

Редакция отчета об оценке	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.	Комментарий
2		том, что в предыдущей редакции отчета об оценке он составлял 25%. Описание признаков физического износа не изменилось.
3	48 500 000	Оценщик оставляет величину физического износа объекта оценки на уровне 70%, изменяя описание его признаков (стр. 29). Из третьей редакции отчета оценщик удалил результаты фотофиксации объекта оценки, указав «фотографирование не производилось» (стр. X). В предыдущих версиях отчета результаты фотофиксации были.
4	50 000 000	<p>Оценщик устраняет замечания, указанные выше для 2 и 3 редакции отчета — описание признаков физического износа и его величина вернулись в начальное состояние, соответствующее первой редакции отчета.</p> <p>Вместе с этим оценщик изменяет величину других ценообразующих параметров, необходимость изменения которых не обозначалась в экспертных заключениях на предыдущие версии отчета:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) уменьшена удельная величина затрат на замещение улучшений в составе объекта оценки (оценщик использовал другой аналог из сборника «КО-Инвест»); 2) увеличен размер скидки на торг в сравнительном подходе к оценке до 25% относительно 7,5% в 1-3 редакциях отчета об оценке. <p>Замечания относительно нарушений, допущенных при обосновании величины указанных параметров, приведены в соответствующем разделе заключения.</p>

Приложение 3. Структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке»

I. Введение

Важным этапом обучения в ФГБОУ ВПО РЭУ им. Г.В. Плеханова по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (направление 38.04.01 «Экономика») является защита магистерских диссертаций. В настоящем материале приведены примеры структурно-логических схем научных исследований и даны рекомендации по их формированию применительно к такой сфере деятельности как экспертиза отчетов об оценке.

Полноценное научное исследование должно осуществляться в двух неразрывных аспектах [144] — онтологическом и гносеологическом:

- онтология (новолат. *ontologia* от др.-греч. ὄν, род. П. ὄντος — сущее, то, что существует + λόγος — учение, наука) — учение о сущем; учение о бытии как таковом; раздел философии, изучающий фундаментальные принципы бытия, его наиболее общие сущности и категории, его принципы, структуры и закономерности [126];
- гносеология (от греч. *gnosis* — знание и *logos* — учение) — раздел философии, изучающий взаимоотношение субъекта и объекта в процессе познавательной деятельности, отношение знания к действительности, возможности познания мира человеком, критерии истинности и достоверности знания (синонимом является «теория познания»). Исследует сущность познавательного отношения человека к миру, его исходные и всеобщие основания [150].

Другими словами, и при некотором упрощении: в диссертации должно быть показано, ЧТО автор искал и нашел (научная новизна), а также КАК он это сделал.

II. Онтологический аспект исследования

Онтологический аспект исследования включает необходимую и достаточную конкретизацию объекта и предмета анализа, а также обоснование границ анализа (предельного логического формата предметной области).

В большинстве диссертаций по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» данный аспект

раскрывается внутри трехмерного пространства, показанного на рис. 3.1а.

