеристики объекта оценки (включая фотографии), предоставляется Заказчиком". В разделе 1.6 "принятые при проведении оценки допущения" (стр. 7) оценщик указывает "предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно или ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам". Ниже (абз. 1 стр. 8) "Представленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую...". Абз. 11 стр. 8: "Все данные относительно состояния основных средств, были представлены Заказчиком и в рамках настоящего отчета эти данные принимаются за истину". В пункте 4.2 в качестве перечня документов, используемых оценщиком, указаны: общие сведения ООО "МПМ", устав ООО "МПМ", бухгалтерский баланс на 31.12.2018, отчет о прибылях и убытках на

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			31.12.2018, бухгалтерские балансы за 2015-2017 гг., расшифровка основных средств бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2018, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе. Источником информации, согласно пункту 4.3, выступает заказчик (должник). Абз. 1 стр. 14: "перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от заказчика)". Абз. 1 и 2 стр. 70: "при составлении юридического описания юридическая экспертиза прав на оцениваемый объект Оценщиком не производилась. Юридическое описание было составлено путем анализа копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на оцениваемые объекты и устных данных заказчика". На странице 50 Отчета оценщик приходит к выводу, что при определении рыночной стоимости объекта оценки применен метод чистых активов в рамках затратного подхода. От применения методов доходного и сравнительного подходов оценщик обоснованно отказался. В разделе 8 (стр. 51) указано, что для расчетов используются данные финансовой отчетности предприятия на дату, ближайшую к дате определения стоимости объекта оценки. В качестве основы для расчета методом чистых активов оценщиком принят бухгалтерский баланс на 31 декабря 2018 года. Однако в пункте 8.3.1 (стр. 52) оценщик указывает, что основные средства компании на дату оценки составляют 14 627 тыс. руб. - 9,139% в общем объеме активов предприятия. Заказчиком были представлены данные о составе основных средств, которые в основном включают в себя производственное оборудование и технику. Подробное описание и расчет всей техники приведен в Приложении 1 отчета и на дату оценки составляет 62 987 тыс. руб. Оценщик без каких-либо оснований отклонился от метода затратного подхода оценки на основании данных бухгалтерского баланса и изменил сведения о составе имущества организации до 62 987 тыс. руб. Каких-либо сведений в бухгалтерском балансе компании о наличии имущества в указанном размере не имеется. При этом оценщик указывает, что по наиболее крупной статье активов - запасы (101 934 тыс. руб.) заказчиком не представлена расшифровка, в связи с чем они приняты к учету с учетом дисконтирования (итоговая величина уменьшена на 0,53% и составила 101 393 тыс. руб., стр. 53 отчета). В отчете содержатся данные, не соответствующие строкам отчетности в части дебиторской и кредиторской задолженности. В п. 8.3.5 оценщик проводит анализ дебиторской задолженности, в том числе по будущим периодам (гарантийное удержание). В абз. 3 указанного пункта оценщик отмечает, что "этот денежный эквивалент (дебиторская задолженность), как правило, отличается

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			от договорной величины, учтенной по балансу (балансовая стоимость дебиторской задолженности)". Каких-либо сведений об источнике указанного суждения не приводится. Далее оценщик опирается на "данные заказчика" о наличии на забалансовом счете 009 денежных средств в зачете 43 456 200 руб., которые являются гарантийным удержанием за ранее выполненные работы по контрактам, и должны быть возвращены в разные периоды 3-х последующих лет за датой оценки, на счет предприятия. Указанное суждение является неверным и противоречит существу законодательного регулирования договоров подряда, а также положения налогового законодательства об исчислении стоимости объекта налогообложения. Гарантийное удержание представляет собой договорное условие о возможности удержания заказчиком части стоимости работ для покрытия возможных расходов, вызванных ненадлежащим исполнением подрядчиком обязательств в отношении качества работ. Поскольку гарантийное удержание законодательством не предусмотрено, стороны при включении данного условия в договор должны согласовать размер, порядок удержания при оплате работ; в договоре также могут быть согласованы порядок и срок возврата гарантийного удержания (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 16.12.2021 № 305-ЭС21-14922 по делу № А40-94432/2020). Тот факт, что суммы гарантийного удержания будут выплачены спустя несколько месяцев или даже лет после выполнения работ, не позволяет подрядчику отражать выручку либо дебиторскую задолженность от реализации за минусом указанных сумм. Проще говоря, стоимость принятых заказчиком работ полностью отражается в составе доходов подрядчика, причем как в бухгалтерском, так и в налоговом учете. Условие о гарантийных удержаниях влечет формирование в учете подрядчика отсроченной дебиторской задолженности заказчика. Соответственно, у заказчика возникает отсроченная кредиторская задолженность. Речь идет именно об отсроченной задолженности, то есть долге, срок погашения которого еще не наступил (в соответствии с условиями заключенного договора). Таким образом, все гарантийные удержания ООО "МПМ", которые должны быть выплачены после 31.12.2018, уже были учтены в составе дебиторской задолженности, а учет отдельно ничем не подтвержденной дебиторской задолженности безосновательно увеличивает актив компании и, как следствие, размер чистых активов компании. Учитывая изложенное, принимая во внимание тот факт, что оценщиком при формировании стоимости оцениваемого имущества приняты к учету сведения и данные, озвученные самим должником без предоставления документов, а также безосновательное увеличение дебиторской задолженности за счет дублирования обязательств заказчиков по выплате гарантийных удержаний,

