

**Табакова С.А.**  
**Председатель Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков», к.э.н.**  
**Нейман Е.И.**  
**Вице-президент Ассоциации «Русское общество оценщиков», к.т.н.**  
**Слуцкий А.А.**  
**Заместитель председателя комитета по научным**  
**и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза СОО,**  
**к.т.н.**

Первоначально опубликовано на сайте Русского общества оценщиков 18.11.2021 по адресу [http://sroroo.ru/press\\_center/news/3544169/](http://sroroo.ru/press_center/news/3544169/)

## ***МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В НАСТОЯЩК ВРЕМЯ - В ЧЕМ СУТЬ КОНФЛИКТА И ПУТИ ЕГО ПРЕОДОЛЕНИЯ***

### **Введение**

Весной 2021 года двумя из авторов данной статьи – Нейман Е.И. и Слуцкий А.А. – в рамках текущей деятельности Комитета по научным и методическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков (национальное объединение) в связи с многочисленными запросами, а также с поступающими в Комитет предложениями по внесению изменений в действующие нормативно – методические материалы и проекты новых методических материалов были разработаны «Разъяснения по некоторым вопросам оценки стоимости недвижимости» (далее – Разъяснения).

С текстом Разъяснений и приложения к ним можно ознакомиться, например, на сайте Русского Общества Оценщиков <sup>1</sup>.

Без преувеличения можно (и следует) сказать, что Разъяснения, несмотря на их очень компактный формат, призваны произвести очень существенные изменения прежде всего в сложившейся практике оценки стоимости недвижимости, а также решить некоторые до сих пор попросту игнорируемые, но очень существенные, вопросы методологии и практики оценки (или, по крайней мере, прямо их обозначить).

Однако, практика обсуждения Разъяснений показала неоднозначность их восприятия по причине, как нам представляется, отсутствия понимания как текущего состояния методологии и практики российской независимой (рыночной) оценки, так и путей его изменения. В результате, в среде методологов и практиков сложились два лагеря, первый из которых выступил в поддержку предлагаемых в

---

<sup>1</sup> Русское общество оценщиков (2021), Методический совет РОО выносит на публичное обсуждение проект Разъяснений по вопросам критериев несущественности отличия результатов двух оценок, 18.08.2021, [http://sroroo.ru/press\\_center/news/3508300/](http://sroroo.ru/press_center/news/3508300/)

Разъяснениях мер, а второй – за их категорическое неприятие и сохранение текущего состояния при некоторых «косметических» поправках.

В связи с этим авторы данной статьи посчитали необходимым прокомментировать вопросы, которые поставлены в Разъяснениях настолько подробно, насколько это позволяет формат журнальной статьи.

## **1. Соответствие отчёта об оценке действующему законодательству и достоверность результата оценки**

Текущая редакция абзаца первого статьи 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ - «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» - фактически устанавливает процессуальные по смыслу требования к отчёту об оценке и его результату, поскольку ни в каком ином контексте (например, для целей осуществления сделок) использование «доказательственного значения» прямого смысла не имеет.

Чрезвычайно важно то, что установление требования доказательности, фактически прямо указывает на то, что отчёт об оценке не может представлять из себя «суждение» («мнение») оценщика, а должен представлять собой «доказательство» в логическом смысле и ничто иное. «Суждение» в логике – более низкая по сравнению с «доказательством» форма выражения мысли. При этом «суждение» является частью доказательства, но никак не самим доказательством (см., например, <sup>2</sup>).

Отметим, что такого жёсткого требования – требования доказательности – в правовых системах крупнейших экономик нам обнаружить не удалось. Поэтому, широко распространённое утверждение о том, что отчёт об оценке – не более чем изложение суждения (мнения) оценщика – является правильной везде, кроме России, где отчёт об оценке по своему правовому характеру обязан быть доказательством. В частности, хотя (в силу не понятных причин) это прямо и не установлено в законе, это с очевидностью означает что отчёт об оценке по аналогии с заключением судебного эксперта обязан выполняться «... объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме» (Статья 8. «Объективность, всесторонность и полнота исследований» Федерального закона от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»). О фактическом соответствии отчётов об оценке требованию «строгой научности» мы будем говорить далее.

Кроме того, фактически устанавливается, что достоверным может быть только тот результат оценки, который (при необходимости) может быть оценен в суде, как допустимое (соответствующее закону) доказательство. Однако, с другой стороны, в случае, если нарушений закона при анализе отчёта не выявлено, то доказательство

---

<sup>2</sup> Уёмов А.И. (1958), Логические ошибки, Как они мешают правильно мыслить, М.: Госполитиздат, <https://azbyka.ru/otechnik/Spravochniki/logicheskie-oshibki/>

считается допустимым, а его результат считается достоверным «автоматически», никакой дополнительной проверки на достоверность такому отчёту не требуется <sup>3</sup>. При этом нужно отметить, что поначалу это положение закона участниками гражданско – правовых отношений и судами воспринималось буквально – наличие экспертизы саморегулируемой организации оценщиков (СРОО), подтверждающей соответствие отчёта закону во внесудебном, но установленном законом порядке, трактовалось, как достоверность его результата.

В настоящее же время сложилась следующая ситуация:

- ценность экспертизы СРОО по разным, в том числе и негативным, причинам сведена к минимуму, а соответствие отчёта требованиям закона фактически устанавливается только судами после проведения соответствующих экспертиз;
- в силу той же ст. 12 135 ФЗ несоответствие отчёта требованиям закона трактуется однозначно, как недостоверность результата оценки;
- в профессии оценки не сложилось понимания и формулировки того, что считать достоверным результатом, а что недостоверным.

При этом все процессуальные кодексы (УПК РФ Статья 88, АПК РФ Статья 71, Статья 67 ГПК РФ) устанавливают, что при оценке доказательств допустимость и достоверность доказательства оцениваются отдельно, хотя не допустимость доказательства по общему правилу исключает рассмотрение его достоверности <sup>4</sup>.

Кроме сказанного выше, надо дополнительно учитывать то, что недопустимость отчёта об оценке помимо собственно недопустимости использования его в судебном процессе, влечёт или может повлечь за собой определённые последствия для исполнителя, связанные, например, с обязанностью возместить нанесённый ущерб, величина которого напрямую зависит уже от того,

- являлась ли итоговая величина рыночной или иной стоимости достоверной или нет;
- в случае, если итоговая величина рыночной или иной стоимости являлась недостоверной, то насколько существенно она отличалась от объективной (достоверной) величины рыночной или иной стоимости.

Это очевидно объясняется тем, что сами по себе нарушения требований закона, влекущие за собой недопустимость отчета об оценке, автоматически не причиняют ущерб кому-либо. Напротив, ущерб образуется в случае проведения сделки по цене, равной или основанной на величине рыночной стоимости, указанной в отчёте, которая оказалась недостоверной.

Перечень возможных ситуаций, которые могут возникнуть при недопустимости и не достоверности отчёта об оценке приведён в таблице ниже.

<b>Характеристика отчёта об оценке и его результата</b>	<b>Возможные нарушения чьих-либо прав</b>
<b>Допустимый, достоверный</b>	полностью нормальная ситуация
<b>Недопустимый, но достоверный</b>	с высокой вероятностью не приведёт к нарушению прав кого-либо

<sup>3</sup> Подробнее на эту тему см. Слущкий А.А. (2021), Достоверность результата оценки. Постановка задачи с процессуальной точки зрения, Теория, методология и практика оценки, 15.09.2021, <http://tmpo.su/dostovernost-rezultata-ocenki-postanovka-zadachi-s-processualnoj-tochki-zreniya/>

<sup>4</sup> При этом вопрос признания частичной допустимости доказательства не представляется нам полностью и однозначно разрешённым, поскольку, в принципе, существует возможность исправления и доработки отчёта об оценке с целью устранения выявленных в нём недостатков, не оказывающих влияния на итоговый результат или оказывающих на него **не** существенное влияние.

<b>Допустимый, но недостоверный</b>	с высокой вероятностью приведёт к нарушению прав кого-либо вплоть до необратимого исхода, связанного с совершением сделки, означающего получение убытков одной из сторон сделки
<b>Не допустимый, не достоверный</b>	

Соответственно, вопрос о достоверности величины рыночной стоимости явно выходит за рамки допустимости отчёта об оценке в качестве процессуального доказательства.