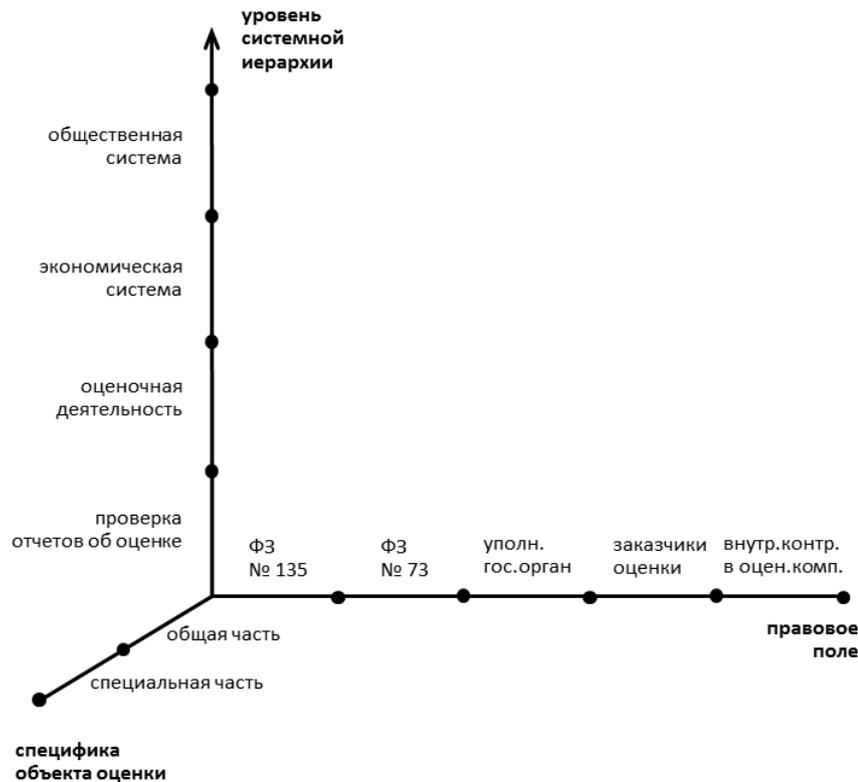


Рис. 3.1а. Трехмерное пространство онтологического аспекта анализа

Комментарии:

1. Вертикальное измерение характеризует системную иерархию. Наивысшим уровнем логической абстракции является общественная система в целом. Одним из ее элементов является экономическая система, в состав которой входит оценочная деятельность, в свою очередь включающая проверку отчетов об оценке. Только данное измерение имеет явно выраженную иерархическую зависимость (на схеме отображена в виде стрелки/оси), в двух остальных — иерархическая связь не наблюдается.

2. Горизонтальное измерение характеризует правовое поле. Проверкой отчетов об оценке могут заниматься различные субъекты, действующие в отличающемся правовом поле. Основными из них являются: члены Экспертных советов СРОО, судебные эксперты, уполномоченный государственный орган, заказчики и пользователи услуг по оценке, уполномоченные сотрудники оценочных компаний в рамках внутреннего контроля качества оценочных услуг. Согласно положениям Закона об оценке [3] и профильному федеральному стандарту оценки [17], *экспертизой отчета об оценке называется частный случай проверки отчетов об оценке* — та ее часть, которая проводится членами Экспертных советов СРОО в рамках указанных документов. Данный вид проверки имеет ряд особенностей в процедурной и формальной части (например, статус документа-результата экспертизы).

3. Третье измерение характеризует методическую неоднородность проверки отчетов об оценке — она определяется особенностями (видом) соответствующих объектов оценки. При этом существуют общие элементы, единые для проверки отчетов об оценке всех видов объектов оценки. Уместно говорить о разделении методологии экспертизы отчетов об оценке на *общую и специальную части*. Первая из них относится ко всем отчетам об оценке вне зависимости от вида объекта оценки, вторая — к отчетам об оценке специфических видов объектов оценки (например, пакеты акций и доли участия или нематериальные активы). Наличие «общей» и «специальной» частей полностью соответствует универсальным методологическим константам, а именно — дедуктивной схеме анализа, а также сложившейся практике проведения и формализации научных исследований (например, общая и специальная теория относительности А. Эйнштейна; общая, частная и специальная теория перевода [143]).

Специальная часть методологии экспертизы отчетов об оценке также может рассматриваться в качестве *многомерного подпространства* исследования, осями которого в первом приближении являются: вид объекта оценки, подход к оценке и ценообразующий параметр — рис. 3.2. Отметим, что при необходимости горизонтальное измерение (подходы к оценке) может быть детализировано до уровня методов оценки.

