



Михаил Зельдин,
президент, ГК «Аверс»

Декларация зависимости

В одном известном анекдоте группа ученых получила задание на разработку теории, позволяющей предсказывать результаты скачек. Через некоторое время появился отчет с поразительно точной методикой расчета! Смущало одно: теория была построена на допущении, что конь – сферическое тело, передвигающееся в вакууме. Происходящее сегодня в оценочной деятельности, очевидно, не удовлетворяет ни одну из заинтересованных сторон – ни участников сделок, ни оценщиков, ни государство. А кроме того, вызывает невольные ассоциации с упомянутым анекдотом.

СФЕРИЧЕСКИЙ КОНЬ

Государство выражает свое недовольство довольно резко: всерьез обсуждается возможность введения уголовной ответственности за недобросовестную оценку. Но прежде чем прибегать к крайним мерам, полезно осознать причины происходящего и представить себе желаемый для всех заинтересованных сторон результат. Очевидно, что обращение к крайним мерам – признак того, что справиться с задачей стандартными приемами не получается. Само это обстоятельство указывает, что

надо сменить парадигму, общую концепцию, видение ситуации. В таких случаях бывает полезно проанализировать скрытые, не выявленные предположения, лежащие в основе неудачных подходов к решению.

Существующий закон об оценочной деятельности опирается на несколько основных положений. Во-первых, оценщик может быть независимым от заказчика оценки, а также абсолютно беспристрастным. Во-вторых, рынок может предоставлять достоверную информацию для определения стоимости оцениваемого объекта: полное количество аналогов; полный перечень факторов, влияющих на стоимость; точно измеренную силу влияния этих факторов. И следовательно, для любого объекта можно определить единственно верную рыночную стоимость. В-третьих, если дать оценивать объект нескольким оценщикам, они независимо друг от друга получат абсолютно одинаковый результат.

При этих допущениях появляются основания требовать от оценщика точной оценки рыночной стоимости объекта, абсолютно не зависящей от пожеланий заказчика. И именно на эти допущения должно опираться предложение привлечь оценщика к уголовной ответственности в случае «недобросовестной оценки».

Но совпадает ли реальность со сделанными ранее допущениями? Представляется, что выявленные допущения идеализируют и оценщика, и рынок, – и получается, как в анекдоте про сферического коня в вакууме.

ЭТАЛОН ИЗМЕРЕНИЙ

Любой реальный рынок отличается от идеала, а в российских условиях эта разница весьма значительная (например, не существует надежных данных о ценах реальных сделок купли-продажи квартир даже в



Михаил Зельдин,
президент, ГК «Аверс»

мегаполисе). Следовательно, и результат расчета стоимости будет отличаться от «единственно верного». Причем логика подсказывает, что отличаться он может в обе стороны. Отсюда следует важный, хотя и очевидный для большинства оценщиков вывод: величина стоимости объекта находится в некоем интервале значений, причем любая точка внутри этого интервала может рассматриваться как объективное и достоверное значение этой стоимости.

Об оценке часто думают как об измерении. В глубине наших представлений об измерении находится идея эталона. Во французском Севре хранятся эталоны метра и килограмма, но измерение измерению рознь. Коренное, сущностное свойство оценки – ее вероятностный, интервальный характер. Как уже отмечалось, при определении стоимости объекта не бывает однозначности, даже для типовых объектов есть некоторый интервал возможных значений, внутри которого невозможно указать единственное, точное. Значит, есть объективные условия для влияния субъективного фактора. Такова природа оценки, но многие про это забывают или, что еще хуже, пытаются с ней бороться, стремясь разработать такие стандарты и указания, чтобы добиться «объективности» и «однозначности» оценки, а заодно – «независимости» оценщика как основного условия для получения этих желанных свойств оценки.

В КАЧЕСТВЕ АЛЬТЕРНАТИВЫ

Попробуем сформулировать альтернативные допущения, в большей степени отражающие реальность, – такие допущения, которые должны быть положены в основу совершенствования закона об оценочной деятельности:



Обращение к крайним мерам – признак того, что справиться с задачей стандартными приемами не получается.



1. Величина стоимости объекта есть интервал значений, причем любая точка внутри этого интервала может рассматриваться как объективное и достоверное значение этой стоимости.

2. Границы интервала возможных значений стоимости данного объекта редко когда можно определить однозначно, в большинстве случаев существует лишь здравый смысл, выражающийся в экспертной оценке разумного диапазона (интервала неопределенности).

3. Как следствие, оценщик имеет объективные возможности (наличие разумного диапазона) для учета субъективного пожелания заказчика оценки.

4. Заказчик заинтересован искать такого оценщика, который готов максимально пойти навстречу его интересам в рамках разумного диапазона.

5. Оценщик заинтересован идти навстречу пожеланиям заказчиков в рамках разумного диапазона, чтобы привлекать заказы.

Что касается последнего пункта, то стоит помнить, что, несмотря на часто встречающиеся сравнения оценщиков с художниками, они, в отличие от последних, не выполняют свою работу в надежде на то, что когда-то потом на нее найдутся покупатели. В целом приведенные допущения отражают реальность, они фактически реализуются в практике оценочной деятельности. Проблема в том, что эта практика входит в противоречие с законом! Сколько бы оценщики ни утверждали, что они абсолютно независимы, таковыми они являются, лишь когда одновременно зависят от обеих сторон (например, на одной чаше весов – доверие банка, на другой – оплата оценки заемщиком). Понимая это, крупные потребители оценки уже сейчас создают механизмы защиты своих интересов.



