



Информация о событиях после даты оценки: использование при оценке рыночной стоимости активов и обязательств

Наталья Морина

Август 2021

Публикация в журнале «Имущественные отношения в Российской Федерации» № 8 (239) 2021 г.

Введение

Оценка стоимости обычно проводится на дату, предшествующую завершению исследования и выпуску отчета. Во многих случаях на момент проведения оценщиком исследования имеют место события, произошедшие после даты оценки, в отношении которых приходится решать, следует ли их принимать во внимание или нет. Можно ли использовать сопоставимые продажи, макроэкономические индикаторы, валютные курсы, индексы цен, финансовую отчетность после даты оценки? Вправе ли оценщик основывать свои расчеты на прогнозах, которые, как уже известно на момент исследования, не реализовались и, напротив, использовать фактические показатели после даты оценки?

Федеральные стандарты оценки говорят на этот счет:

- 1. «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки **только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки**» (здесь и далее в цитируемом тексте курсивным шрифтом выделено мной. – Н.М.)¹*

¹ Пункт 8 Федерального стандарта оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к оценке».

2. *«При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации»².*

Эти положения неоднозначны и не снимают всех вопросов. Возникают противоположные трактовки в отношении самой возможности использования информации после даты оценки. Распространенное неприятие использования цен аналогов после даты оценки для всех объектов оценки, кроме машин и оборудования, «перекинулось» на область ранее вполне устойчивого отношения к статистике, финансовой отчетности.

В русскоязычной литературе информации по этой теме очень мало, отсутствуют разъяснения профессиональных организаций и официальных органов, отдельные судебные решения пока не привели к наработке системной практики. Чтобы преодолеть двусмысленность формулировки ФСО, и найти основание для практических решений, необходимо расширить представление об использовании информации после даты оценки и в процессе серьезной профессиональной дискуссии выработать подход. На мой взгляд, прежде всего следует рассмотреть существующее положение дел в этой сфере с учетом как российского, так и мирового опыта, а также практики смежных профессиональных сфер.

Мировой опыт стандартизации использования информации после даты оценки

Зарубежные и международные стандарты оценки дают в разной степени развернутый ответ на вопрос об использовании информации после даты оценки.

Согласно стандартам оценки бизнеса Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA) недоступная и неизвестная участникам рынка на дату оценки информация не должна использоваться в оценке, если только не будет принято специальное допущение в соответствии с заданием на оценку³.

В Международных стандартах оценки (IVS) читаем:

«большинство баз стоимости запрещают рассмотрение информации или настроений рынка, которые не были известны или не были бы известны участникам рынка или конкретной сделки при проведении надлежащего анализа на дату оценки»⁴.

Наиболее полно разъясняют интересующий нас вопрос Единые стандарты практики оценки США (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice – USPAP):

² Пункт 12 Федерального стандарта оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования».

³ EBVS 2: «Market value and bases of value other than market value», p.2.2.4.3, 2020.

⁴ IVS 2020, IVS 104 «Bases of value», p. 10.5.

«Данные после даты оценки могут рассматриваться при ретроспективной оценке как подтверждение тенденций, **которые покупатель или продавец мог бы разумно принять во внимание на эту дату**. Оценщик должен логически отсеять данные, которые будут использоваться в анализе, потому что в какой-то момент удаленные от даты оценки последующие данные больше не будут **обеспечивать точное представление о рыночных условиях на дату оценки**. Это трудное решение. Изучение рыночных условий на дату оценки помогает оценщику решить, где сделать это отсечение. При наличии рыночных свидетельств того, что **данные после даты оценки соответствовали ожиданиям рынка на дату оценки**, следует использовать последующие данные. При отсутствии таких свидетельств дата оценки должна использоваться в качестве предельной даты для данных, рассматриваемых оценщиком»⁵.

«Оценщик **не может включить в анализ факты о событии после даты оценки, которое изменило рыночные условия после даты оценки**. Использование такой информации не соответствует предполагаемому использованию оценки, поскольку покупатели и продавцы не знали или не ожидали такого последующего события на дату оценки»⁶.

USPAP постулируют, что дата оценки не является абсолютной точкой отсечения для рыночных данных, но оценщик должен проявлять осторожность при их применении в ретроспективных оценках⁷.