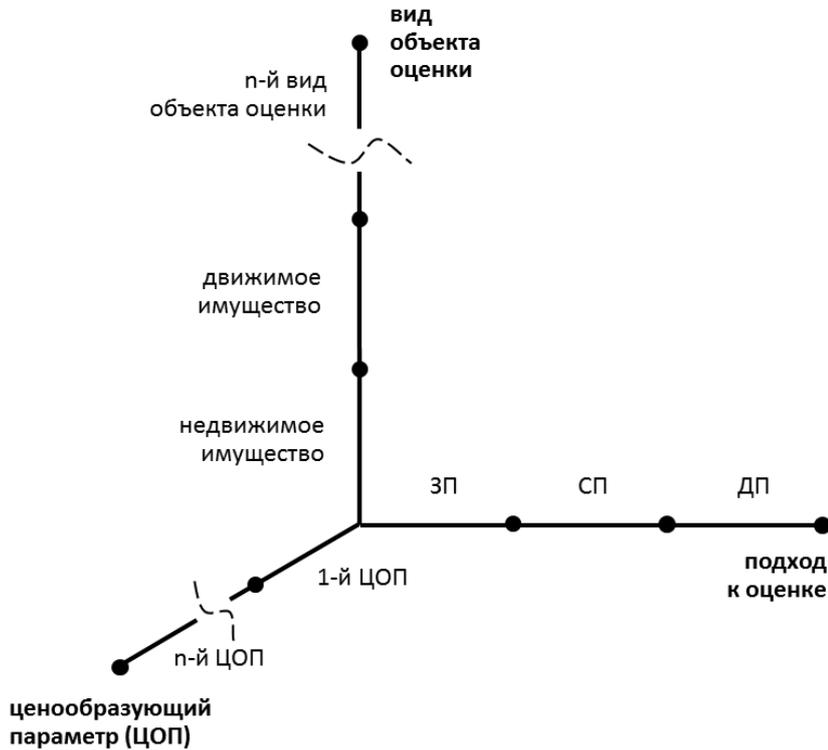


Рис. 3.2. Подпространство специальной части методологии экспертизы отчетов об оценке

Важным этапом исследования является установление его границ. Приведем несколько примеров:

- на рис. 3.3а показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке» — анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общие вопросы проверки отчетов об оценке в рамках Закона об оценке*;
- на рис. 3.3б показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Формирование общей части методологии проверки отчетов об оценке» — анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общие вопросы*

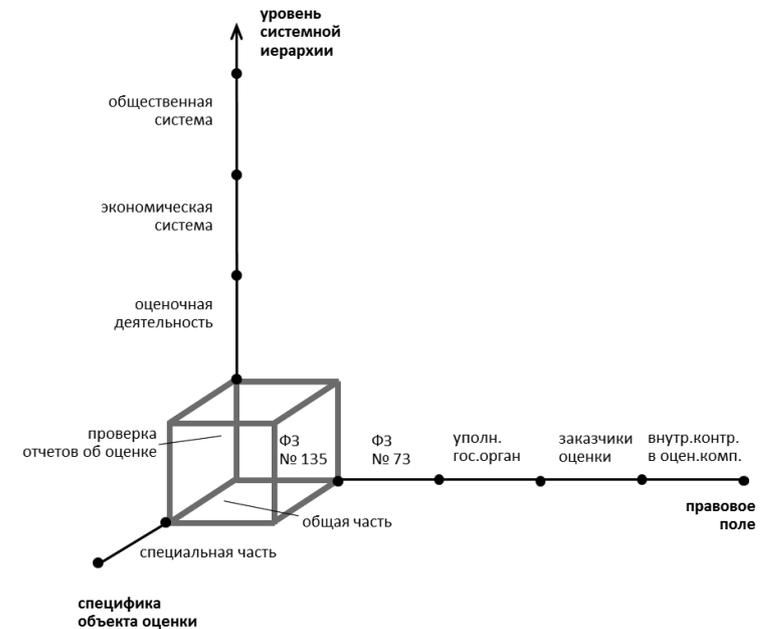


Рис. 3.3а. Границы исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке»

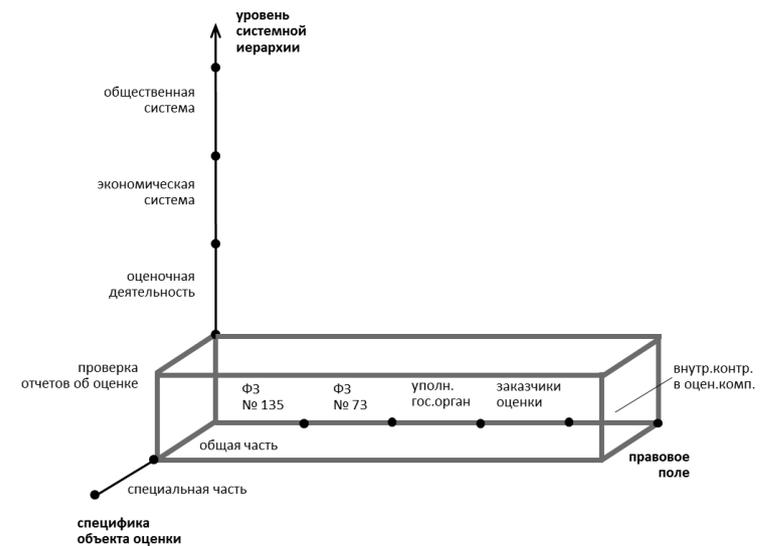


Рис. 3.3б. Границы исследования на тему «Формирование общей части методологии проверки отчетов об оценке»

