

**Interregional
Community
of Forensic Experts
and Appraisers**
a simple partnership



**Межрегиональное
Сообщество
Экспертов
и Оценщиков**
простое товарищество

Утверждён на Собрании Межрегионального Сообщества Экспертов и Оценщиков ¹ и направлен в Комитет по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков (Национальное объединение) 12.09.2024.

НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД

Авторы: Е.И. Нейман, А.А. Слуцкий, Д.Ю. Бекишев, П.А. Козин, Д.Д. Кузнецов, М.Б. Ласкин, К.А. Мурашев, С.И. Тумбаев, Н.Е. Фингерт, В.А.

Шогин

Москва, 2024

¹ Межрегиональное Сообщество Экспертов и Оценщиков (МСЭО): Телеграмм - канал:

<https://t.me/icfsa>; Лекции, семинары, круглые столы: Youtube:

<https://youtube.com/@icfsa2024?si=CmlsYL6E-ovTsFNc>; Rutube:

<https://rutube.ru/channel/43769275>

ББК	65.223	Оценка недвижимости
	657.92	Техника оценки, например, недвижимости (таксация)
	332.622	Стоимость (цена) в обороте. Рыночная стоимость
УДК		Распространение знаний: факты, фантазии и
	001.9	фальсификации. Ограничения в распространении знаний. Сохранение знаний в тайне

Недопустимые источники информации в практике российской оценки в контексте требований п. 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки». Научно – методологический доклад. *Е.И. Нейман, А.А. Слуцкий, Д.Ю. Бекишев, П.А. Козин, Д.Д. Кузнецов, М.Б. Ласкин, К.А. Мурашев, С.И. Тумбаев, Н.Е. Фингерт, В.А. Шогин* – М.: Межрегиональное сообщество экспертов и оценщиков (простое товарищество), 2024.

(с) Е.И. Нейман, А.А. Слуцкий, Д.Ю. Бекишев, П.А. Козин, Д.Д. Кузнецов, М.Б. Ласкин, К.А. Мурашев, С.И. Тумбаев, Н.Е. Фингерт, В.А. Шогин

(с) Межрегиональное сообщество экспертов и оценщиков (простое товарищество)

АВТОРЫ



Е.И. Нейман, канд. техн. наук, доцент, оценщик – методолог, один из основателей профессии оценки в России, председатель Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Совета РОО, г. Москва



А.А. Слуцкий, канд. техн. наук, методолог оценки, зам. Председателя Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член научно – методического совета РОО, г. Москва



Д.Ю. Бекишев, член экспертно – консультативного совета Союза финансово-экономических судебных экспертов, оценщик, юрист, судебный эксперт, преподаватель оценки, г. Чита



П.А. Козин, д-р техн. наук, профессор, оценщик – методолог, судебный эксперт, преподаватель оценки и судебной стоимостной экспертизы, Председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-

экономических судебных экспертов, г. Санкт-Петербург



Д.Д. Кузнецов, канд. техн. наук, доцент, оценщик – методолог, судебный эксперт, преподаватель оценки и судебной стоимостной экспертизы, зам. Председателя Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, г. Санкт-Петербург



М.Б. Ласкин, канд. физ.-мат. наук, д-р экон. наук, доцент, методолог оценки, специалист по данным и методам их обработки, член Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, г. Санкт-Петербург



К.А. Мурашев, специалист по данным и методам их обработки, оценщик, судебный эксперт, г. Санкт-Петербург



С.И. Тумбаев, к.э.н., оценщик – методолог, судебный эксперт, г. Иркутск



Н.Е. Фингер, Эксперт по математическим инструментам анализа данных для оценки недвижимости (регрессионный анализ, сети Кохонена, нейросети в среде ГИС и отдельных аналитических пакетах.



В.А. Шогин, оценщик - методолог, юрист, судебный эксперт, г. Тула

ОГЛАВЛЕНИЕ

	СТР.
АННОТАЦИЯ	8
РЕЗЮМЕ	9
ПРЕДЛОЖЕНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ	13
1. ВВЕДЕНИЕ	17
Контекст	19
Немного из истории вопроса	20
2. ЛОЖНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПРОДУКТЫ (ЛИПЫ) В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ	26
Метод исследования	26
Определения термина «ложный»	26
Классификация ЛИПов, фактически применяемых в практике оценки в России	28
Полностью непрозрачные ЛИПы	32
Псевдоэкспертные ЛИПы – реально экспертное исследование (экспертные оценки) и «мудрость толпы»	32
Искажение термина «эксперт». Неэкспертный характер исследований	33
Игнорирование ограничений на применение экспертных методов исследования и искажение сути профессии оценки	36
Игнорирование требований к процессу проведения опросов	37
Реальный характер псевдоэкспертных исследований	41
Вывод	45
Якобы архивно – статистический – принципиальная невозможность обеспечения достоверности по фундаментальным причинам	45
Противоречие (незнание) теории	45
Теорема Зонненшайна – Мантеля – Дебрё и «средняя температура по больнице»	46
Неопределённость генеральной совокупности и нерепрезентативность выборок	52
Теорема о смещениях (ошибках) агрегирования при регрессионном анализе	56
Невозможность определения корректировки на один конкретный ценообразующий фактор с помощью регрессионной модели	61
Перспективы	69
Вывод	69
Псевдоэкспертный и якобы архивно – статистический «синтез»	69

Вывод	70
3. МНЕНИЯ ПРИЗНАННЫХ В ПРОФЕССИИ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТОВ ОТНОСИТЕЛЬНО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИПов В ОЦЕНКЕ И СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ	71
4. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СТАТИСТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ В ЛИПах, НЕ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ ОБ ИХ ДОСТОВЕРНОСТИ	73
5. МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ НЕАДЕКВАТНОСТЬ ПУБЛИКУЕМЫХ РАСЧЁТНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	77
6. ПРИМЕРЫ ОПОВЕРЖЕНИЯ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЛИПов ДАННЫМИ РЫНКА	79
7. МЕТОДЫ ПОВЫШЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЛИПов, СОДЕРЖАЩИЕ ПРИЗНАКИ АГРЕССИВНОГО МАРКЕТИНГА	84
Безосновательное объявление своего «продукта» «справочником»	84
«Добровольная сертификация»	86
Регистрация программы	92
Признаки недобросовестной рекламы	94
8. ВОСПРОИЗВОДИМОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ – ГЛАВНОЕ УСЛОВИЕ ДОКАЗАТЕЛЬНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	102
9. ЛИШЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ СУБЪЕКТНОСТИ В ХОДЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИМИ СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	111
10. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ	119
ПРИЛОЖЕНИЯ	122
1. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОПРОСОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СТИГМАТИЗАЦИИ: УРОКИ, ИЗВЛЕЧЕННЫЕ ИЗ СУДЕБНЫХ РАЗБИРАТЕЛЬСТВ (Выдержка из статьи)	122
2. Статья МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ (Российский Оценщик)	128
3. Статья ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ В ОЦЕНКЕ, СУДЕБНОЙ И НЕСУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И ИНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (Вопросы оценки)	132

АННОТАЦИЯ

Настоящий доклад написан по итогам Круглого стола Союза Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности и Санкт-Петербургского научно – методического совета 04.07.2024 ², на котором выступили авторы.

Проанализирована практика использования ложных информационных продуктов в оценке рыночной и иной стоимости в России. Показана недопустимость использования такого рода информационных продуктов в оценке и судебной экспертизе рыночной и иной стоимости по причинам нарушения целого ряда фундаментальных и методологических основ и принципов, что полностью лишает результаты оценки или экспертизы доказательственного значения.

Предназначен для оценщиков, преподавателей оценки, судебных экспертов, руководителей и экспертов саморегулируемых организаций оценщиков, работников правоохранительных и судебных органов, работников финансовых учреждений и Банка России, а также широкого круга лиц, в интересы которых входит оценка рыночной и иной стоимости.

² Запись и презентации круглого стола доступны по адресу <https://cpa-russia.org/news-spo/2750/>

РЕЗЮМЕ

1. Недопустимыми для использования в оценке источниками информации/ информационными продуктами являются статьи, «справочники», «сборники» и другие подобные материалы, содержащие готовые данные в виде оценок разного рода расчётных параметров, главным образом - величины корректировок по ценообразующим факторам объектов сравнения. Предлагаемые оценщикам подобные корректировки в известных на настоящий момент источниках, как правило, были получены с многочисленными нарушениями фундаментально – научных и методологических требований и, при этом, таким образом, что невозможно воспроизвести (проверить) их расчёт, в том числе:

- вторичные данные в виде обработанных экспертных мнений;
- вторичные данные в виде обработанной информации из источников, не имеющих под собой доказанной реальной рыночной основы (не являющихся результатом обработки первичных рыночных данных);
- вторичные данные в виде комбинации обработанной информации из указанных источников и необоснованных экспертных мнений;
- разного рода цитаты высказываний отдельных лиц относительно результатов исследований рынка, не удовлетворяющие требованиям к источникам вторичной рыночной информации;
- другие подобные данные.

2. Информация, представленная в указанных источниках информации / информационных продуктах, которые в настоящем докладе именуются «ложными», никак не соответствует требованиям п. 10 ФСО III, вследствие чего такие источники информации являются

недопустимыми для использования в качестве основы оценок рыночной и иной стоимости.

3. Текущее состояние методологии оценки в Российской Федерации расценивается нами как глубоко кризисное. Одной из главных, если не самой главной, причин этого является грубое искажение методологии оценки, исторически ориентированной на непосредственно наблюдаемые и соответствующим образом обработанные рыночные данные, подменой их информацией и данными, не имеющими под собой реальной рыночной основы.
4. Эта ситуация начала складываться ещё в нулевых годах, развилась в десятых годах нынешнего века, и к настоящему времени фактически привела к превращению профессии оценки из высокоинтеллектуальной, высокопрофессиональной и относительно высокооплачиваемой профессии в низкоинтеллектуальное, низкопрофессиональное, низкооплачиваемое ремесло, которое к тому же имеет негативную репутацию в обществе и в государственных органах.
5. Такое положение является для нас, считающих себя патриотами российской оценки, внесшими и продолжающими вносить существенный вклад в её становление и развитие в качестве высокоинтеллектуальной, высокопрофессиональной и относительно высокооплачиваемой профессии, полностью нетерпимым.
6. При этом речь не идёт о запрете на использование нерыночных данных в дополнение к рыночным. Однако использование исключительно нерыночных данных в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости, по смыслу требований п. 10 ФСО III, на наш взгляд, является недопустимой практикой оценки (экспертизы).

7. Недопустимые источники информации, представляющие собой ложные информационные продукты (далее - ЛИПы), количество которых в настоящее время определить практически не представляется возможным (оценочно это десятки ЛИПов с тенденцией к росту), классифицируются нами на четыре основные типа по характеру используемой в них информации и методам её обработки – полностью непрозрачные, псевдоэкспертные, якобы архивно – статистические и «синтез» из двух последних.
8. В настоящем докладе рассмотрены особенности каждого из основных четырёх типов ЛИПов и формально доказано, что ни один из них не отвечает требованиям п. 10 ФСО III в части достоверности, надежности и существенности для целей оценки.
9. Более того, ЛИПы в принципе не могут быть достоверны и надёжны по причинам нарушения фундаментально – научных, методических и практических требований к процессам сбора, анализа и обработки данных.
10. Помимо этого, все без исключения указанные ЛИПы являются непроверяемыми на данных публикаторов по причине полной закрытости исходной информации. Однако, многочисленные опубликованные примеры иных исследований (перечень приведён ниже), при сопоставлении с данными ЛИПов, показывает недостоверность последних.
11. Мы отмечаем, что для распространения ЛИПов используются элементы агрессивного маркетинга, такие как позиционирование ЛИПов в качестве «справочников»; продвижение рекламой, имеющей признаки недобросовестной и вводящей в заблуждение; акцентом на прохождение этими справочными системами добровольной сертификации в организации, не имеющей такого рода объектов сертификации в перечне официально зарегистрированных и т.д.

12. Повсеместное распространение ЛИПов фактически привело к лишению профессионального оценщика и судебного эксперта профессиональной субъектности, а также к тому, что ЛИПы стали рассматриваться в качестве самостоятельного метода оценки.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ И РЕКОМЕНДАЦИИ

<p><i>Оценщикам</i></p>	<p>Обратить внимание на то, что использование недопустимых источников информации может приводить и уже в некоторых случаях приводит к признанию результатов оценок недвижимости недостоверными, что влечет санкции к оценщикам вплоть до уголовной ответственности.</p> <p>Прекратить, как недопустимую, практику повсеместного использования недопустимых источников информации в оценке недвижимости.</p> <p>Перейти к оценке недвижимости на основании данных рынка, полученных собственными силами на дату оценки в месте расположения объекта оценки.</p>
<p><i>Преподавателям оценки</i></p>	<p>Разъяснять в своих лекциях принципиальные отличия между источниками информации и особенности использования различных видов информации в оценке недвижимости.</p> <p>При подготовке учебных планов и программ в рамках курсов по оценке недвижимости предусмотреть включение разделов, касающихся анализа информации о рынке недвижимости, видов этой информации и допустимых способах ее обработки для целей оценки</p>
<p><i>Саморегулируемым организациям оценщиков</i></p>	<p>Обратить внимание на то, что практика членов саморегулируемых организаций, заключающаяся в осуществлении оценок недвижимости на основании недопустимых источников информации является недопустимой практикой оценки.</p> <p>Организовывать проведение мероприятий среди своих членов по разъяснению позиции о допустимых и недопустимых источниках информации при проведении оценки недвижимости.</p> <p>Разработать и утвердить внутренние правила (методические рекомендации) о допустимых</p>

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

	<p>источниках информации при оценке недвижимости. Организовать широкое информирование своих членов о принятых документах.</p>
<p><i>Союзу Саморегулируемых Организаций Оценщиков</i></p>	<p>Признать практику членов организаций, заключающуюся в осуществлении оценок недвижимости на основании недопустимых источников информации недопустимой практикой оценки. Принять единые для всех членов Союза нормы правил оценочной деятельности, запрещающие основывать оценку недвижимости на недопустимых источниках информации. Разработать проект методических рекомендаций с требованиями к информации и данным в оценке недвижимости (разработан). После разработки такого проекта обратиться к регулятору оценочной деятельности (МЭР РФ) с предложением принять методические рекомендации с требованиями к информации и данным в оценке недвижимости.</p>
<p><i>Министерству экономического развития РФ</i></p>	<p>Обратить внимание на неприемлемость оценок, недвижимости, основанных на недопустимых источниках информации. Принять методические рекомендации с требованиями к информации и данным в оценке недвижимости, разработанный Союзом СОО</p>
<p><i>Финансовым организациям</i></p>	<p>Обратить внимание на неприемлемость оценок, основанных на недопустимых источниках информации. Прекратить практику принятия отчётов об оценке, основанных на недопустимых источниках информации.</p>
<p><i>Банку России</i></p>	<p>Обратить внимание на то, что оценка, основанная полностью или частично на недопустимых с позиций п. 10 ФСО-3 источниках, не позволяет получать достоверные и воспроизводимые результаты оценки. Признать неприемлемость принятия поднадзорными организациями отчётов об</p>

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

	<p>оценке, не основанных на самостоятельном анализе и расчете оценщиками влияющих ценообразующих факторов.</p>
<p><i>Государственным бюджетным учреждениям кадастровой оценки</i></p>	<p>Обратить внимание на то, что оценка, основанная полностью или частично на недопустимых с позиций п. 10 ФСО-3 источниках информации, не позволяет получать достоверные и воспроизводимые результаты оценки. Признать неприемлемость принятия ГБУ отчётов об оценке, не основанных на самостоятельном анализе и расчете оценщиками влияющих ценообразующих факторов.</p>
<p><i>Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии</i></p>	<p>Обратить внимание на то, что рыночная оценка, основанная полностью или частично на недопустимых с позиций п. 10 ФСО-3 источниках, не позволяет получать достоверные и воспроизводимые результаты оценки. Принять во внимание неприемлемость установления поднадзорными учреждениями кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, определённой в отчётах, основанных на недопустимых источниках информации. С целью соблюдения требований к проверяемости результатов кадастровой оценки внести в методические указания по ГКО нормы, запрещающие использование в ГКО непроверяемых, невоспроизводимых и недостоверных источников информации. Для возобновления доступа к отчетам, на основании которых уполномоченными учреждениями изменяется кадастровая стоимость, внести изменения в документы, регулирующие порядок рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, изменения, исключающие необходимость включения в тексты отчетов персональных данных. Предусмотреть, что документы, содержание персональные данные,</p>

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

	должны прилагаться к заявлению на изменение кадастровой стоимости отдельно
<i>Федеральному агентству по управлению государственным имуществом</i>	Обратить внимание на то, что оценка, основанная полностью или частично на недопустимых с позиций п. 10 ФСО-III источниках, не позволяет получать достоверные и воспроизводимые результаты оценки. Признать неприемлемость принятия отчётов об оценке, не основанных на самостоятельном анализе и расчете оценщиками влияющих ценообразующих факторов.
<i>Государственным судебным экспертным учреждениям и службам</i>	Обратить во внимание на неприемлемость основания судебных стоимостных экспертиз на недопустимых источниках информации, не соответствующих требованиям п. 10 ФСО III и не обеспечивающих выполнение требований ст. 8 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности» о проверяемости, научной основе и всесторонности судебных экспертиз
<i>Органам судебной власти и правоохранительным органам</i>	Обратить во внимание на неприемлемость основания судебных стоимостных экспертиз на недопустимых источниках информации, не соответствующих требованиям п. 10 ФСО III и не обеспечивающих выполнение требований ст. 8 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности» о проверяемости, научной основе и всесторонности судебных экспертиз

1. ВВЕДЕНИЕ

Ни для кого не секрет, что текущее состояние профессии оценки в России иначе, как глубококризисным, ответственно назвать нельзя.

Это проявляется в общем негативном отношении к профессии как со стороны государственного регулятора, выражающемся в ужесточении квалификационных требований (пресловутый квалификационный экзамен не при входе в профессию, а с проведением один раз в три года с постоянным усложнением условий сдачи) и в увеличении материальной ответственности оценщиков и компаний, так и негативным отношением со стороны потребителей, выражающемся, в частности, в практически полном отказе банковского сектора от услуг оценщиков во всех случаях, когда оценка не является обязательной по закону, а также разработке крупными потребителями собственных автоматизированных систем оценки разного рода.

При этом со стороны профессионального сообщества и оценщиков практически никакого адекватного ответа на эти явления не дается. Заявления в духе «оставьте нас в покое» таковым признать невозможно, да и ни на кого они никакого эффекта не оказывают.

Между тем причины сложившейся ситуации представляются нам очевидными, как и пути выхода из неё.

Дело в том, что начиная с нулевых годов XXI века методология оценки в России, которая сложилась на протяжении более чем столетия, претерпела колоссальное извращение, заключающееся в повальном засилье, как минимум, в оценке недвижимости, различными источниками информации («справочниками» «сборниками» и т.п. различных корректировочных коэффициентов), которые никакого отношения к реалиям рынка не имели и, по мнению авторов, являются полностью выдуманными (опровергнуть это, как правило, не может ни один публикатор подобных «продуктов», об этом речь

пойдёт ниже). А это находится в полном, жесточайшем противоречии с ориентацией профессии оценки (в том виде, в котором она была создана и развита) на рыночные данные, получаемые непосредственно оценщиком в месте расположения объекта оценки на дату оценки.

Подобное колоссальное упрощение, исключаящее из профессии опыт, образование и этические нормы оценщиков, которые в сочетании с фактически полным отказом от анализа рынка в сегменте объекта оценки (сведения его к набору данных из разных вторичных источников, никак в оценке не использующихся), позволило:

1) оценщикам и оценочным компаниям резко сократить трудоёмкость процесса оценки, результатом чего стало появление демпинга в оценке с выдачей низкопробных отчетов об оценке;

2) не особо напрягаясь осуществлять оценку не только собственно оценщикам, но и всем тем, кто, так или иначе, обзавёлся этими «информационными продуктами»;

3) не особо напрягаясь обеспечивать заранее заданный заказчиком результат оценки, т.е. заниматься манипуляциями со стоимостью.

Таким образом, использованием описываемых далее «информационных продуктов», удалось обеспечить «удовлетворение постоянно растущих потребностей» заказчиков в конкретных требуемых им значениях стоимости с одновременным снижением их же затрат. В частности, именно в этом состоит смысл т.н. «оценочного бизнеса на обороте», в котором фактически по демпинговым ценам выигрываются конкурсы на оценку, а работа осуществляется в минимальные сроки, но и без соблюдения требования статьи 12 Федерального закона 135-ФЗ о достоверности отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Одновременно результаты оценки, оформленные в виде подобных отчетов об оценке, фактически перестали быть достоверными даже в тех случаях, когда их результаты соответствуют действительности. Полностью

естественным является то, что все без исключения «отчёты об оценке», основанные на подобных справочных продуктах, являются легко оспоримыми, чем и пользуются заинтересованные лица.

К сожалению, указанные деяния в оценке остались без внимания потребителей, в том числе и государства, что привело к описанным негативным явлениям и в итоге вызвало реакцию, о которой было сказано выше.

Далее процитируем из статьи Wayne Lusvardi в ³ Appraisal Journal:

Как отмечают экономисты Arthur O'Sullivan и Steven M. Sheffrin⁴, «...при недостатке рыночной информации о каком-либо экономическом товаре покупатели и продавцы не могут отличить цены на товары низкого и высокого качества, а спрос частного рынка на товары высокого качества исчезает».

Поэтому, доминирование на рынке оценочных услуг фактических подделок под оценку, продаваемых за «мизерный прайс», без информирования потребителя о реальном качестве таких, с позволения сказать, «оценочных продуктов», неизбежно должно было привести, а в ряде случаев фактически привело, к маргинализации реальной оценки, соответствующей только декларируемым «высоким профессиональным и этическим стандартам», заложенным при основании и развитии профессии оценки.

Контекст

³ Lusvardi W. (1999), Valuing nature land in extinct markets, Appraisal Journal, Jul 1, <https://www.thefreelibrary.com/Valuing+nature+land+in+extinct+markets.-a055343444>

⁴ Arthur O'Sullivan and Steven M. Sheffrin, Microeconomics (Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, 1998), 316-331.

Особое значение вопрос использования информационных псевдопродуктов имеет в контексте требований п. 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки ФСО III»:

«В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников».

Это настоятельно требует аргументов, которые могут служить обоснованием «профессионального суждения оценщика», поскольку профессиональное суждение необоснованным быть не может в принципе.

Основываясь на указанной норме стандарта оценки, далее максимально подробно проанализируем особенности указанных информационных псевдопродуктов, позволяющие заключить, что ни о какой достоверности данных, приводимых в них, на профессиональном уровне речь вестись не может по причинам их несоответствия фундаментальным требованиям.

Немного из истории вопроса

Фактически профессия оценки в новейшей истории России воссоздавалась по американским «лекалам». Именно в США, а также на курсах Мирового Банка в России, которые проводили американские преподаватели в начале 90-х годов XX века, обучались первые современные

российские оценщики, которые затем писали учебники и сами обучали следующие поколения действующих российских оценщиков.

В этом не было ничего зазорного, поскольку, в принципе, американская методология оценки являлась в тот момент наиболее продвинутой в мире. Некоторую альтернативу ей представляла английская школа оценки, но каких-то принципиальных различий между ними не было и нет.

Для кого-то может показаться удивительным, но американская методология оценки за более чем свою 100-летнюю историю выработала довольно жёсткие требования к процессу оценки, т.е. утверждения некоторых «деятелей» российской оценки о том, что «В оценке можно всё!» являются ложными.