В совокупности приведённые обстоятельства, по нашему мнению, требуют пересмотра ст. 12 135 ФЗ с целью её уточнения. Однако, начинать процесс пересмотра указанной статьи Закона невозможно не сделав первый, хотя бы декларативный, шаг.

В этой связи критические замечания оппонентов о том, что фразы, противоречащие текущей редакции ст. 12 135 ФЗ не имеют особого смысла и представляются нам полностью несостоятельными.

## **2. В каком случае две оценки различаются не существенно**

Ситуация, при которой возникает необходимость сравнения результатов двух или более оценок, выполненных разными оценщиками или сопоставление результатов оценок в рамках судебных экспертиз возникает достаточно часто.

При этом авторы Разъяснений сочли наиболее разумным пойти по наиболее простому и очевидному пути по аналогии с уже существующей нормой п. 25 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», устанавливающей критерий несущественности различия результатов оценки рыночной стоимости одного и того же объекта оценки разными подходами или методами одного подхода: результаты различаются не существенно в том случае, если результат одной оценки попадает в интервал неопределённости результата второй оценки.

Альтернативное предложение оппонентов, предлагающее установить более мягкий критерий – пересечение интервалов неопределённости двух оценок – представляется неприемлемым после чёткого определения того, что понимается под «интервалом неопределённости результата оценки в виде конкретного числа». Разъяснения, что предлагается понимать под интервалом неопределённости приведено в разделе 3 данной сатьи.

Практически не сложно убедиться, что при том понимании интервала, которое приведено в Разъяснениях (см. ниже), требование простого пересечения интервалов будет выглядеть профанацией несущественности, поскольку в этом случае «несущественным» может оказаться расхождение двух оценок в два и более раз, что, очевидно, не будет всерьёз воспринято потребителями оценки и государственными органами надзора и контроля. Однако, правило простого пересечения интервалов может быть адекватным, если произвести полностью некорректную подмену термина «интервал» на «доверительный интервал», что методологически невозможно (см. ниже).

Дополнительно, необходимо отметить, что установление требования по несущественности различия результатов двух оценок прямо не означает того, что

при нарушении этого требования результаты двух оценок различаются существенно, поскольку для этого следует либо прямо об этом указать, либо установить отдельный критерий существенности расхождения.

### **3. Что такое интервал неопределённости результата оценки в виде конкретного числа**

Необходимо обратить внимание читателей на то, что понятие интервала, в котором может находиться значение стоимости встречается в нормах уже указанного п. 25 ФСО N 1, а также п. 14 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», в соответствии с которыми при требовании заказчика определить величину стоимости в виде интервала оценщик обязан либо это обоснованно сделать, либо при неумении сделать это отказаться от оценки.

Поскольку обеим нормам уже много лет, казалось бы, должна уже иметься устоявшаяся методология и соответствующая практика, направленная на решение указанного вопроса. Между тем этого сказать категорически нельзя. Более того, можно уверенно сказать, что таковые отсутствуют, если не принимать во внимание методологически некорректные попытки выдать за интервал неопределённости некий «доверительный интервал», являющийся результатом манипуляций с псевдоэкспертными данными (см. ниже) и терминами статистики.

В связи с этим, интервал, в котором может находиться значение стоимости в виде конкретного числа, был определён единственно возможным корректным способом, а именно, как «разность между обоснованными минимальным и максимальным значениями стоимости, которые следуют из текста отчёта (вне зависимости от того, представлены они в отчёте об оценке, или получены любым заинтересованным лицом)»<sup>5</sup>.

Тут надо пояснить, что обязанность оценщика при наличии таковой необходимости определить интервал, в котором может находиться значение стоимости в виде конкретного числа, приведённое в его отчёте, в настоящее время в действующем законодательстве отсутствует, вследствие чего оценщик может отказаться определять указанный интервал. Однако, методология определения этого интервала (представлена в Приложении к Разъяснениям вместе с примерами) такова, что, располагая отчётом об оценке, определить этот интервал может любое заинтересованное лицо, обладающее соответствующей квалификацией, а непосредственное участие оценщика при этом не требуется.

Отметим, что в качестве альтернативы приведённому определению интервала оппонентами усиленно продвигалось ошибочное, с нашей точки зрения, граничащее с методологическим подлогом, определение интервала, как доверительного интервала. Ошибочность такого подхода представляется довольно очевидной, поскольку в математике и статистике это очевидно разные вещи. Помимо этого, доверительный интервал является характеристикой распространения свойств выборки на генеральную совокупность. Однако, при этом:

---

<sup>5</sup> Если говорить строго, интервал – совокупность значений между максимумом и минимумом. Однако, поскольку вслед за таким определением интервала требуется определить, каким образом его определить, то в Разъяснениях интервал для краткости определён, как его амплитуда.

- выборка должна быть строго вероятностной при том, что в оценке это полностью исключается в силу того, что оценка производится на специально отобранных объектах – аналогах <sup>6</sup>;
- сам по себе доверительный интервал имеет смысл только в случае, когда выборка намного меньше генеральной совокупности, даже мизерна по отношению к ней, поскольку в противном случае определяющее влияние на величину доверительного интервала оказывает доля отбора (отношение объёма выборки к объёму генеральной совокупности) - с ростом доли отбора величина доверительного интервала очень быстро сокращается, теряет информативность и, соответственно, смысл <sup>7</sup>.

В результате вывод о безальтернативности предлагаемого определения интервала в оценке становится очевидным.

Принципиальным является то, что указанный интервал может быть определён только после того, как завершена конкретная оценка, он является производным от конкретной ситуации оценки и даже квалификации оценщика (в широком смысле, включая его морально - этические качества), и не может быть задан априорно, определён каким бы то ни было индивидуальным или коллективным мнением, голосованием и т.п. В связи с этим, мы выступили и будем полностью бескомпромиссно выступать категорически против попыток навязать профессии оценки интервалы неопределённости всяческими нормативными или псевдоэкспертными методами <sup>8</sup>.

Чрезвычайно существенными является то, что в соответствии с Разъяснениями указанный интервал должен определяться на однородной выборке (совокупности объектов – аналогов, использованных в оценке), что исключает его искусственное расширение за счёт объектов с иным ценообразованием относительно большинства объектов – аналогов в выборке (выбросов), противоречащих определению объекта – аналога в п. 22 б) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

В качестве критериев однородности выборки объектов – аналогов в Разъяснениях установлены два:

1. средняя ошибка или средняя ошибка аппроксимации (в зависимости от использованной в оценке методологии) – не более 15%;
2. максимальная ошибка или максимальная ошибка аппроксимации (в зависимости от использованной в оценке методологии) – не более 30 - 40%.

Уточним, что такая предельная величина средней ошибки является наиболее часто рекомендуемой в известной нам литературе (см., например <sup>9</sup>), однако, встречаются

---

<sup>6</sup> В самом простом случае вероятностная выборка – набор разноцветных шариков, которые произвольно достаются из некоего непрозрачного мешка. Далее, на основании изучения свойств такого случайного набора делается вывод о совокупности всех шариков в мешке. Напротив, для оценки эти шарики отбираются строго определённого цвета, а вывод делается не о свойствах всех шариков в мешке, а о свойствах одного шарика того же цвета, который в мешке не находился.

<sup>7</sup> Здесь нужно также иметь в виду то, что в силу требования п. 22 в) Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в оценке должна использоваться именно все объекты – аналоги, которые были обнаружены оценщиком, что является прямым указанием на то, что при тщательном поиске оценщик должен найти и использовать в оценке если не полностью все объекты – аналоги - генеральную совокупность объектов – аналогов, то, по крайней мере, количество объектов – аналогов, сопоставимое с объёмом генеральной совокупности, что снизу можно оценить, как не менее половины.

<sup>8</sup> По нашему мнению, такое поведение следует расценивать, как антипрофессиональное и неэтичное.

<sup>9</sup> Средняя ошибка аппроксимации, <https://math.semestr.ru/corel/zadacha.php>



и более жёсткие рекомендации – не более 10 – 12% (см., например <sup>10</sup>) и даже 8 – 10% (см., например, <sup>11</sup>). Не возражая в принципе против того, что чем меньше ошибка, тем в общем случае лучше, тем не менее, считаем, что излишне высокие требования к этому параметру, особенно на этапе его внедрения в практику оценки недвижимости вводить не следует.