Во всех стандартах говорится о невозможности использовать данные, которые не были известны или не могли быть известны участникам рынка или сделки на дату оценки, в USPAP также в явном виде – о допустимости использования информации после даты оценки, если она соответствует ожиданиям участников рынка. Совершение в реальности событий способно подтвердить реалистичность ожидания этих событий до того, как они произошли, то есть подтвердить тренды, тенденции, о которых говорится в ФСО и USPAP.

Так, помочь оценить адекватность прогноза денежных потоков может его соотнесение с фактическими показателями после даты оценки. Но для использования информации после даты оценки должны быть основания, свидетельства того, что данные после даты оценки соответствуют ожиданиям рынка на дату оценки.

Позиция использования информации после даты оценки для выбора наиболее разумных прогнозов и ожиданий на дату оценки поддерживается институциональными потребителями оценки. В частности, Налоговая служба Великобритании (HMRC) в своих руководствах по оценке стоимости акций указывает, что оценщик должен ставить себя в положение на дату оценки и смотреть в будущее, нельзя оглядываться назад (от сегодняшнего дня к дате оценки) и полагать, что все случившееся после даты оценки имеет значение. Более поздние события могут быть приняты во внимание только для того, чтобы решить, какие прогнозы могли быть разумно сделаны на дату оценки⁸.

Обобщая, можно заключить, что в зарубежных стандартах, как и в российских, говорится об информации, которая относится к периметру знаний участников рынка при совершении сделок, и в них закрепляется следующая позиция: критерием выбора информации является ее известность участникам рынка, фактическая или возможная. **Можно** использовать

⁵ USPAP 2020/2021, Advisory opinion 34.

⁶ USPAP, Post-value date information in retrospective appraisals, p. 158.

⁷ USPAP 2020/2021. Retrospective appraisal assignments, p. 161.

⁸ HMRC Shares and Assets valuation Manual, SVM113120 – The Statutory Open Market: Case Law – Hindsight.

информацию после даты оценки, которая, как есть основания полагать, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки, для определения того, что покупатель и продавец приняли бы во внимание при совершении сделки на дату оценки, в частности для выработки подходящих прогнозов. **Невозможно** без введения специальных допущений использовать информацию, неизвестную или которая не могла быть известна, то есть недоступна, на дату оценки участникам рынка. К решению об использовании информации после даты оценки следует подходить с осторожностью, для этого надо иметь основания, свидетельства, подтверждающие возможность выбора такой информации. Формальная дата оценки не является во всех случаях точкой отсечения информации, которую можно использовать для оценки.

Эту точку зрения демонстрируют и развивают Фишман и Пратт (см. [8]), что мы покажем далее.

Таким образом, ответ на вопрос о возможности использования информации после даты оценки кроется в том, есть ли основания полагать, что информация после даты оценки была известна или могла быть известна участникам рынка на дату оценки и принята ими во внимание, и в какой степени эта информация важна для оценки.

Информация, необходимая для оценки

Информация после даты оценки, безусловно, расширяет объем доступной оценщику информации.

От количества и качества собранной оценщиком информации зависит достоверность результатов оценки. IVS требуют, чтобы для оценки было собрано достаточно информации, при этом для определения объема необходимых данных требуется профессиональное суждение, чтобы убедиться, что информация, которую необходимо получить, соответствует целям оценки⁹. То есть оценщик не может игнорировать доступные ему в процессе оценки сведения, без которых информации будет недостаточно для вывода о стоимости.

Кроме того, для оценки нужна информация, которой обладают участники рынка, поскольку стоимость отражает их мнение о ценности актива. В основе большинства видов стоимости лежит предпосылка о сделке. Наиболее востребованная в оценке рыночная стоимость предполагает сделку между осведомленными покупателем и продавцом, когда каждая из сторон действует осознанно и осмотрительно. Как поясняется в IVS, желающие совершить сделку покупатель и продавец достаточно информированы о характере и характеристиках актива, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки, каждый из них разумно использует эти знания для поиска цены, наиболее выгодной для их позиций в сделке. Это знание покупателя и продавца могут рассматриваться только в объеме, доступном сторонами сделки на дату оценки¹⁰.

