



ВЛАДИМИР ЯКОВЛЕВ,

руководитель бюро, специалист в области экономических измерений и экономического сыска,
судебный эксперт, экономический детектив



123RF.COM/ТОЕТОЕY

Практикум по стоимостной безопасности

Принципы экономических измерений

*Второй среди равных:
принцип идентификации объекта стоимостного исследования*

ЯКОВЛЕВ Владимир Иванович – частнопрактикующий специалист в трех смежных областях знаний: детективная (экономический сыск), судебно-оценочная и оценочная.

Стаж в области обеспечения экономической безопасности субъектов хозяйствования и частных лиц – 30 лет.

Контакты: www.yakovleff.com
<https://rutube.ru/channel/24050661/>
bk369@bk.ru

+7(926)520-93-69



Эту часть наших «Записок экономического детектива» мы представляем как практикум, то есть, как сочетание некоторой теоретической подосновы и реальной предпринимательской практики. Посвящена эта статья будет идентификации.

С латинского это – отождествление, опознание, установление соответствия.

Забегу вперед и выскажу утверждение, проверенное мною десятилетиями предпринимательской, оценочной и детективной деятельности: именно на этапе идентификации объекта стоимостного исследования или вообще, объекта какого-либо имущественного интереса, происходят все стоимостные, ценовые и имущественные шахли-махли. **А ПО-НАШЕМУ, ПО-ПАЦАНСКИ, ПРОИСХОДИТ ОБМАН, МЗДОИМСТВО, ВОРОВСТВО.**

Идентификация объекта оценивания. **ВНИМАНИЕ:** в «оценочной деятельности» имеет место проблема адекватной идентификации. Вместо адекватного установления целей, задач и предпринимательского «рисунка» предстоящей сделки, идентификацией считается, всего лишь, полное описание предмета исследования. Или еще хуже того, ответ на вопрос: тот или не тот объект исследуется.

Описываемые ниже мероприятия по обеспечению экономической (стоимостной) безопасности участников имущественной сделки, по их денежной ценности, находятся где-то около квартир и дач с огорода-

ми. Но уже этот пример показывает, что экономическая обоснованность и юридическая законность проводимой имущественной сделки, так на секундочку, составляет около 30 миллионов рублей, за которые идет непримиримая борьба правды и кривды, добра и зла, вменяемости и идиотизма.

А кто осилит эту статью до конца, попробуйте в конце ответить себе на один вопрос: «Какие страсти бурлят вокруг имущественных сделок, денежная ценность которых находятся далеко за рыночной ценностью квартир и дач с огородами. Когда условный «размер имущества»

составляет не 100 кв.м. с доходом до 2 миллионов рублей в год, как в описанном случае, а десятки тысяч кв.м., с доходом, измеряемым миллиардами рублей... Открою еще один «огромный секрет». Чтобы нарушить (попытаться нарушить) ваши законные имущественные права и экономические (стоимостные) интересы надо только две вещи: (1) доступ к формированию цены имущественных договоров и (2) мотивировать экономического консультанта, финансового аналитика или банального оценщика, кто своим отчетом о некой рыночной ценности имущества или имущественных прав, как фигурным листком, прикроет вашу спину. И вот уже есть повод поговорить про «откаты»...

Совсем банальным все описанное ниже может показаться тем коллегам-безопасникам, которые на завтрак оптимизируют всевозможные «бизнес-процессы», а на обед, оптимизируют процессы кадровые, невзирая на квалификацию этих кадров.

А я, грешный, просто попытаюсь этим примером очередной раз показать, как можно и как должно обеспечивать экономическую безопасность одного единственного российского гражданина, кстати, многодетной матери, на сумму около 30 миллионов рублей, от другого российского гражданина, кстати, тоже матери, но «перешедшей на темную сторону»... На той «темной стороне» нашелся и адвокат. Нашелся и оценщик, который, кстати сказать, кандидат экономических наук, 25 лет «в оценке», член экспертного совета одной из СРО оценщиков... Короче профессиональных фантиков у того оценщика

столько, что куры не клюют. А получилось, как всегда. Однако, начнем.

В рамках арбитражного дела № А40-XXX, мною была проведена судебная (стоимостная) экспертиза действительной стоимости 40%-ой доли Петренко Тамары Петровны в уставном капитале ООО «КОРАТ» по состоянию на некую дату «в прошлом». Суд приобщил к делу экспертизу. После ознакомления с экспертизой «противная сторона» состряпала свои вопросы и претензии к результатам экспертизы. Суд вызвал Эксперта (меня) на допрос. Далее, почти дословно, но с небольшими изъятиями, приводятся мои комментарии для Суда и Сторон процесса, которые также были приобщены к материалам дела...