В частности, общим предписанием для процесса оценки в условиях жёстко ограниченного объёма информации на рынке (цен, ставок аренды и др.), которые являются источниками для количественного определения расчётных оценочных параметров (прежде всего – корректировок на различия объекта оценки и объектов – аналогов), является следующий алгоритм⁵:

- 1) расширение географической области поиска ценовой информации;
- 2) расширение ретроспективного периода поиска ценовой информации;
- 3) при неудаче на первых двух этапах – использование метода качественных корректировок и/или иных подходов к оценке.

Такой алгоритм был выработан во второй половине XX века и с тех пор не изменялся. Отступление от этого алгоритма в классической американской оценке является недопустимым.

На рубеже XX – XXI веков в России, когда интернет был ещё не развит, а ценовая информация была в явном дефиците, имела место именно такая ситуация, для которой применялся указанный выше алгоритм.

⁵ Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th Edition, Appraisal Institute, Chicago, Illinois

В условиях недостатка рыночных данных нормальным решением задач оценки в сравнительном подходе был метод качественных корректировок: в школе Е.С. Озерова в Санкт – Петербурге это метод широко преподавался и использовался⁶.

Однако, в 10-е годы XXI века ситуация резко поменялась.

В это время появились первые источники так называемой «экспертной» информации (статьи, «справочники», «сборники» и т.п.), в которых приводились результаты экспертных оценок разного рода расчётных оценочных параметров (главным образом – величины корректировок на самые разнообразные факторы, которые навязчиво и без каких бы то ни было обоснований или с обоснованием в виде тех же экспертных мнений предлагалось считать ценообразующими).

Поскольку указанные информационные источники, как правило, не имели и до сих пор не имеют под собой реальной рыночной основы, содержали и содержат недостоверную информацию (что будет показано ниже), то в настоящем докладе они именуется также ложными информационными продуктами (ЛИПами) и носят характер недопустимых источников информации.

Параллельно в стране происходило активное выдавливание метода моделирования рынка⁷ и метода качественных корректировок с «оценочной поляны» по причине их якобы субъективности, а метод количественных корректировок, который составляет основу доказательственной оценки, вообще игнорировался.

Часть таких ЛИПов распространялась на платной основе, часть распространялась на «голом энтузиазме», по всей видимости, для получения публикаторами имиджевых преимуществ и статуса в профессии.

⁶ Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2003. - 422 с.

⁷ Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: МКС, 2007. - 535 с.

О канолах оценки при использовании ЛИПов мало кто вспоминал, поскольку это сделало оценку простой, быстрой и дешёвой.

При этом, к сожалению, в профессии и вне её не нашлось авторитетных структур и людей, которые бы поставили препоны на пути колоссального извращения профессии оценщика и превращения её из высокоинтеллектуальной деятельности⁸ в несложное, даже примитивное механистическое ремесло.

Тем не менее, за эти годы прогресс не стоял на месте, развился Интернет, который стал источником информации, достаточной в подавляющем большинстве случаев для нормального применения количественных методов оценки.

Однако, «подсев» ранее «на справочниковую иглу», профессия оценщика в России оказалась неспособной развиваться на базе необходимости выполнения требований доказательности и достоверности проводимых исследований рыночной и иной стоимости, в соответствии с усложнением объектов оценки и рыночной ситуации, повсеместно упрощая оценку и массово используя в оценке ЛИПы.

При этом, с одной стороны, между ЛИПами развернулась отчаянная конкуренция - они начали «плодиться» в неконтролируемых перечнях и объемах. При этом бесплатные «источники», естественно, стали побеждать платные, региональные – «федеральные». А с другой стороны у оценщиков появилась возможность, оперируя разными ЛИПами, использовать такие значения расчётных корректировок оценочных параметров из тех ЛИПов, которые позволяли «точнее» и «легче» решить задачу заказчика (т.е. манипулировать результатом оценки).

⁸ В своей биографии авторы имеют многолетний опыт деятельности во всех областях финансово – экономической деятельности – банковской, страховой, инвестиционной. Поэтому имеют право на такие заключения.

В связи с указанными явлениями новомодной тенденцией текущего этапа развития базы ЛИПов в оценочной отрасли стали декларации о том, что теперь значения якобы рыночных расчётных параметров получаются не только экспертно (опросами), но и на базе неких систематических исследований рынка, осуществляемых на «100500 миллионах» наблюдений (что, на самом деле, не имеет никаких материальных подтверждений).

При этом публикаторы таких ЛИПов уже позволяют себе полностью антипрофессиональные, возмутительные заявления в духе социального пессимизма о том, что альтернативы ЛИПам в российской оценке нет.

Получается странно: нигде в мире такая «продукция» не распространяется и не используется и оценка развивается, а в России такая «продукция» распространяется и используется с непрерывным ухудшением ситуации в профессии оценщика (см. выше). Особо обратим внимание на то, что заявления отдельных «публикаторов» ЛИПов о том, что в мире подобные ЛИПы в оценке широко распространены, являются откровенной ложью. Например, в США действительно существуют обзоры разного уровня, касающиеся отдельных расчётных параметров (ставок капитализации и прибыли предпринимателя), но никак не корректировок на ценообразующие факторы. Использование таких обзоров в качестве основы для оценки без подтверждения реальными рыночными данными, полученными непосредственно оценщиком в месте и на дату оценки не допускается⁹.

Пути выхода из сложившейся ситуации находятся в поле обеспечения доказательственного характера и получения достоверных результатов оценок объектов и рассматриваются нами подобными действиями давно, специально и подробно. Здесь и сейчас на них останавливаться не будем, напротив,

⁹ Один из авторов данного доклада – А.А. Слущкий, возможно, является всероссийским лидером по объёму переведённой зарубежной оценочной литературы на русский язык. И уж точно одним из лидеров в этой сфере в России. Напротив, лица, позволяющие себе подобные заявления, знанием зарубежной оценочной литературы на экспертном уровне, как правило, не обладают.

осветим только «негативную повестку», поскольку без её ответственного осознания необходимость «позитивной повестки» может не представляться теоретически очевидной (и, судя по всему, не представляется также фактически очевидной).

2. ЛОЖНЫЕ ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПРОДУКТЫ (ЛИПЫ) В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ

Метод исследования

Дальнейшее изложение приведём в логической форме доказательства.

В отличие от логической формы умозаключения (результат которого изначально неизвестен) форма доказательства предусматривает изначально выдвижение тезиса о ложности указанных информационных продуктов. В последующем изложении приводятся факты, понятия и суждения, приводящие к умозаключению (выводу) о ложности. Полученный результат уже не будет являться субъективным мнением авторов настоящего доклада, но будет являться если и не полностью объективным, то, как минимум, интерсубъективным (по Дж. М. Кейнсу), поскольку в подтверждение результата будут приведены вполне конкретные обоснования. В итоге мы сделаем заключение, что ни о какой достоверности данных, приводимых в ЛИПах, на профессиональном уровне речь вестись не может по причинам их несоответствия фундаментальным требованиям, а также многократными практическими опровержениями рыночными данными.

Определения термина «ложный»

Разные источники трактуют термин «ложный» практически одинаково или неразличимо одинаково.

Викисловарь. 1) содержащий ложь, неправду; 2) неправильный, ошибочный мнимый, обманчивый; 3) обусловленный неправильным представлением о действительности или нравственности.

<https://ru.wiktionary.org/wiki/ложный>

Картаслов.ру - 1. Содержащий ложь, обман. 2. Не отвечающий действительности, создающий неверные представления. 3. Такой, который вызван ошибочными представлениями о нравственности, предрассудками и т. п. 4. Имеющий только внешние признаки сходства с чем-л. настоящим, действительным, ошибочно принимаемый за что-л. другое. 5. Как составная часть некоторых ботанических и зоологических названий, названий болезней и т. д. <https://kartaslov.ru/значение-слова/ложный>

Словарь синонимов - неверный, неправильный, подложный, облыжный, ошибочный, превратный, противный истине. Ложный ответ — лживый. Ложная (фальшивая) тревога — неосновательная. Ложный пророк — лжепророк. Ложное понятие — превратное. [https://gramota.ru/poisk?query=ложный&mode=slovari&dicts\[\]=30](https://gramota.ru/poisk?query=ложный&mode=slovari&dicts[]=30)

Толковый словарь Ожегова и Шведовой - 1. Содержащий ложь, ошибочный, неправильный. 2. Мнимый, намеренно выдаваемый за истинное. 3. Вызванный ошибочными представлениями о нравственности, предрассудками. 4. полн. ф. В составе сложных названий означает виды, явления, по нек-рым признакам сходные с другими, основными (спец.), <https://gufo.me/dict/ozhegov/%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9>

Словарь Ушакова Д.Н - 1. Несогласный с истиной, ошибочный, ненастоящий. 2. Фальшивый, притворный, показной. 3. Первая часть сложных названий организма и минералов или их частей, похожих по нек-рым внешним признакам на другие, более известные или более важные организмы, минералы и их части (ест.), <https://rustxt.ru/dict/ложный>

Новый словарь русского языка под редакцией Т.Ф. Ефремовой – 1. Не соответствующий истине, содержащий в себе ложь, обман, ошибочный, 2. Фальшивый, притворный, показной, 3. Имеющий лишь внешнее сходство с настоящим, действительным, <http://www.ubrus.org/dictionary-units/?id=14945>

Обратим внимание на то, что «ложный» не означает «лживый». Последнее – скорее характеристика личности.

Классификация ЛИПов, фактически применяемых в практике оценки в России

В силу определения термина¹⁰

«Анализ (др.-греч. ἀνάλυσις «разложение, разделение, расчленение, разборка») — метод исследования, характеризующийся выделением и изучением отдельных частей объектов исследования. Анализ - это методология исследования, включающая в себя разбор и нахождение причинно-следственных связей в изучении любого объекта, явления, системы».

любой анализ требует:

- 1) предварительной классификации общей наблюдаемой картины – собственно расчленение;
- 2) выявление внутри выделенных частей объекта присущих им индивидуальных особенностей и причинно – следственных связей.

Недопустимыми для использования в оценке источниками информации / информационными продуктами являются статьи, «справочники», «сборники» и другие подобные материалы, содержащие готовые данные в виде оценок разного рода расчётных параметров, главным образом - величины корректировок по ценообразующим факторам объектов сравнения. Предлагаемые оценщикам подобные корректировки в известных на настоящий момент источниках, как правило, были получены с многочисленными

¹⁰ Анализ. Материал из Википедии — свободной энциклопедии, <https://ru.wikipedia.org/wiki/Анализ>

нарушениями фундаментально – научных и методологических требований и, при этом, таким образом, что невозможно воспроизвести (проверить) их расчёт, в том числе:

- вторичные данные в виде обработанных экспертных мнений;
- вторичные данные в виде обработанной информации из источников, не имеющих под собой доказанной реальной рыночной основы (не являющихся результатом обработки первичных рыночных данных);
- вторичные данные в виде комбинации обработанной информации из указанных источников и необоснованных экспертных мнений;
- разного рода цитаты высказываний отдельных лиц относительно результатов исследований рынка, не удовлетворяющие требованиям к источникам вторичной рыночной информации;
- другие подобные данные.

В Таблице 1 ниже приводится классификация ряда ЛИПов, фактически применяемых в практике оценки в России, которые являются объектами исследования в данном докладе.

**Таблица 1. Классификация ряда ЛИПов, фактически применяемых
 в практике оценки в России**

	Наименование	Описание / Характеристика	Примеры ¹¹
1	Полностью непрозрачные	<ul style="list-style-type: none"> • некие опубликованные значения различных расчётных оценочных параметров; • никакие сведения, которые могут подтвердить 	<ul style="list-style-type: none"> • НПЦПО (Е.Е. Яскевич), • АРРН Статриелт (физические лица, которые издают «справочник» анонимны),

¹¹ Приведены только известные авторам. В реальности, в настоящее время количество таких «источников» не поддаётся учёту.

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

		<p>то, что указанные цифры не являются полностью придуманными, не приводятся;</p> <ul style="list-style-type: none"> • для повышения «солидности» данные могут именоваться «рыночными», что не изменяет их сути. 	<ul style="list-style-type: none"> • Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» АФОС Справочник: оценка и экспертиза (Барамзин Н.К., Лекаркина Н.К.) • Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости, г. Омск (Репин М.А.), • ООО "Ценное мнение" – только квартиры (физические лица анонимны)
2	Псевдоэкспертные	<ul style="list-style-type: none"> • якобы производится опрос физических лиц, которые безосновательно и без требования этих лиц объявляются издателями (публикаторами) «экспертами», • никакие данные о характере задаваемых вопросов, ответах конкретных «экспертов», методах их обработки которые могут подтвердить то, что указанные действия действительно производятся, а итоговые цифры не являются полностью придуманными, не раскрываются. 	<ul style="list-style-type: none"> • АБН – Консалт (руководитель проект Поляков А.В.), • Оценщики и эксперты (Е. Бондарев), • Новосибирское отделение РОО, • Ассоциация «Межрегиональное объединение» и Межрегиональная ассоциация «Объединение организаций, осуществляющих кадастровую оценку» (А.Ю. Бойко)

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

			<ul style="list-style-type: none"> АБР (Залоговый комитет), РГУД, РИЧЧИ, Сбербанк, СМАО ¹²
3	Якобы архивно - статистические	<ul style="list-style-type: none"> якобы производится накопление огромных массивов рыночной информации, которая якобы обрабатывается методами регрессионного анализа и иными стат. методами; никакие данные, которые могут подтвердить то, что указанные действия действительно производятся, а итоговые цифры не являются полностью придуманными, не раскрываются. 	<ul style="list-style-type: none"> Архив оценщика (А. Попов)
4.	«Синтез» из псевдоэкспертного и якобы архивно - статистического	<ul style="list-style-type: none"> утверждается, что осуществляется объединение псевдоэкспертного и якобы архивно – статистического методов; никакие данные, которые могут подтвердить то, что указанные действия действительно производятся, а итоговые цифры не являются полностью придуманными, не раскрываются. 	<ul style="list-style-type: none"> Информ – Оценка (Л.А. Лейфер)

¹² Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости

Можно обоснованно поступить проще, не проводить никакую классификацию и просто поименовать все без исключения приведённые и не приведённые в таблице ЛИПы «полностью непрозрачными». И это не будет сильно противоречить истине. Однако, всё же некоторые особенности «продуктов» позволяют уделить им некоторое внимание, прояснив ряд обстоятельств заинтересованным лицам.

Полностью непрозрачные ЛИПы

Отдельно обсуждать первый – полностью непрозрачный вид ЛИПов смысла не имеет, поскольку данные в виде цифр, публикуемые в них, могут образоваться только методом «выдумывания из головы» или одним из двух оставшихся путей – псевдоэкспертным и якобы архивно – статистическим, причём первый путь – выдумывания – представляется простым, малозатратным и наиболее вероятным.

В силу этого, никаких причинно – следственных связей в полностью «мутных» источниках обнаружить невозможно, а получение достоверного результата оценки с их использованием попросту исключено. Ничего, кроме недоверия и возмущения, использование таких источников в оценке не вызывает и вызывать не может.

Отметим также, что и псевдоэкспертный, и якобы архивно – статистический варианты вполне могут содержать в себе как элементы выдумывания, так и вообще сводиться к ним полностью, поскольку никаких аргументов против такого утверждения публикаторами не приводится.

**Псевдоэкспертные ЛИПы – реально экспертное исследование
(экспертные оценки) и «мудрость толпы»**

Искажение термина «эксперт». Неэкспертный характер исследований.

Сначала ответим на вопрос «Кто те люди, которые достойны носить гордое звание - «эксперты»?».

Представляется, что статья в Wikipedia ¹³ даёт исчерпывающий ответ:

«Эксперт - это тот, кто обладает широким и глубоким пониманием и компетентностью с точки зрения знаний, навыков и опыта благодаря практике и образованию в определенной области.

Неофициально эксперт - это лицо, широко признанное в качестве надежного источника техники или навыков, чья способность правильно судить или принимать мудрые решения пользуется авторитетом и статусом у коллег или у общественности в определенной области.

Эксперт, в более общем плане, - это человек, обладающий обширными знаниями или способностями, основанными на исследованиях, опыте или профессии и в определенной области обучения. ...

Можно полагать, что эксперт в силу полномочий, подготовки, образования, профессии, публикации или опыта обладает специальными знаниями в области предмета, превосходящими знания обычного человека, достаточными для того, чтобы другие могли официально (и юридически) полагаться на его мнение по этой теме.

Исторически эксперта называли мудрецом. Этот человек обычно был глубоким мыслителем, отличавшимся мудростью и здравыми суждениями».

¹³ Expert. From Wikipedia, the free encyclopedia, <https://en.wikipedia.org/wiki/Expert>

Далее зададимся вопросом: «А являются ли конкретные физические лица, которые принимают (если и в самом деле принимают, что тоже не является фактом) участие в опросах, реальными экспертами конкретно в тех вопросах, на которые они дают ответы?».

В тех случаях, когда перечень этих «экспертов» приводится в источнике, ответ представляется очевидным – не являются, поскольку никаких материальных подтверждений экспертного уровня своих знаний они не приводят, никто этого не требует, поскольку для участия в опросе достаточно быть по специальности оценщиком, залоговиком и – не всегда – иметь некоторый опыт работы (в годах), т.е. являться материально заинтересованным (необъективным) потребителем результатов своих же собственных участия в опросах. Эти лица банально не имеют никаких опубликованных результатов своей деятельности по вопросам, на которые они дают ответы.

Однако, очевидно, что никакой априорной, принимаемой без доказательств, причинно – следственной связи между специальностью и опытом работы конкретного физического лица и значениями конкретных расчётных оценочных параметров, не существует и не может существовать в принципе. Её было бы логично подтвердить в виде опубликованных результатов конкретных исследований, касающихся конкретного рассматриваемого вопроса. Однако физические лица, которые дают довольно определённые ответы на сложнейшие вопросы, как минимум – в подавляющем количестве, этим похвастаться не могут. В России (за исключением нескольких публикаций одного из авторов) вообще такого рода исследования практически отсутствуют и в открытом, и в платном доступе.

Большой опыт общения авторов данного доклада с коллегами, в самом деле являющимися экспертами в оценке (что выражается в опубликованных статьях и монографиях, преподавании, участии в научно – методических советах и комитетах, постоянных выступлениях на тематических конференциях), имеющих опыт практический оценки, начиная с момента её

основания в России и т.д., и т.п., однозначно свидетельствует о том, что они реально не знают ответов на вопросы о величинах расчётных оценочных параметров¹⁴ и не готовы давать свои суждения о них, и никогда участия в составлении псевдосправочников не принимали, несмотря на настойчивые приглашения. Аналогичное авторы доклада могут заявить и о себе лично.

При этом нормальная подготовка процедуры получения экспертных оценок требует обязательной оценки уровня компетентности всех экспертов, участвующих в исследовании¹⁵. Обычно это делается методом взаимной оценки – оценки экспертами, входящими в группу, экспертного уровня друг друга с вычислением веса мнения каждого эксперта.

Справедливости ради нужно упомянуть и о том, что сами эти физические лица, дающие уверенные ответы на вопросы о величинах оценочных параметров, вовсе не утверждают ничего о наличии у них соответствующих знаний экспертного уровня, хотя (по крайней мере, явно) и не возражают против этого. «Экспертами» их безо всяческих сомнений именуют издатели / публикаторы соответствующих информационных продуктов. Последнее вызывает вопросы, как минимум, об этичности такого поведения в профессиональной среде, поскольку, как представляется, является элементом недобросовестной рекламы и конкуренции, а также попросту полностью дискредитирует термин «эксперт».

Таким образом, никакими «экспертными» данными, подобные данные, полученные и получаемые от лиц, в реальности экспертами не являющимися, быть не могут в принципе.

¹⁴ В соответствии с методологией оценки величины этих параметров подлежат определению в каждой оценке специально, поскольку могут меняться и во времени и локационно.

¹⁵ См., например, Раскатова М.И. (2021), Оценка рисков: конспект лекций, Челябинск: Издательский центр ЮУрГУ, https://hsem.susu.ru/es/wp-content/uploads/sites/29/2022/05/RMI_lektNotes_AssessmentRisk.pdf#:~:text=Экспертные%20методы%20применяются%20в%20ситуации%20С,обработки%20ответов%20специально%20отобранных%20экспертов

*Игнорирование ограничений на применение экспертных
методов исследования и искажение сути профессии оценки*

Кроме этого, напроочь игнорируется требование о том, что область применения реального экспертного оценивания резко ограничена и, как правило, не распространяется на задачи, которые могут быть решены иными методами, а также на задачи определения количественных значений:

«Экспертный подход позволяет решать задачи, не поддающиеся решению обычным аналитическим способом, в том числе:

- *Выбор лучшего варианта решения среди имеющихся.*
- *Прогнозирование развития процесса.*
- *Поиска возможного решения сложных задач. ...*
- *Вопрос лучше формулировать как качественное утверждение, чем как оценку числа. Для численных оценок не рекомендуется задавать более пяти градаций.*
- *Эксперты оценивают возможные варианты, и не следует ожидать от них построения законченного плана действий, развернутого описания возможных решений».*¹⁶

Таким образом, метод экспертного оценивания в принципе не предназначен для определения численных значений расчётных оценочных параметров.

То, что вопросы, якобы решаемые в псевдоэкспертных источниках расчётных оценочных параметров могут и должны решаться иными известными и принятыми в профессии методами, является полностью

¹⁶ Экспертное оценивание. Материал из Википедии — свободной энциклопедии, https://ru.wikipedia.org/wiki/Экспертное_оценивание

очевидным (см., например, ¹⁷). Тем не менее, этот вопрос выходит за рамки обозначенной выше «негативной повестки».

Ещё более существенно то, что во многом решение этих вопросов и составляет содержание профессии оценки, а способность их решать является отличным показателем профессионального уровня конкретного оценщика. И, напротив, отсутствие таких умений при стремлении примитивизации методов решения подобных вопросов псевдоэкспертными методами наглядно свидетельствует об отсутствии профессиональных навыков или профессиональной деградации.

Игнорирование требований к процессу проведения опросов

При этом полностью игнорируются и иные существующие вполне конкретные требования к проведению опросов.

Например, в прецедентном праве США сформирован перечень требований к процедурам опросов, результаты которых достойны рассмотрения в суде. Приведём цитату из статьи 1999 года Ричарда Дж. Родьюика ¹⁸ в Appraisal Journal с характерным названием «Мусорная наука, экологическая стигматизация, маркетинговые исследования и надлежащая методология оценки: последние уроки, извлеченные из судебных разбирательств».

¹⁷ Слуцкий А.А. Традиционные методы определения корректировок в методе количественных корректировок. Презентация выступления на Заседание Санкт – Петербургского Научно - методического Совета по оценке, 30.05.2024, <https://tmpo.su/sluckij-a-a-tradicionnye-metody-opredeleniya-korrektirovok-v-metode-kolichestvennyx-korrektirovok/>

¹⁸ Roddewig R.J. (1999), Junk Science, Environmental Stigma, Market Surveys, and Proper Appraisal Methodology: Recent Lessons from the Litigation Trenches, Appraisal Journal, Oct 1, 1999, <https://www.thefreelibrary.com/Junk+Science%2C+Environmental+Stigma%2C+Market+Surveys%2C+and+Proper...-a057590667>

«Основопологающим делом федерального суда, детализирующим факторы, определяющие надежность опросов, является дело Zippo Mfg. Co. против Rogers Imports, Inc., в котором суд заявил:

Достоверность опросов зависит от фундаментальных доказательств того, что

(1) генеральная совокупность была определена правильно,

(2) из этой генеральной совокупности была выбрана репрезентативная выборка,

(3) вопросы, которые должны были быть заданы интервьюируемому, были сформулированы в ясной, точной и не наводящей манере,

(4) компетентные интервьюеры, которые ничего не знали о судебном разбирательстве или цели, с которой проводился опрос, соблюдали надлежащие процедуры опроса,

(5) собранные данные были представлены точно,

(6) данные были проанализированы в соответствии с принятыми статистическими принципами, и

(7) была обеспечена объективность всего процесса.

Несоответствие одному или нескольким из этих критериев может привести к исключению результатов опроса как доказательства¹⁹».