проверки отчетов об оценке в рамках различных нормативно-правовых базисов;

- на рис. 3.3в показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Саморегулирование как фактор развития оценочной и экспертной деятельности в Российской Федерации» — анализируемое пространство может быть описано следующим образом: *общественная система в целом в рамках различных правовых полей*. Отметим, что специфика темы приводит к вырождению трехмерного пространства до двухмерного (анализируются вопросы организации (самоорганизации) общественных систем и взаимодействия между ними без рассмотрения узких вопросов методологии);
- на рис. 3.3г показаны границы анализа для диссертационного исследования на тему «Развитие методов расчета величины экономического устаревания при экспертизе отчетов об оценке недвижимости» — анализируемое пространство может быть описано следующим образом (с учетом рис. 3.1 и 3.2): *специальные вопросы проверки отчетов об оценке в рамках Закона об оценке — учет ценообразующего параметра «экономическое устаревание» при оценке недвижимости во всех подходах к оценке*. Обратим внимание, что для демонстрации границ данного исследования было использовано *шестимерное пространство* (совокупность двух трехмерных).

Обратим внимание, что оценочная деятельность является первичной по отношению к деятельности по проверке отчетов об оценке. Для обоснования разрабатываемых положений проверки отчетов об оценке магистрантам будет необходимо апеллировать к теории, практике и нормативно-правовой базе оценочной деятельности. Кроме того, сущностная часть методологии экспертизы отчетов об оценке — ее принципы, методы и алгоритмы, требования к формулированию замечаний в документе-результате проверки — актуальна вне зависимости от действующего правового поля. Таким образом, опосредованно исследования могут проводиться внутри пространства, выходящего за рамки границы исследования — уместно говорить о своеобразном «горизонте» исследования (с некоторым упрощением — пространстве, по мере приближения к границам которого глубина исследования снижается до нуля). Горизонт исследования для

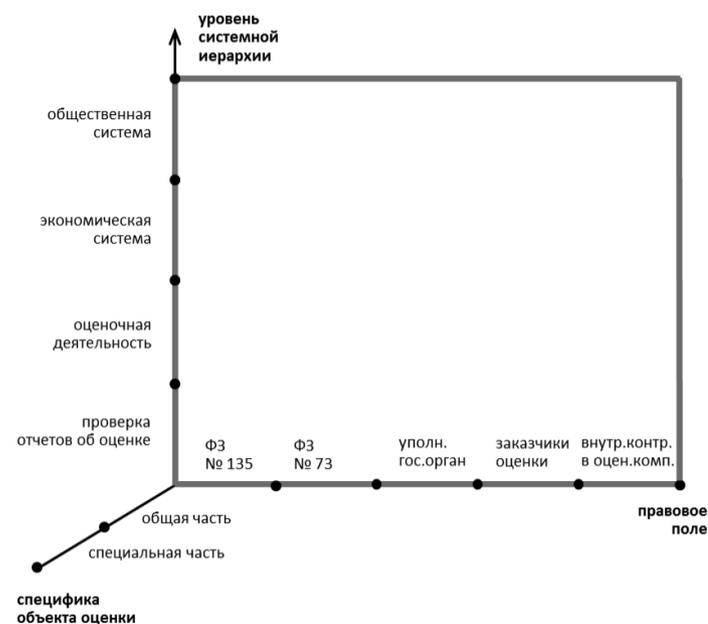


Рис. 3.3в. Границы исследования на тему «Саморегулирование как фактор развития оценочной и экспертной деятельности в России»

