

## **Технологии оценки. Стоимость услуг по оценке, выбор и обоснование отказа от подходов к оценке, приемы изменения стоимости в различных подходах и их обнаружение.**

**Технология производства оценочных услуг** - это выраженный в объективной форме комплексный результат исследовательской деятельности, состоящий из:

- способов получения результатов услуг;
- материальных, нематериальных и финансовых средств, способствующих реализации этих способов;
- ресурсов, которые необходимо использовать в процессе оказания оценочных услуг.

Способы получения результатов услуг по ФСО сформированы в рамках трех подходов к оценке: затратный, сравнительный, доходный подходы. В рамках упомянутых подходов, разработаны различные способы оценки (методы достижения определенных результатов), связанные с определенными объектами оценки. Следует отметить, что существует ряд методов оценки, не вписывающихся в рамки определенного подхода, например, метод опционов (затратно-доходный подход), квалиметрические методы оценки (сравнительный и экспертный подходы), методы массовой оценки и т.д.

Материальные средства (помещения, оборудование и т.п.), нематериальные средства (программные продукты, шаблоны отчетов по оценке, руководства, методики, учебно-нормативная литература и т.п.) и финансовые средства определяют потенциал компании. Следует отметить, что недостаток финансовых средств – одна из причин демпинга на рынке оценочных услуг.

К ресурсам, которые необходимо использовать, в первую очередь относится квалифицированный персонал.

Современная экономическая наука использует термин "технология" в более широком смысле – как описание, форму построения или представления соответствующих услуг, например, "технология обучения", "технология образовательного процесса", "технология бухгалтерского учета" и т.д. {1}

### **1. Стоимость услуг по оценке**

В начале работ по оценке устанавливается связь с клиентом приходится применять различные варианты расчета стоимости:

- Упрощенный вариант расчета основан на «мозговой атаке» для быстрого анализа входной информации и выхода на средние трудозатраты;

- Точный вариант расчета стоимости основан на составлении Сметы.

Общая упрощенная форма расчета стоимости услуг {4}:

$$\text{Сработ} = \sum (N * \text{Тр} * \text{Вг}) / \text{Дн} \quad (1)$$

Где:

**Сработ** – стоимость работ по оценке;

**N** - количество специалистов (численность команды);

**Тр** - трудоемкость в днях;

**Вг** - среднегодовая выручка компании от специалиста команды;

**Дн** - количество дней эксплуатации специалистов в году.

Наиболее сложно оценить Трудоемкость в днях и Среднегодовую выручку (какую команду бросить на оценку: может один потянет, а может и человек 10 придется задействовать).

Количество дней эксплуатации специалистов в году равно 280 дням (с учетом переработки вечером и в выходные дни).

Среднегодовые выручки специалистов определяются в каждой оценочной организации, исходя из сложившейся ретроспективы:

Ориентировочные данные по крупным городским оценочным фирмам:

Оценщики недвижимости: от 500 000 руб. (квартиры на периферии) до 9 000 000 руб. (здания-памятники, незавершенка, права требований – в центральных городах РФ);

Оценщики МиО: от 300 000 руб. до 7 000 000 руб.

Оценщики НМА: от 800 000 руб. до 11 000 000 руб.

Оценщики бизнеса: от 4 000 000 руб. до 10 000 000 руб.

Рассчитаем для Москвы работы по бизнесу 1 специалиста в течение 2 недель (10 рабочих дней) при среднегодовой выручке в 4 000 000 руб.:

$$C = (1 * 10 * 4\,000\,000 / 280) = 142\,857 \text{ руб.}$$

А если несложная недвижимость прибавляется для 2-х специалистов на неделю:

$$C = 142\,857 + (2 * 5 * 2\,000\,000 / 280) = 142\,857 + 71\,428 = 214\,285 \text{ руб.}$$

## **2. Выбор и обоснование отказа от подходов к оценке.**

Выбор подходов к оценке предшествует самой оценке и определяет трудоемкость производства (стоимость услуг) исследовательских работ.

Нормативные требования к подходам описаны в ФСО-1 (пп.6,7,20,21,22,23).

Для определения подходов к оценке рассмотрим факторы выбора каждого подхода к оценке с учетом требований ФСО-1 и дополнительных специфических факторов.

