



ВЛАДИМИР ЯКОВЛЕВ,

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



Часть 1.

Принципы экономических измерений: сопоставимость и согласование

Школа Экономического детектива

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



Эта статья посвящена сразу двум принципам количественного измерения в рыночной экономике или, как сейчас модно именовать, в Новой экономике, в которой российскому Предпринимателю еще долгое время работать, а Безопаснику все это время обеспечивать экономическую безопасность. Мы присвоили этим принципам условные порядковые номера третий и четвертый, среди шести принципов, равных друг другу по значимости. В ЭТОЙ СТАТЬЕ МЫ РАССМОТРИМ ПРИНЦИПЫ СОПОСТАВЛЕНИЯ И СОГЛАСОВАНИЯ.

Использование только всех шести принципов экономических измерений представляет собой то, что можно именовать методологией установления количества чего-либо в рублях. Эти два принципа следует считать «сладкой парочкой Твикс», так как именно эти два неразлучных принципа отвечают за мотивационное наполнение того, что именуется у нас абстрактным импортным термином «бизнес», хотя и юридически, и просто по-русски, это должно звучать либо как «предприятие», либо как «предпринимательство». Дерзну утверждать, что эта статья будет посвящена краткому изложению самого главного в экономике. И это не интрига, а констатация серьезности намерений.

Для акцентирования важности проблематики этой статьи, повторимся, что именно принцип сопоставления в тандеме со своим неразлучным принципом согласования наполняют здравым смыслом Предпринимательство. Но так как мы с Вами Специалисты в области количественных измерений в экономике, то для начала попытаемся смоделировать профес-

сиональные и предпринимательские потребности что-либо сопоставлять и что-либо согласовывать. Начнем с согласования:

1. Первое и главное, что требует согласования, – это согласование наших предстоящих исследовательских, а, в последствии, и расчетных действий с целями и задачами той имущественной сделки, которую наши экономические измерения должны обеспечить количественно. На лекциях я использую простой и понятный всем образ для пояснения указанного, который я именовал «Принцип мышки и ее хвостика». Если снова применить силлогизм (два утверждения и итоговый вывод), то мы получим следующее:

- Сделка – это мышка.
- Экономические количественные измерения – это хвостик у мышки.
- Следовательно, куда мышка, туда и ее хвостик. Или, иными словами, куда сделка, туда и экономические количественные измерения, которые обеспечивают эту сделку количественно.

2. Второе, но не менее важное – это согласование исследуемого нами доходного имущества (движимого,

недвижимого, нематериального) с объектами-аналогами. Именно такому согласованию практика экономических измерений присвоила собственный термин – этот термин «сопоставление», которое можно наглядно описать в виде простой формулы: Сопоставление = Сопоставимое + Сравнение. То есть, сопоставление – это не просто сравнение. Сравнение должно быть сопоставимым. Пример для закрепления: сопоставим автомобили «УАЗ» и «Урал». Их можно сравнивать? Да, можно, так как они оба являются автотранспортом, и они оба имеют двигатель внутреннего сгорания (ДВС). Казалось бы, по двум основным признакам, сравнение возможно. Основной функционал «УАЗа» и «Урала» схож. Однако, все меняется с точностью до наоборот, когда мы пойдем дальше и попробуем установить признаки подобия этих двух автомобилей с ДВС. Например: назначение, грузоподъемность, габариты, вес, мощность и так далее. Вывод:

- сравнение двух автомобилей с ДВС «УАЗа» и «Урала» возможно;
- но сравнение это будет не сопоставимым.

3. Третье. Согласование, как анализ, как исследование полученных из различных источников, в рамках одного из трех взглядов на разные свойства экономического предмета нашего количественного измерения. Внимание: в рамках одного единственного «подхода», что... Очень важно понимать почему согласование в рамках одного «подхода» – это правильно, а согласование в рамках трех разных «подходов» – это категорически неправильно. В рамках одной группы свойств предмета стоимостного исследования согласование между собой расчетов, полученных из разных источников-аналогов, возможно и путем долевого, и путем равновеликого «взвешивания». Однако, в рамках двух или всех трех групп свойств предмета, когда анализу подвергаются совершенно разные свойства одного предмета, согласование между собой расчетов путем долевого или равновеликого «взвешивания», не просто невозможно, но следует считать неуместным профессиональным поведением как самого специалиста, так и тех, кто от него требует такого согласования. Трудно поверить, но большое число оценщиков России, еще и сегодня не освободились от пагубной практики установления «итоговой рыночной стоимости», как некой процедуры «взвешивания» стоимостей, полученных тремя различными «ходами» между собой. То есть, оценщики России еще и сегодня понимают процедуру согласования извращенным образом, как банальное складывание стоимостей трех групп свойств предмета исследования с последующим делением этой «суммы» либо на два, либо на три. Есть, по крайней мере, две бытовых характеристики такого рода действиям:

- «сравнить Божий дар с яичницей»;
- «смешать котлеты с мухами»...