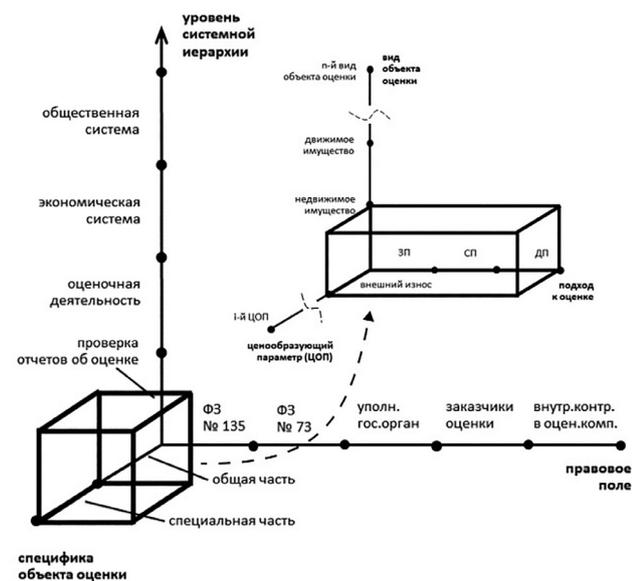


Рис. 3.3г. Границы исследования на тему «Развитие методов расчета величины экономического устаревания при экспертизе отчетов об оценке недвижимости»

темы «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке» показан на рис. 3.4.

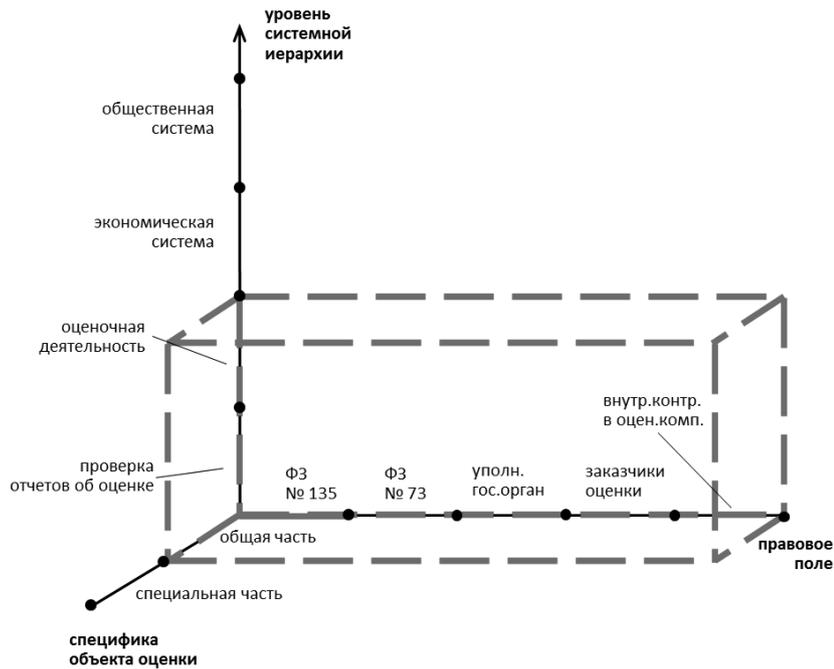


Рис. 3.4. «Горизонт» исследования на тему «Формирование общей части методологии проверки отчетов об оценке»

III. Гносеологический аспект исследования

В соответствии с общепризнанными требованиями к полноценному научному анализу, в качестве его обязательных компонент в диссертации рекомендуется реализовать логическое единство относительно самостоятельных модулей, представленных в однозначно определенной последовательности: *аксиоматика* → *концептуальное обоснование* → *качественный анализ* → *количественный анализ* → *практическая апробация* (*проверка истинности гипотезы*).

Целью структурного представления гносеологического аспекта анализа является адекватное отражение всех существенных причинно-следственных связей исследуемых объекта и предмета в границах определенного процесса или системы. Обычно схема гносеологического аспекта исследования включает следующие блоки и модули (рис. 3.5).