Ограничение максимальной ошибки аппроксимации величиной в 30 – 40% (более определённо – 35%) основано на практическом опыте анализа малых выборок с помощью нескольких специально подобранных для малых выборок критериев (см. <sup>12</sup>) – именно в этом интервале ошибок критерии начинают уверенно идентифицировать наблюдения, как выбросы. При этом, в отношении максимальной ошибки справедливо всё сказанное выше про среднюю ошибку – излишне строгие предельные значения, например, не более 30%, представляются нам неуместными, по крайней мере, на данном, начальном этапе.

Помимо этого, из текста Разъяснений и их общей логики следует, что используемая в оценке интервала выборка должна быть достаточной для оценки, что также говорит против установления излишне строгих критериев ошибок, которые будут снижать количество объектов – аналогов, пригодных для оценки.

В целом же, достоверная величина интервала, в котором может находиться стоимость в виде конкретного числа, достигается только в том случае, если достигается достоверность в определении стоимости в виде конкретного числа, что представляется нам очевидным – не достоверная оценка стоимости в виде конкретного числа не может дать достоверный интервал и наоборот.

#### 4. Достаточность информации для достоверной оценки

Мы особенно обращаем внимание всех заинтересованных лиц на формулировки двух норм Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», относящихся к сравнительному подходу <sup>13</sup>:

- п. 22 в): «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать **достаточное для оценки количество объектов-аналогов** с известными ценами сделок и (или) предложений»;
- п. 22 в): «при проведении оценки должны быть описаны **объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора** для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

---

<sup>10</sup> Корчуганова М.А. (2008), Лабораторный практикум по дисциплине «Эконометрика». Учебное пособие, Томск: Изд-во Томского политехнического университета, <https://portal.tpu.ru/SHARED/k/KORMAR/academic/Tab1/praktikumeco.pdf#:~:text=Средняя%20ошибка%20аппроксимации%20-%20среднее,А%20не%20превышает%2010-12%20%25>

<sup>11</sup> Средняя ошибка аппроксимации, [https://studopedia.ru/15\\_1507\\_bakalavriat.html](https://studopedia.ru/15_1507_bakalavriat.html)

<sup>12</sup> Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2019), Модифицированный метод выделения и обобщенный модифицированный метод выделения. Приложение 1. Критерии определения выбросов на малых выборках для использования в оценке, Теория, методология и практика оценки, 11.05.2019, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-mm-v-i-ommv-prilozhenie-1-kriterii-opredeleniya-vybrosov/>

<sup>13</sup> Надо учитывать, что все требования, предъявляемые к сравнительному подходу к оценке, распространяются и на определение величины операционного дохода (любой структуры) в доходном подходе при его определении с использованием сравнительного подхода. Т.е. требования к сравнительному подходу не ограничиваются собственно им.

При этом следует отметить, что требования этих пунктов в настоящее время игнорируются практически повсеместно (редкие исключения по нашим оценкам тонут в округлении до 1% всех отчётов)<sup>14</sup>:

- обоснования того, почему в оценке использованы именно эти, а не иные объекты – аналоги, как правило отсутствуют – фактически используемые объекты – аналоги в оценку «падают с неба» или достаются «из кармана» оценщика, что с высокой вероятностью указывает на их тенденциозный подбор;
- достаточность количества объектов – аналогов для оценки не показывается, при этом **никаких критериев достаточности до последнего времени в профессии оценки не выработано**, однако нормой является использование трёх – четырёх объектов – аналогов (очень редко больше), что в соответствии с критерием достаточности, установленным в Разъяснениях (см. ниже) практически гарантированно мало;
- требование об использовании фактически «всей доступной информации» представляется нам недостаточно конкретным, например, из сопоставления с п. 22 а) ФСО №7 можно утверждать, что «вся доступная информация» не может быть меньше «достаточного для оценки количества объектов – аналогов», но прямого указания на это в действующей редакции ФСО №7 не имеется.

Разъяснения закрывают эти пробелы, в частности:

- устанавливается, что достаточность числа объектов – аналогов может быть показана, например, «... путём удовлетворения требованию минимально достаточного количества объектов – аналогов при имеющей место в оценке тесноте корреляции скорректированных значений цен и площадей объектов – аналогов и числе ценообразующих факторов, учтённых в оценке с обязательным учётом требования однородности используемой в оценке группы объектов – аналогов», при этом для определения тесноты корреляции в Разъяснениях в качестве возможного (но, в принципе, не единственно возможного!) обоснованно предлагается использовать непараметрический критерий ранговой корреляции Спирмена (подробнее о коэффициенте Спирмена см.<sup>15</sup>), позволяющий с заданным высоким и приемлемым уровнем доверия (0,95, 0,90 и 0,80) определить соответствие фактически используемого в оценке числа объектов – аналогов и минимально необходимого их числа при имеющей место в оценке тесноте корреляции и числе ценообразующих факторов – признаков различия объекта оценки и каждого из объектов – аналогов (алгоритм и примеры расчётов приведены в приложении к Разъяснениям);
- явно определяется, что «Оценщик обязан использовать в оценке такой объём информации, который позволяет показать её достаточность для решения задачи получения достоверного результата».

Использование в Разъяснениях корреляции «цена – площадь» (при применении сравнительного подхода к определению операционных доходов такой корреляцией будет «годовой операционный доход – площадь») по непонятным нам причинам

---

<sup>14</sup> Таким образом, цифра, которой оперирует Генеральный директор ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» (г. Москва) Д.К. Ковалев о несоответствии закону 95% отчётов об оценке, которые предъявляются при оспаривании кадастровой стоимости, вовсе не выглядит завышенной.

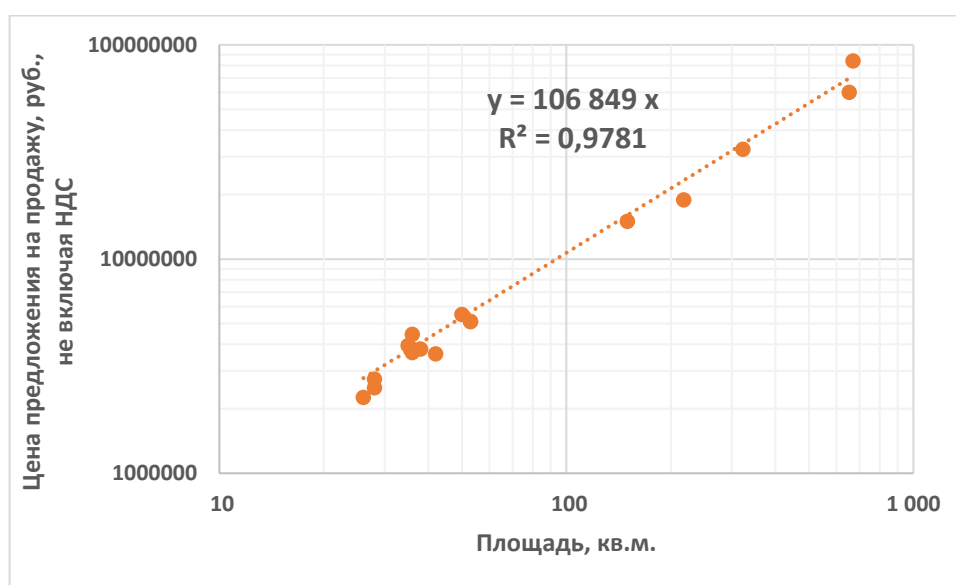
<sup>15</sup> Слуцкий А.А. (2021), Непараметрический критерий статистической значимости результата оценки – коэффициент ранговой корреляции Спирмена, Теория, методология и практика оценки, 29.03.2021, <http://tppo.su/sluckij-a-a-neparametricheskij-kriterij-statisticheskoy-znachimosti-rezultata-ocenki-koefficient-rangovoj-korrelyacii-spirmena/>



вызвало у оппонентов непонимание, что, соответственно, требует некоторых пояснений.