Во время чтения лекций по стоимостной проблематике в разных аудиториях я заранее предупреждаю слушателей, что они могут ничего не

записывать, так как у них есть «раздатка», в которой они могут делать лишь разные акцентирующие пометки, не более того. Но одно слово слушатели должны записать самостоятельно. Этого слова нет в раздатке и делаю я это умышленно. Цель этого в том, чтобы оказать на слушателей не только вербальное воздействие словом и тембром, не только невербальное воздействие мимикой и жестиком, но и привлечь на помощь физику тела самого слушателя, когда он не только услышал, не только увидел, но и записал это на бумаге своей рукой. Короче говоря, нет ничего лучше для усвоения любого материала, чем принципы и правила старой советской школы педагогики... Однако, мы отвлеклись от главного, от самого этого «волшебного слова» и от того смысла, который несет собой это слово. А смысл этого «волшебного слова» простой, так как это слово указывает нам на «инструмент», позволяющий устанавливать ту или иную стоимость, то есть, ту или иную конъюнктурную или потребительную ценность имущества. Как доходного, так и не доходного (потребительного), как движимого, так и недвижимого, как материального, так и нематериального.

Как и во многих предыдущих статьях, возникает законный вопрос, основанный на банальной «протестной реакции» Читателя: «А почему это ты, Владимир Иванович, завел разговор об «инструменте» экономических измерений, ежели ты сам еще недавно утверждал, что экономические измерения, хоть и количественные, но не инструментальные?»

Ответ в этот раз будет не банальным, так как не банален вопрос...

Действительно, а что в экономике выполняет роль рулетки, вольтметра, одометра, весов и так далее, и тому подобное. Что в экономике переводит разного рода качественные характеристики объектов нашего стоимостного исследования в их количество. В российской экономике нас интересует размерность в рублях, а потому и

измерительный инструментальный, при его применении, должен давать нам именно «рублевую размерность», а не метры, вольты, километры или килограммы...

...В этом месте лекции я до минимума снижаю вербалику и почти полностью перехожу на невербалику, то есть, на многозначительные позы, жесты и мимику. Это все для того, чтобы привлечь и некоторое время гарантированно удерживать внимание слушателей, так как я, говоря о главном, – о количественных измерениях в экономике, подошел к самому главному в этих самых экономических измерениях, а именно, к собственно измерительному «инструменту» в рамках неинструментального измерения. Думаете, что это словоблудие и пафос старого и опытного экономического детектива, вовсе нет. Как нет ни экономической рулетки, ни экономического вольтметра, ни экономического одометра, ни экономических весов, ни всего тому подобного, а есть только задача № 1 в экономике – измерять количественно разного рода качественные экономические показатели, например: большой или маленький доход, эффективная или не эффективная работа, понесенные расходы, затраченные средства, инвестированные средства, недополученные средства, целесообразное или не целесообразное инвестирование, целесообразность слияния/поглощения, стоимость, цена, выгода, нанесенный вред и так далее, и тому подобное. Все перечисленное требует своего постоянного или периодического количественного измерения. В прошлых статьях мы неоднократно упоминали немецкого физика Планка и русского гения Менделеева, которые в один голос утверждали, что наука начитается там и тогда, где и когда начинают количественно измерять. Мы также писали, что экономика, если она наука, не может обойтись без собственных количественных измерений...

...Итак, внимание, запишем, наконец-то, правильный ответ. Взяли

в руки свои ручки и записали одно единственное слово: Сопоставление. Капитан Яковлев ответ на вопрос закончил. Именно сопоставление является измерительным «инструментом» в рамках неинструментальных измерений в экономике. Таким образом, если есть сопоставления, основанные на рынке, то есть и экономическое измерение, а если нет сопоставлений, основанных на рынке, то нет никакого экономического измерения. Это должно быть всегда и при любых имущественных обстоятельствах аксиомой, то есть, положением, принимаемым без доказательств в качестве исходного, отправного.