**Таблица 1. Факторы выбора (отказа от применения) для доходного подхода**

№ п/п	Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
		Бизнес	Недвижимость	МиО	ИС и НМА
	<b>На базе ФСО-1</b>				
1.	Существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен генерировать и моменты их получения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие бизнес-плана;</li> <li>- Наличие заключенных договоров и договоров о намерениях;</li> <li>- Устойчивое положение в сегментах рынка;</li> <li>- Инвестиционная программа развития;</li> <li>- Компания имеет устойчивый спрос на свою продукцию;</li> <li>- Доход или денежные потоки имеют положительную стоимость;</li> <li>- Компания извлекает значительные прибыли из своих операций (компания рентабельна);</li> <li>- Компания имеет существенную нематериальную стоимость (бренд, гудвилл, деловую репутацию);</li> <li>- Компания стабильно выплачивает дивиденды и получает дивиденды от зависимых компаний</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие развитого рынка аренды помещений, земельных участков;</li> <li>- Наличие возможности вычленения денежных потоков, генерируемых объектом оценки из денежных потоков бизнес-единицы (компании)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие развитого рынка аренды МиО;</li> <li>- Наличие возможности вычленения денежных потоков, генерируемых объектом оценки из денежных потоков бизнес-единицы (компании)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие бизнес-плана;</li> <li>- Наличие договоров и договоров о намерениях;</li> <li>- Наличие возможности вычленения денежных потоков, генерируемых объектом оценки из денежных потоков бизнес-единицы (компании);</li> <li>- Наличие сведений о правовой охране ИС и НМА</li> </ul>
2.	Существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие расходы и моменты их получения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие бизнес-плана;</li> <li>- Наличие среднеотраслевых показателей по структуре затрат;</li> <li>- Наличие ретроспективной расшифровки структуры себестоимости</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие информации об операционных и эксплуатационных расходах;</li> <li>- Наличие сведений о потребности в ремонтах;</li> <li>- Наличие сведений о потребностях в замене быстроизнашиваемых элементов;</li> <li>- Наличие сведений о налогооблагаемой базе</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие информации об операционных и эксплуатационных расходах;</li> <li>- Наличие сведений о потребности в ремонтах;</li> <li>- Наличие сведений о потребностях в замене быстроизнашиваемых элементов;</li> <li>- Наличие сведений о налогооблагаемой базе</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие бизнес-планов;</li> <li>- Наличие среднеотраслевых показателей;</li> <li>- Наличие сведений по технологии и экономике использования НМА</li> </ul>
3.	Существует возможность установления достоверного периода прогнозирования количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие бизнес-плана;</li> <li>- Маркетинг рынка и перспективы его развития;</li> <li>- Наличие индексов-дефляторов;</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие сведений по экономическому сроку жизни Активов;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие сведений по экономическому сроку жизни Активов;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Наличие сведений по экономическому сроку жизни Активов;</li> <li>- Наличие сведений по правовой охране НМА;</li> </ul>

№ п/п	Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
		Бизнес	Недвижимость	МнО	ИС и НМА
4.	Существует возможность исследования способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования (в постпрогнозный период)	- Наличие сведений по экономическому сроку жизни Активов;	- Наличие сведений по экономическому сроку жизни Активов;	- Наличие сведений по экономическому сроку жизни Активов;	- Наличие сведений по экономическому сроку жизни Активов;
5.	Существует возможность определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки	- Существуют сопоставимые объекты; - Существуют аналогичные предприятия с котировками акций; - Существует развитой сегмент рынка, в котором работает предприятие; -	- Существуют сопоставимые объекты; - Существуют аналогичные Активы с развитым рынком купли – продажи и сдачи в аренду;	- Существуют сопоставимые объекты; - Существуют аналогичные Активы с развитым рынком купли – продажи и сдачи в аренду;	- Существуют сопоставимые объекты; - Существуют аналогичные предприятия с использованием аналогичных НМА; - Существуют сегменты рынка, в которых работают предприятия с аналогичными НМА; -
6.	Существует возможность приведения потока ожидаемых доходов в постпрогнозный период к дате оценки	- Существует возможность определение стоимости реверсии;	-Существует возможность определение стоимости реверсии;	- Существует возможность определение стоимости реверсии;	- Существует возможность определение стоимости реверсии;
	<b>Дополнительные специфические факторы</b>				
7.	Обременения правами третьих лиц	Существует возможность расчета стоимости обременений			
8.	Стадия существования Объекта	Начальная стадия развития и стадия банкротства предусматривает применение только затратного подхода	Стадия незавершенного строительства до определенного уровня готовности (примерно до 30%) ориентируется на применение затратного и сравнительного подходов	Стадия полностью амортизированного объекта предусматривает переход к скраповой стоимости	Стадия регистрации НМА предусматривает применение только затратного и сравнительного подходов
9.	Объекты, требующие специфических подходов	ФГУП, ГУП, некоммерческие предприятия, предприятия ВПК с мобилизационным резервом и т.п.	- объекты, связанные с нематериальными факторами воздействия; - инфраструктурные объекты	- предметы коллекционирования, раритеты; - воздушные и водные суда	- отдельные РИД; - права требования; - бренд