В частности, в Приложении к Разъяснениям приведён пример оценки офисного помещения на 17 объектах – аналогах, расположенных в том же самом бизнес – центре, что и объект оценки. Существенно, что ранее на этапе анализа предложений на продажу офисных помещений в этом бизнес - центре их было выявлено более 25 штук – это являлось «всеядной доступной оценщику информацией для оценки». Однако, ценовая кластеризация предложений и последующий анализ, особенности которых выходят за рамки и Разъяснений и данной статьи, поскольку относятся к области анализа рынка, позволила практически однозначно определить, что объект оценки относится именно к этому, наиболее представительному кластеру. Последнее позволило выполнить требование об обосновании выбора именно использованных объектов – аналогов из числа всех имеющихся в распоряжении.

В итоге результаты были представлены в виде графика, показанного ниже.



Такое представление информации позволяет с необходимостью утверждать единство ценообразования всех 17 объектов – аналогов – на это, в частности, указывает очень высокое значение коэффициента детерминации ( $R^2$ ), показанное на графике.

Значение удельной цены предложения на продажу – 106 849 руб./кв.м., не включая НДС – показанное на графике, представляет собой ни что иное, как наиболее вероятное значение удельной цены предложения на продажу, полученное согласованием цен предложения на продажу объектов – аналогов (обязательный этап оценки методом количественных корректировок) с помощью метода наименьших квадратов (исключающего любую субъективность из процесса), с помощью которого получено уравнение аппроксимирующего тренда (см. <sup>16</sup>).

<sup>16</sup> Слущкий А.А. (2021), Метод согласования оценок, полученных в процессе корректировок цен отдельных объектов – аналогов в сравнительном подходе методом наименьших квадратов, Теория, методология и практика оценки, 04.06.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-metod-soglasovaniya-ocenok-poluchennyx-v-processe-korrektirovok-cen-otdelnyx-obektov-analogov-v-sravnitelnom-podxode-metodom-naimenshix-kvadratov/>

Далее было определено, что величины ошибок аппроксимации приведённого на графике уравнения тренда составляют 12% средняя и 25% максимальная, что свидетельствует об однородности используемой выборки, вследствие соответствия обоим критериям величин ошибок, а имеющая место величина коэффициента Спирмена составляет 0,93.

По приведённой в Приложении к разъяснениям таблице минимально необходимого количества объектов – аналогов для уровня доверия 0,95 (уровня значимости 0,05) определяем, что для значения коэффициента Спирмена, равного 0,90 – 0,95 и одного ценообразующего фактора – площади - требуется, чтобы оценка была проведена минимум на 6 – 7 объектах – аналогах, что существенно – в 2 – 3 раза - меньше числа фактически использованных объектов – аналогов – 17.

Таким образом, результат оценки, полученный по уравнению аппроксимирующего тренда (или через среднюю удельную цену предложения на продажу), будет статистически значимым с уровнем доверия существенно выше 0,95 (близко к 1,00). Отметим, что сам по себе коэффициент Спирмена, в отличие от коэффициента детерминации) полностью индифферентен к уравнению тренда и его функциональному виду.

Что даёт на практике применение этих не сложных операций и действий?

1. Высокие значения коэффициентов детерминации и Спирмена <sup>17</sup>, указывающие на очень высокую тесноту корреляции площадей и цен позволяют утверждать, что между указанными величинами существует связь с очень высоким уровнем доверия, являющаяся именно необходимой. При этом направление причинно – следственной связи «от площади к цене» представляется очевидным и не требующим специального доказательства. Это является признаком научности аналогии, используемой в оценке (подробнее о требованиях к научности аналогии см. <sup>18</sup>).
2. Количество объектов – аналогов, более чем в два раза превышающее минимально необходимое количество, позволяет с очень высоким уровнем доверия утверждать, что наблюдаемая связь, наряду с признаком необходимости, с очень высоким уровнем доверия (близким к 1,00) обладает и признаком достаточности, что категорически исключает случайный характер наблюдаемой связи. Это также является признаком научности аналогии, используемой в оценке.
3. Уравнение тренда, непосредственно выполняя функцию согласования цен объектов – аналогов, в данном случае представляет собой ни что иное, как математическую модель аналогии, используемой в оценке. Это также является признаком научности аналогии, используемой в оценке.

В совокупности все эти признаки указывают на то, что модель аналогии, использованная в оценке, обладает необходимыми и достаточными признаками научности и, следовательно, обеспечивает достоверный результат и обладает доказательной силой. Напротив, оценка, в которой не показана научность аналогии – в которой не продемонстрирована необходимость и достаточность связи цен и ценообразующих параметров, а также не сформулирована модель аналогии, -

---

<sup>17</sup> Возражение оппонентов о том, что коэффициент ранговой корреляции Спирмена не имеет никакого отношения к рассматриваемой картине – корреляции (т.е. то, что коэффициент корреляции не имеет отношения к корреляции), нам представляются полностью лишёнными адекватности.

<sup>18</sup> Слуцкий А.А. (2021), Достоверность в логике — высокая правдоподобность, высокая вероятность, Теория, методология и практика оценки, 04.10.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-dostovernost-v-logike-vysokaya-pravdopodobnost-vysokaya-veroyatnost/>

априори не может претендовать на получение достоверного результата, поскольку основана всего лишь на популярной аналогии, заведомо не способной дать достоверный результат, который обладает доказательной силой. Последнее же категорически исключает соответствие отчёта об оценке требованиям ст. 12 135 ФЗ (см. выше), но является повсеместной текущей практикой в российской оценке, что не может не вызывать нашего категорического неприятия сложившегося положения дел, а также позиции оппонентов, стремящихся законсервировать текущую ситуацию. Ни к чему иному, как к полной ликвидации независимой (рыночной) оценки это привести не может.

Особо отметим, что рассмотренный пример оценки на 17 объектах – аналогах не является типичным. Многолетняя уже практика показывает, что обычно даже на неактивных глубоко провинциальных рынках в адекватно широкой области поиска удаётся сформировать выборку из 7 – 15 объектов, но выполнить требования к величинам ошибок и достаточности числа объектов – аналогов удаётся всегда, хотя и не всегда с уровнем доверия 0,95 и выше (в Приложении к Разъяснениям приведены таблицы минимально необходимых количеств объектов – аналогов для уровней доверия 0,90 и 0,80; уровни доверия, меньшие 0,80, уже нельзя считать приемлемыми в соответствии со сложившейся практикой).

Помимо этого надо обратить внимание читателей, что осуществлённые выше операции и действия не являются регрессионным анализом, поскольку не выходят за рамки метода количественных корректировок с согласованием цен объектов – аналогов (обязательной процедуры метода количественных корректировок) с помощью метода наименьших квадратов и элементов корреляционного анализа (определение ошибок аппроксимации, коэффициента детерминации – квадрата коэффициента корреляции Пирсона - и коэффициента ранговой корреляции Спирмена). Метод регрессионного анализа, однофакторной версией которого по непонятной нам причине оппоненты пытаются именовать указанные операции и действия, к данному случаю не относится. А употребление профессионально - слэнгового термина «регрессия» без понимания сути регрессионного анализа и перечня действий, которые обязаны быть осуществлены в его ходе, является не допустимым.

Отметим также, что в приведённом примере оценщик не делал никаких корректировок цен объектов – аналогов, несмотря на то что они, хотя и имеют качественно одинаковое состояние отделки «готово к въезду», но, тем не менее, расположены на разных этажах - с первого по пятый, очевидно имеют разную ориентацию окон и, возможно, различаются по ещё каким-то признакам. Однако, влияние этих и иных неизвестных факторов, даже если и будет обнаружено на статистически значимом уровне, и будет учтено (на эту тему см. <sup>19</sup>), то всего лишь возможно снизит ошибки. В то же самое время, как показывает практика, выявить существенные факторы ценообразования при величинах ошибок, не выходящих за приведённые выше пределы, на статистически значимом уровне, как правило, не представляется возможным в силу обычной малочисленности выборки объектов – аналогов. И это является принципиальным и фундаментальным ограничением

---

<sup>19</sup> Слуцкий А. А., Слуцкая И.А. (2020, Определение факторов, существенно и не существенно влияющих на рыночную стоимость в процессе оценки (на примере оценки земельного участка коммерческого назначения, выходящего на автомагистраль), Бюллетень рынка недвижимости, 08.04.2020, <http://tppo.ru/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-opredelenie-faktorov-sushhestvenno-i-ne-sushhestvenno-vliyayushhix-na-rynochnuyu-stoimost-v-processe-ocenki-na-primere-ocenki-zemelnogo-uchastka-kommercheskogo-naznachen/>

оценки сравнением по аналогии. При этом использование в оценке не существенных факторов сравнения попросту запрещено логическими правилами аналогии, поскольку приводит к ложной аналогии <sup>20</sup> (на этом, в частности, основываются суеверия).