Это справедливо как в отношении совершившихся фактов, так и ожиданий сторон сделки. Оценка исходит из того, что стоимость отражает ожидания участников рынка в отношении эффекта от владения объектом оценки и ожидаемые события имеют большее значение, чем прошлые.

⁹ IVS 102 «Investigations and Compliance», p. 20.2.

¹⁰ IVS 104 «Bases of value», p. 30.2.

Надо признать, что объем доступной (предоставленной) оценщику информации может отличаться от того, что известно или могло быть известно участникам рынка. Оценщик выносит суждение о том, какая информация доступна участникам рынка на дату оценки и принимается ими во внимание, на основании располагаемых им данных. И помочь сформировать такое суждение может информация о событиях после даты оценки.

Судебные решения подтверждают важность рассмотрения уже самой возможности использования информации после даты оценки – разумные ожидания, существующие на дату оценки, имеют большое значение, последующие события могут служить подтверждением того, что ожидания оправдались, а также того, что такие ожидания были разумными, рассмотрение фактов после даты оценки преследует именно эту цель (*Couzens v. Commissioner* (1928)).

Информация, доступная на дату оценки

Вопрос о том, какая информация доступна сторонам сделки, может возникнуть при любой оценке стоимости. Но особенно он актуален в ситуации такой ретроспективной оценки, когда оценщику приходится судить о том, были ли известны или могли быть известны те или иные факты на дату оценки.

Ранее было показано, что оценка рыночной стоимости должна опираться не только на информацию, которая *известна* сторонам сделки на дату оценки, но также на информацию, которая *могла стать известной после должного исследования*, то есть неочевидную на дату оценки. Это не означает, что оценка превращается в расследование.

В реальном мире недостижимо состояние идеальной осведомленности. При оценке рыночной стоимости должны приниматься во внимание разумные знания релевантных фактов.

Так, например, в отношении вскрывшегося после даты оценки факта манипулирования данными в финансовой отчетности, в судебном разбирательстве о сумме налога суд посчитал адекватным предположение о том, что у сторон сделки с контрольным пакетом акций компании была возможность установить такое манипулирование исходя из того, что прибыль компании существенно выше прибыли конкурентов (*Estate of Tully v. United States* (1997)). На мой взгляд, тем более разумно допустить релевантность использования финансовой отчетности, утвержденной после даты оценки, что регулярно имеет место в практике оценки.

Есть примеры, когда суды посчитали справедливым принять во внимание такие ситуации после даты оценки, как слияние компаний после даты оценки, изменения в бизнесе после смерти ключевого лица (в делах о наследстве), сочтя, что ожидания этих событий на дату оценки разумны и могли иметь место (см. [8]).

Напротив, если событие изменяет состояние рынка или объекта оценки после даты оценки, покупатели и продавцы не знали или не ожидали такого последующего события на дату оценки, то его эффект не может быть учтен в оценке. Таким событием может быть, например, вспышка сальмонеллы на производстве пищевой компании после даты оценки, что повлекло существенное снижение стоимости ее акций (*Okerlund v. U.S.* (2004)), пандемия Covid-19, решения ОПЕК и их влияние на нефтяные цены и курс рубля.

Следует также принимать во внимание и цель оценки. Она может исключать учет изменения рыночной среды или состояния оцениваемого актива после даты оценки. Например, это относится к оценке земельных участков при их изъятии под строительство дорог, транспортной и иной инфраструктуры. В этом случае эффект от последующего события не принимается во внимание. Фиксация состояния до совершения какого-либо конкретного события может быть существенным условием задания на оценку.

В России также есть некоторые решения судов, указывающие на похожее направление поиска ответа. Так, Верховный суд Российской Федерации, рассматривая дело о выкупе доли участника общества с ограниченной ответственностью при его выходе из общества отменил решение судов первой инстанции, основанных на экспертизе стоимости доли участника, поскольку судами было проигнорировано то обстоятельство, что спустя не столь продолжительный период времени после выхода участника из общества (и даты оценки) в отношении общества была инициирована процедура несостоятельности. Верховный суд посчитал, что «...последовавшие за выходом участника события убедительным образом ставят под сомнение финансовое благополучие должника, наличие у него чистых активов и существование положительной структуры баланса (с точки зрения рыночных цен). Подобные сомнения могли быть опровергнуты, например, указанием на то, что в промежуток времени после выхода участника из общества и до возбуждения дела о банкротстве в деятельности должника произошли какие-либо экстраординарные обстоятельства, спровоцировавшие существенное ухудшение его платежеспособности. Однако суды ... соответствующий вопрос не исследовали и наличие подобных обстоятельств не устанавливали».¹¹

Существуют ли строгие правила различения информации, доступной до и после даты оценки? Изучая судебные дела, Фишман и Пратт, приходят к выводу о том, что

знание того, доступна ли информация на дату оценки, вероятность того, что она доступна, относится к области суждений (см.[8]).