Михаил Зельдин,
президент, ГК «Аверс»

СОЗДАВАЯ БЛАГОПРИЯТНУЮ СРЕДУ

В большинстве случаев цели заказчика и потребителя оценки прямо противоположны: один хочет получить максимально низкую оценку стоимости, другой – максимально высокую. Это конфликт интересов. Сейчас он разрешается неудовлетворительным образом – за счет ущемления интересов какой-то из указанных сторон, к тому же при нарушении интересов и оценщика, и государства.

Действительно, результат оценки практически всегда смещен в какую-то сторону от центра разумного диапазона, а преподносится как самый правильный из возможных. И при этом вторая сторона может терять 10–15%, а то и больше. Оценщику же дискомфортно постоянно стоять перед выбором: прислушаешься к клиенту – рискуешь нарушить закон и потерять репутацию, не прислушаешься – можешь потерять клиента.

Для государства подобная ситуация тоже нежелательна: между сторонами оценки идет непродуктивный спор, тормозится развитие экономики, возникает благоприятная почва для коррупции. Кроме того, государство также регулярно выступает в качестве заказчика или потребителя оценки – и сталкивается с теми же проблемами.

Теперь представим, что приведенные ранее реалистичные допущения приняты сообществом и нашли отражение в усовершенствованном законе об оценочной деятельности. Для этого достаточно признать интервальность оценки, право оценщика отстаивать интересы заказчика, право любой заинтересованной стороны на проведение оценки. В результате предполагается получить следующее:

1. Интересы заказчика будут законно учтены в рамках разумного диапазона (ему не нужно будет подталкивать, как сейчас, оценщика к использованию лазеек в законе и, следовательно, оплачивать риски оценщика).



Коренное, сущностное свойство оценки – ее вероятностный, интервальный характер.



2. Оценщик получает законное право открыто выражать интересы заказчика (по аналогии с адвокатом), стараясь доказательно смещать результат оценки в желаемую для заказчика сторону и оставаясь в рамках разумного диапазона.

3. Вторая сторона получает понимание, в какую сторону в рамках разумного диапазона смещена стоимость, и может заказать альтернативную оценку, обратиться к эксперту (внешнему или внутреннему). Оценщики и эксперты будут стараться достичь согласованного результата, устраивающего стороны. В крайнем случае возможно обращение к согласованному ими арбитру, в третейский или арбитражный суд.

4. Государство получает условия, при которых оценочная отрасль развивается, соответствует потребностям развития экономики, предпринимательства, а также защиту своих интересов, в том числе как собственника имущества.

5. Оценщик получает импульс к проявлению творчества в работе и профессиональному развитию, поиску новых подходов к обоснованию оценки, совершенствованию навыков отстаивания своей позиции.

6. СРО получают мощный импульс к развитию методической составляющей их деятельности, могут выступать в качестве авторитетных внешних экспертов, арбитров.

7. Заказчики готовы больше платить тем, кто может лучше отстаивать их интересы. Самыми востребованными и высокооплачиваемыми становятся наиболее профессиональные и известные оценщики, фирмы и СРО (опять же, по аналогии с адвокатами).

В итоге меняется к лучшему имидж отрасли – из сообщества потенциальных преступников она превращается в общество профессионалов – адвокатов стоимости, уважающих себя, свою профессию и друг друга.



Михаил Зельдин,
президент, ГК «Аверс»

В связи с изложенным выше потеряет смысл термин «заказная оценка». С учетом новых условий все оценки будут являться заказными, то есть выполненными по заказу и в интересах заказчика (в рамках разумного диапазона). При этом оценка может быть профессионально или непрофессионально выполненной, этичной или неэтичной, в пределах разумного диапазона или запредельной, и т.д.

ОТКРЫТАЯ ЗАЩИТА

Особую актуальность в новых условиях приобретет понятие «профессиональная этика». Более того, именно при новых допущениях принятие кодекса этики станет, наконец, возможным. Пока же не до этики, так как подавляющее большинство оценщиков фактически вынуждено нарушать требования законодательства о независимости оценщика. В условиях усовершенствованного закона об оценке, по-видимому, этичными можно будет признавать действия оценщика по учету интересов заказчика в пределах разумного диапазона, определенно профессионально. Неэтичными, в свою очередь, будут считаться, например, такие действия оценщика, как «запредельные» оценки,



Особую актуальность в новых условиях приобретет понятие «профессиональной этики». Более того, именно при новых допущениях принятие кодекса этики станет, наконец, возможным.



некачественные или непрофессиональные оценки, а также договоренности с противоположной стороной сделки втайне от заказчика оценки. После можно определять, является ли это следствием низкого уровня профессионализма (то есть ошибки), либо злонамеренного умысла (заведомо ложные оценки), так же, как это делается в схожих областях (например, в экспертной деятельности).

Оценщик должен перестать быть «независимым» и начать открыто защищать интересы заказчика. В основу оценочной деятельности должен быть положен принцип состязательности, как в суде. В результате такой процедуры будет формироваться адекватная величина оценки объекта, а труд оценщика не будет сопровождаться страхом, станет по-настоящему интересным и будет приносить радость, моральное и материальное удовлетворение, вести к развитию отрасли.

Предлагаемый подход вовсе не потребует революционной ломки существующего законодательства, скорее, – уточнения понятий и терминов. Представляется, что такая необходимость сейчас назрела, чтобы защитить позитивные результаты развития отрасли, вернуть экономический смысл и прозрачность взаимоотношениям участников, стимулировать развитие рынка оценки на благо общества. **OD**