Оценивание, основанное на моделировании возможно, если такое моделирование основано на рынке. Оценивание, основанное на мнении (суждении) возможно, если такое мнение (суждение) основано на личном рыночном опыте.

И эту, и все предыдущие, и последующие статьи мы посвящаем не экономике вообще, а проблематике количественных измерений в экономике. Во всех своих статьях я рассказываю про инструментарий экономических измерений и про накопленный опыт его использования. Причем, использования в нескольких смежных экономических областях: в детективной деятельности, в стоимостном консультировании с позиции Специалиста или Эксперта (следственно-го, судебного, или нотариального), а

также в досудебном урегулировании стоимостных споров.

Уникальность стоимостной проблематики в том, что какие бы вопросы из различных хозяйственных направлений, мы не обсуждали, мы, по сути, будем говорить о самом главном в современной экономике – мы будем говорить о количественных измерениях.

Сопоставление является не только единственным в экономике измерительным «инструментом» неинструментальных измерений, но также и универсальным «инструментом».

Оценивание, основанное на моделировании возможно, если такое моделирование основано на рынке. Оценивание, основанное на мнении возможно, если такое мнение основано на личном рыночном опыте



Посмотрим, на каких условных уровнях используется принцип сопоставимости.

Первый условный уровень – это сопоставление с имеющимися аналогами.

Ранее я уже высказывал утверждение, что именно на неправильную идентификацию объекта стоимостного исследования приходится все стоимостные, ценовые и имущественные шахли-махли, то есть, обман, мздоимство, воровство. Это утверждение проверено мною десятилетиями предпринимательской, детективной и оценочной практики. А вместе с неадекватной идентификацией целей, задач и предпринимательского «рисунка» предстоящей имущественной сделки, читай, вместе с неадекватным согласованием, мы можем получить самый опасный вред при стоимостном оценивании – это последующее неадекватное сопоставление с негодными «образцами для сравнительного исследования». В терминологии стоимостной оценки – это именуется как сопоставление предмета стоимостного исследования с объектами-аналогами. В народном творчестве это закрепилось в виде поговорки: «Как потопаешь, так и полопаешь.» А продолжая наш школьный пример с сопоставлением автомобилей «УАЗ» и «Урал», можно переложить народную мудрость следующим образом:

- Если при стоимостном оценивании автомобиля «УАЗ» Вы, в качестве аналогов, выбрали: «ГАЗ», «КАМАЗ» и «Урал», то стоимость «УАЗа» будет существенно завышена.

- Если при стоимостном оценивании автомобиля «Урал» Вы, в качестве аналогов, выбрали: «УАЗ», «ГАЗель» и «ТагАЗ», то стоимость «Урала» будет существенно занижена.

Согласен, пример банальный. Особо талантливых читателей он даже позабавит.

А теперь представьте, что оценивается не автомобиль, а объект капитального строительства, или земельно-имущественный комплекс, или



**ВОПРОСЫ НА ПРОФЭКЗАМЕНАХ
У ОЦЕНЩИКОВ
ПРИМЕРНО
НА**

50%

**ТАК ИЛИ ИНАЧЕ, ПРЕДСТАВЛЯЮТ
СОБОЙ «КОЭФФИЦИЕНТНУЮ
ЖВАЧКУ»**

нематериальный актив в виде некоего технического решения, влияющего на генерирование многомиллионных денежных потоков большого предприятия...

...Скажи мне, мой талантливый читатель, почему все суды завалены имущественными спорами. И эти споры не из-за 20 или 30 процентных разногласий: в стоимости имущества бывших супругов, в стоимости доли в уставном капитале при выходе из ООО-шки, в кадастровой стоимости при «оспаривании» этого кадастра... За более чем 20 лет участия в судах, либо в качестве судебного Эксперта, либо в качестве Специалиста, привлеченного Стороной процесса, ког-

да рассматривались взаимные стоимостные претензии, я не встречал споров по поводу расхождения мнений о стоимости в 20 или 30 %. Я не хочу обсуждать случаи, когда «оценщики» бьются в судах «на смерть» за 10, 20 или 30 % расхождения своих стоимостей друг от друга, так как это параллельный мир. Только в этом параллельном мире есть справочники с сотнями выдуманных коэффициентов для сотен выдуманных обстоятельств...