Объёмная выдержка из этой статьи, детально описывающая подход американских судей в двух прецедентных процессах приведена в Приложении к данной статье. Перечень требований к результатам опросов с соответствующими комментариями приведён в Табл. 2.

¹⁹ Zippo Mfg. Co. v. Rogers Imports, Inc., 216 F. Supp. 670 (S.D.N.Y. 1963)

**Таблица 2. Перечень требований к результатам опросов, которые
 были достойны рассмотрения в суде в США**

	Требование	Выполнение требования в псевдоэкспертных источниках значений расчётных оценочных параметров
1	генеральная совокупность была определена правильно	генеральная совокупность вообще не определена
2	из этой генеральной совокупности была выбрана репрезентативная выборка	репрезентативность выборки вообще никак не обосновывается
3	вопросы, которые должны были быть заданы интервьюируемому, были сформулированы в ясной, точной и не наводящей манере	одни и те же вопросы, задаваемые регулярно в течение нескольких лет в основном одним и тем же людям, априори апеллируют к предыдущему опыту отвечающих и, соответственно, заранее наводят на ответ
4	компетентные интервьюеры, которые ничего не знали о судебном разбирательстве или цели, с которой проводился опрос, соблюдали надлежащие процедуры опроса	интервьюеры ни в коей степени не являются компетентными ²⁰ , более того - являются прямыми интересантами опроса и прекрасно осведомлены о цели опроса, что исключает корректный характер опроса

²⁰ Под «компетентными интервьюерами» понимаются специализированные организации, специализирующиеся на опросах общественного мнения, способные независимо разработать и применить корректные методики опросов.

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

5	собранные данные были представлены точно	помимо инициаторов опроса никто не знает ничего о корректности представленных данных
6	данные были проанализированы в соответствии с принятыми статистическими принципами	помимо инициаторов опроса никто не знает ничего о корректности процесса и результата обработки данных
7.	была обеспечена объективность всего процесса	объективность процесса полностью исключается по причине неисполнения первых шести требований

Чрезвычайно существенно то, что публикаторы полученных подобным образом значений расчётных оценочных параметров не предают гласности ни сами анкеты, ни процесс их обработки, намеренно или нет исключая возможность проверки заинтересованными лицами, что не позволяет заключить, каковы исходные данные, имеются ли они вообще, что на самом деле происходило с полученными данными, обрабатывались ли они вообще или просто целиком или в какой то части «выкидывались в корзину», а публикуемые цифры являлись исключительно выдуманными, угаданными конкретными публикаторами, имеющими в ряде случаев очевидный коммерческий интерес.

Таким образом, ни в одном из приведённых в Табл. 1 псевдоэкспертных источников эти требования не только не выполнялись, а, напротив, полностью игнорировались.

Необходимо отметить, что в практике методологии российской оценки был проведён всего один (!) опрос реальных экспертов по строго

качественному методологическому вопросу - учёт НДС при оценке имущества²¹.

В результате проведенного анализа, можно считать доказанным, что применение термина «экспертные» к такого рода «исследованиям», «оценкам» и т.п., носит исключительно недобросовестный, манипулятивный характер.

Реальный характер псевдоэкспертных исследований

Качественно иной – альтернативный экспертному - феномен – «мудрость толпы» - пытается описать в своей книге ²² Джеймс Шуровьески, корреспондент газеты New Yorker, финансовый аналитик New York Times и Wall Street Journal. Отметим, что никакой научной литературы на тему феномена «мудрость толпы» нам обнаружить не удалось, несмотря на заинтересованный поиск. Поэтому весь наш анализ сводится к одному известному нам источнику.

«Всё началось не со зла» в 1906 году, когда видный британский ученый Фрэнсис Гальтон посетил ежегодную выставку животноводства и птицеводства Западной Англии — региональное мероприятие, на которое собирались местные фермеры и горожане. Далее цитируем из введения к книге Шуровьески.

«Прогуливаясь по выставке, Гальтон наткнулся на стенд, около которого проводились соревнования по угадыванию веса. На всеобщее обозрение был выставлен откормленный бык, и собравшаяся толпа

²¹ 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-obobscheniemneniy-otsenschikov-metodologov>

²² 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. Вильямс", 2007.

должна была на глазок определить вес животного. (А точнее, они должны были угадать вес этого быка после того, как его "забьют и освежают".) За шесть пенсов вы могли купить проштампованный и пронумерованный билет, в который надо было внести ваше имя, адрес и прогноз. За самые точные ответы были обещаны призы.

Счастье попытали примерно восемьсот человек. Это была разношерстная публика — как мясники и фермеры, явно искушенные в оценке веса скота, так и люди, наверняка далекие от животноводства.

Когда соревнование закончилось и призы были розданы, Гальтон позаимствовал у его организаторов билеты и подверг их ряду статистических тестов.

Гальтон рассортировал билеты с прогнозами (всего 787 — ему пришлось исключить тринадцать билетов, ибо они были заполнены неразборчиво) в порядке убывания точности, и выстроил график, чтобы убедиться, что он будет представлять собой колоколообразную, гауссову кривую.

Затем он сложил все оценки участников и вывел усредненный прогноз группы. Эта цифра представляла собой, можно сказать, коллективную мудрость плимутской толпы. Если бы толпа была одним человеком, именно так этот человек оценил бы вес быка.

Гальтон, несомненно, полагал, что средний прогноз группы будет очень далек от истины. Казалось очевидным, что коллективное решение толпы, состоящей как из мудрецов, так и из людей посредственных и недалеких, скорее всего, окажется неудачным. Но Гальтон ошибся. Толпа предположила, что вес быка, после того как его забьют и освежают, составит 1 197 фунтов. После того как его действительно забили и освеживали, оказалось, что бык весил 1 198 фунтов. Иными словами, оценка толпы оказалась очень точной».

Необходимо отметить, что в течение последующих 100 лет этот конкретный исторический казус, носящий анекдотический характер, не получил вообще никакого заинтересованного внимания и, тем более, развития. Никаких научных исследований, по крайней мере таких, которые имели бы значимый резонанс, на эту тему не проводилось.

Очевидно, что за двумя существенными исключениями физические лица, принимающие участие в опросах о величинах расчётных оценочных параметров, выступают в качестве полного подобия людей, принимавших участие в азартном мероприятии, описанном Гальтоном («люди Гальтона»). Существенные исключения заключаются в том, что

1. «люди Гальтона» платили за участие в мероприятии вполне конкретные суммы денег (рисковали), но не просто так, а в расчёте на выигрыш, превышающий величину взноса;

2. «люди Гальтона» в конце узнавали истинный результат веса быка и имели возможность сравнить его со своим конкретным предсказанием, при этом в источнике отсутствует информация о том, угадал ли кто-то из участников истинный результат.

Ничего этого нет в случае угадывания лицами, объявляемыми экспертами, принимающими участие в псевдоэкспертных оценочных опросах.

Отметим, что Шуровьески, как, без сомнения, талантливый экономический журналист, делает ни на чём не основанные обобщения, носящие потрясающий воображение масштаб, но не основанные либо вообще ни на чём, либо имеющие альтернативные научные объяснения и математические описания в виде соответствующих теорий.

... Этот разум, или то, что я (Джеймс Шуровьески – прим. авт.) называю "мудростью толпы", действует в мире под самыми разными обличьями. Это благодаря ей поисковая система Интернета Google способна в считанные секунды просканировать миллиард Web-страниц

и найти ту, на которой размещена нужная вам информация. Именно мудростью толпы можно объяснить, почему очень тяжело зарабатывать деньги, делая ставки на игры Национальной футбольной лиги, и почему в последние пятнадцать лет несколько сот энтузиастов в сердце штата Айовы гораздо точнее предсказывали результаты выборов, чем опрос Гэллана. На мудрости толпы основан механизм работы фондового рынка (и то, почему частенько он прекращает работать). Идея коллективного разума помогает объяснить, почему, когда вы в два часа ночи заходите в круглосуточный продуктовый магазин в поисках сока, там вас всегда ждут полки с пакетами этого сока; исходя из нее мы объясним и то, почему люди платят налоги и помогают тренировать команды Малой лиги (бейсбольная лига для мальчиков и девочек 8-12 лет. — Примеч. ред.). Идея коллективного разума чрезвычайно важна для занятий наукой, и способна фундаментально изменить способы ведения бизнеса.

Таким образом, автором «в единую кучу» смешиваются и теории фондового рынка, и реальные инструменты выработки решений (например, коллективные «мозговые штурмы» компетентными лицами), и реальные методы экспертных решений задач, и методы маркетинговых исследований, и участие в азартных играх. Естественно, никакого серьёзного отношения к себе пресловутая «мудрость толпы» ни в научной среде, ни в мире бизнеса не получила, и даже всерьёз не обсуждалась и не обсуждается.

Тем не менее, в полном противоречии с канонами оценки об ориентации на данные рынка именно этот феномен стал основой для рыночной оценки в России в настоящее время - отдельные, не всегда названные лица, наугад называют некоторые числа, которые затем объявляются публикаторами «экспертными оценками расчётных оценочных параметров».

Вывод

В силу указанных обстоятельств, как и в случае полностью «мутных» источников никаких причинно – следственных связей в псевдоэкспертных источниках обнаружить невозможно, а получение достоверного результата оценки с их использованием - попросту исключено. Ничего, кроме недоверия и возмущения, использование таких источников в оценке не вызывает и вызывать не может.

Якобы архивно – статистический – принципиальная невозможность обеспечения достоверности по фундаментальным причинам

Противоречие (незнание) теории

Основным «постулатом» адептов якобы архивно – статистических «исследований рынка» является полностью ложное, ничем не подтвержденное и даже отрицаемое в науке убеждение *«об одинаковости экономического поведения людей»*. Об этом прямо и неоднократно заявлял Л.А. Лейфер на публичных мероприятиях, круглых столах с участием авторов доклада.

Принятие такой модели позволяет *в полном противоречии с экономической теорией* утверждать, что агрегирование (обобщение) данных о значениях расчётных оценочных параметров на максимально доступном (макроэкономическом) уровне – страны, региона, города и т.п. – позволяет использовать их везде по территории России, возможно, учитывая некоторые местные особенности.

Напомним, что оценка, как отрасль микроэкономики исходит из прямо противоположного – оценщика должны интересовать только те данные, которые как можно ближе расположены к объекту оценки по расстоянию и времени.

Таким образом, провозглашая якобы архивно – статистические методы определения расчётных оценочных параметров, соответствующие публикаторы осуществляют методологический подлог, игнорируя при этом не только фундаментальные основы экономической науки, но и принципы использования конкретных расчётных инструментов, о чём пойдёт речь ниже.

Теорема Зонненшайна – Мантеля – Дебрё и «средняя температура по больнице»

Теорема Зонненшайна – Мантеля – Дебрё является одним из «столпов» математической экономики, определяющей непреодолимую границу между макро- и микроэкономикой.

Статья в Wikipedia²³ даёт мало понимания непосвящённому в математическую макроэкономике:

«Теорема Зонненишайна – Мантеля - Дебрё является важным результатом в области общего равновесия экономики, доказанным Жераром Дебрё, Рольфом Мантелем, и Хуго Ф. Зонненишайном Нуго в 1970-х годах.

В ней говорится, что кривая избыточного спроса для экономики обмена, заполненной максимизирующими полезность рациональными агентами, может принимать форму любой функции, которая является непрерывной, имеет нулевую степень однородности и соответствует Закону Вальраса.

Это означает, что функция избыточного спроса не принимает корректную форму, даже если каждый агент имеет корректную функцию полезности.

²³ Sonnenschein–Mantel–Debreu theorem, From Wikipedia, the free encyclopedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Sonnenschein–Mantel–Debreu_theorem

Рыночные процессы не обязательно достигнут уникальной и стабильной точки равновесия».

Более определенно на эту тему высказывается В.М. Полтерович²⁴:

«... как демонстрирует теорема Зонненишайна – Мантеля - Дебре, агрегированный²⁵ результат действий нескольких «максимизирующих» агентов со стабильными предпочтениями может быть практически произвольным ...».

На это же обращается внимание в учебнике по макроэкономике ВШЭ²⁶:

В начале 1970-х гг. постепенно обретает силу новое поколение макроэкономистов. ...

Они считают, что при создании макроэкономических моделей необходимо подражать „строгости“, характерной для микроэкономики, в частности, ее модели общего равновесия, т.е. построить макроэкономiku на фундаменте микроэкономики.

Другая часть макроэкономистов также рассматривала данный фундамент, однако отказалась от него в большей части из-за проблем, связанных с агрегированием, которым посвящена, в частности, Теорема Дебре — Зонненишайна — Мантеля (серия статей Хьюго Зонненишайна, за которыми последовали работы Рудольфа Мантеля и Жерара Дебре об агрегировании. Они предложили теорему Дебре — Зонненишайна — Мантеля, которая гласит, что результатом разумной экономики могут стать функции рыночного спроса любой, самой причудливой формы)».

²⁴ Полтерович В.М. (2010), Становление общего социального анализа, Журнал Новой экономической ассоциации, №5, <https://www.econorus.org/sub.phtml?id=149&ysclid=lwz0m9d8ct790329810>

²⁵ Агрегация – соединение, объединение элементов в одну систему. Пример: агрегация по стране, по региону, по городу.. – подкорректируйте, если что

²⁶ Орусова О.В., Екатериновская М.А. (2018), Макроэкономика. Деловые игры и кейсы, Москва : КНОРУС, (Бакалавриат), https://bstudy.net/609534/ekonomika/naivnyh_optimistov_razviti_j_makroekonomiki

В целом, попытка построения макроэкономики на базе микроэкономики (по крайней мере, на текущий момент) потерпела неудачу. Более того, выяснилось, что между микро- и макроуровнями экономики существует непреодолимое.

Как следствие, бессмысленным и для макроэкономики, и ещё более для микроэкономики (частью которой является оценка) является макроэкономический концепт «репрезентативного агента».

Экономисты используют термин репрезентативный агент для обозначения типичного лица, принимающего решения определенного типа (например, типичного потребителя или типичной фирмы).

Более технически, говорят, что у экономической модели есть репрезентативный агент, если все агенты одного типа идентичны.

Кроме того, экономисты иногда говорят, что модель имеет репрезентативного агента, когда агенты различаются, но действуют таким образом, что сумма их выборов математически эквивалентна решению одного человека или многих идентичных людей. Это происходит, например, когда предпочтения являются «агрегируемыми по Горману»²⁷.

Модель, содержащая множество различных агентов, выбор которых не может быть агрегирован таким образом, называется моделью гетерогенного агента²⁸

²⁷ Имеется в виду теорема Гормана об агрегировании предпочтений, в соответствии с которой существует нормативное репрезентативное домохозяйство.

²⁸ Representative agent. From Wikipedia, the free encyclopedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Representative_agent

В микроэкономике существует ряд результатов, которые ограничивают применимость концепции репрезентативного агента в моделях общего равновесия. Таким результатом является, в частности, теорема Зоннениайна – Мантеля – Дебре ²⁹.

В частности, известный австралийский экономист Джона Куиггин в своей книге ³⁰ характеризует этот термин как «мёртвый», присущий зомби – экономике:

Другая, еще более странная черта моделей на основе динамического стохастического общего равновесия (DSGE-модели) – это представление взаимодействий сотен миллионов фирм, работников и домохозяйств, производящих и потребляющих десятки тысяч различных товаров и услуг, в качестве экономики, состоящей из единственного «репрезентативного» агента, одного-единственного товара и пары факторов производства (труда и капитала).

Разительные отличия между людьми во вкусах, уровнях богатства или степени экономической удачливости исключаются из рассмотрения, поскольку предполагается, что на агрегированном уровне все эти различия должны уравновесить друг друга.

Критики концепции репрезентативного агента указывали, что, хотя модели с репрезентативным агентом обычно имеют одно равновесное решение, в котором совокупный спрос равняется совокупному предложению, это свойство единственности нельзя гарантировать для более общего случая. Широко известный результат,

²⁹ Репрезентативный агент. Материал из Википедии — свободной энциклопедии, [https://ru.wikipedia.org/wiki/Репрезентативный_агент#:~:text=Репрезентативный%20агент%20—%20используемое%20в,домохозяйств%20или%20фирм\)%%20в%20экономике](https://ru.wikipedia.org/wiki/Репрезентативный_агент#:~:text=Репрезентативный%20агент%20—%20используемое%20в,домохозяйств%20или%20фирм)%%20в%20экономике)

³⁰ Куиггин Д. (2010), Зомби-экономика. Как мертвые идеи продолжают блуждать среди нас, Перевод с англ.: Издательский дом ВШЭ, 2016, <https://econ.wikireading.ru/hsSAGBiKtV>

полученный в 1970-х годах под названием теоремы Зонненишайна – Мантеля – Дебре, показывал, что в моделях с множеством различных агентов нельзя гарантировать существование агрегированного спроса в его обыкновенном понимании.

Кроме того, как указано в ³¹, результаты, сформулированные в теореме Зенненшайна – Мантеля – Дебрё, со временем только расширяются:

...Жорди Андреу, Пьер-Андре Чиаптори и Ивар Экеланд распространили этот результат (выводы теоремы Зонненишайна – Мантеля – Дебрё) на рыночные кривые спроса как для отдельных товаров, так и для совокупного спроса экономики в целом.

Это означает, что кривые спроса могут принимать крайне неправильные формы, даже если все отдельные агенты на рынке совершенно рациональны. В отличие от обычных предположений, количество требуемого товара, может не уменьшаться при повышении цены.

В результате, в настоящее время показано, что макроэкономика не может иметь микроэкономических основ на основании концепции репрезентативного агента, поскольку это представляет собой колоссальное упрощение. Для определения таких основ требуются модели с гетерогенными агентами, что существенно более сложно и слабо определённо.

В совокупности всё это означает, что даже если произвести агрегирование результатов деятельности микроэкономических рациональных агентов – максимизаторов, то усреднить агрегированный результат, получив тем самым репрезентативного агента – для некоторых аналитических целей

³¹ Sonnenschein–Mantel–Debreu theorem, From Wikipedia, the free encyclopedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Sonnenschein–Mantel–Debreu_theorem

формально можно (и это фактически делается при расчёте некоторых довольно абстрактных макропоказателей типа средней зарплаты в регионе / городе), то для микроуровня это полностью бессмысленно, поскольку даёт недостоверные данные.

Но, что ещё более существенно, «прокрутить фарш назад» - распространить результат деятельности ретроспективного агента на каждого конкретного микроэкономического рационального агента – максимизатора, невозможно по указанным фундаментальным причинам (у конкретного жителя региона /города может быть как нулевая зарплата, так и в десятки, сотни и более раз большая, чем средняя зарплата).

Таким образом, идея об «одинаковости» мышления людей (микроэкономических рациональных агентов – максимизаторов) на географически и хронологически разных рынках, вследствие чего можно определить средний агрегированный результат их деятельности и его применять во всех случаях, находится вне рамок, как экономической теории, так и элементарного (популярного, бытового, ненаучного) здравого смысла.

Характерно, что этот важнейший макроэкономический постулат имеет хорошо осознанную аналогию на популярном (бытовом, ненаучном) уровне в виде анекдота «О средней температуре по больнице, включая хирургические палаты и морг»³². Никакой иной реакции, кроме смеха, такой результат «макроагрегирования» не вызывает, поскольку очевидно, что не имеет никакого отношения ни к температуре конкретного больного, ни к температуре конкретного умершего.

Причём, справедливо это и для агрегирования угадываний (ставок) «людей Гальтона», выдаваемых за экспертов, и для псевдостатистических

³² Средняя температура по больнице 36,6 с учетом гнойного отделения и морга. anekdotov.net,
<https://anekdotov.net/anekdot/all/chtmgngngtdlnmrg.htm?ysclid=lx1zkbmj1y751910542>

манипуляций по макроагрегированию (в случае, если они в самом деле производятся).

Однако, этот анекдот является повсеместной практикой российской оценки, приводящей к примерно аналогичному результату в виде отсутствия серьёзного отношения (а в целом ряде случаев, откровенно уничижительного отношения) к профессии оценки со стороны общества, государства и рынка.

Применительно к оценке это означает необходимость конкретного запрета использования результатов определения расчётных оценочных параметров, полученных на макроуровне (всей страны, региона, крупного города), в оценке конкретного объекта оценки, находящегося в уникальных условиях строго локального микрорынка, сложившихся на конкретную дату оценки.

Тем не менее, азы экономической теории повсеместно игнорируются во всех источниках расчётных оценочных параметров, как псевдоэкспертного, так и псевдостатистического толка.

Неопределённость генеральной совокупности и нерепрезентативность выборок

Нужно учитывать, что, используя статистические инструменты вообще и регрессионный анализ в частности, ни в коем случае нельзя игнорировать первые принципы статистики. Однако, если рассмотреть якобы архивно – статистические ЛИПы в контексте этих первых принципов статистики, то выяснится их вопиющее нарушение.

В частности, первые принципы логической (выводной) статистики определённо требуют в максимально доступной степени чёткого определения понятий генеральной совокупности и выборки, на которой производится статистическое исследование. При этом выборка в обязательном порядке должна быть репрезентативной и статистической, т.е. представлять собой

набор наблюдений случайным (а не специальным) образом отобранных из генеральной совокупности.

Также возможно формирование стратифицированной выборки, при которой, перед тем как начать отбор, генеральная совокупность разбивается на однородные части (страты) по определенному признаку, а затем из них производится систематический или простой случайный отбор.

В монографии «Введение в статистику для оценщиков»³³ Marvin L. Wolverson указывает:

Статистики используют термин "репрезентативный" для обозначения сходства выборки с более крупной совокупностью. Когда выборка не является репрезентативной, трудно утверждать, что характеристики выборки указывают на характеристики большей целевой совокупности. ...

Вероятностные выборки характеризуются знанием вероятности того, что каждый элемент в совокупности будет отобран (включён в выборку).

В невероятностной выборке вероятность того, что каждый элемент будет отобран (включён в выборку) неизвестна.

Статистические выводы, полученные в результате анализа вероятностных выборок, являются предпочтительными, поскольку выводы, сделанные из невероятностных выборок могут быть ненадежными и неточными. ...

Существует множество методов формирования вероятностных выборок, и наиболее распространенными из них являются:

- *простые случайные выборки;*

³³ Wolverson M. L. (2009), Research design, hypothesis testing, and sampling, Appraisal Journal, September 22, 2009, <https://www.thefreelibrary.com/Research+design%2c+hypothesis+testing%2c+and+sampling.-a0214455078>

- *стратифицированные случайные выборки;*
- *систематические случайные выборки;*
- *кластерные выборки. ...*

Невероятностные выборки, не поддающиеся проверке, менее полезны для вывода, чем вероятностные выборки, ... потому что выводы, к которым мы можем прийти с помощью статистического анализа невероятностной выборки, зависят от конкретной выборки. Информация, полученная из таких выборочных данных, может быть неприменима к большей совокупности, поскольку нет никакой гарантии, что выборочные данные являются репрезентативными для совокупности.

Проверим, могут ли выборки, о которых идёт речь в якобы архивно – статистических ЛИПах, быть статистическими (см. Табл. 3).

Таблица 3. Проверка выборок, о которых идёт речь в якобы архивно – статистических ЛИПах, на статистический характер

Типы статистических выборок по методам их формирования	Описание	Применимость к якобы архивно – статистическим ЛИПам
простые случайные	каждый элемент совокупности имеет одинаковую вероятность отбора	вероятность выбора каждого элемента совокупности неизвестна, что не позволяет утверждать их одинаковую вероятность
стратифицированные случайные	совокупность делится на подгруппы (страты) на основе	формирование каких – либо страт не предусмотрено в принципе

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

	одной или нескольких существенных характеристик; случайные выборки формируются из каждой страты	
систематические случайные	обычно включают в себя отсортированные данные; например, если нужно отобрать 1 000 объектов из совокупности в 30 000 объектов, можно выбрать каждый 30-й объект	никакой системы в формировании выборок нет
кластерная	используется в географическом разрезе, когда кластеры встречаются естественным образом - городские кварталы, участки переписи и почтовые индексы; случайный выбор кластеров и элементов внутри каждого выбранного кластера представляет собой случайную выборку.	кластеризация, как правило, не производится

Проверка даёт ожидаемый ответ - нет, конечно же выборки используемые в якобы архивно – статистических ЛИПах, не являются статистическими.