## **5. Рыночная и не рыночная информация в оценке**

Этот пункт Разъяснений, как нам представляется, является наиболее конфликтным, поскольку в Разъяснениях абсолютно чётко постулируется, что «... достоверная оценка должна основываться на рыночной информации».

При этом, под рыночной информацией понимаются <sup>21</sup>:

- результаты собственных исследований оценщика, осуществлённых в процессе конкретной оценки;
- публично доступная ценовая и иная (ставки аренды, величины затрат и т.п.) информация, которая служит основой для собственного анализа оценщиком в конкретном отчёте об оценке;
- публично доступные данные участников конкретных сделок и лиц, сопровождавших конкретные сделки (брокеров, юристов и пр. лиц),
- публично доступные данные участников рынка, специализированных брокеров, консультантов,
- публично доступные результаты исследований, основанные на указанной выше информации, к которым в Разъяснениях предъявляются свои достаточно строгие требования, направленные на проверяемость и воспроизводимость результатов <sup>22</sup>.

«Приоритет в приемлемости рыночной информации отдаётся ценовой и аналогичной информации, полученной и обработанной оценщиком непосредственно в конкретной оценке - в месте оценки и на дату оценки».

При этом, два последних источника рыночной информации вполне могут быть расценены или фактически являться экспертными. Однако, принципиальным здесь является то, что эти данные по своей сути являются рыночными, поскольку их источником являются участники рынка. Таким образом, никакому принципиальному отторжению экспертная информация, полученная от участников рынка, в Разъяснениях не подвергается.

Однако, наиболее принципиальным моментом Разъяснений представляется то, что любая иная информация признаётся не рыночной, которую допустимо использовать только при отсутствии рыночной информации, описав при этом объём усилий, приложенных для поиска рыночной информации, а также обосновав, почему используется именно этот источник не рыночной информации, а не иной, по самостоятельно сформулированным критериям.

При этом жёстко устанавливается, что «Не рыночная информация не может рассматриваться в качестве опровержения рыночной информации и фактов, а также результатов, полученных с их использованием». По поводу этого заявления авторы получили даже упрек в написании банальности в официальном документе,

---

<sup>20</sup> Слуцкий А.А. (2021), Достоверность в логике — высокая правдоподобность, высокая вероятность — Цит. соч.

<sup>21</sup> В тексте Разъяснений источники рыночной информации изложены в ином порядке, однако, здесь мы в соответствии с высказанными справедливыми замечаниями и пожеланиями приводим этот перечень в более правильном и соответствующем практике рыночной оценки порядке.

<sup>22</sup> Комментарии этих требований выходят за рамки данной статьи.

однако, текущая практика оценки свидетельствует о том, что даже банальные, казалось бы, понятия таковыми уже не являются (настолько глубоко в практику оценки внедрилась не рыночная информация).

Конфликт, о котором было упомянуто выше, начинается с того, что в категорию не рыночной информации отнесены все многочисленные «справочники экспертных данных для оценки», вытеснившие из практики оценки традиционные методы рыночных оценочных исследований и расчетов, и ставшие основой её ложной, не рыночной и полностью не научной методологии.

Имеет смысл разобраться, что представляют собой эти «справочники».

Викисловарь определяет, что справочник – «книга, в которой можно навести справку, которая содержит краткие и точные сведения по какому-нибудь предмету».

Тем не менее, при всей имеющейся краткости сведений «справочники», о которых идёт речь здесь, никакие точные сведения или некоторые проверенные обширной практикой высоко достоверные или даже истинные знания заведомо не содержат, поскольку представляют собой сборники «мнений» некоторых, как правило, не известных широким профессиональным массам или вообще не поименованных, а стало быть никому не известных лиц, которые с неясными целями объявляются «экспертами».

Если задаться вопросом, на каком основании указанные поименованные, неизвестные лица объявили себя экспертами, то легко выяснить, что сами они себя таковыми не объявляли, никаким реально доказуемым практическим опытом определения тех параметров, о которых они высказываются, не обладают и всего лишь ответили на вопросы, которые им задали. В «экспертов» же они превратились исключительно волей инициаторов изготовления этих сборников – «справочников». Дело в том, что если бы за этими «экспертными» мнениями стоял реальный доказуемый экспертный опыт, то российский сегмент интернета был бы набит результатами практических исследований рынка, его характеристик и т.п., а научно – практические журналы ломались бы от представленных в них статей. Но ничего этого нет и в помине. Спрашивается, откуда все эти люди имеют те знания, которые они передают инициаторам выпуска «справочников»?

Ответ напрашивается всего из двух вариантов.

1. Экстравагантный, но маловероятный ответ заключается в том, что это результаты неясных оккультных практик, в процессе которых указанные лица, впадая по просьбе инициаторов в транс, получают некие откровения, которые они сообщают инициаторам, которые потом эти откровения обобщают, издают и продают либо распространяют бесплатно «книги откровений» под наименованием «справочники рыночных данных для оценки».
2. Реалистический, но высоковероятный ответ заключается в том, что это результаты исследований, основанных на предполагаемом некоторыми исследователями эффекте «коллективного разума» или «мудрости толпы» - процесса, в ходе которого статистически большому числу респондентов предлагается делать ставки, строить хотя и как то обоснованные, но догадки на некоторые исходы – каков вес быка (известный казус Гальтона), каков будет исход выборов, каково местонахождение пропавшей подводной лодки, сколько

стоит тот или иной футболист (на этом основана деятельность интернет – портала [transfermarkt.de](http://transfermarkt.de)) и пр. (подробнее см. <sup>23</sup>).

Однако, ни в первом, ни во втором случаях:

- респонденты (по крайней мере, в своём подавляющем преимуществе) не являются экспертами в научном (а не обыденном) понимании в тех вопросах, на которые они дают ответы;
- указанные процессы не имеют под собой никакой сколько-нибудь твёрдой научной основы;
- полученные данные даже при их внешне наукообразном виде, обеспечиваемом псевдостатистической обработкой, не имеют никаких оснований именоваться «экспертными».

А вот последнее прямо означает, что их использование в оценке является не допустимым, поскольку п. 13 ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», в котором устанавливается требование проверки рыночными данными даже реально экспертной информации, а уж о возможности без проверочного использования в оценке информации, полученной с помощью оккультных практик или с использованием эффекта «мудрости толпы» речь вестись не может в принципе, поскольку в этом случае оценка полностью лишается рыночной и научной основ <sup>24</sup>. Если же проанализировать использование реально экспертных методов исследования, то становится очевидным, что ни в одной области человеческой деятельности экспертов не бывает много (подробнее см. <sup>25</sup>), все они, как правило, известны по своим публикациям и результатам, признаны, имеют учёные степени, большой стаж работы в конкретной области и т.д. Однако, ни одного такого специалиста в перечнях респондентов «справочников» обнаружить не удаётся. Единственным реальным исследованием в оценке, в ходе которого осуществлялся опрос экспертов с доказуемым статусом и опытом, в методологии оценки является работа <sup>26</sup>, в которой принимали участие трое из четырёх авторов данной статьи. При этом нам известен колоссальный объём усилий, которые пришлось приложить инициаторам исследования для его завершения (реальные эксперты очень неохотно отвечают на заданные им вопросы).

Следует отметить, что употребление в указанных «справочниках» слова «рыночные» применительно к приводимым данным, ни меняет ровным счётом ничего, поскольку требованиям проверяемости такие данные не отвечают, источники получения исходной информации и методы обработки не известны, в связи с чем их можно считать банально выдуманными с большими основаниями, чем реальными.