№ п/п	Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
		Бизнес	Недвижимость	МиО	ИС и НМА
10.	Наличие методологического обеспечения	Выбор подхода может быть осуществлен, но отсутствие разработанной методологии осуществления расчетов может служить основанием для отказа от применения подхода			

**Таблица 2. Факторы выбора (отказа от применения) для сравнительного подхода**

№ п/п	Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
		Бизнес	Недвижимость	МиО	ИС и НМА
	<b>На базе ФСО-1</b>				
1.	Существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов	- имеется информация по котировкам акций; - имеется информация по сделкам с различными долями (пакетами акций) данной и аналогичных компаний; - имеется информация по среднеотраслевым коэффициентам	- имеется развитой сегмент рынка купли-продажи и сдачи в аренду	- имеется развитой сегмент рынка купли-продажи и сдачи в аренду	- имеется развитой сегмент рынка купли-продажи и франчайзинга аналогичных ИС и НМА
2.	Существует возможность обоснованного выбора определенных единиц сравнения и проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по обоснованно выбранным элементам сравнения	- наличие информации по единицам сравнения; - положительная рентабельность компании*;	- наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта и аналогов; -	- наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта и аналогов;	- наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта и аналогов;
3.	Существует возможность обоснования единой шкалы корректировок и объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными	- наличие информации по шкалам корректировок; - наличие информации по бухгалтерским балансам сопоставимых компаний	Наличие информации по шкалам корректировок	Наличие информации по шкалам корректировок	Наличие информации по шкалам корректировок
4.	Существует возможность согласования результатов корректирования значений единиц сравнения и скорректированных цен	- наличие условий сопоставимости результатов различных корректировок (минимизация разброса данных); - наличие квалитметрических	- наличие условий сопоставимости результатов различных корректировок (минимизация разброса данных);	- наличие условий сопоставимости результатов различных корректировок (минимизация разброса данных);	- наличие условий сопоставимости результатов различных корректировок (минимизация разброса данных);

№ п/п	Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
		Бизнес	Недвижимость	МиО	ИС и НМА
	аналогов	условий ранжирования результатов (применения МАИ)	- наличие квалиметрических условий ранжирования результатов (применения МАИ)	- наличие квалиметрических условий ранжирования результатов (применения МАИ)	- наличие квалиметрических условий ранжирования результатов (применения МАИ)
	<b>Дополнительные специфические факторы</b>				
5.	Обременения правами третьих лиц	Существует возможность расчета стоимости обременений			
6.	Стадия существования Объекта	Начальная стадия развития и стадия банкротства предусматривает применение только затратного подхода	Стадия незавершенного строительства до определенного уровня готовности (примерно до 30%) ориентируется на применение затратного и сравнительного подходов	Стадия полностью амортизированного объекта предусматривает переход к скраповой стоимости	Стадия регистрации НМА предусматривает применение только затратного и сравнительного подходов
7.	Объекты, требующие специфических подходов	ФГУП, ГУП, некоммерческие предприятия, предприятия ВПК с мобилизационным резервом и т.п.	- объекты, связанные с нематериальными факторами воздействия; - инфраструктурные объекты	- предметы коллекционирования, раритеты; - воздушные и водные суда	- отдельные РИД; - права требования; - бренд
8.	Наличие методологического обеспечения	Выбор подхода может быть осуществлен, но отсутствие разработанной методологии осуществления расчетов может служить основанием для отказа от применения подхода			

\*Следует рассмотреть стадию работы предприятия (в начальной стадии и в стадии инвестиционного проекта рентабельность может быть отрицательной).