...Настоящим комментарием я даю необходимые пояснения Суду по вопросам, поставленным мне оппонировавшей Стороной, действующей от имени одного из Участников предприятия ООО «КОРАТ», а именно, от имени Петренко Тамары Петровны. Документами, переданными Судом Эксперту, и анализирующими качество проведенной экспертизы, являются:

1. Ходатайство о вызове эксперта в судебное заседание, для постановки перед ним дополнительных вопросов.

2. Заявление о фальсификации доказательств (экспертизы), в части указания в заключении № ЭКС-XXX-2024 от 15.05.2024 года, утверждения судебного эксперта о помещениях, площадью 99,4 кв.м., принадлежащих предприятию ООО «КОРАТ», как «встроенный в здание «уличный торговый павильон», без воды, без туалета, без тепла, только со светом».

3. Рецензия на Заключение эксперта № ЭКС-XXX-2024 от 15.05.2024 года, выполненная Специалистом Перцевым П.В., сотрудником ООО «СПУРТ».

4. Также в «Заявлении о фальсификации доказательств» имеется упо-

минание некоего отчета оценочной компанией ООО «КАНОМ-Консалт», которая установила стоимость 40%-ной доли в уставном капитале ООО «КОРАТ» в размере 37 602 000 рублей.

Считаю целесообразным, еще до моих комментариев, предоставить Суду свой вывод о том, что (1) все указанные выше источники говорят об одном и том же, совершая одну и ту же методико-методологическую ошибку, тем самым (2) все указанные выше источники своим стоимостным «анализом» вводят Суд в заблуждение в отношении исследуемого Судом вопроса о стоимости 40%-ой доли Петренко Тамары Петровны в уставном капитале ООО «КОРАТ».

Основная ошибка всех указанных выше оппонентов – это их абсолютно не правильная идентификация предмета стоимостного исследования. Предметом, интересующим Суд является доля в уставном капитале действующего предприятия ООО «КОРАТ», а не доля в имуществе, то есть, не доля в помещении, площадью 99,4 кв.м., расположенном по адресу: Москва, Улица 9 января, 59.

Основная ошибка оппонентов – это подмена объема права, которое дает обладание долей в УК действующего предприятия, на объем права, которое дает обладание долей в имуществе, принадлежим предприятию ООО «КОРАТ».

Действительно, помещение 99,4 кв.м., по адресу: Улица 9 января, 59, НЕ принадлежит НИ Участнику с 40%-ной долей в УК, НИ Участнику с 60%-ной долей в УК предприятия ООО «КОРАТ». В большой степени этот профессиональный хаос спровоцировал Специалист Перцев П.В., сотрудник ООО «СПУРТ», который своей Рецензией на Заключение эксперта № ЭКС-XXX-2024 от 15.05.2024 года, направил оппонировавшую Сторону в методико-методологический тупик, оказавшись в котором, ужасает более чем 10 (десяти) кратное соотношение результатов эконо-

мических измерений, выполненных Экспертом Яковлевым, Специалистом Перцевым или, еще раньше, специалистами оценочной компанией ООО «КАНОМ-Консалт»:

1. Результат судебной экспертизы стоимости 40 процентной доли Петренко Т.П. в уставном капитале ООО «КОРАТ» составил 3,2 миллионов рублей.

2. Результат стоимостного анализа, проведенного специалистом Перцевым П.В., указывает на стоимость, приблизительно равную величине 50 миллионов рублей, которая ассоциируется не с долей в праве на совладение результатами деятельности предприятия ООО «КОРАТ», а с долей в имуществе предприятия ООО «КОРАТ».

3. Результат стоимостного анализа, проведенного специалистами оценочной компанией ООО «КАНОМ-Консалт», указывает на стоимость, равную 37,6 миллионов рублей, которая также ассоциируется не с долей в праве на совладение ООО «КОРАТ», а с долей в имуществе этого предприятия.

Таким образом, и специалисты оценочной компанией ООО «КАНОМ-Консалт», и специалист Перцев П.В., и адвокат Березин Ю.Н., и Собственник миноритарной доли в праве на совладение результатами деятельности предприятия ООО «КОРАТ», гражданка Петренко Т.П., как сговорившись, подменили предмет исследования, и стали идентифицировать объем права гражданки Петренко Т.П. не как объем права обладания долей в УК действующего предприятия, а как объем права обладания долей в имуществе предприятия, что НЕ основано на законе, так как ни до даты стоимостного исследования, ни на дату стоимостного исследования, ни после даты стоимостного исследования, как показали последние три года деятельности предприятия ООО «КОРАТ», не было даже признаков банкротства предприятия ООО «КОРАТ».