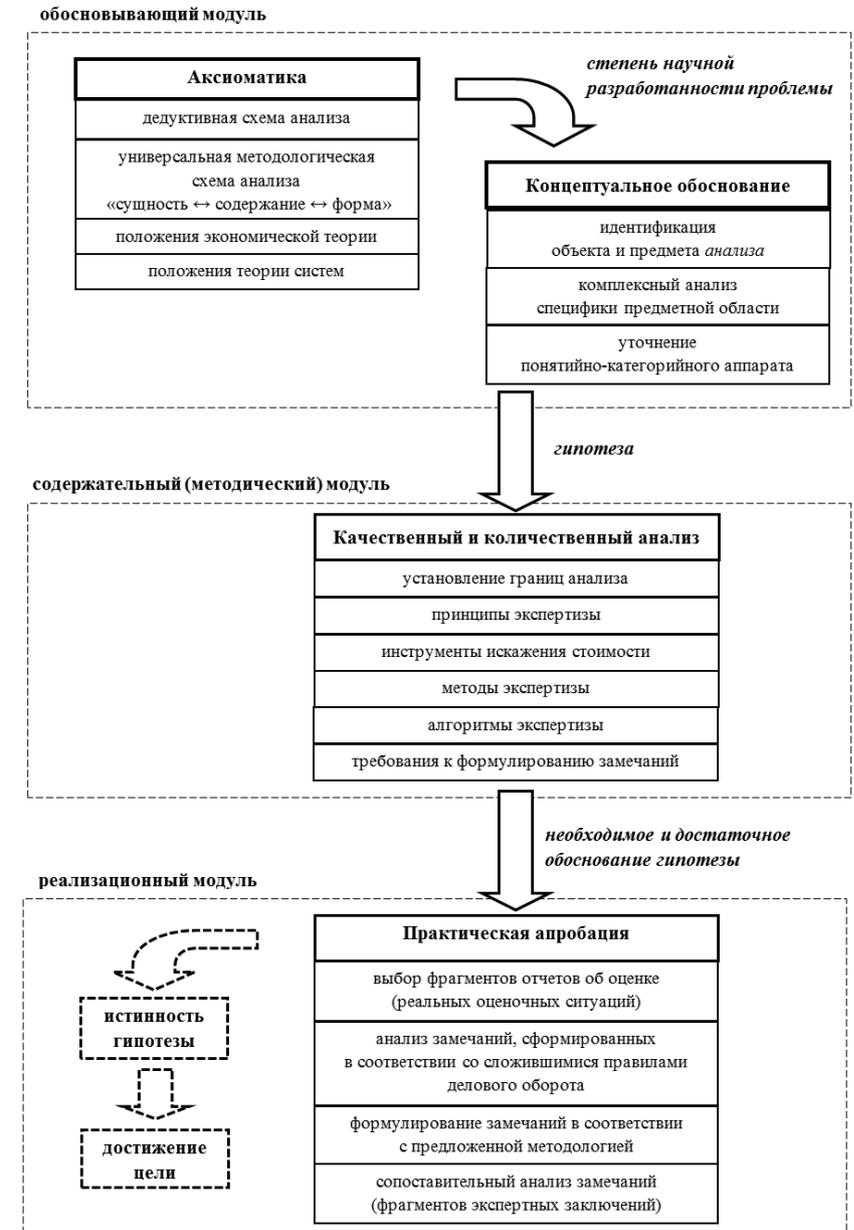


Рис. 3.5. Гносеологическая компонента структурно-логической схемы исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке».

❶ *Аксиоматический базис* (аксиоматика) представляет собой совокупность отправных положений, которые признаются заведомо адекватными для целей осуществляемого анализа и не требуют дополнительного обоснования. В данном случае в состав аксиоматики включаются универсальные методологические константы: *дедуктивная схема анализа* (что равнозначно последовательному переходу на более низкие уровни логической абстракции), а также осуществление анализа по одному из двух возможных вариантов последовательности: «*сущность → содержание → форма*» или «*форма → содержание → сущность*».

Для придания исследованию качественного уровня, в т.ч. за счет синергетических механизмов, *логическим переходом* к последующему блоку является анализ научной разработанности проблемы. Это позволит освободиться от повторного обоснования уже доказанных научных базисов: «Когда отдельный ученый может принять парадигму без доказательства, ему не приходится в своей работе перестраивать всю область заново, начиная с исходных принципов, и оправдывать введение каждого нового понятия» [144].