**Таблица 3. Факторы выбора (отказа от применения) для затратного подхода**

№ п/п	Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
		Бизнес	Недвижимость	МиО	ИС и НМА
1.	Существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки	- наличие подробных расшифровок Активов и Пассивов компании; - наличие рыночных данных по сопоставимым Активам и Пассивам	- наличие информации по стоимости строительства аналогичных объектов; - наличие информации по определению	- наличие информации по рынку купли-продажи аналогичных новых объектов	- наличие информации по затратам на создание объекта или (и) аналогичных объектов

№ п/п	Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
		Бизнес	Недвижимость	МиО	ИС и НМА
			стоимости ЗУ		
2.	Существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который имеет аналогичные полезные свойства.	-	- наличие информации по стоимости строительства аналогов-заместителей; - наличие информации по определению стоимости ЗУ	- наличие информации по купле-продаже аналогов-заместителей	- наличие информации по затратам на замещение аналогичных объектов
3.	Существует возможность учета износа и устаревания для определенных видов активов		- наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта для расчета износов и ПП	- наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта для расчета износов	- наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта для расчета износов и ПП
	<b>Дополнительные специфические факторы</b>				
4.	Обременения правами третьих лиц	Существует возможность расчета стоимости обременений			
5.	Стадия существования Объекта	Начальная стадия развития и стадия банкротства предусматривает применение только затратного подхода	Стадия незавершенного строительства до определенного уровня готовности (примерно до 30%) ориентируется на применение затратного и сравнительного подходов	Стадия полностью амортизированного объекта предусматривает переход к скраповой стоимости	Стадия регистрации НМА предусматривает применение только затратного и сравнительного подходов
6.	Объекты, требующие специфических подходов	ФГУП, ГУП, некоммерческие предприятия, предприятия ВПК с мобилизационным резервом и т.п.	- объекты, связанные с нематериальными факторами воздействия; - инфраструктурные объекты	- предметы коллекционирования, раритеты; - воздушные и водные суда	- отдельные РИД; - права требования; - бренд
7.	Наличие методологического обеспечения	Выбор подхода может быть осуществлен, но отсутствие разработанной методологии осуществления расчетов может служить основанием для отказа от применения подхода			

Специфика направлений оценочных работ (бизнес, недвижимость, НМА, ИС и МиО) формирует дополнительные факторы выбора подходов, связанные непосредственно с характеристиками объектов оценки.

### 3. Приемы повышения и понижения стоимости в различных подходах и их обнаружение

У Оценщика очень трудная работа: ему надо быстрее, с малыми потерями, на более-менее достоверном уровне установить стоимость, да еще и угодить Заказчику (или убедить его). Рыночная стоимость всегда находится в определенном диапазоне, поэтому, для ее сдвига к низу / верху диапазона Оценщиками используются определенные приемы, которые при проведении экспертизы отчета можно (иногда с трудом) выявить. Как ни странно, Оценщику всегда труднее сделать реальную рыночную стоимость Объекта, чем стоимости внизу и вверху диапазона. Попадают редкие случаи формирования стоимости вне рамок диапазона, что связано с «некорректной» работой специалиста.

Рассмотрим приемы, используемые для изменения стоимости и методы их обнаружения.

Сокращенные наименования, использованные в таблицах:

НМА – нематериальные активы;

ПП – прибыль предпринимателя;

ДП – денежные потоки;

ФЭА – финансово-экономический анализ;

ОС – основные средства;

СОК – собственный оборотный капитал;

ОНА – отложенные налоговые активы;

ОНО – отложенные налоговые обязательства;

IRR – внутренняя норма рентабельности;

ЗУ – земельный участок;

ВРМ – валовой рентный мультипликатор;

ВЗС – восстановительная стоимость (стоимость замещения);

ПТЛ – права третьих лиц;

ФОТ – фонд оплаты труда;

КПД – коэффициент полезного действия;

Крын – коэффициент перехода от затрат к рыночным стоимостям {3}.