---

<sup>23</sup> Шуровьески, Д. (2004), Мудрость толпы. Почему вместе мы умнее, чем поодиночке, и как коллективный разум формирует бизнес, экономику, общество и государство: Пер. с англ. - М.: ООО "И.Д. Вильяме", 2007, <http://kozlenkoa.narod.ru/docs/croud.pdf>

<sup>24</sup> В этой связи полное недоумение у нас вызывает «инициатива» СРОО «Экспертный совет» по выдаче «Сертификата соответствия» «Справочникам» оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера, <https://srosovnet.ru/press/news/260721/>

<sup>25</sup> Слуцкий А.А. (2021), Какое количество экспертов необходимо для получения достоверных результатов экспертного оценивания, Теория, методология и практика оценки, 19.06.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-kakoe-kolichestvo-ekspertov-neobxodimo-dlya-polucheniya-dostovernyx-rezultatov-ekspertnogo-ocenivaniya/>

<sup>26</sup> Баринов Н.П., Козырь Ю.В., Слуцкий А.А. (2019), Учёт НДС при оценке имущества. Обобщение мнений оценщиков — методологов, Имущественные отношения в РФ, № 5 (212) <https://cyberleninka.ru/article/n/uchet-nds-pri-otsenke-rynochnoy-stoimosti-imuschestva-obobschenie-mneniy-otsenschikov-metodologov>



Здесь, по нашему мнению, нужно поставить принципиальный вопрос: **А** как случилось, что такого рода информация не только стала без преувеличения основной методологии российской независимой (рыночной) оценки, но и была конвенционально принята коммерческими (банки, корпорации и т.п.) и государственными (органы следствия, суды и т.п.) институтами? Однако, надо не только поставить вопрос, но и дать на него ответ.

Надо отметить, что идея иметь «под рукой» сборники, таблицы или базы данных, в которых для всех мыслимых или немыслимых ценообразующих факторов для различных сегментов рынка недвижимости, локализованных во всех регионах на любой момент времени кем-то заранее получены количественные характеристики этих ценообразующих факторов, прямо скажем, «революционна».

Если современная оценочная деятельность, и, соответственно, методология оценки стоимости имущества развивается в мире 100 – 150 лет, то, за весь этот период мы не встретим ни одной реализованной и внедренной в практику оценки такой «методологии». И в наше время ни в одной развитой стране мира мы не найдем ни одной такой системы анализа рынка, которая бы применялась на практике.

Это не означает, что экспертные оценки, «суждения экспертов» не используются в оценочной практике. На первых семинарах по оценке недвижимости в России, которые проходили под эгидой World Bank, практикующие оценщики прямо говорили, как нужно оформлять экспертное мнение риэлтора в случае, если оценщик к нему обращается за консультацией и как правильно в отчете представить эту именно экспертную информацию <sup>27</sup>.

Но, замещать анализ рынка, который в принципе должен проводить сам оценщик, некими «справочниками» - о таком решении данного вопроса ни в одной стране, где существует оценочная деятельность, нам не известно, хотя специальные исследования этого вопроса мы проводили. Примечательно, что при этом ни в одной развитой экономике мира (США, Великобритания, Германия, Франция и т.п.) независимая оценка не находится в таком кризисе, как в России.

Проблемой в оценке недвижимости в РФ является отсутствие данных о ценах сделок и фактически отсутствие мультилистинговых систем, которые существуют в том или ином виде в других странах и широко применяются в работе риэлторов. Эти системы используются и оценщиками для целей оценки во всех развитых экономиках. Однако, тут чрезвычайно существенно, что наличие мультилистингов позволяет любому заинтересованному лицу лично проверить исходную информацию, содержащуюся в оценке на адекватность, например, взяты в качестве объектов – аналогов наиболее дорогие / дешёвые / средние по цене объекты. Это, как нам представляется, исключает из практики вышеобсуждённые требования использования «всей информации» или «достаточной информации» и допускает в качестве нормы проведение оценки недвижимости с использованием 3 – 6 объектов – аналогов (как, например, в практике оценки в США или Великобритании). Кроме этого, в развитых странах оценка мощно поддерживается платными и бесплатными информационно – аналитическими ресурсами и многочисленными академическими исследованиями рынка.

---

<sup>27</sup> Однако, тут надо отметить, что резкое различие профессиональных и предпринимательских культур очевидным образом исключает применение данных риэлторов в практике оценки в силу элементарной манипулятивности такого источника и, соответственно, полного отсутствия доверия к нему.

Полноценной частной или государственной мультилистинговой системы на рынке недвижимости в РФ нет. И это, безусловно, одна из причин манипулирования информацией и необоснованности результатов оценки.

В терминах, которые сейчас постепенно внедряются в практику оценки, достоверность результатов оценки недвижимости низкая или вообще никакая. Фактически, в сложившейся системе «справочники» по оценке, по сути, стали «суррогатным» заменителем рыночных исследований и высокой аналитической квалификации оценщиков. В принципе и с этим можно было бы согласиться, но, при условии, что применение такой «аналитики» есть исключение из правила по причине безысходности, а не основное правило. Но, к сожалению, то, что мы наблюдаем сейчас - «триумфальное» шествие «суррогата» и фактически вытеснение на обочину методологии именно расчетных обоснований со стороны оценщика и профанация профессии.

Здесь уместно привести мнение признанного мэтра российской оценки недвижимости проф. С.В. Грибовского (ныне директора Санкт-Петербургского ГБУ «Городское управление кадастровой оценки»), которое он высказал на страничке в Facebook Е.И. Неймана (на пост Е.И. Неймана от 07.10.2021): *«Я против канонизации любых справочников, так как они низводят оценку до уровня тупого ремесла. Проблема в том, что «неправильные» оценки могут стать основой неправильных сделок и, тем самым, исказить рынок».*

Обратим внимание на то, что «уровень тупого ремесла» - это именно то, о чём мы говорим выше – полное отсутствие научной основы и высокого профессионализма. А вот на тему того, что означает «искажение рынка» уместно привести мнение опытного, уважаемого и профессионально честного тульского оценщика В.А. Шогина (см там же)» *« ... наличие подобных ресурсов (СтатРиелт, справочники разных авторов) позволяют получить заведомо нужный результат не с одним, так с другим справочником. Разве это допустимо? Нет, конечно».*

Можно ещё привести мнение президента СРОО РАО, проф. К.Ю. Кулакова, выраженное им в ответ на вопрос, заданный ему на Национальной научно - практической конференции «Судебная строительно -техническая и стоимостная экспертизы: проблемы сегодняшнего дня и пути их решения» в сентябре 2021 года в МГСУ, о недопустимости использования «справочников» в судебной экспертизе. В итоге, мы получаем, что против использования «справочников» в довольно категоричной форме высказываются не единицы, а многие авторитетные эксперты в оценочной деятельности.

Ещё одной стороной простоты «справочников» стало то, что со временем пользоваться ими научились не только оценщики, но и все, кому было надо и не лень. В результате общественная ценность профессии оценки стала равна стоимости подписи на отчёте, поскольку то, что надо заказчику, он без особого труда теперь определяет сам, и его задачей стало не в получении достоверной и качественной оценки, а поиск оценщика, готового эту цифру оформить в отчёт и завизировать, тем самым предав видимую «солидность» результата. А ценится такая «профессиональная деятельность» на рынке очень невысоко. Таким образом, «справочники» - реальная причина имеющего место демпинга и выдавливания с рынка оценщиков, реально готовых представлять трудоёмкие, профессиональные и достоверные оценки.

Таким образом, не дав в свое время четких ориентиров по приоритетам в части методологии оценки, мы в настоящее время получили «суррогатный анализ» в качестве основного метода. Мы в данной статье сознательно не приводим каких-то

конкретных авторов этих справочников, поскольку в настоящее время количество «авторских коллективов», выпускающих те или «анализы» и «таблицы с коэффициентами для оценки» не поддается точному подсчёту.

Эта «аналитика» получила широкое распространение в практике оценки. Действительно, имея набор кем-то определенных коэффициентов и три аналога провести оценку объекта не представляет особого труда. При этом, обоснованность и достоверность полученного результата (очень мягко говоря) вряд ли можно признать обеспеченной. Эта «простота» в свою очередь «подкупила» и многочисленных официальных и полуофициальных контролеров за результатами оценок, которые возникли в последнее время практически повсеместно. И собственно анализ результатов оценки стал сводиться к тому, насколько оценщик «правильно» понял и применил те или иные, зачастую «туманные» определения из того или иного «справочника». Причём, выяснилось, что на всём рынке хуже всех понимают «справочники» именно оценщики, что представляется нам полностью очевидным и нормальным.