❷ *Концептуальное обоснование* следует понимать как новую логическую проекцию (интродекцию), выражающую *особое понимание* анализируемого явления, процесса или системы на основе единой определяющей идеи. По определению, концепция предполагает наличие аспектов анализа, дополнительных по отношению к существующим, особый характер содержания анализа. Концепция может иметь различный уровень радикальности — от существенного, но в целом частного уточнения отдельных положений существующих подходов (это равнозначно различным уровням развития существующего научного знания в конкретной предметной области) до появления принципиально отличного от существующих подходов, что можно считать наличием новой методологии анализа даже при условии сохранения исходных теоретических положений.

Логическим переходом от блока концептуального обоснования к качественному анализу выступает формирование гипотезы исследования. Обоснованность гипотезы подтверждается в ходе анализа, содержание и последовательность которого соответствует объективным причинно-следственным связям, отражаемым в структурно-логической схеме.

❸ *Качественный анализ* предусматривает исследование направления и характера влияния параметров на интегральный показатель, характеризующий объект исследования. Например, в экономических системах в условиях рыночной экономики таким показателем может быть величина рыночной стоимости или ее динамика. Если объект и предмет исследования допускают количественный анализ, то в данном блоке может формироваться факторная модель исследуемого процесса.

❹ *Количественный анализ* представляет собой завершающий блок содержательного модуля исследования. Строго говоря, какого-либо самостоятельного методического значения он не имеет, так как его содержанием является «приписывание» параметрических показателей каждому из элементов ранее полученной факторной модели. Отметим, что в ряде случаев в связи со спецификой объекта и предмета исследования происходит частичное или полное вырождение количественного или качественного анализа (см. пример далее).

Логическим переходом от содержательного модуля к практической апробации является необходимость достаточного обоснования гипотезы.

❺ *Практическая апробация* имеет своей целью проверку результатов качественного и количественного анализа в реальных условиях. Обычно, содержанием модуля является сравнение эффективности моделируемого процесса с / без учета предложений, сформулированных в рамках исследования. По результатам практической апробации, естественно, может быть получен один из двух результатов, — либо цель исследования достигнута, либо нет. Первый вариант соответствует полной завершенности научного исследования.

Приведем пример учета специфики объекта и предмета исследования на примере гносеологической компоненты структурно-логической схемы исследования на тему «Формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке» (рис. 3.5).

1. Общая характеристика исследования, необходимая для понимания ее гносеологической компоненты:

- цель исследования — формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке (охватывает все виды объектов оценки);

- объект исследования — отчеты об оценке всех видов объектов оценки, а также экспертные заключения и другие документы, содержащие результаты проверки отчетов об оценке;
- предмет исследования — нарушения требований законодательства об оценочной деятельности в отчетах об оценке, принципы, методы и алгоритмы выявления нарушений, методы обоснования профессиональной позиции Эксперта и формулирования замечаний;
- гипотеза исследования — к деятельности по экспертизе отчетов об оценке должны предъявляться требования, сопоставимые с требованиями к оценочной деятельности.

2. В отношении аксиоматического базиса — блок включает элементы экономической теории и теории систем, поскольку оценочная деятельность является элементом экономической системы, при описании и моделировании которой используют положения теории систем.

3. В отношении концептуального обоснования — Экспертиза отчетов об оценке является частным случаем экспертизы в целом (существует экспертиза качества в рамках ISO 9000 (Международный стандарт ИСО 9000:2005), строительно-техническая экспертиза и пр.), а также частным случаем проверки отчетов об оценке. Очевидно, что экспертиза отчетов об оценке несет в себе ряд общих признаков, присущих прочим видам экспертизы и проверок отчетов об оценке. Однако именно отличительные особенности конкретного правового поля экспертизы (в данном случае — Закона об оценке) приводят к тому, что эффективная для одной ситуации методика или алгоритм становятся абсолютно неприемлемыми для другой — концептуальное обоснование включает идентификацию объекта и предмета исследования, а также *анализ специфики предметной области*. Это находит свое отражение в таких разделах диссертации как «Общая характеристика объекта исследования», «Анализ нормативно-правовой базы экспертизы отчетов об оценке», «Степень научной разработанности проблемы».

