

Применение равновесной стоимости в судебных оценочных экспертизах

ИРИНА ВИШНЕВСКАЯ

Управляющий партнер КГ «ИРВИКОН»

irina@expertadvice.ru +7 925 411 03 73

РАВНОВЕСНАЯ СТОИМОСТЬ

представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.».



Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022

КРИТЕРИИ РАВНОВЕСНОЙ СТОИМОСТИ

1. Стороны сделки известны, хорошо осведомлены об объекте и готовы к сделке.
2. Учтены **интересы сторон**
3. **Условия** совершения сделки для каждой из сторон
4. Учтены **преимущества и недостатки**, которая каждая из сторон получит в результате сделки
5. Учтено **предполагаемое сторонами использование объекта**
6. Учтены иные **условия**, относящиеся к **обстоятельствам конкретных сторон сделки**.



КРИТЕРИИ РАВНОВЕСНОЙ СТОИМОСТИ

1. Стороны сделки известны, хорошо осведомлены об объекте и готовы к сделке

Закрытая сделка. Покупатель и Продавец известны. Объект на свободный рынок не выходит

2. Учтены интересы сторон

В данном случае есть смысл говорить об **интересе в праве** как стремление субъекта сохранить или получить **материальные и нематериальные блага**, пользу, выгоду

3. Учтены условия совершения сделки для каждой из сторон

В п.14 ФСО II указано, что «...при определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они **не доступны другим участникам рынка**. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.»

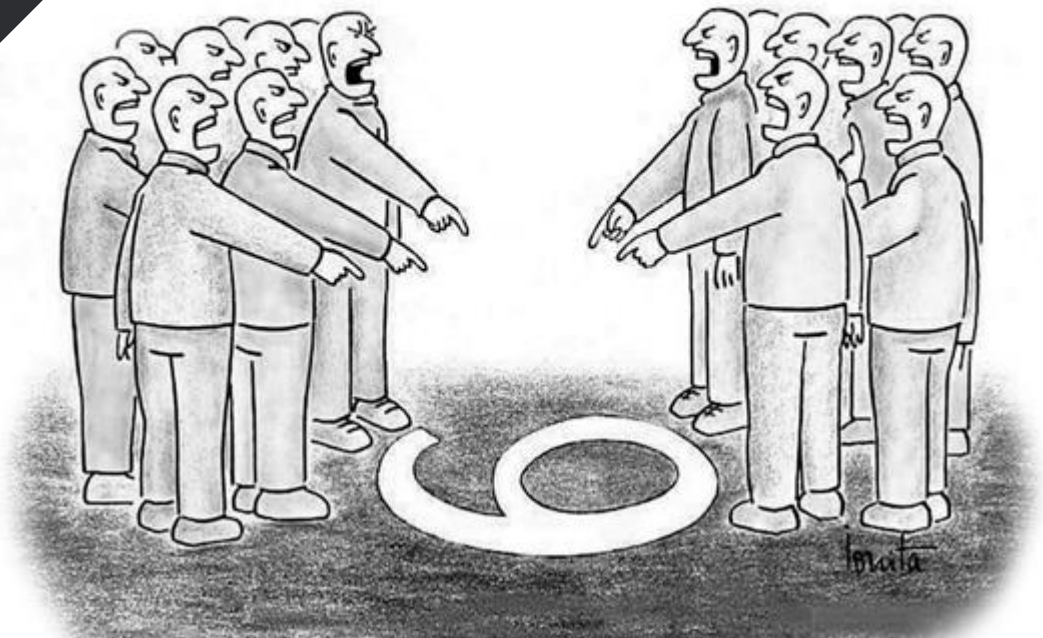
4. Учтены преимущества и недостатки, которая каждая из сторон получит в результате сделки

Однако, поскольку преимущества и недостатки конкретных участников сделки определяются их глубинными и не всегда материальными потребностями, данные факторы должны быть сформулированы в виде исходных данных для оценщика

СПОРЫ О СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА?

ОЦЕНЩИКИ

Цена исходя из данных рынка



РЫНОЧНАЯ
РАВНОВЕСНАЯ
СТОИМОСТЬ

Цена, по которой готовы купить

ИНВЕСТОРЫ

КЕЙС: установление равновесной стоимости в деле об оспаривании брачного договора А52-5236/2022

Основание назначения дополнительной экспертизы:

Сомнения при использовании экспертом конкретных методов оценки доли в уставном капитале и полноты анализа исходных данных, устранение недостаточной ясности (проверки обоснованности использования метода оценки организации) в отношении ранее исследованных обстоятельств, в том числе посредством уточнения вопроса исследования о равновесной стоимости предприятия.

Вопрос перед экспертом: определить рыночную и отдельно равновесную стоимость имущественных прав - доли в уставном капитале в размере 100% ООО «Великолукский завод металлоконструкций 60» на дату заключения брачного договора - 14.07.2021

Действия эксперта:

Установление рыночной стоимости 100% долей в ООО «ВЗМК 60» затратным подходом.

Результат – 1 рубль вместо отрицательного значения (-минус) 416 578 000 руб.

Присвоение равновесной стоимости 100% долей в ООО «ВЗМК 60» значения 1 рубль.

Суд сделал попытку через расчет равновесной стоимости понять принцип распределения активов между супругами и выяснить имелся ли умысел в причинении вреда кредиторам при распределении активов в брачном договоре.

РАБОЧАЯ ГРУППА

по разработке Методологии расчета Равновесной стоимости

Ирина Вишневская,
Руководитель рабочей группы,
Председатель
Дисциплинарного комитета
СРО РАО, управляющий
партнер КГ «ИРВИКОН»

Светлана Артемьева, член
RICS, член комиссии о
рассмотрению споров о
результатах определения
кадастровой стоимости на
территории Свердловской
области

Анна Самоделова,
Руководитель регионального
отделения СРО РАО по Санкт-
Петербургу и Ленинградской
области, директор ООО
"Аналитический центр
КРОНОС"

Антон Шешлянников,
Руководитель оценочно-
правовой компании
«Перспектива», г.Ижевск,
руководитель регионального
экспертного совета СРО РАО

Дмитрий Тэрэбуркэ, вице-
президент Национальной
палаты Недвижимости РМ,
член президиума Совета
Объединений Оценщиков
Евразии

Елена Степанова,
Руководитель компании
«Сервис Консалт»,
г.Электросталь

Константин Зеленов
ООО «Столичное агентство
оценки и экспертизы»

Елена Филимонова,
ООО «Компания «ЭСО»

Зотов Максим,
ООО «Центр независимой
экспертизы собственности»

Бекишев Дмитрий
АНО «Забайкальское краевое
бюро по оказанию услуг по
судебным экспертизам»

Акинин Сергей
Советник АО «Генбанк»,
руководитель комитета по
банкам и банковским
Объединениям АСПРА

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



Вишневская Ирина Александровна

- эксперт Апелляционного рабочего органа Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития РФ по направлению «Оценка недвижимости»,
- член Комиссии по финансовому оздоровлению и банкротству ООМСР «ОПОРА РОССИИ»,
- управляющий партнер ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»,
- профессиональный оценщик (опыт работы 29 лет),
- член экспертного совета и Председатель дисциплинарного комитета СРО «Региональная Ассоциация оценщиков»,
- сертифицированный судебный эксперт,
- Эксперт в области гос.закупок

irina@expertadvice.ru
www.expertadvice.ru

+7 495 778 82 08
+7 925 411 03 73