Хотя авторы и сторонники этого суррогатного способа анализа рынка недвижимости пишут в преамбулах и пояснениях, что приведенные данные оценщик должен проверять (подтверждать) рыночными данными, но, это упоминание не очень понятно по двум причинам”

1. Если та или иная ценообразующая корректировка может быть получена самим оценщиком, то зачем тогда «справочные» данные?
2. Как поступать в случае, если «расчетная» корректировка не совпадет с аналогичной из «справочника»?

В настоящее же время в отчётах приходится видеть даже такое, что рыночная информация подтверждается информацией из «справочников». Т.е. методология фактически ставится с «ног на голову», формируя полностью искажённую реальность.

Разъяснения же однозначно ориентируют на использование рыночной информации и запрет на противопоставление нерыночной информации рыночной.

Необходимо указать на то, что выборочная проверка данных «справочников» реальной рыночной информацией, как это прямо предписывается в п. 13 ФСО №3, показывает, что данные «справочников» рыночной картине не соответствуют.

В частности:

- в <sup>28</sup> в результате довольно трудоёмких исследований рынков Московской и Ленинградской областей показана принципиальная неприемлемость «экспертных» корректировок цен и ставок аренды на статус населённого пункта, численность населения и среднюю зарплату в нём, его площадь, плотность населения;
- в <sup>29</sup> на основе совсем не сложного исследования показана отсутствие обоснованности понижающей корректировки стоимости вспомогательных

---

<sup>28</sup> Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2019), Расширение территории анализа при поиске объектов — аналогов на примере Московской области, Теория, методология и практика оценки, 23.07.2019, <http://tppo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-rasshirenje-territorii-analiza-pri-poiske-obektov-analogov-na-primere-moskovskoj-oblasti/>, Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2019), Расширение территории анализа при поиске объектов — аналогов – 2 (на примере Ленинградской области), Теория, методология и практика оценки, 23.07.2019, <http://tppo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-rasshirenje-territorii-analiza-pri-poiske-obektov-analogov-na-primere-moskovskoj-oblasti/>,

<sup>29</sup> Слуцкий А.А., Слуцкая И.А., (2020), Рыночная стоимость мест общего пользования в коммерческих зданиях. Подход на основании исследования рынка, Теория, методология и практика оценки,

помещений относительно стоимости основных помещений, кроме того, из исследования следует отсутствие обоснованности корректировок на этаж расположения помещения в здании и на тип объекта – помещение или здание целиком;

- на вебинаре Российского Общества Оценщиков <sup>30</sup> один из авторов данной статьи приводил практические примеры того, что ценообразующим фактором единого объекта недвижимости не является тип права на землю (аренда или собственность), а понятие «типичная доля земли в стоимости единого объекта недвижимости» фундаментально является ложным.

В практике в конкретных отчётах об оценке приходилось на основании исследований «по месту и по дате» показывать отсутствие влияния на стоимость таких факторов как «красная линия», удалённость от метро, расположение в относительно небольшом областном центре (центр, срединные районы), этаж расположения помещения, возраст здания, вид разрешённого использования (под торговый центр, бизнес центр, промышленное, абстрактно коммерческое), разрешённая этажность строительства (средне – и многоэтажное), удалённость от МКАД и др. Очень редко наблюдается влияние на цену и ставку аренды площади (земельных участков, зданий и помещений).

При систематическом анализе рыночных данных любому грамотному специалисту станет очевидно, что рынок – динамическая, а не статическая система. То, что наблюдается в одном месте на конкретную дату, может не наблюдаться в этом же месте на иную дату или в ином месте на ту же дату. И научно – профессиональный долг оценщика в каждой новой оценке отслеживать эти эффекты и учитывать.

Тем не менее, «справочники» приводят чётко определённые цифры, отражающие влияние всех указанных факторов для регионов или даже в федеральном масштабе, колоссально искажающих рыночную действительность и стоимости.

Иными словами, «справочники» - реальная причина и инструмент фрода <sup>31</sup> в оценке стоимости, и об этом надо сказать открыто и честно.

Чрезвычайно существенно, что информационная наполненность рынка недвижимости в настоящее время просто не сопоставимо выше, чем, например, 10 лет назад, когда начиналась «справочниковая» парадигма методологии российской оценки.

Поэтому, как демонстрация позитивного опыта можно предъявить образцы определения ряда параметров рынка недвижимости непосредственно из рыночных данных – корректировка на расположение в цоколе / подвале <sup>32</sup>, размер

---

23.08.2020, <http://tppo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-rynochnaya-stoimost-mest-obshhego-polzovaniya-v-kommercheskix-zdaniyah-podxod-na-osnovanii-issledovaniya-rynka/>

<sup>30</sup> Слуцкий А.А. (2020), Применение Обобщённого Модифицированного Метода Выделения для оценки Единых Объектов Недвижимости. Презентация вебинара в Российском Обществе Оценщиков 30.04.2020, Теория, методология и практика оценки, 30.04.2020, <http://tppo.su/sluckij-a-a-primeneniye-obobshhyonnogo-modificirovannogo-metoda-vydeleniya-dlya-ocenki-edinyx-obektov-ndvizhimosti-prezentaci-vebinara-roo/>

<sup>31</sup> Фрод (от англ. fraud — «мошенничество») — вид мошенничества в области информационных технологий, в частности, несанкционированные действия и неправомерное пользование ресурсами и услугами в сетях связи. См. Телефонное мошенничество. Материал из Википедии — свободной энциклопедии

<sup>32</sup> Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2020), Корректировка на расположение помещения в цоколе / подвале, Теория, методология и практика оценки, 15.09.2020, <http://tppo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-korrektirovka-na-raspolozhenie-pomeshheniya-v-cokole-podvale/>

населённого пункта <sup>33</sup>, исследована доля отделки в рыночной стоимости квартир разных классов, коттеджей разных классов, офисных и торговых помещений <sup>34</sup>, экстрагируются ставки капитализации офисных помещений <sup>35</sup> и помещений стрит – ритейла, а также скидка на торг <sup>36</sup> (дальнейшее рыночное исследование скидок на торг производится весь 2021 год).

В результате у нас имеется устойчивое и ответственное мнение, что при наличии таковой воли, полный отказ от использования «справочников» в оценке можно осуществить в пределах одного года, определив этот срок в качестве переходного с учётом всех положений обсуждаемых здесь Разъяснений.

При этом, возможны случаи, когда текущий уровень рыночной информации не позволит определять некоторые характеристики, требуемые для оценки – к числу таковых относятся, например, нормы вакансий коммерческих объектов на региональных рынках, типовые затраты на внешние коммуникации жилых и коммерческих объектов. В этих, строго ограниченных случаях потребуется чёткая постановка задачи и определение того, чего не хватает для решения задачи на рыночной основе, и путей их решения. В крайнем случае можно проводить реально экспертные исследования с участием лиц с подтверждённым экспертным опытом.

Таким образом, задача полного возвращения оценки «на рыночные рельсы» при текущем уровне информационной прозрачности рынка недвижимости представляется нам разрешимой и принципиально, и детально.

Однако, большую проблему представляет мощное сопротивление абсолютно конкретных лиц, материально заинтересованных в сохранении текущего положения дел, а также профессионально не готовых осуществлять оценку на рыночных данных с требуемым уровнем обоснованности и достоверности. И этот вопрос требует своего решения.