В ходе исследования была выявлена терминологическая неопределенность деятельности по экспертизе отчетов об оценке, что потребовало расширения концептуального блока за счет уточнения понятийно-категорийного аппарата (определение понятия «инструмент искажения стоимости»).

4. В отношении количественного и качественного анализов — в классической схеме научного исследования содержательный (методический) модуль должен включать оба аспекта анализа. Применительно к анализируемой предметной области проведение четкой грани между качественной и количественной компонентами затруднено по причине переменного уровня существенности [129]. По этой причине оба аспекта объединены в единый элемент исследования, в котором осуществляется непосредственно формирование общей части методологии экспертизы отчетов об оценке.

Термин «методология» произошел от греч. *μεθοδολογία* — учение о способах; от др.-греч. *μέθοδος* из *μετά-* + *ὁδός*, букв. «путь вслед за чем-либо» и др.-греч. *λόγος* — мысль, причина; в современной науке он используется в значении «учение о методах, методиках, способах и средствах познания» [151]. Методологию можно рассматривать в двух составляющих: теоретической и практической. Теоретическая стремится к модели идеального знания и формируется разделом философского знания «гносеология», практическая — это программа, алгоритм, набор приемов и способов того, как достичь желаемой практической цели и не погрешить против того, что считается истинным знанием.

Содержательный модуль исследования включает установление границ анализа, а также формирование практически значимых элементов методологии: принципов, методов и алгоритмов экспертизы отчетов об оценке.

- Принцип (от лат. *Principium* — основа, первоначало): первоначала, руководящая идея, основное правило поведения [150].
- Метод (от др.-греч. *μέθοδος* — путь исследования или познания, от *μετά-* + *ὁδός* «путь») — способ достижения цели, определенным образом упорядоченная деятельность.
- Алгоритм (от им. Среднеазиатского математика аль-Хорезми) — точное предписание о выполнении в определенном порядке некоторой системы операций, ведущих к решению всех задач данного типа.

Применительно к разрабатываемой методологии методы и алгоритмы экспертизы отчетов об оценке могут рассматриваться в качестве конкретизации принципов экспертизы

с различным уровнем детализации и учета специфики конкретной оценочной (экспертной) ситуации. В иерархической структуре «принцип → метод → алгоритм» из экспертизы отчетов об оценке наблюдается определенная аналогия со структурой «принцип → подход → метод» из теории оценки.

5. В отношении практической апробации — в идеальных условиях практическая апробация методологии экспертизы отчетов об оценке должна включать не только сопоставительный анализ замечаний в отношении нарушений, выявленных в обоих случаях, но и комплексный сопоставительный анализ результатов экспертизы в целом. Это позволило бы зафиксировать те нарушения, которые остались незамеченными при экспертизе в соответствии со сложившимися правилами делового оборота и были выявлены при проведении экспертизы на основе предложенной методологии (при наличии таковых). К сожалению, требования к объему магистерской диссертации не позволяют реализовать практическую апробацию в полном объеме.

Модуль, помимо алгоритмов экспертизы, включает требования к формулированию замечаний и примеры формулировок.

Приложение 4. Ссылки на материалы книги в электронном виде

На сайте Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» srosovet.ru размещены материалы настоящей книги:

Номер приложения	Материал	Наименование файла
4.1	Оглавление учебника	Оглавление
4.2	Список использованных источников, включая ссылки на интернет-сайты	Список источников
4.3	Сводные требования Закона об оценке и ФСО к отчету об оценке (проверочные таблицы)	Сводные требования к отчету об оценке (проверочные таблицы)
4.4	Позиции судов по вопросу рецензирования	
4.5	Примеры обоснования профессиональной позиции Эксперта (приложение 2)	Примеры обоснования позиции Эксперта
4.6	Возможные структурно-логические схемы научных исследований по магистерской программе «Экспертиза отчетов об оценке» (приложение 3)	Структурно-логические схемы научных исследований
4.7	Лист самопроверки по формулировке замечания	Лист самопроверки
4.8	Описание выявленных опечаток (при наличии)	Опечатки



https://srosovet.ru/inspection/Metodologija_ekspertizy/Uchebnik_po_ekspertize/

Путь на сайте srosovet.ru: главная → деятельность → методические материалы → статьи и литература → Экспертиза отчетов об оценке. Учебник.