Соответственно, выборки, используемые в якобы архивно – статистических ЛИПах, не являются вероятностными, а, напротив являются невероятностными, что исключает их репрезентативность.

При этом, как отмечается в ³⁴:

³⁴ Trimble M.C. (2023), Regression Promises and Aggregation Bias Illusions. The Application of Market Delineation to Land Valuation Models, The Appraisal Journal, Is. 4.

*Данные о продажах недвижимости обычно классифицируются
как невероятностная выборка*³⁵.

Говоря более определённо, можно утверждать, что в статистике распространения результатов статистического исследования, проведённого на невероятностной выборке, на более широкую (генеральную) совокупность, априори не обеспечивает получение результата, достоверность которого можно хоть как-то оценить. Единственным вариантом избежать этого является максимальное приближение объёма нестатистической выборки к объёму генеральной совокупности, что в якобы архивно – статистических ЛИПах априори выполнено быть не может по причине неопределённости с генеральной совокупностью (см. выше).

В таких условиях именовать такие «упражнения» статистикой попросту невозможно, поскольку обеспечить получение корректного и достоверного статистического результата попросту невозможно.

Теорема о смещениях (ошибках) агрегирования при регрессионном анализе

Эта теорема прямо вытекает из рассмотренной нами теоремы Зонненшайна – Мантеля – Дебре, но касается конкретного инструмента математической статистики – регрессионного анализа, который используется в якобы архивно – статистических «исследованиях». Необходимо также превентивно отметить, что теорема Зонненшайна – Мантеля - Дебре в силу своего общего характера распространяется и на любые иные инструменты анализа больших данных, включая нейросети и методы искусственного интеллекта.

³⁵ The Appraisal of Real Estate, 15th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2020), 253.

Одним из ключевых понятий массового статистического обследования является «уровень агрегирования информации». Теорема Зонненшайна – Мантеля – Дебрё постулирует два «глобальных» уровня агрегирований – макро- и микроуровень.

Однако, на практике таких уровней намного больше и их количество зависит от характера решаемой задачи.

В частности, Росстат в п. 3 Основных методологических и организационных положений комплексного наблюдения условий жизни населения³⁶ для своих задач устанавливает следующие уровни агрегирования:

- в целом по Российской Федерации;
- по субъектам Российской Федерации;
- по городской и сельской местности;
- по социально-демографическим группам населения и домашних хозяйств;
- по Арктической зоне Российской Федерации.

При этом различие в результатах, полученных на разных уровнях агрегирования, является полностью нормальным, имеющим очевидные объяснения. Подобное обстоятельство полностью распространяется и на такой инструмент математической статистики, как регрессионный анализ.

Thomas A. Garrett из Департамента исследований, Federal Reserve Bank of St. Louis в своей статье в Economics Letters³⁷ доказывает теорему об ошибке (смещении) агрегирования. Воспроизведение доказательства теоремы в докладе не приводится, однако основные предпосылки и результаты Thomas A. Garrett можно обобщить в следующих цитатах:

³⁶ Росстат (2024), Основные методологические и организационные положения комплексного наблюдения условий жизни населения, Утверждены приказом Росстата от 17.01.2024 N 11, <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=464217>

³⁷ Garrett T.A. (2003), Aggregated versus disaggregated data in regression analysis: implications for inference, Economics Letters, [https://www.sci-hub.ru/10.1016/s0165-1765\(03\)00149-6](https://www.sci-hub.ru/10.1016/s0165-1765(03)00149-6)

Использование агрегированных данных для объяснения индивидуального поведения предполагает вывод о том, что предполагаемая взаимосвязь между рассматриваемыми экономическими переменными однородна для всех индивидов.

Когда поведение экономических агентов неодинаково, регрессионный анализ с использованием агрегированных данных может дать заключение относительно экономических взаимосвязей, которые отличаются от выводов, сделанных с использованием менее агрегированных данных.

... предполагаемое влияние изменений объясняющей переменной на зависимую переменную в более агрегированной регрессии намного больше, чем в менее агрегированных регрессиях. ...

При выбранном критическом значении статистическая значимость коэффициента положительно связана с размером коэффициента и отрицательно - с его стандартной ошибкой.

Таким образом, вероятно, что коэффициенты из более агрегированной регрессии могут быть статистически значимыми, тогда как идентичные коэффициенты из менее агрегированных регрессий могут быть статистически незначимыми, и наоборот.

Это приводит к различным выводам относительно экономического поведения в зависимости от уровня агрегирования данных.

Подобное (со ссылкой на Thomas A. Garrett) отмечает на практическом примере оценки промышленных земельных участков в Оклахоме известный

американский оценщик Matthew C. Trimble в своей относительно недавней статье в Appraisal Journal ³⁸:

Как минимум, для регрессии (а также для парных продаж) требуется размер выборки, значительно превышающий количество предикторных (независимых) переменных, включенных в модель.

Фундаментальное предположение, лежащее в основе агрегированных данных, используемых при регрессионном моделировании, заключается в том, что моделируемая взаимосвязь между экономическими переменными является однородной для всех участников рынка.

Поскольку поведение экономических агентов на разных рынках недвижимости неодинаково, агрегирование данных по разным рынкам может привести к ошибочным результатам и некорректной регрессионной модели.

Искажающие результаты регрессии, вызванные погрешностью агрегирования при оценке недвижимости, могут быть устранены с помощью определения границ рынка и сегментации, которые гарантируют, что выбранные данные являются репрезентативными для рынка оцениваемого участка или участков ³⁹.

... Никакое статистическое тестирование или продвинутая математика не помогут устранить нерепрезентативность данных.

“Закон больших чисел” стал клише в некоторых кругах, банальностью для оправдания моделей, построенных на гигантских массивах данных, которые игнорируют основные допущения экономического поведения.

³⁸ Trimble M.C. (2023), Regression Promises and Aggregation Bias Illusions. The Application of Market Delineation to Land Valuation Models, Appraisal Journal, Vol. 91, Iss. 4,

³⁹ Это как раз и означает то, что в оценке должны использоваться только данные максимально близкие к объекту оценки по месту и дате. Прим. авторов.

Увеличивая размер нерепрезентативной выборки, модель может еще больше отдалиться от того, что она призвана измерять, но, по иронии судьбы, быть защищенной увеличением “статистической значимости”.

Такие модели иллюзорны, и оценочная индустрия должна скептически относиться к любым попыткам скрыть исходные данные и источник алгоритмических оценок за закрытым «черным ящиком».

На конкретном примере оценки Matthew C. Trimble показывает, что в одном конкретном городе Оклахоме требуется тщательный анализ рынка и его кластеризация, поскольку механистическая максимизация количества наблюдений для регрессионного анализа приводит к попросту абсурдным результатам оценки за счёт смешивания «в одну кучу» объектов с различным ценообразованием (различным экономическим поведением полностью рациональных экономических субъектов), что является наглядным проявлением действия теоремы Зонненшайна – Мантеля – Дебрё.

Можно привести простой пример ошибки, связанной с агрегированием в оценке, из практики оценки одного из авторов доклада:

- по абсолютно понятным климатическим причинам влияние такого фактора, как «наличие отопления» на цены складов в северных регионах России максимально, в центральных (Москва, Калуга и другие) - среднее, в южных (Краснодарский край) - минимальное или вообще отсутствует;
- агрегирование путём усреднения величины этого влияния даст среднюю степень влияния фактора, которое и будет приведено в соответствующем «справочном издании», но которое может (а скорее – будет) противоречить рыночной ситуации в месте оценки и на дату оценки;
- при этом корректировка цен неотапливаемых складов на наличие отопления для получения цен отапливаемых складов гарантированно даст заниженную оценку для северных регионов и завышенную - для южных.

О какой достоверности значений корректировок, публикуемых в подобных ЛИПах можно говорить, непонятно. Вернее, полностью понятно, что ни о какой достоверности в данном случае речи быть не может.

Невозможность определения корректировки на один конкретный ценообразующий фактор с помощью регрессионной модели

Со слов Л.А. Лейфера, ссылающегося на свою статью с соавторами⁴⁰, в соответствующих справочниках оценщика, величины корректировок и иных расчётных оценочных параметров получают с помощью многомерных мультипликативных регрессионных моделей.

Следует отметить, что, указанная статья основывается на применении регрессионного анализа в массовой оценке, описанного в монографии Г.М. Стерника и статьях С.В. Грибовского и Н.П. Барина (ссылки см. в оригинале), посвящённым **массовой (!!!)** оценке недвижимости для налогообложения.

В мультипликативной регрессионной модели логарифмическая трансформация отклика и предикторов, имеющих количественную интерпретацию, позволяет работать с мультипликативной моделью как с аддитивной. При этом трансформация бинарных индикаторных переменных не требуется.

Каждый коэффициент при предикторе в мультипликативной модели имеет интерпретацию того, “на сколько процентов изменится значение отклика при изменении значения данного предиктора на один процент при условии, что значения прочих предикторов не изменились”.

⁴⁰ Лейфер Л.А., Кашникова З.А., Уханов П.Е., Шегурова Д.А. (2006), Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдалённых районах, Вопросы оценки, №4, http://sraroo.ru/upload/iblock/974/vo4_06.pdf

При этом мультипликативная модель имеет ряд преимуществ по сравнению с аддитивной.

- позволяет работать с рядом нелинейных зависимостей;
- учитывает некоторое взаимодействие между предикторами;
- интерпретация коэффициентов показывает эластичность отклика относительно предиктора.

Последнее обстоятельство и может привести к мысли об использовании этих коэффициентов в качестве относительных количественных корректировок. Дополнительным аргументом в пользу такого использования может служить факт, что эмпирическое распределение цен и удельных цен на рынке недвижимости часто примерно согласуется с теоретическим логнормальным распределением. Тогда при логарифмировании, мы получаем примерно нормальное распределение цен. Однако, это требует специальной проверки в случае, если требуется показать статистическую значимость предикторов. В случае массовой оценки это можно предполагать, поскольку в моделях массовой оценки используются сотни и тысячи наблюдений. А вот в случае индивидуальной оценки с относительно небольшим количеством наблюдений это, как минимум, не является очевидным, а как максимум, неверным.

Источниками таких “корректировок” могут быть, например, модели стоимости от региональных кадастровых ГБУ.

Однако, использование таких коэффициентов в качестве “корректировок” можно осуществлять только с большой осторожностью и исключительно в первом приближении. Например, для экспресс-оценки перед заключением контракта на оценку либо при изготовлении справки о стоимости вместо отчёта об оценке.

Основной проблемой применения таких «корректировок» является уже упомянутый уровень агрегирования данных, который является неприемлемо высоким.

Расчёт таких «корректировок» ведётся на относительно большом (с точки зрения привычного оценщикам) наборе данных, включающем в себя сотни либо тысячи наблюдений. Такой набор как правило охватывает рынок всего региона. При его формировании, задачей является максимально широкий охват рынка.

При этом в индивидуальной оценке оценщики чаще всего работают с относительно небольшими наборами аналогов, содержащими менее двух десятков наблюдений (а как правило – существенно меньше). Данные аналоги отбираются по признаку максимальной схожести с объектом оценки и, следовательно, между собой, а также по признаку единства ценообразования. Таким образом, принципы формирования выборок для создания регрессионной модели ценообразования на рынке региона при массовой оценке и создания набора аналогов для последующего применения метода количественных корректировок в индивидуальной оценке существенно различаются.

Иначе говоря, распределения признаков в данных, на которых обучалась регрессионная модель при определении «корректировок» и распределение в локальном наборе аналогов в конкретной индивидуальной оценке отличаются (утверждать обратное без проверки, которую осуществить невозможно, представляет собой введение в заблуждение).

В самом грубом приближении, можно сказать, что, например, распределение удельных цен в масштабе региона, чаще всего приблизительно соответствует теоретическому закону логнормального распределения, по мере снижения уровня агрегирования данных, может начать приближаться к нормальному, для локального набора аналогов, в пределе, оно может соответствовать теоретическому равномерному распределению.

При этом, ни одно из вышеуказанных соображений не является универсальным. На каждом рынке на каждом уровне агрегации существует

своё распределение, со своей формой и параметрами. Не существует ни одной работы, в которой было бы показано обратное.

На Круглом столе Союза Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности и Санкт-Петербургского научно – методического совета 04.07.2024 ⁴¹ один из авторов настоящего доклада – К.А. Мурашёв – наглядно продемонстрировал пример изменения количества и значимости ценообразующих факторов в зависимости от уровня агрегирования данных – город в целом, район, микрорайон, что является практическим подтверждением существенного влияния уровня агрегирования на результат оценки.

Было показано, что на каждом уровне агрегации существуют свои связи между переменными, которые могут иметь даже противоположный знак при переходе от одного уровня к другому. Также, на каждом уровне существует свой набор статистически значимых переменных, влияющих на стоимость. По мере снижения уровня агрегации имеет место сокращение числа влияющих переменных. При этом конкретные значения коэффициентов при одних и тех же предикторах существенно меняются при смене уровня агрегации. Также возможно даже изменение знака при предикторе, т.е. изменение направления влияния предиктора (с увеличения стоимости на снижение стоимости).

Таким образом, нет оснований полагать, что коэффициенты мультипликативной модели могут использоваться в качестве корректировок при работе с локальным набором аналогов. Для обеспечения применимости таких коэффициентов, оценщику следует использовать аналоги из того же распределения, на котором была построена сама регрессионная модель. Данное требование едва ли выполнимо по следующим причинам:

- Оценщик может не располагать сведениями о распределении данных, на которых была обучена модель.

⁴¹ Запись и презентации круглого стола доступны по адресу <https://cpa-russia.org/news-spo/2750/>

- Даже в случае применения коэффициентов открытых моделей кадастровых ГБУ, к которым прилагается набор аналогов, сами эти данные, скорее всего будут уже несколько устаревшие, что может повлечь за собой невозможность неотклонения гипотезы о равенстве распределений аналогов от ГБУ и аналогов, собранных оценщиком.
- Для проведения анализа равенства распределений, а также самого расчёта методом корректировок, полученных из коэффициентов регрессионной модели, оценщику потребуется собрать очень большой набор аналогов по всему региону, являющийся лишь немного уменьшенной копией набора данных самого ГБУ. Это потребует необоснованные трудозатраты. К тому же в этом случае оценка будет носить характер упрощённой кадастровой.

В результате можно сделать однозначный вывод о невозможности корректного использования корректировок, полученных методами регрессионного анализа на базе данных рынков регионов либо макрорегионов, применительно к локальному небольшому набору аналогов, с которым, как правило, работают оценщики. Сильное расширение области поиска, что допускается стандартами оценки, практически гарантирует проблемы, связанные с уровнем агрегирования и смещением агрегирования, о чём шла речь выше.

Американский оценщик и преподаватель Джордж Делл в своём блоге в статье с характерным названием «Мифы, заблуждения и слабости оценки» указывает⁴² :

Еще одна ошибка, часто встречающаяся в программном обеспечении для частных лиц, заключается в использовании коэффициентов регрессии в качестве "доказательства" величин корректировок.

⁴² Dell G. (2017), Appraisal Myths, Fallacies, and Foibles, #1, The Analogue Blog, 19.07.2017, <https://georgedell.com/appraisal-myths-fallacies-foibles-vol-1/>

Математически эти два метода сильно отличаются друг от друга.

Коэффициент регрессии способствует прогнозированию прогнозируемой (зависимой) переменной (обычно стоимости объекта недвижимости).

Оценочная корректировка - оценка предельного изменения, предполагающая, что все остальные характеристики остаются неизменными (“при прочих равных условиях”, как называют это экономисты).

Этот конфликт широко распространён несмотря на то, что The Appraisal of Real Estate предостерегает от него». (14-е изд., стр. 400).

Один из авторов настоящего доклада – доктор экономических наук М.Б. Ласкин - на заседании Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза СОО 24.04.2024, на котором Л.А. Лейфер делал детальную презентацию информационной справочной системы ООО «Информ – Оценка», высказался полностью в том же духе (цитируется по стенограмме, имеющейся в распоряжении авторов настоящего доклада):

Вы строите нелинейную модель. В контексте моего вопроса не имеет значения, как ищется искомая функция и как решается задача поиска коэффициентов α , β , γ , соответствующих минимуму искомой функции.

Это возможно только для того исходного множества, которое Вы исследуете. Как только Вы поменяли хотя бы одно значение в исходном множестве, все коэффициенты изменятся.

При этом получаемые Вами корректировки распространяются на все страну. Я пока не могу понять как такое возможно?

Решение Вами собственно регрессионной задачи понятно, но это справедливо только для конкретной выборки. Непонятно, как это можно распространить на всю страну.

Как реализуется машинное обучение на обучающей и контрольной выборке? Как только мы переносим предсказания, полученные по модели и верифицированные на тестовом множестве за пределы изучаемого дата сета, возникает зона риска.

Все что мы сделали – это обучили модель на обучающем множестве и проверили на тестовом. Но они оба были сформированы как выборка, в каком-то смысле, объектов одного класса, на один момент времени, одного региона и т.д.

Почему мы думаем, что результат можно распространить на всю страну?

Введение корректировок: фиксируем все координаты, кроме одной, а по изменению одной координаты строим корректировки. Это фактически покоординатные корректировки (блуждания).

А функция отклика сложная многомерная поверхность, она отвечает на изменение одной координаты не обязательно равномерно. При других, аналогично фиксированных координатах, отклик может быть другим.

Мое предположение – в другом городе, регионе, построенная модель сломается, применять полученные на её основе корректировки нелогично.

Если отнести «предположительный характер» высказывания такого высококлассного эксперта по применению статистических методов в массовой оценке, как М.Б. Ласкин на его врождённую деликатность, то очевидно, что с учётом указанных выше ограничений, налагаемых теоремами Зонненшайна – Мантеля – Дебрё и об ошибках агрегирования, а также иных фактов, то, что

это «предположение» М.Б. Ласкина - приговор используемой информационной справочной системы ООО «Информ – Оценка», подтверждение невозможности её использования в декларируемом виде.

Кроме того, как следует из названия статьи Л.А. Лейфера с соавторами – «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдалённых районах», а также постановке задачи:

Излагаемый метод относится к ситуации, когда оцениваемый объект недвижимости находится в отдаленном районе области. Особенность ситуации — крайне малый объем данных о сделках (или хотя бы по ценам предложений) объектов, которые по основным ценообразующим факторам (например, местоположению) были бы адекватны оцениваемому объекту.

Хотя с тех пор, когда была опубликована данная статья – почти 20 лет назад, как минимум, информационная открытость рынка недвижимости во всей России увеличилась на порядки, стали доступными даже многолетние архивы объявлений, при этом в информационных продуктах ООО «Информ – Оценка» «отдалёнными районами» стали не только районы Нижегородской области (как в статье), но и Москва, Санкт-Петербург, города – миллионники и другие населенные пункты, для которых также были «разработаны» поправочные коэффициенты и корректировки. То есть, если изначально появление подобных справочников оценщика объяснялось их вынужденностью в связи с недостатком рыночной информации, то в настоящее время это уже просто данность.

Любой может заявить, что им в течение ряда лет посредством парсинга накоплен архив из «плюс 100500 миллионов» объявлений, на основании которого он с помощью самого прогрессивного анализа и с помощью искусственного интеллекта получает представленные им цифры.

Представляется, что этот путь «освоен» на примере все большего количества «псевдоэкспертных» изданий, основанных на архивно - статистических источниках, количество которых уже не поддаётся учёту.

Вывод

В силу указанных обстоятельств, как и в случае полностью непрозрачных и псевдоэкспертных источников, никаких причинно – следственных связей в якобы архивно - статистических источниках обнаружить невозможно, а получение достоверного результата оценки с его использованием - попросту исключено. Ничего, кроме профессионального недоверия, возмущения и отторжения, использование таких источников в оценке не вызывает и вызывать не может.

Псевдоэкспертный и якобы архивно – статистический «синтез»

Фактически издателем – ООО «Информ – Оценка»⁴³ - утверждается, что используются и «экспертные» и архивно - статистические методы сбора и анализа информации, которые неизвестно каким образом потом противоестественно «женятся» (иной термин подобрать сложно, поскольку никаких научных основ для таких действий – изготовления единого «продукта» не имеется).

Например, если уже имеются некоторые «псевдоэкспертные» оценки тех или иных расчётных оценочных параметров, то якобы обработка массивов рыночных данных может попросту сводиться к подгонке расчётных моделей к

⁴³ Далее по тексту информационные продукты ООО «Информ-оценка» будут упоминаться чаще всего, что не связано с какой-либо личной неприязнью, а обусловлено лишь тем, что эта компания является прародителем всех существующих ныне информационных продуктов, так сказать – законодателем моды.

заранее заданным параметрам, например, путём элиминирования не подходящих под эти представления фактических данных.

Более того, в этом случае все «упражнения» с якобы архивно – статистическими методами сбора и анализа информации являются явно ненужными, излишними, поскольку, зная из результатов «псевдоэкспертного» опроса интервал изменения некоторого расчётного оценочного параметра, определение его «наиболее вероятного» значения не представляет собой большой трудности – оно будет находиться где-то около середины этого интервала.

А если учесть, что после завершения этого «аналитического» процесса результаты дополнительно корректируются с учётом мнений сторонних от процесса организаций и лиц (Л.А. Лейфер, в частности, утверждает, что ими учитывается до 20 замечаний от Банка России), то вывод от подобных действий представляется абсолютно предопределённым.

Поэтому авторам доклада представляется, что «компот» из двух методов, ни один из которых заведомо не может дать достоверный результат, также не способен дать достоверный результат.

Вывод

В силу указанных обстоятельств, как и в случае полностью «мутных», псевдоэкспертных и якобы архивно - статистических источников, никаких причинно – следственных связей в методе «микса» так называемых «экспертных» и архивно - статистических методов сбора и обработки информации обнаружить невозможно, а получение достоверного результата оценки с его использованием аналогично попросту исключено. Ничего, кроме профессионального недоверия, возмущения и отторжения, использование подобных источников в оценке не вызывает и вызывать не может.

3. МНЕНИЯ ПРИЗНАННЫХ В ПРОФЕССИИ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТОВ ОТНОСИТЕЛЬНО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛИПОВ В ОЦЕНКЕ И СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Здесь уместно привести мнение признанного мэтра российской оценки недвижимости проф. С.В. Грибовского, которое он высказал на страничке в Facebook (признан в РФ экстремистской организацией) 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».

Помимо этого, на заседании Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности 29.02.2024 С.В. Грибовский ещё раз подтвердил свою позицию, заявив о том, что «справочники» не могут быть использованы в индивидуальной (не массовой) оценке, а в массовой оценке могут быть использованы только на начальном её этапе и только для того, чтобы навести оценщика или аналитика «на мысль», в каком направлении исследовать.

Президент СРОО РАО, д.э.н., проф. К.Ю. Кулаков 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, отвечая на вопрос о допустимости использования «справочников» в судебной стоимостной экспертизе, абсолютно определённо заявил о недопустимости их использования.

Многократно о недопустимости использования ЛИПов в оценке и судебной экспертизе публично высказывались:

- Председатель Санкт – Петербургского научно методического совета по оценке, д.т.н., профессор П.А. Козин;
- Заместитель Председателя Санкт – Петербургского научно методического совета по оценке, к.т.н., доцент Д.Д. Кузнецов;
- Председатель Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности, к.т.н., доцент Е.И. Нейман;
- Заместитель председателя Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности, к.т.н., А.А. Слуцкий.