При судебных разбирательствах это досконально изучается, если является ключевым вопросом. В процессе оценки это суждение необходимо делать оценщику. То же требование содержится и в процитированных ранее положениях USPAP.

Ретроспективная оценка напоминает подготовку и утверждение финансовой отчетности, что происходит всегда позднее отчетной даты. Там тоже приходится отвечать на вопрос, какую информацию после отчетной даты следует отражать в отчетности, а какую нет. На этот случай

МСФО (IAS) 10 выделяют две группы событий (см.[6]):

1. события, подтверждающие условия, существовавшие на отчетную дату, – корректирующие события после отчетного периода, их следует отражать в отчетности;
2. события, свидетельствующие о возникших после отчетного периода условиях, – некорректирующие события после отчетного периода, их не следует отражать в отчетности.

¹¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 19 августа 2019 года № 301-ЭС17-18814 по делу № А43-1397/2017.

Приведу примеры, относящиеся к первой группе событий, с которыми сталкиваются и оценщики:

- урегулирование судебного спора, состоявшееся после окончания отчетного периода, в ходе которого подтвердился факт наличия у организации обязанности, существовавшей на отчетную дату;
- получение информации после отчетного периода, свидетельствующей об обесценении актива на отчетную дату; например, банкротство покупателя, произошедшее после отчетного периода, обычно подтверждает существование на отчетную дату убытка по торговой дебиторской задолженности, продажа запасов после отчетного периода может служить источником информации об их цене продажи на конец отчетного периода;
- обнаружение фактов мошенничества или ошибок, которые подтверждают, что финансовая отчетность является неправильной.

Выделение двух групп событий применимо и при оценке стоимости и может быть взято на вооружение оценщиками.

В то же время не всегда есть возможность твердо установить, оправдано ли в конкретном случае использование той или иной информации после даты оценки. Во многих подобных ситуациях оценщик может обсудить с заказчиком введение допущения, включив его в задание на оценку и отразив в отчете об оценке, таким образом дав пользователям результатов оценки недвусмысленное указание на ключевые условия, влияющие на результат оценки и сохранив прозрачность оценки.

Понимая сложность суждения о применимости информации после даты оценки, кто-то скажет, что в отсутствие четких правил во избежание злоупотреблений или необоснованных претензий к оценщику лучше запретить использовать любую информацию после даты оценки. Есть и другой риск – если разрешить использовать информацию после даты оценки, то с удалением от даты оценки и появлением новой информации может быть получен другой результат, что породит споры при сравнении двух оценок и признание более ранней оценки неправильной; могут быть предъявлены и претензии к оценщику. Однако полный отказ от использования информации после даты оценки несет риск ошибочных выводов о стоимости и принятия неверных решений на основе ограниченного объема информации.

Приоритетом оценки является получение надежных результатов для конкретных обстоятельств их использования, поэтому следует признать возможность отличия результатов оценки в условиях доступа оценщика к разному объему информации и, вслед за этим, естественность выбора между этими результатами с учетом цели оценки.

Информация, свидетельствующая о стоимости, и информация, влияющая на стоимость

До сих пор мы говорили об информации, известной или которая могла быть известна участникам рынка на дату оценки. Но как это соотносится с информацией о ценах сделок с объектом оценки или аналогами? Сегодня именно по этой теме ведется большинство дискуссий в российском оценочном сообществе. Аргументы против использования такой информации заключаются в том, что подобная информация неизвестна и не могла быть известна на дату оценки. Аргументы «за» состоят в том, что цены сделок могут рассматриваться как информация, отражающая тенденции, сложившиеся на дату оценки.