**Таблица 4. Приемы, используемые для изменения стоимости в различных подходах при оценке бизнеса и методы их обнаружения**

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	
1	Введение расчета гудвилла (не очень приветствуется в федеральных и муниципальных структурах и у экспертов)	- Проверка по «корзине НМА»; - сопоставление стоимости, полученной в доходном и сравнительном подходах со стоимостью затратного; - проверка ДП, ставок дисконтирования и периода прогнозирования; - проверка по данным ФЭА
2	Завышение / занижение стоимости НМА	- Проверка по «корзине НМА»; - проверка ДП, ставок дисконтирования и периода прогнозирования; - сопоставление стоимости, полученной в доходном и сравнительном подходах со стоимостью затратного; - иногда, сложно в обнаружении

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
3	Использование для дисконтирования ставок по ББС при их намеренной смене: вместо ставок по депозитам – ставки по кредитам и наоборот	- Проверка на достоверность (ЦБ РФ)
4	Некорректное изменение стоимости ОС в нужную сторону	- Обнаружение приемов приведено в таблицах ниже по тексту
5	Принятие стоимости долгосрочных финансовых вложений в зависимые компании по балансовым данным или завышение стоимости вложений	- Проверка методом капитализации доходов от зависимых компаний; - проверка по балансам зависимых компаний (СПАРК, СКРИН, ИНФОРМ и т.п.)
6	Изменение методологии оценки запасов и дебиторской задолженности	- Проверка на методологическую достоверность
7	Применение к результатам оценки 100% мажоритарного пакета (доли) скидки на ликвидность	- Явная ошибка
8	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	- Проверка на достоверность обоснований весов
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>		
9	Подбор аналогов из иной отрасли, подотрасли	- Проверка на достоверность по соотношениям балансовых данных, кодам
10	Подбор аналогов из надлежащей отрасли, подотрасли с повышенной/пониженной стоимостью	-Трудно в обнаружении (следует иметь представление об основных родственных предприятиях)
11	Подбор «нужных» мультипликаторов, варьирование мультипликаторами РФ и иностранными, ранжирование мультипликаторов	- Проверка на достоверность (расширение области применяемых мультипликаторов)
12	Внесение понижающих/повышающих корректировок, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности	-Трудно в обнаружении (проверка путем ранжирования)
13	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости аналогов	- Проверка на среднее значение при корректировке
14	Внесение корректировок на СОК и нефункционирующие активы без обоснования, некорректные обоснования	- Проверка на достоверность по информационным данным
15	Подбор коэффициентов контроля и ликвидности при расчете пакетов (долей)	- Проверка на достоверность по информационным данным
16	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	- Проверка на достоверность обоснований весов
<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>		
17	Прогнозирование выручки по одному базовому варианту без сценариев	- Проверка трендовым анализом; - проверка по загрузке производственных мощностей; - сопоставление с бизнес – планом; - иногда сложно в проверке
18	Занижение / завышение сроков прогнозного периода	- Проверка с реальными сроками прогнозирования; - проверка по долгосрочным темпам роста в Модели Гордона (при завышении стоимости темпы роста также завышены); - проверка по соотношению стоимости в прогнозном и постпрогнозном периоде
19	Подбор структуры себестоимости	- Проверка по среднеотраслевым показателям
20	Учет / неучет возмещения НДС при построении ДП	- Проверка на достоверность
21	Учет / неучет ОНА и ОНО при построении ДП	- Проверка на достоверность
22	Подбор ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации	- Проверка на достоверность; - Трудно в обнаружении; - проверка по IRR альтернативных проектов
23	«Нужное» согласование стоимости по оптимистическому, пессимистическому и базовому	- Сложно в обнаружении

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
	вариантам	
24	Внесение корректировок на СОК и нефункционирующие активы	- Проверка на достоверность (по ДП,, источникам информации )
25	Подбор коэффициентов контроля и ликвидности при расчете пакетов (долей)	- Проверка на достоверность по информационным данным
26	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости	- Проверка на среднее значение при корректировке

**Таблица 5. Приемы, используемые для изменения стоимости в различных подходах при оценке недвижимости и методы их обнаружения**