Председатель Совета (ранее многолетний Президент) Русского общества оценщиков, к.т.н. С.А. Табакова высказала своё негативное отношение к ЛИПам в качестве соавтора статьи ⁴⁴, опубликованной на официальном сайте Русского общества оценщиков.

Нельзя не отметить, что Л.А. Лейфером предпринимались неоднократные попытки получить прямое одобрение ЛИПов ООО «Информ – Оценка» в Методическом совете Русского общества оценщиков (РОО), или хотя бы включить эти ЛИПы в качестве рекомендуемых в отдельные Методические рекомендации РОО (последняя попытка была предпринята в 2024 году в отношении Методических рекомендаций по оценке сельхозугодий).

Ни одна из этих попыток не увенчалась успехом, что является проявлением ответственного отношения к профессии и её методологии со стороны Русского (ранее Российского) общества оценщиков – крупнейшей саморегулируемой организации оценщиков в России.

⁴⁴ Табакова С.А., Нейман Е.И., Слуцкий А.А.(2021), Методологические проблемы оценки стоимости имущества в настоящее время – в чём суть конфликта и пути его, Опубликовано на сайте Русского общества оценщиков 18.11.2021, http://sroroo.ru/press_center/news/3544169/

4. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СТАТИСТИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ В ЛИПах, НИКАК НЕ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ ОБ ИХ ДОСТОВЕРНОСТИ

Публикаторы ЛИПов пытаются обосновать «высокую достоверность» содержащихся в них данных тем, что они имеют «хорошие и отличные» статистические характеристики, например – доверительный интервал в несколько процентов, доверительная вероятность более 0,90 и т.д.

В частности, Л.А. Лейфер в недавней статье ⁴⁵ сам ставит себе вопрос:

Насколько данные, приведенные в справочнике, отвечают требованию пункта 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» о том, что оценщик должен сформировать профессиональное мнение о достоверности и надежности используемой им в процессе оценки информации?.

И сам же даёт на него следующий ответ:

Обычно достоверность результата при статистических исследованиях характеризуется доверительным интервалом, показывающим диапазон величин, в котором с большой вероятностью (обычно доверительная вероятность 0,8–0,9 и более) находится приведенное значение параметра (в нашем случае – корректирующего коэффициента). Это относится и к параметрам, полученным на основе рыночных данных о ценах предложений или арендных ставках объектов

⁴⁵ Лейфер Л.А. (2024), Справочники оценщика недвижимости – наиболее часто задаваемые вопросы, Имущественные отношения в РФ, №4(271)

недвижимости, и к информации, полученной от участников рынка (оценщиков, риелторов, сотрудников залоговых служб банков и т. д.).

В справочнике наряду со средними или медианными значениями приведены нижние и верхние границы доверительного интервала, которые позволяют увидеть уровень неопределенности каждого параметра.

Кроме этого, авторами справочников регулярно проводится анализ точности результатов оценки, полученных с использованием приведенных коэффициентов на тестовых выборках размером несколько тысяч данных. Такой анализ показывает точность по критерию медианной ошибки 8–9 процентов.

Подобное нельзя именовать никак иначе, чем введение в заблуждение, поскольку ни один статистический показатель, рассматриваемый вне контекста исследования, не является показателем достоверности результата - отличные статистические характеристики могут быть и у сфальсифицированного результата исследования, и у исследования, осуществлённого по несоответствующей методологии, и у неправильно проинтерпретированных результатов, и т.д.

На этот счёт Американское Статистическое Общество, возмущённое такого рода «применением» статистических показателей (в частности p – value) в 2016 году выпустило специальное официальное заявление, в котором, в частности, говорится:⁴⁶

⁴⁶ Ronald L. Wasserstein & Nicole A. Lazar (2016) The ASA's Statement on p-Values: Context, Process, and Purpose, The American Statistician, 70:2, 129-133, https://www.stat.berkeley.edu/~aldous/Real_World/ASA_statement.pdf

Достоверность научных выводов, включая их воспроизводимость, зависит не только от самих статистических методов.

Надлежащим образом подобранные методы, надлежащим образом проведенный анализ и правильная интерпретация статистических результатов также играют ключевую роль в обеспечении обоснованности выводов и надлежащего отражения неопределенности, связанной с ними.

К числу псевдостатистических попыток придать научный характер процессу обработки заведомо недостоверной информации – «приладить костыли» - относятся две статьи Н.П. Барина ⁴⁷, излагать содержание которых здесь не представляется необходимым. Однако, по результатам их анализа можно сделать следующие выводы.

1) Не привлекая дополнительные аналоги и не анализируя другие факторы стоимости «костыли» позволяют в некоторых случаях улучшить формальные показатели качества модели оценки до приемлемого уровня. Но экономический смысл этих манипуляций, основанных на заведомо недостоверной информации, лишён содержания.

2) Если «костыли» не использовать, то оценка с использованием ЛИПов могут давать совершенно неприемлемые результаты. Но даже и использование «костылей» не избавляет от проблем, связанных с использованием ЛИПов.

3) В соответствии с требованием п. 22а) Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости» для использования сравнительного

⁴⁷ Барин Н.П. Цифровой костыль для метода корректировок – как учесть данные локального рынка недвижимости. Имущественные отношения в РФ. № 10 (265) 2023; Барин Н.П. Как учесть данные локального рынка в методе корректировок. Дополнительные критерии принятия решений. «Вопросы оценки», № 1 2024.

подхода требуется наличие достаточного количества аналогов. В этом случае возможно определение корректировок на основании непосредственно рыночных данных. Применение или не применение описанного «костыля» и/или иных методов в этом случае остаётся на усмотрение оценщика.

4) В любой случае в оценке необходима содержательная интерпретация результатов с выяснением экономического смысла построенной модели и результата её использования. Без этого формальные показатели в принципе не могут быть гарантией адекватного результата применения сравнительного подхода.

5) При недостаточном количестве объектов - аналогов в методологии оценки давно разработаны соответствующие рекомендации (см. выше), но они заключаются в проведении добросовестного экспертного исследования иными методами, а не в использовании не имеющих экономического смысла костылей.

6) Содержательно улучшить модель оценки путем оптимизации формальных показателей без экономического смысла и достоверных данных невозможно.

5. МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ НЕАДЕКВАТНОСТЬ ПУБЛИКУЕМЫХ РАСЧЁТНЫХ ХАРАКТЕРИСТИК

Уровень понимания теории и методологии оценки некоторыми публикаторами ЛИПов всех видов, указанных в Табл. 1, а вернее – его отсутствие, наглядно демонстрирует наличие в них такого расчётного оценочного показателя, как прибыль предпринимателя.

В частности, в некоторых ЛИПах указывается единый показатель для всех регионов России – прибыль предпринимателя.

Между тем, из учебников оценки известно, что прибыль предпринимателя может быть положительной, может быть неприменима к конкретным объектам оценки (например, специального назначения, не создаваемым непосредственно для продажи), а может быть и отрицательной, т.е. представлять собой внешнее (экономическое) обесценение.

В материале⁴⁸ наличие как прибыли предпринимателя, так и внешнего обесценения, наглядно показано на примере рынка массового жилья по территории России.

В материале⁴⁹ рассмотрена разница между прибылью предпринимателя, как фактической величиной, и предпринимательским стимулом – ещё одним фундаментальным оценочным параметром, характеризующим принципиальную готовность предпринимателя начинать проект девелопмента. Существенно, что в отличие от прибыли предпринимателя, предпринимательский стимул и в самом деле должен быть

⁴⁸ Слуцкий А.А. (2023), Исследование прибыли предпринимателя и внешнего обесценения на рынке строительства массового жилья на территории Российской Федерации, Теория, методология и практика оценки, 09.06.2023, <https://tμπο.su/sluckij-a-a-issledovanie-pribyli-predprinimatelja-i-vneshnego-obesceneniya-na-rynke-stroitelstva-massovogo-zhilya-na-territorii-rossijskoj-federacii/>

⁴⁹ Слуцкий А.А. (2023), Прибыль предпринимателя и предпринимательский стимул, Вопросы оценки, №3, <https://tμπο.su/sluckij-a-a-pribyl-predprinimatelja-i-predprinimatelskij-stimul-2/>

одинаковым или почти одинаковым для всех регионов России, но его вполне прозрачно и проверяемо можно определить на основании результатов деятельности крупнейших девелоперских компаний, не прибегая ни к каким псевдонаучным манипуляциям.

Не менее далёкими от рыночных реалий являются данные, относящиеся к «типичным» плотностям застройки земельных участков и долям земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, приводимые в ЛИПах.

Это обусловлено сильной зависимостью доли рыночной стоимости, приходящейся на объект капитального строительства, от всех форм обесценения – физического износа, функционального устаревания и внешнего (экономического) обесценения. Причём, как это показано в материале⁵⁰, неравномерность воздействия внешнего обесценения может проявляться для примерно одинаковых объектов капитального строительства, расположенных почти рядом. Вследствие этого, величина внешнего обесценения может изменяться от единиц процентов до 100% от затрат замещения нового объекта капитального строительства, с учётом реальной рыночной прибыли предпринимателя.

В этой связи можно выразить только недоумение ненаучными и, попросту, ложными справочными данными.

⁵⁰ Слуцкий А.А. (2024), Метод остатка. Учёт внешнего обесценения при оценке рыночной стоимости для цели оспаривания кадастровой стоимости, Будет опубликовано в журнале Вопросы оценки №2, 2024, <https://tmpo.su/sluckij-a-a-metod-ostatka-uchyot-vneshnego-obesceneniya-pri-ocenke-rynochnoj-stoimosti-dlya-celi-osparivaniya-kadastrovoj-stoimosti/>

6. ПРИМЕРЫ ОПРОВЕРЖЕНИЯ ДАННЫХ ЛИПов ДАННЫМИ РЫНКА

Очень существенно, что несоответствие опубликованных данных в разных ЛИПах рыночным реалиям, многократно показана.

Обобщение только некоторых (не всех) результатов опровержения данных ЛИПов данными рынка приведены в Табл. 4.

**Таблица 4. Обобщение некоторых (не всех) результатов
 опровержения данных ЛИПов данными рынка**

Источник	Результаты
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://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-rasshirenje-territorii-analiza-pri-poiske-obektov-analogov-naprimere-moskovskoj-oblasti/	в результате исследований рынков Московской области показана принципиальная неприемлемость «экспертных» корректировок цен и ставок аренды на: <ul style="list-style-type: none"> • статус населённого пункта, • численность населения в населённом пункте, • среднюю зарплату в населённом пункте, • площадь населённого пункта, • плотность населения
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://tmpo.su/sluckij-a-a-	в результате исследований рынка Ленинградской области показана принципиальная неприемлемость «экспертных» корректировок цен и ставок аренды на: <ul style="list-style-type: none"> • статус населённого пункта,

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

<p>sluckaya-i-a-rasshirenje-territorii-analiza-priposke-obektov-analogov-na-primere-moskovskoj-oblasti/,</p>	<ul style="list-style-type: none"> • численность населения в населённом пункте, • среднюю зарплату в населённом пункте, • площадь населённого пункта, • плотность населения
<p>Слущкий 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-aprimenenie-obobshhyonnogo-modificirovannogo-metoda-vydeleniya-dlya-ocenki-edinyx-obektovnedvizhimosti-prezentaci-vebinara-roo/</p>	<p>на вебинаре Российского Общества Оценщиков автор 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</p>
<p>Слущкий А.А., Слущкая И.А., (2020), Рыночная стоимость мест общего пользования в коммерческих зданиях. Подход на основании исследования рынка, Теория, методология и практика оценки, 23.08.2020, http://tppo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-rynochnaya-stoimost-mest-obshhego-polzovaniya-vkommercheskix-zdaniyah-podxod-na-osnovanii-issledovaniya-rynka/</p>	<p>на основе совсем не сложного исследования показана отсутствие обоснованности понижающей корректировки стоимости вспомогательных 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</p>
<p>Слущкий А.А. (2022, 2023), Анализ наиболее эффективного использования предмета ипотеки для оценки рыночной стоимости, Банковское кредитование, № 6 (106), №7(107)</p>	<p>показано расхождение данных ЛИПов по «типичной» доле земли и реальностью рынка, что приводит к существенному искажению результата оценки рыночной</p>

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

	стоимости земли и здания бизнес – центра в центре Москвы
<p>Слущкий А.А. (2023), Метод остатка: Сопоставление результатов оценки с оценкой сравнительным подходом (на примере оценки небольшого торгового центра в Московской области), Теория, методология и практика оценки, 11.07.2023, https://tmpo.su/sluckij-a-a-metod-ostatka-sopostavlenie-rezultatov-ocenki-s-ocenкой-sravnitelnyim-podxodom-na-primere-ocenki-nebolshhogo-torgovogo-centra-v-moskovskoj-oblasti/</p>	показано расхождение данных ЛИПов по «типичной» доле земли и реальностью рынка, что приводит к существенному искажению результата оценки рыночной стоимости земли и здания торгового центра
<p>Слущкий А.А. (2024), Доказательственная оценка залогового имущества. Анализ ценообразующих факторов с помощью критерия Манна–Уитни, Банковское кредитование № 1 (113)</p>	<p>на примере рынка офисных помещений Калининграда показано, что после проведения ценовой кластеризации рынка внутри ценового кластера отсутствует влияние таких факторов, как</p> <ul style="list-style-type: none"> • расположение в здании — в цоколе, на первом этаже, а также выше первого этажа; • расположение в городе — непосредственно в центре города, близко к центру города и на удалении от центра города; • площадь.
<p>Слущкий А.А. (2024), Доказательственная оценка. Термины и элементы статистики, Вопросы оценки, №1, https://tmpo.su/sluckij-a-a-dokazatelstvennaya-ocenka-terminy-i-elementy-statistiki/</p>	<p>на примере рынка земельных участков под сельхозпроизводство в Московской области по Щёлковскому и Нижегородскому направлениям показано, что после проведения ценовой кластеризации рынка внутри ценового кластера отсутствует влияние таких факторов, как:</p>

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
 КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
 ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

	<ul style="list-style-type: none"> • удалённость от МКАД; • площадь.
<p>Слуцкий А.А. (2024), Метод остатка. Учёт внешнего обесценения при оценке рыночной стоимости для цели оспаривания кадастровой стоимости, Будет опубликовано в журнале Вопросы оценки №2, 2024, https://tmpo.su/sluckij-a-a-metod-ostatka-uchyot-vneshnego-obesceneniya-pri-ocenke-rynochnoj-stoimosti-dlya-celi-osparivaniya-kadaastrovoj-stoimosti/</p>	<p>показано расхождение данных ЛИПов по «типичной» доле земли и реальностью рынка, что приводит с существенному искажению результата оценки рыночной стоимости земли и здания трёх бизнес – центров в центре Москвы</p>
<p>Слуцкий А.А. (2024), Традиционные методы определения корректировок в методе количественных корректировок, Презентация выступления на заседании Санкт – Петербургского Совета по оценке, 30.05. 2024, https://tmpo.su/sluckij-a-a-tradicionnye-metody-opredeleniya-korrektirovok-v-metode-kolichestvennykh-korrektirovok/</p>	<p>показаны результаты анализа рыночных данных, показывающие отсутствие влияния площади на такие оценочные параметры, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> • затраты на строительство производственно – складских помещений; • ставки аренды производственно – складских помещений в гор. Калуга. <p>Данные по отсутствию влияния площади на удельные цены и ставки аренды регистрируются на постоянной основе, между тем во всех (или практически во всех) ЛИПах это влияние просто постулируется.</p>
<p>Слуцкий А.А. (2024), Доказательственная оценка залогового имущества. Обобщённый модифицированный метод выделения (применение для анализа рынка и оценки), Принято к печати в журнале</p>	<p>на примере анализа рынка производственно – складских помещений в Темрюкском районе Краснодарского края показано отсутствие влияния таких факторов, как:</p> <ul style="list-style-type: none"> • наличие / отсутствие отопления;

**НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В
КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС
ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД**

Банковское кредитование, публикация ожидается в №2 и №3	• площадь.
--	------------

Например, в первых двух указанных в Табл. 4 источниках убедительно показана принципиальная неприемлемость «справочных» корректировок цен и ставок аренды на статус населённого пункта, численность населения и среднюю зарплату в нём, его площадь, плотность населения в Московской и Ленинградской областях. А эти корректировки составляют значительную часть объёма «Справочников оценщика» ООО «Информ – Оценка», распространяемых на платной основе.

Одновременно, нет ни одного опубликованного в специальной литературе корректного (с раскрытием источников информации, исходных данных, порядка их обработки и пр.) подтверждения данных, приводимых в аналогичных ЛИПах.

7. МЕТОДЫ ПОВЫШЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЛИПов, СОДЕРЖАЩИЕ ПРИЗНАКИ АГРЕССИВНОГО МАРКЕТИНГА

Отдельно следует остановиться на действиях по приданию подобным информационным псевдопродуктам дополнительной коммерческой привлекательности, их «достоверности» и, следовательно, «солидности» за счёт сомнительных с этической точки зрения средств. В частности, этим занимается ООО «Информ – Оценка» (Л.А. Лейфер).

Такими средствами, наряду с уже упомянутым выше объявлением публикуемых данных «экспертными», в частности, являются:

- объявление своего «продукта» «справочником»;
- «добровольная сертификация» качества;
- регистрация программы;
- реклама, имеющая признаки недобросовестной.

Общей чертой указанных действий является то, что все они не выходят за рамки закона (по крайней мере, пока это не удаётся показать ⁵¹), но являются полностью бессодержательными, балансирующими на грани закона, и никакой цели, кроме как «пустить пыль в глаза» не преследуют.

Тем не менее, с учётом сказанного далее, такое поведение публикаторов никак нельзя именовать профессиональным и этичным. И именно с этих позиций их и следует оценивать в профессиональной среде, соответствующей требованию «высоких этических стандартов».

Безосновательное объявление своего «продукта» «справочником»

⁵¹ Тем не менее, некоторые попытки этого делаются и будут делаться далее.

ГОСТ Р7.0.14-2011 «Справочные издания. Основные виды, структура и издательско-полиграфическое оформление»⁵² содержит следующие определения:

«4.1 Справочное издание — издание, содержащее краткие сведения научного или прикладного характера, расположенные в порядке, удобном для их быстрого отыскания, не предназначенное для сплошного чтения.

7.1 Справочник — справочное издание, носящее прикладной, практический характер.

7.2.3 По характеру информации различают:

7.2.3.1 Статистический справочник — специализированный справочник, содержащий статистические данные по одной или нескольким отраслям народного хозяйства и общественной жизни.

7.2.3.2 Каталог — специализированный справочник, содержащий систематизированный перечень определенных предметов и услуг (каталог аукциона, каталог библиотеки, каталог выставки, каталог товаров и услуг, музейный каталог).

7.2.3.3 Определитель — специализированный справочник, содержащий информацию об определенных объектах изучения и служащий идентификации объекта.

7.2.3.4 Биографический справочник (словарь) — справочник, содержащий сведения о жизни и деятельности каких-либо лиц.

7.2.3.5 Путеводитель — справочник, содержащий сведения о какой-либо стране, географическом пункте, культурно-просветительном учреждении и мероприятии, расположенные в удобном для следования или осмотра порядке».

⁵² ГОСТ Р7.0.14-2011. Справочные издания. Основные виды, структура и издательско-полиграфическое оформление, <https://mail.ifap.ru/library/gost/70142011.pdf>

Между тем, как довольно определённо показано выше:

1) отсутствие научных основ у ЛИПов, именуемых «справочниками», не вызывает сомнений;

2) именовать эти информационные источники «содержащими статистическую информацию» невозможно, а определить их справочниками иного рода (например, каталогом, путеводителем), находясь в здравом уме, тоже не представляется возможным.

И хотя ГОСТы в правовой системе России не являются нормативно-правовыми актами, они определённо вводят соответствующую систематизацию, терминологию, понятия, которыми не следует пренебрегать. На этом и основан представленный выше вывод о псевдосправочном характере изданий ООО «Информ-Оценка».

«Добровольная сертификация»

Л.А. Лейфер неоднократно в своих публичных выступлениях и публикациях утверждал и утверждает, что «справочники», издаваемые ООО «Информ – Оценка», прошли добровольную сертификацию в системе добровольной сертификации Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Эта информация содержится и на официальных сайтах указанных организаций.

Как следует из текстов справочников, а также из официального сайта издателя справочников⁵³:

26 июля 2021 года Ассоциация «СРО оценщиков «Экспертный совет» завершила сертификацию «Справочников оценщика недвижимости» в рамках системы добровольной сертификации (Регистрационный № РОССРУ.И797.04ФАК0). Сертифицировались

⁵³ <https://inform-ocenka.ru/2021/07/30/справочники-оценщика-недвижимости-п/>

общая методология и программное обеспечение, используемые при подготовке Справочников, с целью независимой проверки подходов и методов формирования показателей, публикуемых в Справочниках.

В процессе сертификации осуществлена проверка достоверности результатов, получаемых посредством:

- анализа и статистической обработки рыночных данных – в части сбора рыночных данных, их аналитической обработки, формирования регрессионных моделей и проверки качества результатов;*
- коллективных экспертных оценок (анкетирование) – в части сбора и обработки анкетных данных, расчета показателей и проверки качества результатов;*

По результатам проведенной сертификации Справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера признаны соответствующими требованиям Закона № 135-ФЗ, профильным Федеральным стандартам оценки № 1-3, 7 (в той части, в которой указанные нормативные правовые акты устанавливают требования к источникам информации и обоснованию используемой информации). Справочники могут быть рекомендованы для оценки недвижимости.

На официальном сайте Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» размещена информация о регистрации партнерством системы добровольной сертификации № РОСС RU.И797.04ФАК0.⁵⁴

Исходя из сведений Росстандарта⁵⁵ сфера применения системы сертификации следующая:

⁵⁴ https://srosovet.ru/activities/Certifikacija/Sertifikacija_programmnogo_obespechenija/leifer/

⁵⁵

<https://www.rst.gov.ru/portal/gost/home/activity/compliance/VoluntaryAcknowledgement/reestr?portal:componentId=11f30a16-f554-4d49-a27a->

- *системы менеджмента качества;*
- *системы экологического менеджмента;*
- *системы управления охраной труда;*
- *системы менеджмента охраны здоровья и производственной безопасности;*
- *системы управления социальной ответственностью;*
информационной безопасностью организаций;
- *системы менеджмента безопасности пищевой продукции;*
- *системы энергоменеджмента;*
- *интегрированные системы менеджмента;*
- *консультационные услуги в области систем менеджмента;*
- *эксперты по сертификации.*

В связи с вопиющим несоответствием того, что было добровольно сертифицировано и того, что предусматривает зарегистрированная система добровольной сертификации, у группы заинтересованных лиц возник ряд вопросов, которые были оформлены в виде неформального совместного запроса Председателя Санкт – Петербургского Научно - методического Совета по оценке П.А. Козина и Председателя Комитета Союза Саморегулируемых Организации Оценщиков (Национальное объединение) по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Е.И. Неймана на имя Президента Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» Каминского А.В. (имеется в распоряжении авторов настоящего доклада).

В запросе были поставлены следующие вопросы:

e277ebf53b2f&portal:isSecure=false&portal:portletMode=view&navigationalstate=JBPNS_rO0ABXdJAAZhY3Rpb24AAAABABBjb25jcmV0ZURvY3VtZW50AARmcm9tAAAAQAEMjAwMAAGZG9jX2lkAAAAQAEMjk2NgAHX19FT0ZfXw**

1. Какова связь между наименованиями объектов, которые могут быть сертифицированы Системой добровольной сертификации некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" и таким объектом, как «Комплекс справочников оценщика под редакцией Л.А. Лейфера», для которых согласно заявлению ООО «Информ оценка» на их официальном сайте «Сертифицировались общая методология и программное обеспечение, используемые при подготовке Справочников, с целью независимой проверки подходов и методов формирования показателей, публикуемых в Справочниках».