Именно и только при банкротстве предприятия Законодатель устанавливает, что доля в УК может рассматриваться как доля в имуществе этого предприятия. Да и то, лишь после удовлетворения всех обязательных платежей и всех

требований кредиторов, то есть, по остаточному принципу.

Анализ права владения долей в УК ООО в экспертизе имеется.

Ошибочная идентификация предмета стоимостного исследования, привела оппонентов к «стоимости доли» в

размере от 37 до 50 миллионов рублей. Обращаю внимание Суда, что этот стоимостной интервал оппонентов судебной экспертизы носит и с экономической, и с предпринимательской точек зрения, явный невменяемый характер, так как это, якобы 40% от стоимости имущества предприятия ООО «КОРАТ». А именно, двух смежных помещений, общей площадью 99,4 кв.м., расположенных по адресу: Москва, Улица 9 января, 59. Таким образом, полная «рыночная» стоимость указанных помещений составит стоимостной интервал от 90 до 125 миллионов рублей.

Остается лишь один способ вывести оппонентов «на чистую воду».

Основная ошибка оппонентов – это подмена объема права, которое дает обладание долей в УК действующего предприятия, на объем права, которое дает обладание долей в имуществе, принадлежащем предприятию



123RF.COM/VAZAFOTO



То есть, как в средней школе, проведем проверку итогового результата на здравый предпринимательский смысл. Смоделируем действия потенциального Покупателя (Инвестора) конкретного объекта недвижимости у конкретного Собственника, у предприятия ООО «КОРАТ».

Помощь в таком ценовом анализе нам любезно предоставили представители гражданки Петренко Т.П., некто Суходол Д.В. и Рейдухан В.А., которые, скорее всего, получили «консультирование» со стороны специалиста Перцева П.В. Все использованные ниже данные, имеющиеся и в «Ходатайстве о вызове эксперта», и в «Заявлении о фальсификации доказательств». Использованные данные и расчеты сведены в удобную для чтения таблицу, которая имеется в исправленном и дополненном Заключении эксперта от 20.08.2024 года:

Ниже предоставляю пояснения к проверке итогового результата Специалиста Перцева через моделирование имущественных действий потенциального Покупателя объекта недвижимости, у предприятия ООО «КОРАТ». Такое моделирование многое говорит и о профессиональной квалификации специалиста Перцева:

1. Предположим, что специалист Перцев рекомендует некоему Инвестору приобрести ДОХОДНОЕ помещение, площадью = 99,4 кв.м., расположенное по адресу: Улица 9 января, 59, за обоснованную им же «рыночную» стоимость = 133 миллиона рублей, то есть, по стоимости, именуемой «по продажам».

2. Основная предпринимательская цель любого Инвестора – это получение выгод от владения этим доходным имуществом. Для доходной недвижимости получение выгод от владения осуществляется либо посредством сдачи недвижимости в аренду, либо посредством организации на площадях некоего доходного производства.

3. Таким образом, Инвестор приобретает ЭТО помещение по рекомен-

дованной Перцевым цене и сдает это помещение в аренду по обоснованной Перцевым же ставке аренды = 260 тысяч рублей в месяц.

4. После первых же дней такой «рыночной» аренды Инвестор обращается к специалисту Яковлеву с просьбой прокомментировать возникшие у Инвестора сомнения в отношении целесообразности такой покупки и такой аренды.

5. После пояснений специалиста Яковлева, Инвестор понимает, что стоимость объекта площадью = 99,4 кв.м., по адресу: Улица 9 января, 59, но уже не «по продажам», а «по доходам» от коммерческой эксплуатации, составляет 31 миллион рублей.

6. После дополнительных пояснений специалистом Яковлевым Инвестору экономического смысла стоимости «по продажам» и стоимости «по доходам», Инвестор понимает, что ЕЩЕ НА ЭТАПЕ СДЕЛКИ он получил убыток = 31 – 133 = – 102 миллиона рублей (минус 102 миллиона рублей).

7. Изложенными выше расчетами и комментариями к ним показано, что специалист Перцев не понимает методологической сущности экономических количественных измерений (стоимостного оценивания) и не понимает предпринимательской сущности применяемых им «подходов в оценке». Возникает дерзкий вопрос: «Когда и каким образом «нарушится здоровье» специалиста Перцева...»

8. Расчеты и комментарии к ним в исправленном и дополненном варианте судебной стоимостной экспертизы Яковлева В.И. имеются.