## **6. Как сопоставить результаты двух оценок**

---

<sup>33</sup> Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2019), К ВОПРОСУ ОБ ОЦЕНКЕ. Корректировка на размер населённого пункта. Антиэкспертный подход, Теория, методология и практика оценки, 10.03.2019, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-k-voprosu-ob-ocenke-korrektirovka-na-razmer-naselyonno-go-punkta-antiekspertnyj-podhod/>

<sup>34</sup> Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2020), Доля отделки в рыночной стоимости квартир разных классов. Рыночное исследование, Теория, методология и практика оценки, 05.09.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-dolya-otdelki-v-rynochnoj-stoimosti-kvartir-raznyx-klassov-rynochnoe-issledovanie/>

Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2020), Доля отделки в рыночной стоимости офисных и торговых помещений. Рыночное исследование, Теория, методология и практика оценки, 08.08.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-dolya-otdelki-v-rynochnoj-stoimosti-ofisnyx-i-torgovyx-pomeshhnij-rynochnoe-issledovanie/>

Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2020), Доля отделки в рыночной стоимости коттеджей разных классов. Рыночное исследование, Теория, методология и практика оценки, 04.08.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-dolya-otdelki-v-rynochnoj-stoimosti-kottzdzej-raznyx-klassov-rynonoe-issledovanie/>

<sup>35</sup> Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2021), Мониторинг ставок капитализации офисной недвижимости класса А в Москве II квартал 2021Г. Влияние кризиса на рынок, Теория, методология и практика оценки, 19.05.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-monitoring-stavok-kapitalizacii-ofisnoj-nedvizhimosti-klassa-a-v-moskve-ii-kvartal-2021g-vliyanie-krizisa-na-rynok/>

Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2021), Мониторинг ставок капитализации офисной недвижимости класса В/С в Москве II квартал 2021Г. Влияние кризиса на рынок, Теория, методология и практика оценки, 19.05.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-monitoring-stavok-kapitalizacii-ofisnoj-nedvizhimosti-klassa-a-v-moskve-ii-kvartal-2021g-vliyanie-krizisa-na-rynok/>

<sup>36</sup> Слуцкий А.А. (2020), Рыночная Экстракция Скидки на Торг, Теория, методология и практика оценки, 31.12.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-rynochnaya-ekstrakciya-skidki-na-torg/>

С учётом всего сказанного выше, абсолютно обоснованным является определение следующих двух качественных уровней достоверности результатов оценки:

1. «Результат оценки имеет качественно максимальный уровень достоверности в том случае, если он полностью получен с использованием достаточного объёма исключительно рыночной информации на однородной группе объектов – аналогов. Такой результат рассматривается как доказанный формально с помощью методов математической статистики с высоким (вплоть до максимального) уровнем доверия».
2. «Результат оценки имеет качественно минимальный уровень достоверности в том случае, если за исключением исходных цен, ставок аренды, величин затрат он полностью получен с использованием не рыночной информации. Достаточность информации и однородность группы объектов – аналогов в данном случае во внимание не принимаются. Такой результат рассматривается как имеющий минимальный уровень достоверности».

«Все остальные оценки имеют качественно промежуточный уровень результата и уровень достоверности».

Принципиальным является то, что сопоставлять результаты качественно разных уровней достоверности не имеет никакого смысла – за «правильный» результат просто принимается более достоверный, на чём всё сравнение и завершается. Это, в частности, позволит

1. исключить рассмотрение по существу огромное количество споров о стоимости, при этом задачей экспертизы того или иного рода может являться только проверка корректности более достоверной оценки, но не новая оценка;
2. защитить достоверные оценки и оценщиков их выполняющих от возможных нападков с использованием низко достоверных оценок, не обладающих признаками научной обоснованности;
3. исключить субъективность в анализе оценок любыми заинтересованными сторонами.

Соответственно, целью наших оппонентов, как нам представляется, является не допущение такого развития событий и сохранение такой ситуации, когда более сильная (финансово, организационно или административно) сторона всегда получает «более достоверные» оценки, чем менее сильная, что для нас является полностью неприемлемым.

Кроме того, одним из позитивных, по нашему мнению, следствий предлагаемого нами подхода становится конкурентное выравнивание субъектов оценочной деятельности – для рынка перестаёт иметь значение, например, такой фактор, как «авторитет» оценочной компании на рынке и её рейтинговое положение, поскольку не будет иметь значение, насколько «крута» компания, в которой выполнен отчёт об оценке, смысл будет иметь только профессиональный уровень достоверности результата (не отменяя при этом обязательность соблюдения профессиональных норм). Носителем же уровня достоверности является конкретный субъект оценочной деятельности – оценщик – вне зависимости от того, в какой компании он работает и вообще, работает ли он в какой-то компании.

Не имеет смысла и сопоставление двух оценок с низким уровнем достоверности – просто обе они являются с профессиональной точки зрения «плохими», а их применение на практике – риск пользователя. При этом, надо отдавать себе полный отчёт в том, что низко достоверная оценка может являться следствием трёх обстоятельств:



1. фактического состояния рынка, на котором попросту отсутствует информация, требуемая для достоверной оценки;
2. спецификой (узкой специализированностью) объекта оценки, не позволяющая применить методы оценки, дающие максимальную достоверность;
3. не соответствующей квалификацией или не соответствующей мотивацией конкретного оценщика.

При этом оценка в условиях действия двух первых обстоятельств должна быть обязательно отражена в отчёте об оценке, что (после соответствующей проверке при наличии таковой необходимости) будет служить «индальгенцией» для оценщика, поскольку отсутствие такой информации с неизбежностью приводит к подозрениям и выводу о наличии третьего обстоятельства.

## **7. О корректировках в методе количественных корректировок**

Одним из основополагающих принципов научной аналогии, как уже отмечалось выше, является то, что она обязана быть основана на существенных признаках сходства и различия (при их наличии). Соответственно, таковая существенность обязана быть показана. Основание же аналогии на не существенных признаках сходства и различия (при их наличии) лишает аналогию научности, обоснованности и может дать в лучшем случае только проблематичное, низко достоверное знание (результат), а в худшем случае аналогия вообще может стать ложной.

Повсеместной практикой оценки в настоящее время является автоматическое применение корректировок на любые признаки различия объекта оценки и объектов – аналогов, число которых может достигать десяти и более. При этом существенность влияния всех этих признаков различия на переносимый признак – цену, ставку аренды – абсолютно не проверяется. Основанием для таких действий, противоречащим законам логики, в частности, могут являться всё те же «справочники», где приведены, наверное, сотни факторов, которые влияют на цены и ставки аренды. Подчеркнём, не могут влиять, а точно влияют, ибо в «справочниках» же приведены средние значения и интервалы «влияния» этих факторов на переносимый признак.

Выше мы уже говорили, что проверка рынком, там, где она проводится, этого не подтверждает. Более того, фактически тщательный анализ рынка с его ценовой кластеризацией позволяет отобрать достаточное для оценки число объектов – аналогов, различающихся всего одним признаком – площадью (см. график выше) или плотностью застройки (при применении обобщённого модифицированного метода выделения при оценке единых объектов недвижимости и их составных частей). Все без исключения остальные признаки различия при этом очевидно существенными для переносимого признака не являются. Но поскольку при этом удаётся выявить (со)отношение между переносимым признаком и площадью (плотностью застройки) и показать его необходимость и достаточность, то признак различия попросту исчезает, поскольку в данном случае в анализе используется не аналогия свойств, а аналогии отношений.

На этом основании в Разъяснениях закрепляется требование осуществлять корректировки только в тех случаях, когда их необходимость является очевидной либо следует из использованной в оценке информации.

В случаях же, когда объём информации не достаточен для анализа, например, когда в распоряжении имеется всего три объекта – аналога, то в качестве паллиативной,

вынужденной меры допускается действовать по привычной схеме. Правда, в этом случае результат такой оценки будет заведомо низко достоверным.

Однако, одно достаточно очевидное, по нашему мнению, нововведение Разъяснения содержат – в этом процессе «... необходимость каждой корректировки должна быть подтверждена снижением размаха вариации корректируемых данных после применения корректировки. В случае, если применение корректировки приводит к увеличению размаха вариации данных, применение такой корректировки не допускается».

## **Заключение**

В данной статье мы постарались обозначить существенные проблемы, имеющие место в настоящее время в российской оценке.

Кроме того, мы обозначили их причины, разобрали суть конфликта, имеющего место среди оценщиков – методологов, и обозначили пути преодоления очевидного для нас кризиса в российской оценке.

Необходимо отметить, что сохранение «безнаучно справочниковой» парадигмы в методологии оценки практически гарантированно приведёт к её институциональной ликвидации и замене на разные варианты автоматизированных систем.

Помимо этого, сохранение текущего положения делает гарантированно бесполезным любую деятельность по совершенствованию стандартов профессиональной деятельности, на что, судя по всему, делает ставку регулятор оценочной деятельности – Министерство экономического развития РФ, поскольку роль стандартов в оценке «по справочникам» абсолютно минимальна, можно приспособиться к любым стандартам, включая международные, но если не изменить методологическую суть, изменения ситуации не произойдёт, как его не произошло после введения квалификационного экзамена. А когда это станет очевидным, с высокой вероятностью станет вопрос о полной ликвидации оценки, как института.

Между тем, мы видим и постарались обозначить вполне реальные пути и методы исправления ситуации и намерены их реализовывать, даже невзирая на сильное сопротивление оппонентов.