

Глобальный конфликт вокруг частного вопроса об экспертизе



Довольно острый вопрос экспертизы о подтверждении стоимости крайне важен для профессиональной оценочной деятельности. В случае если оценочное сообщество сможет разработать и найдет волю для внедрения содержательных методов подтверждения стоимости, в оценочной деятельности может произойти качественный прорыв, — таково мнение директора по оценке и стоимостному консультированию компании «ПРАУД эксперт», члена Комитета по методологии и стандартам Национального совета по оценочной деятельности Дмитрия Дмитриевича Кузнецова.

В оценочной деятельности в России давно обозначились две составляющие: неформальная (содержательная) и формальная (бюрократическая). Последние 10–12 лет формальная составляющая явно теснит содержательную. Дело дошло до того, что наши отчеты имеют объем в сотни страниц, перевязываются веревками и скрепляются пластилиновыми печатями. Несмотря на заявленную законодателем публичность оценочной деятельности, все отчеты охраняются как коммерческая тайна, в том числе и выполненные в интересах государственных органов, которые, как известно, коммерцией не занимаются. Эпопея с объявлением субъектом оценочной деятельности человека (физическое лицо) свелась к дополнительным поборам в пользу страховых компаний, которые никаких рисков на практике не несут. Не работают и компенсационные фонды СРО, а сами СРО функционируют не как общественные организации, а как общества с ограниченной ответственностью, зарабатывая на чем могут, в том числе на экспертизе отчетов.

В научно-методическом плане такая драматическая ситуация объясняется отсутствием объективной системы подтверждения

или опровержения результатов оценки. Свои мнения по поводу того, что сколько стоит, высказывают сегодня все: заказчики, другие интересанты (банки), надзорные органы и прочие критики, как профессионалы, так и любители. Когда оценщики взывают к закону, требуя предоставить им независимость и свободу, этим законом гарантированные, их называют грубиянами, которые не умеют работать с клиентом и вести конструктивные переговоры.

Оценочная деятельность в России в последние годы развивается в первую очередь как бизнес, а не как система профессиональных знаний и навыков. Бизнес и формализм (бюрократия) легко находят общий язык. При этом экспертиза формальная всех устраивает, так как не несет дополнительных рисков для оценщика и заказчика.

Сложнее обстоит дело с содержательной экспертизой. Нашлась какая-то сила, которая внесла этот вид экспертизы (подтверждение стоимости) в Федеральный закон об оценочной деятельности, что привело к необходимости разработки специального стандарта — ФСО-5.

Вопрос о подтверждении стоимости крайне важен для профессиональной оценочной деятель-

ности. С ним тесно связаны такие проблемы, как качество отчетов, поиск и исправление ошибок, стоимость оценочных услуг, обучение и повышение квалификации и т.п. Сегодня мы готовы предложить алгоритм подтверждения стоимости, состоящий из трех этапов:

- формулирование оценочной задачи;
- воспроизведение расчетов, поиск ошибок и их устранение;
- альтернативные методы и источники информации.

При проведении такой экспертизы надежность и достоверность оценки возрастает, по нашему мнению, в 2,5–3 раза. Сердцевинной алгоритма является отношение к отчету об оценке в первую очередь как к математической расчетной модели, которая преобразует исходные данные в результат (стоимость). Поэтому проверке и альтернативному исследованию подвергаются как сами исходные данные (информация об объекте оценки и его окружении), так и методы расчета стоимости.

Если оценочное сообщество сможет разработать и внедрить содержательные методы подтверждения стоимости, в оценочной деятельности может произойти качественный прорыв. ■

ПЭС 11076/03.06.2011