2. Какова связь между соответствием «Комплекса справочников оценщика под редакцией Л.А. Лейфера» требованиям Системы добровольной сертификации некоммерческого партнерства "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет" и утверждением ООО «Информ оценка» о том, что «По результатам проведенной сертификации Справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера признаны соответствующими требованиям Закона 135-ФЗ, профильным ФСО №1-3, 7 (в той части, в которой указанные нормативные правовые акты устанавливают требования к источникам информации и обоснованию используемой информации). Справочники могут быть рекомендованы для оценки недвижимости».

3. Каким образом Система добровольной сертификации некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (с учётом перечня объектов, которые она может сертифицировать) может что-то сертифицировать на соответствие «требованиям Закона № 135-ФЗ, профильным ФСО №1-3, 7 (в той части, в которой указанные нормативные правовые акты устанавливают требования к источникам информации и обоснованию используемой информации)».

4. *Насколько соответствует действительности утверждение о том, что по результатам сертификации «Справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера признаны соответствующими требованиям Закона № 135-ФЗ, профильным ФСО №1-3, 7 (в той части, в которой указанные нормативные правовые акты устанавливают требования к источникам информации и обоснованию используемой информации)».*

5. *Насколько соответствует действительности утверждение о том, что по результатам сертификации «Справочники могут быть рекомендованы для оценки недвижимости».*

Ответа на запрос не последовало. Вернее, ответом было молчание.

В этой связи для прояснения ситуации Слуцким А.А. было направлено обращение в Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (Росстандарт) (имеется в распоряжении авторов настоящего доклада) с просьбой ответить на следующие вопросы:

1. *Является ли допустимой сертификация в системе добровольной сертификации № РОСС RU.И797.04ФАК0, зарегистрированной за некоммерческим партнерством "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет", объектов, не предусмотренных перечнем объектов сертификации в системе № РОСС RU.И797.04ФАК0?*

2. *Допустимо ли в рамках сертификации рассматривать такой объект как «СПРАВОЧНИК»? Мне такой объект не представляется соотносимым с утверждённой системой сертификации.*

3. *Имеется ли разница между предметом и объектом сертификации? Для меня очевидно, что указанный объект сертификации - комплекс Справочников оценщика недвижимости под*

редакцией Л.А. Лейфера, содержащий множество численных значений – существенно более широкое понятие нежели указанные предметы сертификации - методология формирования Справочников оценщика недвижимости и программное обеспечение, используемое при формировании данных Справочников. В связи с этим у потребителя, который не производит детального анализа, может сложиться (и фактически складывается) впечатление о том, что сертифицирована каждая цифра в комплексе Справочников. Между тем, мною опубликован целый ряд статей, в которых показано несоответствие приведённых в справочниках цифр фактическим данным.

4. Может ли являться предметом сертификации в системе добровольной сертификации № РОСС RU.И797.04ФАК0 «методология формирования справочников»? В частности, указанная «методология» с профессиональной точки зрения представляется, как минимум, дискуссионной, и достаточно давно и широко критикуется в профессиональном оценочном сообществе на заседаниях научно – методических советов и комитетов по оценке.

5. Может ли являться предметом сертификации в системе добровольной сертификации № РОСС RU.И797.04ФАК0 «программное обеспечение, используемое при формировании данных Справочников»?

6. Допускается ли действующим законодательством в сфере добровольной сертификации сертификация каких-либо объектов (услуг и т.п.) на предмет их соответствия требованиям специального законодательства, в частности Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»?

Ответ уполномоченного органа (имеется в распоряжении авторов настоящего доклада) попросту обескуражил: Росстандарт не занимается надзорно – контрольной деятельностью в отношении систем добровольной

сертификации, которые он же и зарегистрировал и потому не имеет полномочий отвечать на поставленные вопросы.

Таким образом, сложившаяся в правовом поле России ситуация такова, что зарегистрировав формально добровольную систему сертификации в какой-то сфере, можно абсолютно бесконтрольно, безответственно и безнаказанно раздавать сертификаты абсолютно в любых сферах деятельности, что исчерпывающим образом характеризуется цитатой «... нечто по форме правильное, а по сути издевательство»⁵⁶.

Опять имеем ситуацию, в которой использована «законодательная лазейка», не имеющая никакого профессионального смыслового значения, кроме коммерческого. Такое поведение нельзя считать этичным.

Регистрация программы

Идеолог справочников, приводя информацию об официальной государственной регистрации информационной системы (программы), утверждал, что в процессе регистрации система подвергалась проверке, тестированию и т.п. Такое утверждение подвергается авторами обоснованному сомнению. Регистрация программы осуществляется Федеральной службой по интеллектуальной собственности через портал Госуслуги. В соответствии с паспортом услуги ⁵⁷:

Документы, необходимые для получения услуги

- *Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц уполномоченного федерального органа исполнительной власти, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц,*

⁵⁶ В.И. Ленин, ПСС, 5-е изд. Т. 43. С. 328, <https://ru.citaty.net/tsitaty/450627-vladimir-ilich-lenin-formalno-pravilno-a-po-suti-izdevatelstvo/>

⁵⁷ Государственная регистрация программы для ЭВМ или базы данных, <https://do.gosuslugi.ru/services/319848656/>

*подтверждающая изменение наименования или адреса места
нахождения правообладателя*

- *Депонируемые материалы, идентифицирующие регистрируемую программу для ЭВМ или базу данных*
- *Документ, подтверждающий полномочия на осуществление действий от имени заявителя*
- *Дополнение к заявлению о государственной регистрации программы для ЭВМ или базы данных*
- *Заявление о государственной регистрации программы для ЭВМ или БД*
- *Платежное поручение для уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию ПрЭВМ или БД*
- *Реферат на регистрируемую программу для ЭВМ или базу данных*
- *Согласие автора на указание сведений об авторе, указанных в заявлении ПрЭВМ или БД*
- *Согласие на обработку персональных данных в заявках на ПрЭВМ или БД*

Стоимость: 4 500 рублей

Приостановление предоставления государственной услуги допускается только во исполнение принятых в соответствии с законодательством Российской Федерации судебных актов, предусматривающих обеспечительные меры в отношении представленной на регистрацию программы для ЭВМ или базы данных, или в связи с исполнением такого судебного акта в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Регламентом не предусмотрены.

Как ясно следует из приведённой информации, никакой предметной экспертизы программ (баз данных), на соответствие чему бы то ни было, не предусмотрено. Это означает, что проверка фактического существования программы, а также последующего контроля не осуществляется. Скольконибудь существенных вложений капитала это тоже не требует.

Таким образом, сообщение о «регистрации программы» для того или иного ЛИПа ничем, кроме информационного шума не является и никакой предметной профессиональной нагрузки на себе не несёт и призвано, как и «добровольная сертификация», только повысить коммерческую привлекательность ЛИПа.

Признаки недобросовестной рекламы

Оценивая воздействие ЛИПов на оценочную и на экспертную деятельность, приходится констатировать их широкое распространение и применение, как для определения стоимости, так и при контроле, либо оценке чьих-либо отчетов об оценке или заключений экспертов.

Одной из причин такой распространенности, по все видимости, является недобросовестная реклама, целью которой является создание положительного восприятия справочников, придание им ареала научности, достоверности - то есть создание доверия.

Подобная реклама присутствует в предисловиях (общих частях) к справочникам, на сайте издателя, на некоторых сторонних сайтах, а также доводится до сведения участников постоянно проводимых Поволжских конференций оценщиков.

Какова цель любой рекламы? Это продвижение товара в среде вероятных его покупателей. Покупателями являются: оценщики (оценочные организации), региональные учреждения БТИ, лаборатории судебных экспертиз, банки и т.д. Продвижение (как способ увеличения пользователей) справочных данных среди перечисленных лиц, прежде всего, имеет цель создания положительного восприятия товара, придание товару образа несомненной правильности, достоверности, то есть создание доверия к справочникам.

Способами создания доверия, способствующими продвижению справочников как товара, являются, например:

1. Утверждение о том, что справочники оценщика входят в комплекс справочников оценщика недвижимости, который прошел процедуру добровольной сертификации в Системе добровольной сертификации Ассоциации СОО «Экспертный совет», что подтверждается сертификатом соответствия № 0006 – 1.

2. Согласно этому сертификату, методология, заложенная в справочнике, и включенные в него материалы соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки и других нормативных документов. Это дает основание доверять приведенным данным и использовать их в той части, в которой это применимо для оцениваемых объектов. Цитата с официального сайта издателя⁵⁸:

Область применения и рекомендации по использованию справочников оценщика в процессе оценки

 Область применения и рекомендации по использованию справочников оценщика в процессе оценки

ВНИМАНИЕ! Этот параграф следует обязательно прочитать перед использованием материалов справочника!

При практическом использовании корректирующих коэффициентов и других характеристик рынка, приведенных в справочнике, следует учитывать следующие обстоятельства:

¹ Справочник входит в комплекс справочников оценщика недвижимости, который прошел процедуру добровольной сертификации в Системе добровольной сертификации Ассоциации СОО «Экспертный совет», что подтверждается сертификатом соответствия № 0007 – 1. Согласно этому сертификату, методология, заложенная в справочнике, и включенные в него материалы соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки и других нормативных документов. Это дает основание доверять приведенным данным и использовать их в той части, в которой это применимо для оцениваемых объектов. Вместе с тем, следует понимать, что справочник не является нормативно-техническим документом и приведенные в нем данные и методические рекомендации не следует рассматривать как материалы, обязательные к применению.

⁵⁸ Адрес страницы: <https://inform-ocenka.ru/обратите-внимание/>

Ещё одно сообщение на сайте издателя ⁵⁹:

Справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера успешно прошли сертификацию

🏠 > Справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера успешно прошли сертификацию

Справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера успешно прошли сертификацию

📅 30.07.2021 👤 by 79535699127 🗣️ Новости, Публикации, События 🗨️ Нет комментариев

У нас отличная новость и настоящий праздник!

Наши справочники официально сертифицированы!

Мы гордимся нашим трудом и уверены, что приносим пользу оценочной практике!



26 июля 2021 года Ассоциация «СПО оценщиков «Экспертный совет» завершила сертификацию «Справочников оценщика недвижимости» в рамках системы добровольной сертификации (Регистрационный № РОССТРУ.И797.04ФАК0). Сертифицировались общая методология и программное обеспечение, используемые при подготовке Справочников, с целью независимой проверки подходов и методов формирования показателей, публикуемых в Справочниках.

В процессе сертификации осуществлена проверка достоверности результатов, получаемых посредством:

- анализа и статистической обработки рыночных данных – в части сбора рыночных данных, их аналитической обработки, формирования регрессионных моделей и проверки качества результатов;
- коллективных экспертных оценок (анкетирование) – в части сбора и обработки анкетных данных, расчета показателей и проверки качества результатов;

По результатам проведенной сертификации Справочники оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера признаны **соответствующими требованиям Закона 135-ФЗ, профильным ФСО №1-3, 7** (в той части, в которой указанные нормативные правовые акты устанавливают требования к источникам информации и обоснованию используемой информации). Справочники могут быть рекомендованы для

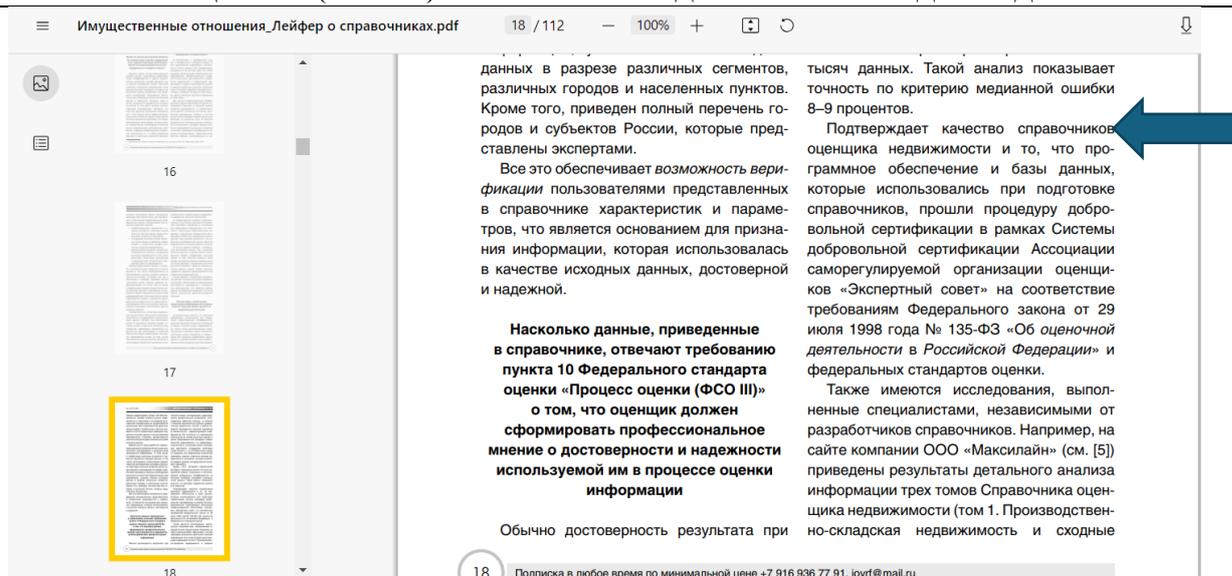
оценки недвижимости.

В связи с этой замечательной новостью мы дарим **скидки до 50% на весь ассортимент справочников**

Составитель справочников оценщика утверждает об их качестве (вербальный способ повышения доверия), ссылаясь на наличие сертификата соответствия в интервью, опубликованном в журнале «Имущественные отношения № 3 (271) 2024:

⁵⁹ Адрес страницы: <https://inform-ocenka.ru/2021/07/30/справочники-оценщика-недвижимости-п/>

НЕДОПУСТИМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ В КОНТЕКСТЕ ТРЕБОВАНИЙ П. 10 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ» (ФСО III). НАУЧНО – МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЙ ДОКЛАД



Несомненно, Ассоциация является авторитетной, известной в профессиональной среде и за ее пределами благодаря активности руководства. И Ассоциация, действительно имеет зарегистрированную систему добровольной сертификации.

Однако, утверждение издателей о том, что издаваемые ими справочники соответствуют законодательству «Об оценочной деятельности в РФ» и стандартам оценки является недостоверной (ложной) рекламой в связи со следующим:

- Никакой (как минимум) негосударственный орган сертификации не имеет права выдавать сертификаты о соответствии сертифицируемого товара государственным требованиям. Если такое и возможно, то исключительно уполномоченным государственным органом;
- в соответствии с данными РЕЕСТРА ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ СИСТЕМ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ Росстандарта объекты сертификации Системы добровольной сертификации некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № РОСС RU.И797.04ФАК0 не включают в себя никаких «справочников оценщика» или близких по смыслу объектов (см. выше).

Из этого прямо следует невозможность сертификации справочников оценщика и, как это сейчас подается – комплекса справочников оценщика, в указанной системе, поскольку ни под одну из категорий объектов сертификации они не подпадают.

В результате имеет место перенос через ложную сертификацию узнаваемости и авторитетности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» на комплекс справочников. То есть, фактически Ассоциация раскрыла над ними свой «имиджевый зонтик».

3. Применительно к информации, способствующей продвижению справочников и созданию их положительного имиджа следует отметить и такую информацию, включенную в издания⁶⁰:

⁶⁰ Копия получена из отзыва ООО «Информ-Оценка»

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов.
Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

№ 66а-316/2021

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Сочи

6 апреля 2021 года

Судебная коллегия по административным делам Третьего
апелляционного суда общей юрисдикции в составе: председательствующего
Колпаковой А.В...установила

.....
Значение указанных корректирующих коэффициентов подробно
обосновано материалами отчета, исходя из которых корректировка на этаж
расположения 0,82 рассчитана на основании данных, опубликованных в
таблица 50 «Справочника оценщика недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.,
...

При изложенных обстоятельствах, доводы апелляционной жалобы
истца о наличии методологических ошибок в отчете, расцениваемых истцом
как основание для иного расчета кадастровой стоимости судебной коллегией
отклоняются.

Таким образом результаты исследований, приведенные в
справочнике, послужили основанием в принятии решения.

Особо следует отметить, что комплект справочников оценщика
недвижимости прошел добровольную сертификацию
на соответствие оценочному законодательству и Федеральным
стандартам по оценке.
Получен Сертификат соответствия №0006-1.
Срок действия: 26.07.2021г. по 25.07.2023г. (см. Приложение 3)

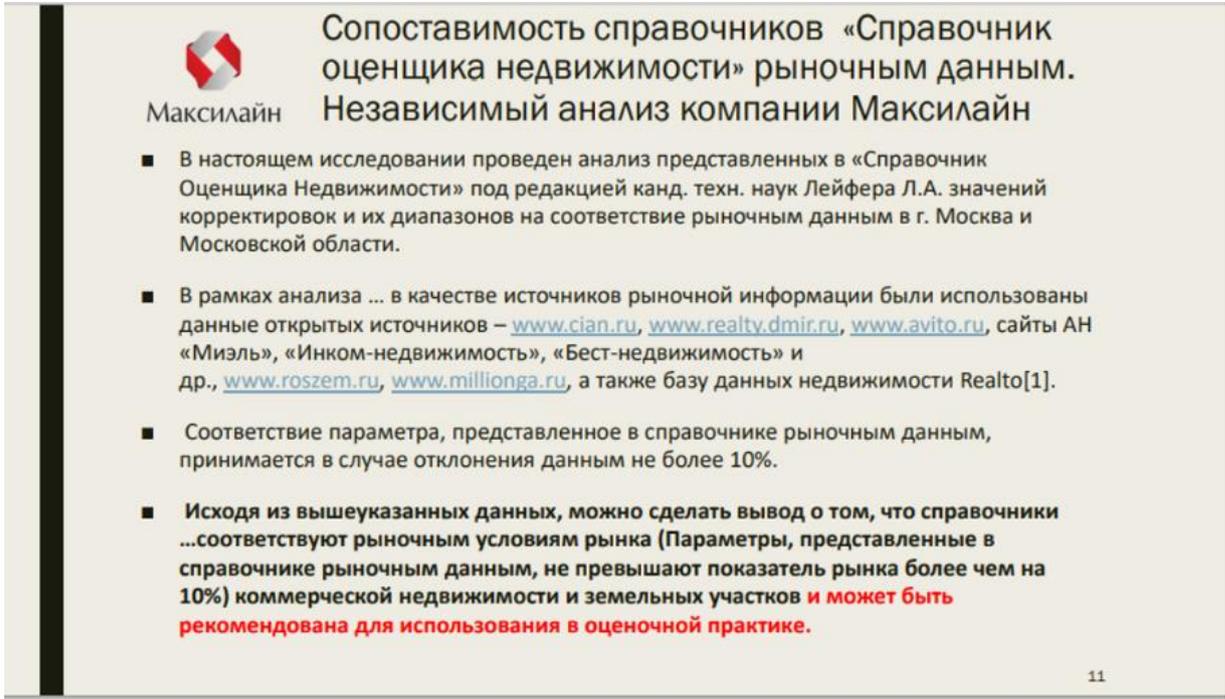
Выполнение качественной и достоверной оценки возможно
только при выполнении условия:

Использование актуальных данных относительно цен
продаж/цен аренды, в соответствующем сегменте рынка и ближайшего
окружения объекта оценки, и априорных характеристик рынков
(корректировок, поправок), позволяющих привлекать рыночные
данные по подобным объектам. Поэтому предлагаемые справочники,
прежде всего, следует рассматривать как инструмент анализа рынка,
который позволяет существенно расширить количество объектов,
которые могут быть использованы при анализе рынка и
непосредственно для повышения точности и достоверности оценки за

Здесь издатели, приводят судебный акт, акцентируя внимание на то,
что решение вынесено на основе справочной информации. Тем самым,
продвигают скрытую рекламу (смысловой посыл), что справочники
признаны судами.

Да, действительно, подобные решения имеются в большом количестве. Но здесь необходимо понимать, что судами при их вынесении не рассматривался вопрос достоверности или надежности справочных данных. Об этом нет упоминания ни в одном акте. Судами рассматривались имеющиеся в деле доказательства - заключение эксперта, которое оценивались с учетом представленных сторонами доводов. Если никаких доводов (доказательств) против справочных данных никем не приводилось, то они и не оценивались. В связи с этим формирование положительного образа справочников подобным цитированием есть недобросовестная реклама.

4. В презентации ООО «Информ-Оценка», размещённой на официальном сайте Ассоциации «Экспертный совет»⁶¹, на стр. 11 имеется информация, которую также можно считать рекламой (информацией, создающей положительный образ):



Максилайн

Сопоставимость справочников «Справочник оценщика недвижимости» рыночным данным. Независимый анализ компании Максилайн

- В настоящем исследовании проведен анализ представленных в «Справочник Оценщика Недвижимости» под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. значений корректировок и их диапазонов на соответствие рыночным данным в г. Москва и Московской области.
- В рамках анализа ... в качестве источников рыночной информации были использованы данные открытых источников – www.cian.ru, www.realty.dmir.ru, www.avito.ru, сайты АН «Миэль», «Инком-недвижимость», «Бест-недвижимость» и др., www.roszem.ru, www.millionga.ru, а также базу данных недвижимости Realto[1].
- Соответствие параметра, представленное в справочнике рыночным данным, принимается в случае отклонения данным не более 10%.
- Исходя из вышеуказанных данных, можно сделать вывод о том, что справочники ...соответствуют рыночным условиям рынка (Параметры, представленные в справочнике рыночным данным, не превышают показатель рынка более чем на 10%) коммерческой недвижимости и земельных участков **и может быть рекомендована для использования в оценочной практике.**

11

⁶¹ Л.А. Лейфер, Справочник оценщика недвижимости. Новая концепция и первые результаты, Ассоциация «Экспертный совет», <https://srosovnet.ru/content/editor/news/2023/May/Prezentaciya-LA-Lejfer.pdf>

При этом:

- Не конкретизировано, что за компания «Максилайн», какова компетентность лиц, выдавших такое заключение;
- По каким исходным рыночным данным и в сравнении с какими справочниками проводилось исследование «Максилайн», результаты которого издатели своим утверждением в презентации распространяют на все свои справочники, тем самым осуществляя создание положительного образа своей продукции;
- материалы исследования профессиональному сообществу не известны.

Следует отметить, что имеются многочисленные опубликованные исследования, из которых следует, что справочные данные по ряду факторов, мягко говоря, некорректные (см. ниже). Но о подобных исследованиях издатели справочников умалчивают.

В связи с вышеизложенным, оценщикам и судебным экспертам следует, как минимум, ответственно подходить к используемой ими информации, принимая во внимание, что именно они несут дисциплинарную, материальную, а порой, и уголовную ответственность за результаты своей оценки. Не издатели справочников, которые в качестве своей страховки включили в каждый из справочников напоминание, что обязанностью оценщиков является проведение анализа рынка, отвечают за результаты оценки, а исключительно оценщики и эксперты.

Также можно отметить необходимость государственного урегулирования (введения системы контроля) за бесконтрольной и безответственной раздачей сертификатов соответствия в системах добровольных сертификаций.

8. ВОСПРОИЗВОДИМОСТЬ РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ – ГЛАВНОЕ УСЛОВИЕ ДОКАЗАТЕЛЬНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ

Достоверность — термин, имеющий различные значения и применяемый в философии, теории судебных доказательств, гносеологии, логике, теории вероятностей, психологии, естествознании и других областях. В прикладном понимании, в том числе для оценки и судебной экспертизы, достоверность - это обоснованность, доказательность, бесспорность знания.

К такому смыслу понятия приближена норма ст. 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

Ст. 12 135ФЗ Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения. 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, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное. Под порядком понимаются стандарты оценки, выполнение требований которых предполагает получение оценщиком достоверного, а, значит, доказанного им результата.

Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете. В случае наличия спора о достоверности (прим: доказанной оценщиком) величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством РФ, регулирующим оценочную деятельность.