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
	<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>	
1	Выбор метода оценки ЗУ, приводящего к изменению стоимости (наиболее используемые методы: предполагаемого развития, капитализации и остатка)	- Проверка на достоверность (иные методы)
2	Подбор рыночных аналогов для определения ПП, способствующих изменению стоимости, расчет ПП по Озерову	- Проверка аналогов на достоверность, проверка ПП по иным источникам информации
3	Подбор расценок и их корректировка для расчета ВЗС	- Проверка на достоверность объектов и расценок аналогов
4	Использование поэлементного метода расчета износов, приводящего к нужным результатам (появление физических износов свыше 70% в эксплуатируемых строениях)	- Просмотр фотографического материала; - сопоставление времени эксплуатации со временем экономической жизни
5	Предположение о ПТЛ (пролонгация, неучет договоров аренды)	- Проверка на достоверность по информационным данным
6	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	- Проверка на достоверность обоснования весов
	<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>	-
7	Подбор аналогов из иного класса объектов	- Проверка на достоверность (по описанию объекта)
8	Подбор аналогов из надлежащего класса с повышенной / пониженной стоимостью	- Трудно в обнаружении (проверка по анализу рынков)
9	Внесение понижающих/повышающих корректировок, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности	- Трудно в обнаружении
10	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости аналогов	- Проверка на среднее значение при корректировке
11	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	- Проверка на достоверность обоснования весов
	<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>	-
12	Подбор аналогов по аренде из иного класса объектов	- Проверка на достоверность
13	Подбор аналогов по аренде из надлежащего класса с повышенной/пониженной стоимостью	- Трудно в обнаружении
14	Внесение понижающих/повышающих корректировок к арендным ставкам, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности, учет ставок с НДС	- Учет НДС, остальное трудно в обнаружении
15	Изменение продолжительности прогнозного периода	- Проверка на динамику денежных потоков
16	Переход от дисконтирования к капитализации	- Проверка на динамику денежных потоков
17	Нужное построение ставки дисконтирования (кумулятивный подход)	- Проверка методом рыночной экстракции, проверка по ВРМ
18	Изменение величины реверсии в постпрогножном подходе	- Проверка на достоверность; - трудно обнаружимо

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
19	Изменение постоянных и переменных затрат в нужную сторону	– Проверка на достоверность; – трудно обнаружимо
20	Изменение методики расчета стоимости в постпрогнозный период в нужную сторону	– Проверка на достоверность; – трудно обнаружимо
21	Переход на многовариантное прогнозирование денежных потоков (оптимистический, пессимистический— наиболее вероятные варианты). Подбор весовых соотношений между вариантами в нужном направлении	– Проверка на достоверность; – трудно обнаружимо
22	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	– Проверка на достоверность

**Таблица 6. Приемы, используемые для изменения стоимости в различных подходах при оценке МиО и методы их обнаружения**

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>		
1	Выбор метода оценки ВЗС, приводящего к изменению стоимости	– Проверка наиболее используемых методов: - индексация (проверка индексов-дефляторов); - подбор прайс-листов изготовителей (проверка среднерыночной стоимости); - нормативно-параметрический (проверка обоснования коэффициентов Чилтона)
2	Подбор расценок и их корректировки для расчета ВЗС	– Проверка на достоверность по информационным источникам
3	Использование методов расчета износов, приводящих к нужным результатам	– Просмотр фотографического материала; – сопоставление времени эксплуатации со временем экономической жизни, анализ информационных источников
4	Предположение о ПТЛ (пролонгация, учет / неучет договоров аренды, лизинга)	– Проверка на достоверность
5	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	– Проверка на достоверность обоснования весов
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>		
6	Подбор аналогов из иного класса объектов (изменение маркировки)	– Проверка на достоверность
7	Подбор аналогов из надлежащего класса с повышенной/пониженной стоимостью	– Трудно в обнаружении
8	Внесение понижающих/повышающих корректировок, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности	– Трудно в обнаружении
9	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости аналогов	– Проверка на среднее значение при корректировке
10	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	– Проверка на достоверность обоснования весов
<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>		
11	Подбор аналогов по аренде из иного класса объектов	– Проверка на достоверность
12	Подбор аналогов по аренде из надлежащего класса с повышенной/пониженной стоимостью	– Трудно в обнаружении
13	Внесение понижающих/повышающих корректировок к арендным ставкам, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности, учет ставок с НДС	– Проверка учета НДС, остальное трудно в обнаружении
14	Надлежащее построение денежных потоков при оценке в рамках ведения бизнеса	– Проверка на достоверность учета отдельных активов и ресурсов в ДП
15	Изменение продолжительности прогнозного периода	– Трудно в обнаружении