№ п/п	Категория спора	Источник	Цитата из судебного акта
			арифметических ошибок при подсчете суммы обязательств (уменьшение кредиторской задолженности), указанный отчет не может являться доказательством по делу, так как не соответствует положениям статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.
25	Налоговые споры	Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 23.01.2017 № 10АП-17511/2016 по делу № А41-21232/16	В рамках оценки, проведенной ООО "УМиАТ-50", оценщик использовал допущения при проведении оценки, среди которых предположение об отсутствии скрытых дефектов, осуществлял оценку исключительно на основании информации, представленной заказчиком - ООО "УМиАТ-50", без проверки ее достоверности и без осмотра (страница 7 отчета). Исходя из данных отчета на момент оценки бульдозер KOMATSU D155W-1 является полностью амортизированным объектом (четвертая амортизационная группа, срок полезного использования от 5 до 7 лет); вывод о техническом состоянии объекта оценки сделан оценщиком визуально на основании представленных заказчиком фотографий. При этом отчет содержит ссылки на то, что составляющие его лица также исходят из ряда допущений, так как не располагают соответствующей достоверной информацией. При этом отсутствие спроса на аналогичную технику прямо свидетельствует о том, что анализируемый бульдозер не может стоить 95 000 000 рублей, в том числе в восстановленном состоянии. Как следует из Отчета об оценке № 089/16, оценщиком был проведен визуальный осмотр бульдозера. На основании данных осмотра общее состояние бульдозера было охарактеризовано как "хорошее бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер". При этом на вопрос о возможности использования бульдозера для подводных работ оценщик затруднился ответить. Однако, определяя стоимость бульдозера, оценщик исходил из предположения, что бульдозер может использоваться для подводных работ, что с учетом показаний руководителя ООО "ПО Техспецстрой" Иванова Е.В. является некорректным.

Источник: указан в третьем столбце таблицы

Примеры формулировок, не являющихся допущениями

№ п/п	Пример формулировки	Комментарий
1	Оценка проведена на основе показателей финансовой и управленческой отчетности, операционных данных о результатах деятельности Компании за 2021-2025 гг. и 1 кв. 2026 г., а также данных утвержденного Менеджментом Компании бюджета доходов и расходов на 2026 г. с учетом установленных региональной службой тарифов на оказание услуг в рамках основной деятельности и прочей информации, предоставленной Менеджментом.	Констатация факта, а не допущение.
2	Оценщик не обладает информацией о наличии ограничений или обременений оцениваемых прав.	
3	Стоимость объекта оценки определена без учета стоимости прав на земельный участок.	
4	Оценщик не имеет возможности проверить достоверность прогнозов, предоставленных Заказчиком оценки, и считает их достоверными.	
5	Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем Отчете, могли бы быть признаны неверными	
6	Все расчеты проводились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.	Описание расчетов, а не допущение.
7	Оценщик не располагал информацией о наличии НДС в цене предложения объекта-аналога №4. В целях недопущения завышения стоимости Оценщик считает, что цена предложения данного аналога включает НДС по основной ставке в размере 22%.	
8	Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.	«Иные сведения, необходимые, по мнению оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки» (п. 11 ФСО VI), а не допущение
9	Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.	
10	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что с Объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта, указанной в Отчете.	

Источник: отчеты об оценке, проходившие экспертизу в СРОО