Мы не станем отвлекаться на несусветную чушь, которую начали выдумывать сначала особо талантливые коллеги-оценщики, в виде справочников поправочных коэффициентов,

а потом и все, кому не лень: разные ведомства, оценщики крупных банков и консалтинговые агентства. Все эти сотни поправочных коэффициентов не основаны на рынке, а основываются только на абстрактной идее «псевдорыночных поправок». Сформировался некий параллельный мир справочников коэффициентов и правил применения этих коэффициентов. Даже вопросы на профэкзаменах у оценщиков примерно на 50 %, так или иначе, представляют собой «коэффициентную жвачку». Параллельными мирами являются «мир экономических измерений, показанных рынком», и «мир оценочной деятельности с использованием справочников корректирующих коэффициентов», выдуманных отдельными «талантами» и их многочисленными поклонниками...

Еще одним из таких параллельных миров следует считать и «мир оспаривания кадастровой стоимости» для цели снижения кадастровой стоимости на упомянутые нами выше 20 или на 30 %. Причем это позорище под названием «оспаривание кадастра» носит массовый характер. Директора предприятий с большим имущественным потенциалом делают вид, что экономят деньги своих Учредителей. Оценщики делают вид, что сниженная на 30 % кадастровая стоимость является той заветной рыночной. Адвокаты ходят в суд «как на работу», придавая процессу вид объективности и непредвзятости. Эффект от каждой такой «стоимостной комбинации», как правило, положительный, что придает вид объективности и непредвзятости каждому такому «оспариванию»... Вот только маленькое «НО». Все участники такого рода стоимостных комбинаций или не понимают, или сиротливо умалчивают, что изначально стоимость, именуемая кадастровой, была завышена в 3–5 раз теми «кадастровыми оценщиками», которые делают вид, что проводят экономические количественные измерения объектов учета. Завышение

Параллельными мирами являются «мир экономических измерений, показанных рынком», и «мир оценочной деятельности с использованием справочников корректирующих коэффициентов», выдуманных отдельными «талантами» и их многочисленными поклонниками

кадастра в 3–5 раз – это только моя, личная статистика. Коллеги рассказывали мне о своем опыте, когда ими усматривалось завышение кадастровых стоимостей на порядок, то есть, в 10 раз, относительно обоснованной рыночной стоимости объекта капитального строительства или земельного участка.

Вы не думайте, я мальчик понятливый, я хорошо понимаю, что объектов кадастра не десятки и не сотни, а сотни тысяч, а может и миллионы, по всей стране. Только в Москве: около 270 тыс. земельных участков, около 140 тыс. зданий, более 20 тыс. сооружений, не считая сотен объектов незавершенного строительства. «Кадастровые оценщики» делают вид, что проводят экономические количественные измерения всех этих объектов учета. Разного рода профильные («оценочные») экспертные организации делают вид, что проводят рыночные экономические количественные измерения в рамках судебных стоимостных экспертиз. Все это обильно разбавлено активной перепиской на кадастрово-оценочно-экспертные темы между такими «оценщиками» и такими «экспертами». В итоге все считают, что они честно и профессионально «работают свою работу» и все делают вид, что...

Вспоминается идиома о Тришкином кафтане, которая означает попытку исправить одно за счет другого. Выражение «Тришкин кафтан»

относят к человеку, наскоро латающему дыры в хозяйстве и путающему свои дела с каждым днем все больше и больше. Неунывающий Тришка старается действовать по своему разумению, и никого в своих бедах не винит. А по чьему разумению действовали те, кто виноват в перерождении старых и добрых экономических измерений, времен возникновения в России стоимостной оценки, в период с 1993 по 01.01.2008 г., в токсичную для всех, кто с ней соприкасается, «оценочную деятельность»... Вот вопрос!

Вы не поверите, но у меня есть версия причин всего или почти всего описанного и в этой статье, и в других статьях журнала и, соответственно, происходящему в стране. Не всему происходящему в стране, конечно, тут я, грешный, умишком не вышел. Ограничусь только вопросами, прямо или косвенно связанными с проблематикой экономических изменений... Но об этом во второй части этой статьи.

Спасибо за то, что удержали свое внимание до конца. В следующей статье продолжим разговор о принципах экономических измерений сопоставление и согласование. Но рассмотрим их влияние не столько на процедуры стоимостного оценивания, сколько на них, как на «источник значимой информации», мотивирующий Предпринимателя в процессе своей хозяйственной деятельности.

Продолжение следует