Для начала заметим, что цены аналогов в оценке выступают непосредственным подтверждением мнения участников рынка о ценности активов, свидетельством реакции рынка на рыночные условия, свойства объектов.

«Основная предпосылка подхода сравнения продаж: что мнение о рыночной стоимости недвижимости может быть подтверждено путем изучения реакции рынка на сопоставимые и конкурентоспособные объекты недвижимости»¹².

Для целей оценки стоимости в обмене сравнительный подход значим своим отражением спроса и предложения. Именно поэтому сравнение цен аналогов, использование рыночной информации находятся на вершине иерархии подходов и методов оценки.

Информацию, полезную для оценки, можно разделить на ту, что влияет на мнение участников рынка при совершении сделок (то есть на стоимость), и ту, что отражает мнения участников рынка (то есть стоимость), является свидетельством (подтверждением).

Цены сделок – это, прежде всего, информация, *отражающая* стоимость. Следует отличать ее от информации, *влияющей* на стоимость, то есть той, которая, будучи известна участникам сделки, повлияет на цену.

В зарубежной практике суды обращают внимание на то, влияют ли те или иные последующие события на стоимость или представляют собой свидетельства стоимости. И признают, что свидетельства стоимости на дату оценки могут быть рассмотрены для оценки, в то время как события после даты оценки, влияющие на стоимость, которые нельзя было разумно предвидеть, не могут быть приняты во внимание. Например, если рыночная стоимость фермы на 13 марта составляла 800 000 долларов, то тот факт, что 13 июня была неожиданно обнаружена нефть, в результате чего рыночная стоимость земли резко выросла, не опровергает вывод о стоимости актива на 13 марта. Однако тот факт, что кто-то без принуждения к покупке и со знанием соответствующих фактов купил недвижимость 13 июня за 1 500 000 долларов при существенно не изменившихся рыночных условиях, имеет значение, поскольку это делает выдвинутое предположение о том, что рыночная стоимость на 13 марта составляла 800 000 долларов, менее вероятным (см. [8]).

Так, в судебных спорах, когда для определения стоимости компаний использовались сведения о цене продажи акций и долей после даты оценки, суды указывали, что продажу нельзя было предвидеть на дату оценки, однако продажа вскоре после оценки являлась свидетельством неверной на дату оценки стоимости, а не событием, влияющим на стоимость (Estate of Jung v. Commissioner (1993), Estate of Scanlan v. Commissioner (1996), Estate of Cidulka v. Commissioner (1996)). В некоторых случаях были приняты во внимание

¹² The Appraisal of Real Estate, 15 th Edition, ch. 20 «The Sales Comparison approach».

цены сделок через четыре года после даты оценки (дело *Cidulka v. Commissioner* (1996)). Сомнение в том, что это слишком длительный период, не сыграло роли, поскольку мультипликаторы компаний-аналогов не изменились за этот период, суд счел обоснованным считать цену продажи после даты оценки основанием для вывода о стоимости активов на дату оценки.

В то же время решение об использовании информации после даты оценки, касающейся как событий, влияющих на стоимость, так и тех, которые предоставляют свидетельства стоимости, зависит от обстоятельств каждого конкретного случая. Например, в деле о налоге на наследство (*Ridgely v U.S.* (1967)), когда были свидетельства того, что до даты оценки владелец активно, но безуспешно пытался продать актив, постепенно снижая цену, и актив был продан через полгода по цене выше последней цены предложения, суд не принял во внимание сделку, поскольку на момент смерти владельца никто не мог предположить, что актив будет продан за цену, более высокую, чем та, по которой его не смогли продать при адекватном маркетинге.

Многочисленные примеры судебных дел, когда суд принял во внимание сделки после даты оценки, наглядно показывают, что совершение сделки после даты оценки не является основанием для отказа от ее рассмотрения, но использование таких сделок должно иметь разумные основания, учитывать конкретные обстоятельства. Вот некоторые цитаты из судебных решений, приведенных в работе [8].

«Сделки с активами между независимыми сторонами, как до, так и после даты оценки являются лучшими свидетельствами рыночной стоимости».

«Продажи после даты оценки могут быть использованы для окончательного подтверждения стоимости».

