



ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ

*в интересах
оценщика!*



Союз судебных экспертов
«Экспертный совет»

Ассоциация
«СРОО «Экспертный совет»

МР-1/21 от 18.10.2021

реквизиты документа

«УТВЕРЖДАЮ»

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

_____/В.И. Лебединский/

«УТВЕРЖДАЮ»

Исполнительный директор,
Координатор Методического совета, к.э.н.

_____/М.О. Ильин/

МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ

по вопросу нулевой / отрицательной расчетной величины стоимости

1. Методические разъяснения носят рекомендательный характер и предназначены для составления отчетов об оценке, заключений судебного эксперта и специалиста, а также иных документов, содержащих мотивированное мнение о стоимости.

2. Расчетная величина стоимости объекта оценки может принимать нулевое / отрицательное значение. **Например:**

- стоимость обязательств выше стоимости активов предприятия;
- стоимость чистого долга выше стоимости инвестированного капитала предприятия;
- стоимость обязательств по инвестиционному контракту выше стоимости денежных потоков от его реализации;
- стоимость обязательств по договору лизинга выше стоимости предмета лизинга;
- отсутствует возможность взыскать задолженность по правам требования;
- затраты на обязательные мероприятия / мероприятия в рамках наиболее эффективного использования недвижимости (рекультивация, противооползневые мероприятия, ремонт и т.д.) выше стоимости объекта после них;
- затраты на снос объекта капитального строительства выше суммы стоимостей прав на свободный земельный участок и годных остатков строительных материалов;
- затраты на транспортировку и разделку металлолома выше доходов от его продажи.

3. При нулевой / отрицательной экономической полезности результат оценки рекомендуется указать в виде **1 (одного) условного рубля** (минимальная целая денежная единица Российской Федерации). Основание:

3.1. Из ст. 3 Закона об оценке [1] и [2] следует, что рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена сделки, в т.ч. представляющая собой разумное **вознаграждение** за объект оценки и по которой **платеж выражен в денежной форме**. Неденежные расчеты не принимаются во внимание при оценке рыночной стоимости, поскольку на сделки с условиями неденежных расчетов влияет слишком много факторов, которые делают такие расчеты индивидуальными, не имеющими аналогов сделками [3].

3.2. Согласно ст. 572 ГК РФ [4] передача объекта бесплатно или с доплатой трактуется как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст. 454 ГК РФ).

4. Математические действия с «условным рублем»:

4.1. Результатом суммирования/умножения «условных рублей» является один «условный рубль» (например, при отрицательной стоимости чистых активов «условный рубль» стоит как одна акция, так и 100% пакет акций).

4.2. Отрицательную экономическую полезность может иметь один из элементов объекта оценки / один из объектов в составе оцениваемого лота. Ошибочным является суммирование положительных и отрицательных экономических полезностей для выведение итоговой величины стоимости.

4.3. В исключительных случаях результат оценки одной акции в размере «условного рубля» не позволяет провести корпоративные процедуры (например, номинальная стоимость акции или ее рыночная котировка существенно меньше 1 руб.). В такой ситуации стоимость наибольшего из оцениваемых пакетов акций может быть приравнена к «условному рублю», а стоимость прочих объектов оценки определена пропорционального количеству акций.

5. В документе следует:

5.1. Обосновать нулевую / отрицательную экономическую полезность объекта оценки.

5.2. Акцентировать внимание, что результатом является именно «условный рубль», отражающий отсутствие экономической полезности.

5.3. Результат оценки отразить с уместной точностью (1 руб.) [5]. Вид «1,00 руб.» способен ввести в заблуждение: что это именно 1 руб., а не 0,99 или 1,01 руб.

5.4. Реализованную логику описать **на всех** страницах, на которых указаны итоговые величины стоимости. Иначе результат способен ввести в заблуждение, например: акция не имеет экономической полезности → ее стоимость 1 руб. → в пакете 1 млн акций → стоимость пакета 1 млн руб.

6. Ошибочный вывод об отрицательной расчетной величине стоимости может быть сделан в результате использования некорректных допущений, нарушения принципов всесторонности и полноты исследования, ошибок в расчетах.

Например, изношенное оборудование не имеет экономической полезности при использовании по целевому назначению, но может быть продано в виде металлолома или запчастей. Следовательно, оборудование может иметь экономическую полезность и отличную от нуля стоимость – требуется соответствующий анализ затрат на демонтаж, транспортировку и т.д.

Источники:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
2. С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова Толковый словарь русского языка. (ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ... 2. Плата за труд, за услугу. Денежное в.).
3. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2020 N 08АП-5493/2020 по делу N А70-4328/2018.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ.
5. Методические разъяснения по вопросу округления итоговой величины стоимости объекта оценки от 07.09.2016 №МР-6/16.