В процессуальном праве под доказательствами по делу понимаются доказательства о фактах, полученные в предусмотренном законом порядке, в частности, отчёты оценщиков, выполненные с соблюдением требований стандартов оценки, заключения судебных экспертиз, выполненных в соответствии с требованиями ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности».

Оценка доказательств судами осуществляется в совокупности с иными доказательствами по делу в условиях состязательности сторон по делу в представлении своих доказательств и доводов.

Для оценщика и эксперта эти пункты важны тем, что некоторые обстоятельства, влияющие на стоимость, могут быть признаны сторонами спора в независимости от того, носят они «рыночный» характер, отражающий поведение типичных участников сделок.

Диссертация Григорьева Игоря Александровича «Достоверность как правовой принцип судебно-экспертной деятельности» (2020), предметом исследования которой являлась достоверность судебной экспертизы, показывает, что правовые проблемы установления достоверности путем проведения судебной экспертизы далеки от своего окончательного решения.

В частности, в выводах диссертационной работы формулируются такие критерии достоверности:

а) относимости – смысловой связи выводов эксперта с поставленными перед ним вопросами (*прим: в полной мере применимо и к отчетам оценщиков*);

б) допустимости – подтверждения выводов эксперта установленными законом средствами и способами;

в) обоснованности – документальной и фактической подтвержденности выводов эксперта общепринятыми научными и практическими данными, не оставляющими сомнений в их истинности, убедительности и законности (*прим: в полной мере применимо и к отчетам оценщиков*);

г) всесторонности – обширности выводов эксперта, применительно к пространству, времени и кругу лиц, исследуемых в ходе судебной экспертизы, а также получение выводов на основе всех имеющихся относимых доказательств предусмотренными для выводов способами/алгоритмами (т.е. с разных сторон, в частности, применения сравнительного, доходного, затратного подходов и методов);

д) полноты – качественной и количественной пригодности выводов эксперта в отношении факта, обстоятельства или взаимной связи между ними (*прим.: в полной мере применимо и к отчетам оценщиков*);

е) объективности – беспристрастности, непредубежденности, непредвзятости, неподкупности, справедливости и независимости эксперта при формулировании им своих выводов и составлении заключения (*прим.: в полной мере применимо и к отчетам оценщиков*);

ж) достаточности – количественной наполненности сведений для установления факта, обстоятельства или взаимной связи между ними (*прим.: в полной мере применимо и к отчетам оценщиков*);

з) правильности – верности, точности, безошибочности выводов судебной экспертизы.

Понятно, что установить соответствие конкретного заключения судебного эксперта о рыночной или иной стоимости объекта исследования невозможно, если участники спора не могут воспроизвести исходные данные и расчеты эксперта.

Кризис воспроизводимости (или кризис репликации) — это продолжающийся методологический кризис, при котором многие научные исследования трудно или невозможно повторить или воспроизвести.

Кризис воспроизводимости наиболее серьёзно сказывается на социальных науках и медицине.

Фраза «кризис воспроизводимости» стала использоваться в начале 2010-х годов как часть растущего осознания проблемы. Кризис представляет собой важный объект исследований в области метанауки⁶².

Воспроизводимость, тесно связанная с повторяемостью, является основным принципом, лежащим в основе научного метода. Воспроизводимость результатов исследования означает, что результаты, полученные с помощью эксперимента или наблюдательного исследования или при статистическом анализе набора данных, должны быть получены повторно с высокой степенью надежности при повторении исследования. Существуют разные виды репликации⁶³, но обычно в исследованиях репликации участвуют разные исследователи, использующие одну и ту же методологию. Только после одной или нескольких таких успешных репликаций результат должен быть признан научным знанием.

Многие известные нам физические величины получены из многократно проведенных экспериментов с повторяемыми результатами и нашли свое отражение в технических, физических и иных справочниках. Откуда, например, значение модуля Юнга конкретного материала может получить инженер или эксперт-строитель?

- 1) Из строительных норм.
- 2) Проведя собственные повторяемые эксперименты.

Но никто из них, определяя конкретную величину показателя, не может сослаться на мнение другого инженера, даже на очень опытного и уважаемого.

Воспроизводимость в оценке и в судебной экспертизе следует рассматривать как один из признаков достоверности. Если воспроизводимость рассматривать только как возможность повторить (получить) по материалам

⁶² ru.wikipedia.org

⁶³ Реплика́ция (от лат. replicatio — возобновление, повторение).

документов результат оценки, указанной в отчёте оценщика или выводы судебной экспертизы, то этого может быть недостаточно для подтверждения факта или принятия решения об их достоверности. Это обусловлено тем, что просто воспроизводимость расчетов или судебного исследования не обеспечивает доказательность, которая должна проверяться отдельно.

Например, результат оценки в отчёте оценщика или выводы эксперта могут быть воспроизводимыми по данным, содержащимся в этих документах, и одновременно могут быть недостоверными с точки зрения соответствия рыночным ценам.

Проверка доказательности результатов оценки или выводов эксперта возможно только на основе всестороннего исследования, лишь начинающегося с проверки воспроизводимости.

Очевидно, что ни о какой достоверности даже при условии воспроизводимости оценки или выводов эксперта не может быть речи, если какие-либо промежуточные выводы или используемые данные не обладают признаками достоверности.

Например, воспроизводимость в вычислительных науках была определена как имеющая следующее качество: результаты должны быть задокументированы путем предоставления доступа ко всем данным и коду таким образом, чтобы вычисления могли быть выполнены повторно с идентичными результатами.

В последние десятилетия растет беспокойство тем, что многие опубликованные результаты исследований не проходят тест на воспроизводимость, но одновременно подвержены тиражированию. Это происходит в разных сферах, но в наибольшей степени там, где во главу угла не поставлены критерии воспроизводимости и достоверности.

В сфере государственной кадастровой оценки, регулируемой соответствующим законом от 2016 года сформулированы принципы её проведения. В том числе принцип независимости и открытости процедур

государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости. Причём проверяемость (воспроизводимость) должна обеспечиваться как на уровне региона, так и на уровне конкретного кадастрового номера. Однако, как показывает практика, воспроизводимость (опуская вопрос достоверности) кадастровой оценки зачастую не обеспечивается.

Пример: расчет прибыли предпринимателя (ПП) в ГКО зданий в Санкт-Петербурге на 1.01.2023 (с. 40-44). Формулы 4.8 – 4.14 не удалось воспроизвести и получить результаты в табл. 4.5 и 4.6.

Впервые формула для расчета ПП была предложена Е.С. Озеровым в 1998 г. С тех пор споры о ПП в среде оценщиков не утихают, но формула в МУ по ГКО кажется совсем несложной. Но проверить правильность её реализации не представляется возможным.

В сфере пересмотра кадастровой оценки ГБУ наделены правом на вынесение отказа заявителям в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, если представленный заявителем отчет об оценке, по мнению ГБУ подготовлен (статья 22.1):

- с использованием оценщиком неполных и (или) недостоверных сведений;
- расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости;
- нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости.

При этом отказ ГБУ следует рассматривать как внесудебный порядок рассмотрения спора о стоимости.

Здесь необходимо обратить внимание на то, что отказы, как правило, носят усмотрительный характер, формально имеют отсылки к пунктам стандартов оценки, описывая зачастую такие нарушения, которые в

отсылочных пунктах не описаны. При этом никогда не проверяется воспроизводимость результатов оценки, степень влияния найденных нарушений на результат оценки, что странно в условиях вероятностной природы рыночной стоимости. Как ГБУ может судить о влиянии ошибки на результат оценки, если не пытается воспроизвести расчеты оценщика?

А как в процессе экспертизы отчета об оценке можно подтвердить стоимость, учитывая, что это расчетная величина? Очевидно, что эксперт не может выносить свое суждение, руководствуясь своим представлением о правдоподобности рыночной или иной стоимости. Здесь «верю» или «не верю» не уместно. Для проверки правильности расчета стоимости есть только два пути, которые надо использовать параллельно:

- 1) Воспроизвести и проверить исходные данные и расчеты оценщика, сопоставив с результатом проверки.
- 2) Проверить результат собственным расчётом по тем же исходным данным, но на основе собственного исследования рынка.

Да, существует проблема трудоёмкости проверки отчета, особенно в условиях, когда оценщиком все расчеты выполнены в среде электронных таблиц (ЭТ), а в отчетах представлены лишь иллюстрации таблиц и использованные при оценке формулы. Если в рамках судебных экспертиз эксперт имеет право заявить ходатайство об истребовании у оценщика рабочих таблиц, то в иных спорных отношениях это невозможно без доброй воли оценщика. В последнем случае воспроизводимость, проверка, доказательства истинности или ложности утверждений оценщика становятся невозможными.

Классификация методов оценки приведена в работах Е.С. Озерова и подразумевает три уровня: Подходы – Методы – Техники оценки недвижимости. Всего около 30 техник, имеющих полное и сокращенное наименование. Методы иллюстрируются легко воспроизводимыми расчетами. В России и за рубежом разрабатываются и применяются новые методы оценки.

Но в любом случае оценщик или эксперт обязаны обеспечить воспроизводимость своих расчетов.

То, что метод часто используется практиками или что он описан в той или иной публикации, не является доказательством его адекватности. Равно как и авторский метод имеет право на существование при условии его воспроизводимости и апробации в сравнении с иными методами оценки.

Классификация методов получения информации и пригодных источников для оценки по их воспроизводимости:

1. Прямые измерения и наблюдения с их фиксацией в отчёте или в заключении эксперта в качестве фактов. Пример: измерения длин и расстояний, фиксация количества этажей в здании.

2. Эксперимент (от лат. *experimentum* — проба, опыт) — процедура, выполняемая для поддержки, опровержения или подтверждения гипотезы или теории. Эксперименты проводятся не только в точных науках, но и в социологии, психологии, экономике. Например, проверка гипотезы влияния этажа на стоимость объекта, проводимая методом РА.

3. Официальные документы. Нормы, стандарты, указания и т.п.

4. «Простые» расчеты площадей, объемов, расстояний и длин, высот и т.п.

5. Судебные решения, вступившие в законную силу, установившие факты в отношении объектов оценки.

6. Зафиксированные договоренности (результаты торгов).

7. Сложные расчеты (математическое моделирование).

8. Расчеты, например, с использованием генератора случайных чисел (метод «Монте-Карло» и др.)

9. Расчеты, например, с использованием математики нечетких множеств.

10. Результаты опросов экспертов, проведенных с соблюдением необходимых процедур.

11. Опубликованные ценовые предложения (объявления о продаже).

Вывод 1. Результаты, полученные без соблюдения обеспечения воспроизводимости, могут рассматриваться только в статусе мнений конкретных физических лиц. Оценки, полностью построенные на таких результатах, доказательной силы не имеют.

Вывод 2. Классификация информации по подтвержденности:

1. Воспроизведение информации невозможно – неподтвержденная.
2. Воспроизведение возможно, но не осуществлено – потенциально подтвержденная. Факт достоверности также подлежит установлению.
3. Воспроизведение осуществлено – результат положительный – подтвержденная. Факт достоверности также подлежит установлению.
4. Воспроизведение осуществлено – результат отрицательный – ложная.

Вывод 3. Некоторые виды информации не могут рассматриваться как надежные, а полученные сведения достоверными, т.к. они нарушают принципы системности (принцип вклада) и не учитывают взаимодействие (взаимное влияние) разных параметров (свойств, факторов) на качество (ценность) и стоимость ОО.

Модель стоимости должна отражать конкретные обстоятельства оценки, свойства объекта оценки (исследования) и объектов-аналогов (ошибка агрегирования).

Вывод 4. Воспроизводимость является инструментом борьбы с необъективностью оценщиков и экспертов, т.к. позволяет отторгнуть знания от их носителей, придав им объективный проверяемый характер.

9. ЛИШЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ СУБЪЕКТНОСТИ В ХОДЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ИМИ СВОЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В настоящее время необходимо признать, и это подтверждается самими авторами ЛИПов, что при подготовке отчётов об оценке стоимости и производстве стоимостных судебных экспертиз в России в 90-95% случаев используются готовые наборы фиксированных нерыночных данных и показателей (иначе – значений, коэффициентов или корректировок), на основе которых и определяется рыночная стоимость конкретного объекта.

При этом, в большинстве случаев, источник этих данных полностью неизвестен использующему их оценщику, а в некоторых случаях известен только редактор, что не означает, что известен конкретный автор / источник конкретного показателя, который использовал оценщик. Как и соответственно неизвестен его уровень подготовки, образования и профессия.

Вместе с тем, сами продавцы таких стоимостных показателей, не могут знать, где, кто и для какого случая и объекта будет использоваться данный показатель оценщиками.

Возникает парадоксальная и невозможная с точки зрения как закона, так и здравого смысла ситуация, при которой, согласно оценочному и процессуальному законодательству, производит оценку конкретное персонифицированное лицо, обладающее профессиональным, а в ряде случаев, дополнительно ещё и процессуальным статусом, но которое, в силу создавшейся ситуации применения показателя из ЛИПа, фактически отстранено от предписанного законом права и им же возложенной обязанности, определять величину рыночной стоимости, поскольку она теперь прямо предписана ЛИПом, который, в силу маркетинговой стратегии лукаво и

с искажением действительности, обозначен как "Справочник оценщика" или сходными, аналогичными по смыслу терминами.

Под воздействием агрессивной рекламы, сходной по методам убеждающих нарративов с рекламой финансовых пирамид и продавцов счастья и успеха, пользователи и потребители готовых стоимостных показателей из ЛИПов, не особо задумываясь и с молчаливого согласия контролирующих органов и потребителей, которые, впрочем, сами не выразили особого желания разобраться в свойствах данного вида продуктов, полагаясь опять таки на оценщиков, стали полностью полагаться на ЛИПы, широко внедрив их в свою практику.

Со временем, такие информационные продукты, при полном отсутствии научной и методической критики, рецензирования и апробации стали расширяться и множиться, охватывая всё новые значения данных, используемых при определении рыночной и иной стоимости, стремясь к почти полному охвату вообще всех возможных значений, доходя до утверждения значений расчётных показателей, ранее крайне редко присутствующих или вообще отсутствующих в рыночной практике.

При этом авторы ЛИПов, фактически своей волей ввели эти значения в определение рыночной и иной стоимости, хотя ранее оценщик их мог вообще никогда не наблюдать на реальном рынке. Вместе с тем авторы конкретных числовых значений показателей так и остались неизвестны никому за пределами неопределённого круга конечных выгодоприобретателей реализации ЛИПов.

Наряду с этим, ЛИПы характеризуются сокрытием как методик получения данных и конкретных значений, так и исходных данных, к которым применены методики для их обработки. Ситуация осложнена тем, что рыночная стоимость в природе не существует, пока не будет определена с помощью соответствующих методов, процедур и техник, признанных

современной наукой и практикой, утверждённых стандартами профессиональной деятельности, либо апробированных другими представителями науки и профессионального сообщества.

Казалось бы, без соблюдения описанных условий применения, невозможно существование не только каких-либо конкретно определенных «справочных» данных, как конечного продукта применения стандартизированной и апробированной методологии, но невозможно и существование самой методологии получения значений таких данных. Однако, на текущий момент состояние дел в оценочной и судебной стоимостной практике, с такими, неизвестным образом полученными, а значит, по смыслу законодательства, ложными данными, может быть охвачено более 90% деятельности лиц, определяющих рыночную и иную стоимость.

Но если в случае с финансовыми пирамидами, агрессивный маркетинг нашёл свою реализацию, благодаря пробелам в законодательстве, то в случае с ЛИПами, их продавцы воспользовались просто незнанием и недостаточным пониманием законодательства и профессии как лиц, определяющих рыночную и иную стоимость, так и потребителей стоимостных исследований.

Более того, с течением времени патогенез проблемы разросся до того, что данные ЛИПов стали посягать на само право оценщика и эксперта самостоятельно определять методику проведения стоимостных исследований и ограничивать это право. Ведь какую бы методологию стоимостного исследования специалист не выбрал, конечный результат её применения, как правило, не будет совпадать с той цифрой показателя или корректировки, которая уже заранее указана в ЛИПе. Сами ЛИПы стали утверждаться практикой применения, а ни на какой научной и практической базе не основанные требования их применения закрепились кое-где судебной практикой, фактически иногда чуть ли не до силы признанного нормативного

документа, что в свою очередь стало использоваться как «серьезная аргументация» создающих и применяющих ЛИПы.

Утверждение расчётных показателей публикаторов ЛИПов, которым неожиданно стала оказываться информационная поддержка от некоторых представителей оценочного сообщества, введённых в заблуждение авторами ЛИПов, стали превалировать над законными действиями самого профессионала - оценщика при контроле его исследований в ряде государственных и судебных инстанций.

Специальное законодательство, регулирующее любую наукоемкую деятельность, достаточно сложно в понимании, а оценочная деятельность, являясь наукоемким видом деятельности, ещё и весьма специфична и особенно сложна в своих наиболее специализированных частях. Весьма специфична методология доказывания процессов формирования рыночной и иной стоимости, её математических показателей при формировании экономических моделей. Поэтому, зачастую даже суды, не в силах понять и толковать специальные стандарты и методики, а также правила, существующие в других наукоемких отраслях, вынуждены обращаться к экспертам. И этой ситуацией воспользовались в полной мере составители ЛИПов, указав, что они готовы предоставить некие основы, концентраты данных, готовые значения показателей, которые лишь необходимо разбавить описанием, чтобы получить результат таким образом проведенного исследования.

При этом лёгкость, скорость и крайне низкая трудоёмкость и себестоимость таких "решений" по определению рыночной и иной стоимости поразила воображение оценщиков, и они не стали её теперь в ряде случаев доказывать и обосновывать, самостоятельно производить расчёты - эта компетенция и обязанность оценщиками была переложена на авторов ЛИПов.

При определении стоимости, зачастую на расчёт только одного расчётного показателя можно потратить десятки рабочих часов. Готовый же коэффициент можно внести в расчётную таблицу менее чем за 3 секунды! Даже если бы расчёт одного коэффициента составлял всего 1 час, то разница в трудоемкости составляет 1 200 раз (!!!), а ведь на расчёт многих коэффициентов требуется гораздо более часа.

Фантастические результаты: фактически продавцы ЛИПов открыли Эльдorado и Голконду и оценщикам стало весьма трудно отказаться от такого заманчивого предложения.

При этом законодательные санкции за применение ЛИПов фактически перестали существовать. Ситуация в оценке по сути стала аналогична опиумным войнам в Китае, когда, несмотря на опасность, наркотики употребляли и вымирали целые поселения, перед наркотиком стал бессилён даже инстинкт самосохранения. В случае оценки, таким наркотиком, по мнению авторов настоящего доклада, выступили ЛИПы.

Поскольку проблема ЛИПов возникла из объективного процесса развития общества, неравномерного развития образования, законодательства, ограниченности систем раскрытия информации и плохой информационной обеспеченности российских оценщиков с их спецификой, то проблема ЛИПов быстро укоренилась, вошла в широкую практику их использования, а её разрешение на сегодня представляется достаточно сложной.

Несмотря на то, что законодательство не позволяло применение ЛИПов при производстве судебных стоимостных экспертиз и отчётов об оценке, как по принципам доказывания, так и по принципам нарушения права эксперта на выбор и определение методологии, взамен ЛИПы предоставили, как уже упоминалось, быстрое и лёгкое получение результата определения рыночной и иной стоимости. И несмотря на то, что сам результат оценки, полученный таким образом, выглядит не более чем размытая иллюзия, при изначально

неизвестной рыночной и иной стоимости, результат, полученный на основе применения ЛИПов, во многих случаях смог её подменить в практике оценки.

Многие оценщики и судебные эксперты потеряли субъектность, фактически превратившись лишь в операторов применения ЛИПов.

При этом ситуация дошла до того, что оценщик / судебный эксперт, в ряде случаев, не может даже самостоятельно решить, выбрать или нет расчётный показатель - если он есть в перечне ЛИПа и формально усматривается возможность его применения, то он практически безальтернативно должен быть применён, иначе исследование «не будет соответствовать требованиям» и может быть опровергнуто и отклонено именно с формулировкой «не соответствует методике», «не соответствует справочнику».

Получается, что процесс и право выбора методологии исследования в этих условиях более не принадлежат оценщику и эксперту, поскольку они подменяются методологией использования ЛИПов.

Готовые цифры из ЛИПов стали априори диктовать известный конечный результат оценки, который по сути получают при использовании неизвестной методологии неизвестного набора и неизвестных данных. Значения готовых показателей и их перечней в ЛИПах трансформировались в метод оценки.

С полной степенью ответственности и осознанием сложившейся ситуации авторам настоящего доклада после долгих предварительных разъяснений ситуации, удалось обратить внимание сообщества и указать на опасность, все более нарастающую от использования ЛИПов. Было потребовано от публикаторов ЛИПов, либо доказать стоимостные показатели ЛИПов по принципам доказывания, предписанным законодательством России, либо прекратить введение в заблуждение распространением подобных ЛИПов представителями оценочного сообщества, пользователей из государственных, в

том числе, правоохранительных и судебных органов, а также прекратить фактически противоправную деятельность по рекламе их применения. Эти требования и призывы публикаторами ЛИПов пока были проигнорированы.

Для выхода из создавшейся ситуации, вместе с обращением к публикаторам ЛИПов, авторами настоящего доклада, на основе как буквального толкования, так и духа действующих правовых норм в оценочной и экспертной деятельности, были разработаны Методические требования по применению информации и данных при определении стоимости, а так же иные методологические документы, помогающих оценочному сообществу более правильно сориентироваться в требованиях законодательства и основах профессиональной деятельности. Отдельно было указано, что применение ЛИПов является недопустимой практикой оценки.

Попытки продавцов ЛИПов подменить принятый десятками лет в экспертной методологии термин "Апробация" термином "Сертификация" не может быть признан успешным, поскольку нельзя сертифицировать неизвестную пользователю экспертную методику и данные. При «Апробации» методология получения данных должна быть детально раскрыта, раскрыты сами исходные данные и раскрыта методология их обработки, в противном случае, апробация невозможна.

Вместе с тем, категорически нельзя сертифицировать готовую цифру – конкретное значение того или иного оценочного показателя в ЛИПах, исходных данных и их методик расчёта, поскольку в каждый момент времени, в каждой пространственной точке действует свой способ ценообразования и даже локально, при изменении одного показателя, синхронно могут изменяться и другие показатели. В то же самое время, значения показателей в ЛИПах статичны, действуют на всей территории России и на протяжении весьма продолжительного времени, хотя цены меняются ежемесячно и новые предложения на рынке появляются локально, гораздо чаще, чем издаются

ЛИПы, не говоря уже о том, что теперь уже в многочисленных ЛИПах, имеются разные значения одного и того же показателя.

При этом никому неизвестно, чем один ЛИП лучше другого, даже сами авторы, пользователи и потребители ЛИПов на этот вопрос не могут дать ответа.

Необходимо помнить, что законодательство об оценочной и судебно-экспертной деятельности предписывает оценщику и эксперту самостоятельно производить исследования, как и ответственно выбирать, раскрывать и описывать выбранную методику, приводящую к получению обоснованных результатов оценки.

10. ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

Таким образом, исходный тезис о ложности рассмотренных в настоящем докладе информационных продуктов можно считать формально доказанным. Данные, представленные в ЛИПах, попросту не могут не быть ложными, поскольку они противоречат целому ряду фундаментально-научных и методологических требований и условий, что многократно апробировано и показано на рыночных данных.

Помимо этого, необходимо отметить следующее.