9. Расчеты, приведенные выше, основаны исключительно на утверждениях самого специалиста Перцева, и приведены дословно, то есть так, как они изложены в претензиях к расчетам Эксперта Яковлева: и в «Ходатайстве о вызове эксперта», и в «Заявлении о фальсификации доказательств», и у самого специалиста Перцева в «Рецензии».

10. Обсуждение иных претензий, сформулированных специалистом Перцевым в «Рецензии», относятся в основном к рынку недвижимости, что, как уже было показано выше, является грубой методико-методологической ошибкой. Особенно забавным является рассуждения специалиста Перцева о «неправильности» применения Экспертом расчета ставки дисконтирования «по Постановлению Правительства». Он заявляет, что итоговая ставка капитализации дохода от аренды помещений предприятия ООО «КОРАТ» должна быть не 15, как у Яковлева, а 10%, как у кого-то в Интернете. Но это иное проявление старой ошибки, а именно: специалист Перцев указывает Эксперту на ставку для рынка объектов недвижимости, а нами были проведены расчеты для оценивания «по доходам» 100% доли предприятия ООО «КОРАТ». Как говорят в Одессе: «Это две большие разницы.»

Требование специалистом Перцевым от судебного эксперта Яковлева, выполнения им (Яковлевым) положений и норм законодательства об оценочной деятельности, – это верх профессиональной деградации, так как и Закон об оценке № 135-ФЗ и стандарты оценки содержат требования к поведению Оценщика на объекте оценки, требования к содержанию Договора на оценку и требования к оформлению и содержанию такого документа, как Отчет об оценке объекта оценки.

Однако, ни один судебный эксперт, когда-либо проводивший стоимостную экспертизу, включая специалиста

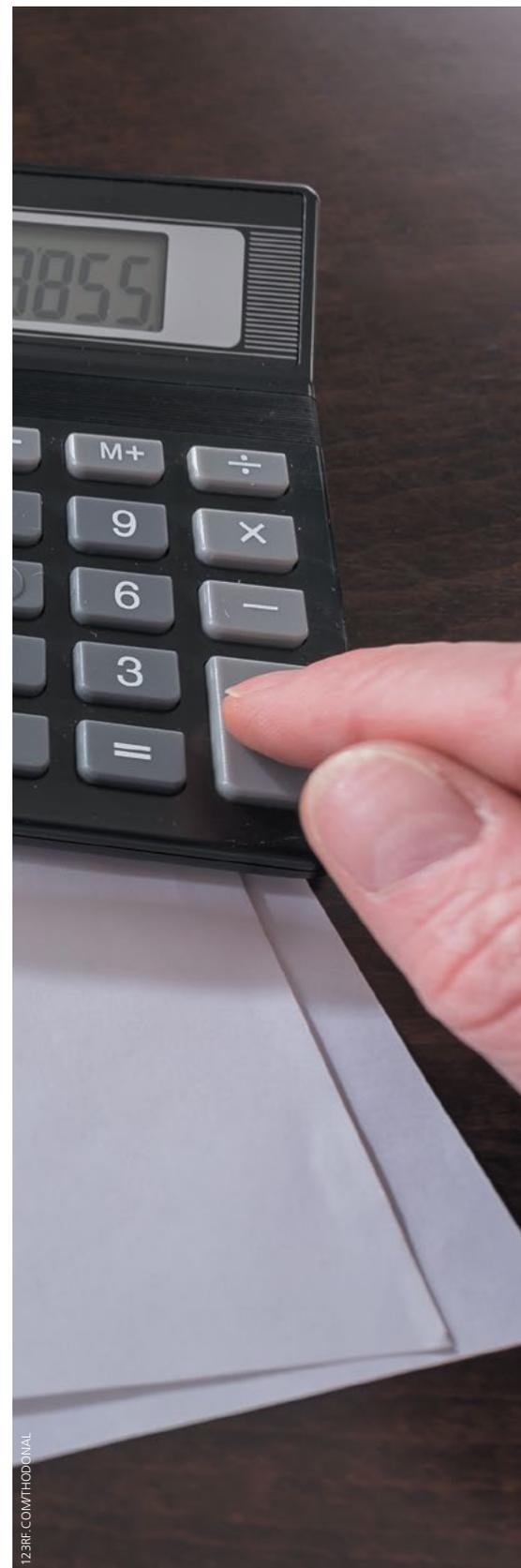
Яковлева, не заключали ни с кем договора на проведение оценки. А именно договор на оценку, в соответствии с Законом № 135-ФЗ об оценочной деятельности, является основанием для проведения стоимостной оценки.

Необоснованные требования к Судебным Экспертам – это токсичная самостоятельность отдельных оценщиков, отдельных СРО оценщиков, а также отдельных работников уполномоченного органа по контролю за оценочной деятельностью в России, совершенно не основанная на Законе.