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
16	Переход от дисконтирования к капитализации	– Проверка на динамику денежных потоков
17	Нужное построение ставки дисконтирования (кумулятивный подход)	– Проверка методом рыночной экстракции
18	Изменение величины реверсии в постпрогножном периоде	– Проверка на достоверность; – трудно обнаружимо
19	Изменение постоянных и переменных затрат в нужную сторону	– Проверка на достоверность; – трудно обнаружимо
	Изменение методики расчета стоимости в постпрогножном периоде в нужную сторону	– Проверка на достоверность; – трудно обнаружимо
	Переход на многовариантное прогнозирование денежных потоков (оптимистический, пессимистический— наиболее вероятные варианты). Подбор весовых соотношений между вариантами в нужном направлении	– Проверка на достоверность; – трудно обнаружимо
25	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	– Проверка на достоверность обоснования весов

**Таблица 7. Приемы, используемые для изменения стоимости в различных подходах к ИС и НМА и методы их обнаружения**

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД</b>		
1.	Выбор метода оценки ВСЗ, приводящего к изменению стоимости	- Поэлементная проверка по затратам
2.	Изменение величины ФОТ и КПД времени создания РИД, способствующего изменению стоимости	- Проверка величин средних зарплат на достоверность по рыночным данным и Росстату; - проверка КПД на верхнем уровне (не выше 25%), сложно в обнаружении
3.	Изменение затрат на коммерциализацию, способствующих росту стоимости	- Проверка на достоверность; - сложно в обнаружении
4.	Использование нужного алгоритма расчета износов	- Проверка на достоверность
5.	Использование расчета Крын, приводящего к нужным результатам	- Проверка соответствия отрасли и отраслевой рентабельности; - проверка достоверности расчета ценоизменяющего коэффициента
6.	Предположение о ПТЛ	- Проверка на достоверность
7.	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	- Проверка на достоверность обоснования весов
<b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>		
8.	Подбор аналогов из иного класса объектов	- Проверка на достоверность;; - проверка на сходство и различия
9.	Подбор аналогов из надлежащего класса с повышенной/пониженной стоимостью	-Трудно в обнаружении
10.	Внесение понижающих/повышающих корректировок, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности	-Трудно в обнаружении
11.	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости аналогов	- Проверка на среднее значение при корректировке
12.	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	- Проверка на достоверность обоснования весов
<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>		
13.	Испльзование метода капитализации	- Трудно в обнаружении ; - Проверка на достоверность построения коэффициента капитализации с учетом оставшегося срока экономической жизни
14.	Использование нужного алгоритма выделения денежных потоков (средняя величина роялти с	-Трудно в обнаружении

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
	повышающими коэффициентами, правило 25% и 10%)	
15.	Изменение темпов роста ДП в прогнозном периоде	- Проверка на достоверность и обоснованность
16.	Изменение продолжительности прогнозного периода	- Проверка влияния стоимости в постпрогнозный период на итоговую стоимость
17.	Нужное построение ставки дисконтирования (кумулятивный подход)	- Проверка на достоверность; - трудно обнаружимо
18.	Отказ от учета налога на прибыль	- Проверка на достоверность; - трудно обнаружимо
19.	Изменение постоянных и переменных затрат в нужную сторону	- Проверка на достоверность; - трудно обнаружимо
20.	Изменение методики расчета стоимости в постпрогножном периоде в нужную сторону	- Проверка на достоверность; - трудно обнаружимо
21.	Переход на многовариантное прогнозирование денежных потоков (оптимистический, пессимистический, наиболее вероятный варианты). Подбор весовых соотношений между вариантами в нужном направлении	- Проверка на достоверность; - трудно обнаружимо
22.	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	- Проверка на достоверность обоснования весов

#### **Выводы:**

- Предложена упрощенная формула расчета стоимости услуг по оценке;
- На основании использования факторов выбора (отказа) подходов, приведенных в таблицах 1,2,3, возможно повышение достоверности выбора и отказа от подхода в отчетах по оценке;
- На основании использования приемов повышения / понижения стоимости в различных подходах Оценщики получают желаемые результаты. Возможности обнаружения этих приемов приведены в таблицах 4,5,6,7.

#### **Список литературных источников**

1. Багров Н.М., Г.А. Трофимов, В.А. Андреев. Основы отраслевых технологий. Спб., Изд.СПбГУЭФ, 2010. - 256 с.
2. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. М. Техносфера. 2011 г.- 504 с.
3. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия. М. Техносфера. 2012 г.- 560 с.
4. Яскевич Е.Е. Практика оценки бизнеса. М. Техносфера. 2013 г.- 584 с.