«Критерий для рассмотрения более поздней продажи заключается не в том, является ли продажа предсказуемой, а в том, меняет ли информация об этом последующем событии стоимость актива (наше мнение об этом)».

«Цены последующих (за датой оценки) сделок не влияют на стоимость на дату оценки, но, скорее, являются ее свидетельствами».

«Последующие события или условия, влияющие на стоимость имущества, могут быть приняты во внимание только в том случае, если их можно разумно предвидеть на дату оценки. Последующие события, которые просто свидетельствуют о стоимости имущества на дату оценки, могут быть приняты во внимание независимо от того, можно ли их предвидеть на дату оценки».

«Уместным является вопрос о том, была ли компания должным образом оценена (получена адекватная стоимость) на дату оценки, а не вопрос о том, что некто получит в результате использования сведений после даты оценки большее вознаграждение по результатам оценки».

Эта позиция применяется в отношении не только цен аналогов, но, например, выводов о скидке (премии) за контроль или недостаток ликвидности, других параметров оценки, которые относятся к свидетельствам реакции рынка на влияние того или иного фактора.

В России выводы о применимости цен после даты оценки также находят отражение в судебных решениях. Так, при рассмотрении спора о цене продукции, которая была основанием для расчета ущерба, Арбитражный суд Дальневосточного округа¹³ пришел к выводу о том, что использование аналогов, зафиксированных на рынке после даты оценки, не противоречит пункту 8 ФСО № 1. Суд принял во внимание, что исследуемый сегмент рынка продукта носит закрытый характер и объем ценовой информации в свободном доступе ограничен, поэтому в выборку рыночных данных включена вся выявленная информация, вне зависимости от даты предложения. Подателем жалобы не представлены свидетельства того, что применение этой информации привело к неверному определению рыночной стоимости спорного товара.

К аналогичному выводу о применимости цен аналогов после даты оценки, опираясь на пункт 8 ФСО №1, пришел Арбитражный суд Центрального округа в деле об установлении кадастровой стоимости на уровне рыночной¹⁴. Суд также отметил отсутствие убедительных доводов и доказательств, опровергающих результаты оценки или вызывающих сомнение в обоснованности и объективности сделанных выводов.

В обоих случаях суды посчитали допустимым применить цены после даты оценки как информацию, соответствующую ожиданиям на дату оценки. В то же время указание на разумные основания такого выбора в виде отсутствия данных на дату оценки, как и информации, которая бы опровергала выводы на основании цен после даты оценки, является не менее полезным для решения оценщиками задачи в отношении использования информации после даты оценки.

Следует заметить, что согласно МСФО (IAS) 10 сведения о ценах продажи активов после отчетной даты *должны* быть приняты во внимание при подготовке финансовой отчетности (см. [6]).

Фишман и Пратт рекомендуют в любом случае, когда сделка с оцениваемым активом произошла после даты оценки и существенно отличалась от оценки стоимости на дату оценки, попытаться согласовать, объяснить различие этих двух стоимостей. Это согласование может включать анализ изменений рыночных условий, условий контроля над меньшинством, множества других факторов (см. [8]).

Опыт показывает, что в некоторых оценках ценовая информация после даты оценки может быть единственно доступной либо иметь преимущество по сравнению с информацией до даты оценки. Это часто имеет место при оценке больших массивов движимого имущества, что и объясняет включение особого пункта об использовании цен после даты оценки в ФСО №10. Но также и в любых ретроспективных оценках других типов объектов (например, при оценке рыночной стоимости для установления кадастровой стоимости) невозможно проверить и уточнить сведения о предложениях аналогов до даты оценки.

Более того, цена предложения может меняться в последующем, аналог может предлагаться на рынке длительное время после даты оценки и продан по совершенной другой цене. То есть фиксация внимания на предложениях до даты оценки без наблюдений за последующими событиями может привести к ложным выводам. Чтобы этого не происходило, должны прилагаться разумные усилия.

¹³ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 6 ноября 2018 года № Ф03-3813/2018 по делу № А73-10182/2017. Впоследствии решение суда было подтверждено Конституционным Судом Российской Федерации.

¹⁴ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 10 января 2017 года по делу № А08-2056/2014.