Такую токсичную самостоятельность проявляет и специалист Перцев П.В. Из содержания его «Рецензии» видно, что единственной формой контроля Перцев считает для себя контроль того, чего в деле № А40-XXX нет и быть не может, то есть, контроль договора на оценку и контроль отчета об оценке.

Повторимся, что требования соблюдения судебными экспертами законодательства об оценочной деятельности, декларируемые и проверяемые специалистом Перцевым П.В., не основаны на Законе. То есть, Договора на оценку нет. У специалиста Яковлева особого профессионального статуса «Оценщик» нет. Отчета об оценке нет. Какие-либо требования к содержанию Договора на оценку и требования к оформлению и содержанию Отчета об оценке выполнить не возможно в принципе.

Настоящим комментарием хатайствую о приобщении к материалам дела исправленного и дополненного Заключения, в котором итоговая стоимость 40 процентной



Необоснованные требования к судебным экспертам – это токсичная самостоятельность отдельных оценщиков, отдельных СРО оценщиков, а также отдельных работников уполномоченного органа по контролю за оценочной деятельностью

доли Петренко Т.П. в уставном капитале ООО «КОРАТ» снизилась на 2,4% и составляет 3 232 000 рублей.

Настоящим подтверждаю мои утверждения о помещениях, площадью 99,4 кв.м., принадлежащих предприятию ООО «КОРАТ», как «встроенный в здание «уличный торговый павильон», без воды, без туалета, без тепла, только со светом». Прилагаю материалы фотофиксации помещений во время совместной инспекции, на которой присутствовали: Адвокат Березин Юрий Николаевич, Участник ООО «КОРАТ» Исаев Виктор Викторович, а также находившейся в это

время на объекте Арендатор Арамян Левон Ашотович, который дал присутствующим пояснения в отношении качественных и количественных характеристик объектов стоимостного исследования...

Вы уже поняли, что изложенный в этой статье пример «судебных баталий» не выдуманный, а самый, что ни на есть, настоящий. Только изменены все идентифицирующие реквизиты: названия предприятий, номер дела, номер экспертизы и номера иных отчетов, а также изменены установочные данные участников событий. Оставлена без изменения

только фамилия эксперта. Актуальность информации такова, что материалы, на которых основывается эта статья, будут приобщены судьей к делу аккуратно тогда, когда выйдет в свет сентябрьский номер журнала «Директор по безопасности».

Торжественно обещаю предоставить журналу также изложение еще одного случая. Вот только незадача. Если по проблематике описанного выше случая, еще есть оценщики, которые принимают точку зрения Автора экспертизы, то в обещанном мною случае автор может смело дать 100%... То есть, в ста случаях из ста,

ШИРОКОФОРМАТНЫЕ



**Увеличиваем доходы
от рекламы!**

российские оценщики лабают в своих отчетах то, что я буду «клеить позором и нехорошими словами»...

...Меня часто спрашивают: «Владимир Иванович, а что это ты российский рынок оценки настойчиво называешь токсичным. В чем его токсичность?..» А я сначала рассказываю примерно то, что описано в этой статье, а также то, что будет описано в следующей, а потом, снова в ста случаях из ста, слышу: «О, Боже, как российский рынок оценки доказал до такой токсичности!!!»

Иногда, когда это позволяют обстоятельства общения, я перевожу

разговор на обсуждение тотального засилья 5-ой и 6-ой колонн в России. А иногда, отшучиваюсь, мол: «Все вменяемые специалисты ушли на пенсию. И я скоро уйду...» Интересанты бывают разные. Во, например, ты, Читатель, какой интересант???

На сегодня – все. У заинтересованных читателей журнала была возможность, на этих страницах, немного погрузиться в кухню рынка экономических количественных измерений (стоимостного оценивания), то есть, в тот рынок, который российские Предприниматели «отдали на откуп» «оценщикам». А оцен-

щики, как мы видим, бываю разные. Далеко не каждый из них может вменяемо ответить на один из важнейших вопросов рынка – вопрос СКОЛЬКО СТОИТ ИМУЩЕСТВО... Сейчас в российских экономических измерениях дело обстоит так, как говорил слесарь Петрович, когда я работал мастером на АЗЛК: «Фарш невозможно повернуть назад...»

Своеобразным рубиконом рынка экономических количественных измерений (стоимостного оценивания) следует считать дату 01.01.2008 года...

Но сейчас не об этом. ●

ВОЗМОЖНОСТИ!

Хотите узнать больше?

Звоните по телефону:

+7(499)267-40-10