Выводы

Таким образом, изучение разных источников по теме использования информации после даты оценки в совокупности с собственным опытом, приводят к следующим выводам:

- в процессе оценки оценщик должен собрать достаточно сведений для получения надежных для цели оценки результатов. Подтверждением того, что та или иная информация была известна или могла быть известна участникам рынка, соответствовала их ожиданиям на дату оценки, могут быть события и информация после даты оценки. Такая информация после даты оценки *может* быть использована, о чем говорится в стандартах оценки. В частности, годовая финансовая отчетность, утвержденная в марте, во многих случаях подтверждает релевантность ожиданий на конец декабря отраженных в ней показателей. Одновременно, если последующие события и информация опровергают или ставят под сомнение предположения оценщика на дату оценки, то такую информацию тоже не стоит игнорировать, а лучше дать этому отличию объяснение;
- не может служить подтверждением ожиданий и использоваться в оценке информация о событиях, свидетельствующих о возникших уже после даты оценки новых условиях, которые влияют на решения участников рынка. Такая информация не относится к доступной участникам рынка на дату оценки. Например, информация о пандемии COVID-19, скачке цен на нефть и курса валюты изменила условия рынка в тот момент, когда произошли эти события, об их наступлении не было известно до этого момента, хотя сам момент может быть не идентифицирован точно во времени;
- доступность информации оценщик рассматривает с позиции участников рынка – осведомленных покупателя и продавца – и выносит свое суждение о том, какая информация доступна участникам рынка на дату оценки и принимается ими во внимание. Формальные атрибуты информации в таком суждении имеют вторичное значение. Опубликование информации, как и ее документальное оформление на дату оценки, не является необходимым условием признания ее доступной участникам рынка. Информацию, отражающую условия, существовавшие на дату оценки, следует считать доступной на дату оценки и в том случае, если она была опубликована, задокументирована после даты оценки. Примеры такой информации – статистическая информация, индексы цен, финансовые результаты деятельности компании, расшифровки статей отчетности (реестры активов), появившиеся после даты оценки;
- цены сделок после даты оценки являются, прежде всего, свидетельствами о стоимости, отражением мнения участников рынка о ценах, а не сведениями о событиях, влияющих на решения участников рынка. Цены аналогов могут быть использованы в оценке, если на то есть основания, например отсутствие сведений на дату оценки. При их включение в оценку необходимо обращать внимание на рыночные условия до и после даты оценки.

Полагаю, что эти выводы заслуживают рассмотрения в широком кругу оценщиков, а практика по вопросу использования информации после даты оценки – критического осмысления. На мой взгляд, текст ФСО в этой части требует корректировки либо развернутого компетентного комментирования для достижения большей ясности и во избежание противоречивых интерпретаций. Это будет способствовать большему единообразию оценочной практики, закреплению лучших образцов, что крайне важно для развития профессии и коммуникации с потребителями оценочных услуг.

Сформулированные в этой статье выводы не описывают однозначные правила отбора информации для оценки для всех конкретных случаев. Автор статьи исходил из того, что оценщик собирает информацию с учетом своего суждения о необходимости тех или иных данных и достаточности для оценки собранного объема информации, что постулируется всеми стандартами. Инструкций или детальных правил, заменяющих профессиональное суждение, в оценке не существует, что и поддерживает профессию балансирующей на грани науки и искусства.

Информационные источники:

1. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки(ФСО № 1)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 июня 2015 года № 328. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
3. International valuation standards 2020. URL: <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/IVS>
4. Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020–2021. URL: <https://uspap.org/>
5. European Business Valuation Standards, 1st edition 2020, TEGOVA. URL: https://tegoval.org/static/f2f491b0d1308a81309cff4d4f59aa84/a5f96ed996a211_TEGOVA_EBVS_2020-digital.pdf
6. Международные стандарты финансовой отчетности (IAS) 10 «События после отчетного периода» введены в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов)». Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».
7. HMRC Shares and Assets valuation Manual, SVM113120 – The Statutory Open Market: Case Law – Hindsight. URL: <https://www.gov.uk/hmrc-internal-manuals/shares-and-assetsvaluation-manual/svm113120>
8. Fishman J., Pratt Sh., Morrison W. Standards of value. Theory and Applications, 2007. 346 p.
9. The Appraisal of Real Estate, 15 th Edition, ch. 20 «The Sales Comparison approach». 705 p.