1. Информация, представленная в информационных продуктах, которые в настоящем докладе именуется «ложными», никак не соответствует требованиям п. 10 ФСО III, вследствие чего такие источники информации являются недопустимыми для использования в качестве основы оценок рыночной и иной стоимости.
2. Текущее состояние методологии оценки в Российской Федерации оценивается нами как глубоко кризисное. Одной из главных, если не самой главной, причин этого является грубое искажение методологии оценки, исторически ориентированной на непосредственно наблюдаемые и соответствующим образом обработанные рыночные данные, применением информации и данных, не имеющих под собой реальной рыночной основы.
3. Эта ситуация начала складываться ещё в нулевых годах XXI века, развилась в десятых годах XXI века, и к настоящему времени фактически привела к превращению профессии оценки из высокоинтеллектуальной, высокопрофессиональной и относительно высокооплачиваемой профессии в низкоинтеллектуальное, низкопрофессиональное, низкооплачиваемое ремесло, которое к тому же имеет негативную репутацию в обществе и в государственных органах.

4. Такое положение для нас, считающих себя патриотами российской оценки, внесшими и продолжающими вносить существенный вклад в её становление в качестве высокоинтеллектуальной, высокопрофессиональной и относительно высокооплачиваемой профессии, является полностью нетерпимым.
5. Недопустимые источники информации, представляющие собой ложные информационные продукты (далее - ЛИПы), количество которых в настоящее время определить не представляется возможным (оценочно это десятки ЛИПов с тенденцией к росту), классифицируются нами на четыре типа по характеру используемой в них информации и методам её обработки – полностью непрозрачные, псевдоэкспертные, якобы архивно – статистические и «синтез» из двух последних.
6. В настоящем докладе рассмотрены особенности каждого из четырёх типов ЛИПов и формально доказано, что ни один из них не отвечает требованиям п. 10 ФСО III в части достоверности, надежности и существенности для целей оценки.
7. Более того, ЛИПы в принципе не могут быть достоверны и надёжны по причинам нарушения фундаментально – научных, методических и практических требований к процессам сбора, анализа и обработки данных.
8. Помимо этого, все без исключения ЛИПы являются непроверяемыми на данных публикаторов по причине полной закрытости исходной информации. Однако, многочисленные опубликованные примеры (перечень приведён ниже) сопоставления данных ЛИПов с реальными рыночными данными показывает их резкое расхождение.
9. Мы отмечаем, что для распространения ЛИПов используются элементы агрессивного маркетинга, такие как позиционирование ЛИПов, как «справочников», реклама, имеющая признаки недобросовестной и вводящей в заблуждение, добровольная сертификация в организации, не

имеющей такого рода объектов сертификации в перечне официально зарегистрированных и т.д.

10. Повсеместное распространение ЛИПов фактически привело к лишению оценщика и судебного эксперта по определению рыночной и иной стоимости профессиональной субъектности, а также к тому, что ЛИПы по сути стали рассматриваться в качестве самостоятельного метода оценки.

ПРИЛОЖЕНИЯ.

Приложение 1

Выдержка из статьи Ричарда Дж. Роддевиц, Мусорная наука, экологическая стигматизация, маркетинговые исследования и надлежащая методология оценки: последние уроки, извлеченные из судебных разбирательств ⁶⁴.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОПРОСОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКОЛОГИЧЕСКОЙ СТИГМАТИЗАЦИИ: УРОКИ, ИЗВЛЕЧЕННЫЕ ИЗ СУДЕБНЫХ РАЗБИРАТЕЛЬСТВ

Два недавних судебных дела - одно в федеральном окружном суде на юго-востоке, другое в судебной системе штата Калифорния - высвечивают проблемы, с которыми начинают сталкиваться оценщики загрязненной недвижимости, когда сталкиваются с судебной проверкой надежности их методов оценки а la Daubert и Kumho Tire ⁶⁵.

Оба случая связаны с предполагаемым снижением стоимости объекта недвижимости из-за загрязнения, мигрирующего из соседнего объекта недвижимости. В обоих случаях оценщики сначала оценили стоимость незагрязненных объектов недвижимости, подвергшихся воздействию, а затем отдельно оценили стоимость с учетом воздействия загрязнения.

⁶⁴ Roddewig R.J. (1999), Junk Science, Environmental Stigma, Market Surveys, and Proper Appraisal Methodology: Recent Lessons from the Litigation Trenches, Appraisal Journal, Oct 1, 1999,

<https://www.thefreelibrary.com/Junk+Science%2C+Environmental+Stigma%2C+Market+Surveys%2C+and+Proper...-a057590667> . Перевод выполнен А.А. Слуцким.

⁶⁵ Поскольку оба дела все еще находятся на рассмотрении, названия и точное местонахождение дел были утаены до окончания судебного разбирательства

Различия в значениях "до и после" были частью ущерба, заявленного в результате загрязнения.

В обоих случаях оценщики провели "опросы" участников рынка в рамках своего процесса, чтобы определить влияние стигматизации, вызванное загрязнением.

В первом случае на юго-востоке соседняя недвижимость и предполагаемый источник загрязнения грунтовых вод подпадали под действие государственной программы восстановления, которая включала установку насоса и очистку. Недвижимость истца не была экологически чистой; истец также загрязнил свою недвижимость и также подпадал под действие государственного плана и программы по восстановлению. Суд (и присяжные заседатели) должны были провести различие между воздействием загрязнения соседа и воздействием собственного загрязнения истца на рыночную стоимость при вынесении заключения относительно надлежащего возмещения ущерба.

Оценщик истца сначала оценил рыночную стоимость имущества как незагрязненного. Затем оценщик пришел к выводу, что имущество было "бесполезным", принимая во внимание загрязнение, исходящее от соседнего участка, поскольку кредиторы не стали бы выдавать ссуды на загрязненное имущество. Единственным основанием для его заключения был телефонный опрос кредиторов, "ограниченный по масштабу, глубине и времени".

Основываясь на деле Daubert и обзоре опроса эксперта истца, судья постановил, что свидетельские показания должны были быть исключены,

... поскольку они имели незначительную доказательственную ценность или вообще не имели ее при установлении ущерба истцу и не соответствовали установленным правилам, касающимся экспертных показаний.

У судьи, по-видимому, были две проблемы:

1. во-первых, относительная доказательная ценность обследования при установлении стоимости и,
2. во-вторых, содержание и объем обследования, проведенного оценщиком.

Что касается первого пункта, доказательной ценности методики опроса, судья включил в свое заключение следующие утверждения:

Из протокола ясно, что оценщик полностью отказался от методов профессии оценщика при составлении своего второго заключения, что означает, что имущество ничего не стоит.

Этот суд интересуется не то, что сказал оценщик, а отсутствие оснований для его слов.

Этот суд уверен, что ни оценщик, ни какой-либо другой оценщик МАИ никогда не давал оценку клиенту и не взимал плату, когда она основывалась исключительно на телефонных разговорах с банкирами.

Эксперт, который не сообщает ничего, кроме итоговых данных, не вносит ничего ценного в судебный процесс.

Что касается объема и содержания опроса, то у судьи были следующие критические замечания:

Оценщик не вел никаких записей относительно информации, которую он предоставил опрошенным кредиторам.

Он не сообщил кредиторам точное название и местонахождение соответствующей недвижимости.

Он не сказал им, что владелец соседней недвижимости, вызвавший загрязнение, находился в рамках государственной программы

*по восстановлению и признал свою ответственность за очистку
недвижимости.*

*Хотя он сказал участникам опроса, что на участке было два вида
загрязнения, один из которых он охарактеризовал как более серьезный,
чем другой, он не проводил никакого другого различия между этими
двумя видами загрязнения.*

Он не сообщил им предполагаемые затраты очистки.

*Беседы заняли менее пяти минут, а некоторые - менее трех
минут.*

*Большинство кредиторов, с которыми мы связались, не были
заинтересованы в выдаче займов на какой-либо тип зараженного
имущества.*

Основываясь на ненадежности и спекулятивном характере оценки
стоимости, судья отменил решение присяжных о возмещении ущерба и
назначил новое судебное разбирательство.

Во втором деле в судебной системе Калифорнии судья постановил, что
результаты опроса были неприемлемы еще до того, как присяжные получили
возможность заслушать показания оценщика.

Оценщик провел три опроса: один среди кредиторов, другой среди
брокеров и третий среди потенциальных покупателей недвижимости.

Суд постановил, что все три опроса были неприемлемы, поскольку
описание ситуации, предоставленное каждому респонденту, было предвзятым.

Судья отметил проблемы, связанные с опросом, следующим образом:

*... указания на то, что объект недвижимости (соседний) является
источником загрязнения подземных вод, ссылаясь как на участок
Суперфонда и другие проблемы загрязнения подземных вод; и
дальнейшее заявление о том, что многочисленные судебные иски против*

нынешнего владельца со стороны физических лиц, которые утверждают, что объект недвижимости оказал негативное влияние на их здоровье, которые могут быть расширены и включать нового владельца или оператора недвижимости, как мне кажется, настолько искажают результаты исследования, что делают его абсолютно бесполезным и ненадежным ...

Судья просмотрел опросные карточки, использованные для получения мнений, а затем сделал следующие дополнительные комментарии:

Что ж, меня беспокоит то, что в основе любого заключения об оценке или любого другого запрашиваемого мнения должны лежать вопросы такого типа, на которые можно разумно положиться, которые заслуживают достаточного доверия и имеют признаки надежности, которые сформировали бы разумную основу.

Эта карта или любой опрос, проведенный людьми, которым сказали, что это зона загрязнения, что это был источник загрязнения грунтовых вод, и ссылка на судебные иски, которые являются полностью спекулятивными ... представляют собой тактику запугивания.

Судья пришел к выводу, основываясь на доказательствах, представленных в ходе судебного разбирательства, что экологические риски, кратко изложенные в карточках опроса, зачитанных респондентам, были грубо искажены, и он отклонил доходный подход оценщика и затратный подход к оценке стоимости, поскольку они были фатально связаны с опросом.

В данном случае речь идет об использовании экспертом информации из опроса в качестве основы для своего мнения. Допуская,

что это может быть допустимо, данные опроса, которые до сих пор были предоставлены суду, не являются надежными. Нет никаких указаний на то, как была сформирована выборка. Нет никаких указаний на то, что выборка является репрезентативной. Мы даже не выяснили, был ли использован приемлемый статистический анализ.

Фатальный недостаток, как мне кажется, заключается в том, были ли вопросы ясными и (не) вводящими в заблуждение, и проводился ли специальный процесс для обеспечения объективности.

Поскольку формулировки, содержащиеся в карточке 1, никак не гарантируют объективности или отсутствия предвзятости, дизайн опроса, я полагаю, не является вызывающим подозрения. Он просто неуместен.

Приложения 2 и 3

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ДОСТОВЕРНОСТИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Настоящие методические основы для установления достоверности результатов оценки разработаны коллективом авторов в составе:

Нейман Евгений Иосифович — кандидат технических наук, доцент, председатель Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», генеральный директор АО «РОСЭКО», член Совета РОО, г. Москва, e-mail: roseco@bk.ru

Слуцкий Александр Анатольевич — кандидат технических наук, заместитель председателя Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», г. Москва, e-mail: a.sloutsky@gmail.com

Бекишев Дмитрий Юрьевич — директор ООО «Агентство по оценке имущества», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, эксперт в области строительно-технической, оценочной и финансово-экономической экспертизы, г. Чита, e-mail: osenka97@mail.ru

Козин Петр Александрович — доктор технических наук, профессор, Председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, старший эксперт по определению стоимостей

ООО «РМС-ОЦЕНКА», г. Санкт-Петербург, e-mail: petrkozin@yandex.ru

Кузнецов Дмитрий Дмитриевич — кандидат технических наук, доцент, заместитель председателя Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, Советник ГБУ «ЛенКадОценка», г. Санкт-Петербург, e-mail: ddkspb@yandex.ru

Ласкин Михаил Борисович — кандидат физико-математических наук, доктор экономических наук, главный научный сотрудник лаборатории интеллектуальных систем СПб ФИЦ РАН (СПИИРАН), член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», доцент кафедры информационных систем в экономике СПбГУ, г. Санкт-Петербург, e-mail: laskinmb@yahoo.com

Мягков Владислав Николаевич — кандидат физико-математических наук, член Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», г. Санкт-Петербург, e-mail: vladislav.n.miagkov@gmail.com

Мурашев Кирилл Александрович — директор ООО «Совконсалт», автор ряда публикаций по вопросам цифровизации оценочной деятельности, разработчик программных ре-

шений в области оценки, г. Санкт-Петербург,
e-mail: kirill.murashev@gmail.com

Шогин Валерий Анатольевич — частнопрактикующий оценщик, юрист, г. Тула,
e-mail: shogin@mail.ru

В текущее время методические подходы к определению доказательственного характера отчетов об оценке отсутствуют, а решение вопроса установления достоверности результата оценки зачастую отдается на суждение уполномоченных лиц. Разработанные методические основы установления достоверности результатов оценки предназначены для применения всеми лицами, определяющими рыночную или иную стоимость (в том числе субъектами оценочной деятельности, судебными экспертами) объектов оценки (экспертизы) и разработаны в развитие требований ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ и в дополнение к действующим редакциям федеральных стандартов оценки, с целью методических разъяснений и конкретизации их требований и процедур.

1. В соответствии со статьей 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленная с соблюдением требований федеральных стандартов оценки, признается достоверной (презумпция достоверности) до тех пор, пока в предусмотренном законодательством порядке не доказано иное.

2. Принимая во внимание оспоримость рыночной и/или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете об оценке, под сведениями, к которым установлено требование доказательственного значения, следует понимать сведения, непосредственно используемые для оценки рыночной или иной стоимости.

3. При отсутствии запрета на включение в текст отчета избыточной информа-

ции (не используемой непосредственно в оценке рыночной и/или иной стоимости), наличие в такой информации признаков или фактов неточности или устаревания не является основанием признания отчета об оценке и результатов оценки недостоверными.

4. Согласно статье 13 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, спор подлежит рассмотрению судом. В связи с этим отчеты об оценке, как документы, содержащие сведения доказательственного характера (ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ), должны отвечать требованиям судебного процессуального законодательства к относимости, допустимости (форме представления результата оценки) и достоверности результата оценки.

5. Относимость отчета об оценке — соответствие объекта оценки и/или оцениваемой величины (вида стоимости, иной расчетной величины), а также процесса ее оценки, цели и назначению оценки.

6. Допустимость отчета об оценке — соответствие отчета об оценке требованиям, предъявляемым действующим законодательством об оценке. Другой документ об оценке (заключение специалиста, мнение специалиста, профессиональное суждение и т. п.) о рыночной или иной стоимости, выполненный не в форме отчета об оценке (в судебной стоимостной экспертизе — заключения эксперта), является недопустимым доказательством.

7. Достоверность отчета об оценке — не менее чем разумная степень достоверности^{*} результата оценки. Относимость

^{*} Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

и допустимость отчета об оценке не означает его достоверность.

8. Относимость, допустимость и достоверность отчета об оценке должны проверяться последовательно. При этом:

- допустимость и достоверность неотнормированного отчета об оценке проверяться не должны;
- достоверность относимого, но не допустимого отчета об оценке рекомендуется проверять, если рассматривается вопрос о материальной ответственности оценщика (вследствие нарушения чьих-либо прав, причинения убытков (реального ущерба) действиями/бездействием оценщика и т. п.).

9. Разумная степень достоверности результата оценки означает, что некоторые факты, утверждения, значения величин или обстоятельства в отчете об оценке скорее соответствуют (соответствовали, будут соответствовать) действительности, чем не соответствуют (не соответствовали, не будут соответствовать) действительности.

10. Достоверность отчета об оценке обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно-следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом оценки (итоговой величиной рыночной или иной стоимости объекта оценки). При этом:

- необходимость указанных причинно-следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей применимой теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных, а также соответствия использованных непосредственно в оценке данных, предъявляемым к ним требованиям;
- достаточность указанных причинно-следственных связей должна быть по-

казана с использованием формальных критериев.

11. Достоверность результата оценки не может следовать только из соответствия приведенных числовых значений любых вычисляемых статистических количественных характеристик, описывающих выборку (например, среднее, минимальное и максимальные значения, стандартное отклонение, медиана и т. д.) некоторым предъявляемым к ним требованиям, поскольку само по себе это не означает необходимости причинно-следственных связей.

12. В случае если результат оценки определяется по математической модели, для которой выполняется условие применимости к ситуации конкретной оценки, его достоверность обеспечивается достоверностью всех используемых в этой модели расчетных параметров. При этом:

- если все расчетные параметры являются достоверными, а допущения, принятые оценщиком в процессе оценки являются обоснованными (с разумной вероятностью, согласованностью с иными используемыми данными и т. п.), то результат расчета искомого вида стоимости признается достоверным;
- если хотя бы один расчетный параметр является некорректным (ошибочным), а принятое оценщиком допущение необоснованным, то результат оценки не является безусловно достоверным (не обладает презумпцией достоверности). При этом недостоверность должна быть явно показана/доказана (например, расчетами или иными способами).

13. В качестве наиболее вероятного значения величин, используемых в оценке, принимаются меры центральной тенденции, в качестве которых могут использоваться средние значения (среднее арифметическое, среднее взвешенное), мода, медиана, середина интервала, а также значения, полученные математическим

(например, методом наименьших квадратов) или логическим согласованием, в том числе значение нижней или верхней границы интервала искомого вида стоимости.

14. Сопоставимыми с позиции методологии оценки рыночной или иной стоимости объектов оценки (при необходимости) являются отчеты об оценке (заключения экспертов), выполненные:

- в отношении одних и тех же объектов оценки (экспертизы);
- на одну и ту же дату оценки;
- в соответствии с порядком проведения оценки (стандартами оценки — статьи 12 и 20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ) и обеспечивающие доказательственный характер сведений, использованных в оценке, достоверность которых показана в указанных документах или установлена дополнительно с учетом положений настоящих методических основ.

15. Таким образом, в обязательном порядке сначала должна быть показана или установлена достоверность значения рыночной или иной стоимости объекта оценки в виде конкретного числа в отчете об оценке (заключении эксперта), а потом осуществлено ее сопоставление с иным значением рыночной или иной стоимости в виде конкретного числа в сопоставимом отчете об оценке (заключении эксперта), в отношении которой также показана или установлена достоверность. Сопоставле-

ние двух указанных документов в случае, если достоверность хотя бы одного из них не показана (не установлена), не допускается.

16. Объем исследований и анализа, который должен быть осуществлен в процессе оценки (экспертизы) для получения достоверного результата рыночной или иной стоимости объекта оценки, является достаточным, если привлечение дополнительных данных приводит лишь к незначительному влиянию на указанный результат.

17. Незначительное влияние на результат оценки — это такое влияние изменения исходной информации и данных, использованных подходов и методов, произведенных расчетов и других факторов в процессе исправления ошибок и недостатков исследования, которое приводит к незначительному изменению указанного результата оценки, не выходящего за пределы обоснованного диапазона/интервала значений рыночной и/или иной стоимости объекта оценки.

18. Сопоставление рыночной и/или иной стоимости объектов оценки, указанных в отчетах об оценке (заключениях экспертов), достоверность которых показана или установлена дополнительно на основании интервалов рыночной и/или иной стоимости, в которых фактически может находиться установленная в сопоставляемых оценках (экспертизах) искомая стоимость в виде конкретного числа, требует разработки отдельных методических документов.

УДК 332.62

Е.И. Нейман, канд. техн. наук, доцент, председатель Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», генеральный директор АО «РОСЭКО», член Совета РОО, г. Москва

А.А. Слуцкий, канд. техн. наук, зам. председателя Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», г. Москва

Д.Ю. Бекишев, директор ООО «Агентство по оценке имущества», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, эксперт в области строительно-технической, оценочной и финансово-экономической экспертизы, г. Чита

П.А. Козин, д-р техн. наук, профессор, председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, старший эксперт по определению стоимостей ООО «РМС-ОЦЕНКА», г. Санкт-Петербург

Д.Д. Кузнецов, канд. техн. наук, доцент, зам. председателя Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», член Союза финансово-экономических судебных экспертов, советник ГБУ «ЛенКадОценка», г. Санкт-Петербург

М.Б. Ласкин, канд. физ.-мат. наук, д-р экон. наук, главный научный сотрудник лаборатории интеллектуальных систем СПб ФИЦ РАН (СПИИРАН), член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», доцент кафедры информационных систем в экономике СПбГУ, г. Санкт-Петербург

В.Н. Мягков, канд. физ.-мат. наук, член Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, член Комитета по научно-методическим вопросам оценочной деятельности Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО», г. Санкт-Петербург

К.А. Мурашев, директор ООО «Совконсалт», г. Санкт-Петербург

В.А. Шогин, директор ООО «Шогин и партнеры», частнопрактикующий оценщик, юрист, г. Тула

ТРЕБОВАНИЯ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ В ОЦЕНКЕ, СУДЕБНОЙ И НЕСУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ И ИНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ключевые слова: объекты недвижимости, относимая информация, неотносимая информация, рыночные данные, нерыночные данные, требования к информации и данным, достоверность информации и данных, поиск информации и данных, источники информации и данных, экспертные опросы, данные от государственных органов, информация после даты оценки (даты определения стоимости)

Аннотация

Статья носит методический характер, отличается классификационной направленностью используемых при решении задач оценки или экспертизы объектов недвижимости информации и данных. Её написание обусловлено разработкой четких требований к информации и данным в оценке (экспертизе), которые обобщены авторами на основе значительного опыта проведенных научных исследований, опубликованных работ, практической оценки, выполненных судебных и несудебных экспертиз по определению рыночной и иной стоимости объектов. Представленные требования разработаны в дополнение к действующим нормативно-правовым актам с целью повышения достоверности и проверяемости результатов оценки рыночной или иной стоимости и предназначены для применения специалистами (оценщиками, судебными экспертами, экспертами саморегулируемых организаций оценщиков).

Настоящая статья и отраженные в ней требования к информации и данным, которые используются в оценке или соответствующей судебной/несудебной экспертизе, разработаны авторами в дополнение к действующим редакциям нормативно-правовых актов [1–3], в частности, федеральных стандартов оценки [3], с целью повышения их операционного уровня, конкретизации и более эффективного практического применения методических требований и процедур [4, 5].

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Информация в оценке — сведения (сообщения, данные) [7, 8], значения экономических и иных показателей, являющиеся объектами хранения, обработки, передачи и используемые в процессе анализа, выработки экономических решений с целью получения

результата оценки (экспертизы). В оценке (экспертизе) используется так называемая относимая информация.

Данные в оценке — относимая к объектам оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов недвижимости часть совокупной информации, пригодная для определения заданного вида стоимости.

Первичные данные — данные, собранные либо полученные оценщиком (экспертом) в результате анализа локального рынка недвижимости и обработанные им непосредственно в конкретной оценке (экспертизе).

Вторичные данные — данные, собранные и обработанные не оценщиком или судебным/несудебным экспертом, а иными лицами, данные из вторичных источников.

Сегмент рынка недвижимости — группа объектов рынка, выделяемая по их функциональному назначению (жилое многоквартирное/индивидуальное, офисное, торговое,

складское, специализированное, смешанное и т. п.)¹.

Если далее в тексте статьи не указано специально, то под лицами, устанавливающими рыночную или иную стоимость и использующими для этого данные в оценке, понимаются члены саморегулируемых организаций оценщиков и судебные эксперты.

СООТНОШЕНИЕ ПОНЯТИЙ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ

Соотношение понятий «информация» и «данные» в оценке, рассматриваемое в настоящей статье и вытекающее из определения рыночной стоимости в Федеральном законе № 149-ФЗ [7], схематично представлено на рис. 1.

Информация в оценке рассматривается с позиции более общего понятия, чем данные.

При этом справедливы следующие соотношения:

Информация в оценке = Относимая информация + Неотносимая информация;

Относимая информация = Первичные данные + Вторичные данные.

Необходимо отметить, что возможен иной, альтернативный подход по вопросу соотношения понятий «данные» и «информация» в контексте оценки рыночной и иной стоимости. В нем «данные» являются более общим понятием, чем «информация», и информация возникает в результате обработки данных. Этот подход основан на терминологии Межгосударственного стандарта [8] и больше соответствует терминологии, принятой в информатике.

Схема альтернативного подхода к соотношению понятий «информация» и «данные» в оценке представлена на рис. 2.

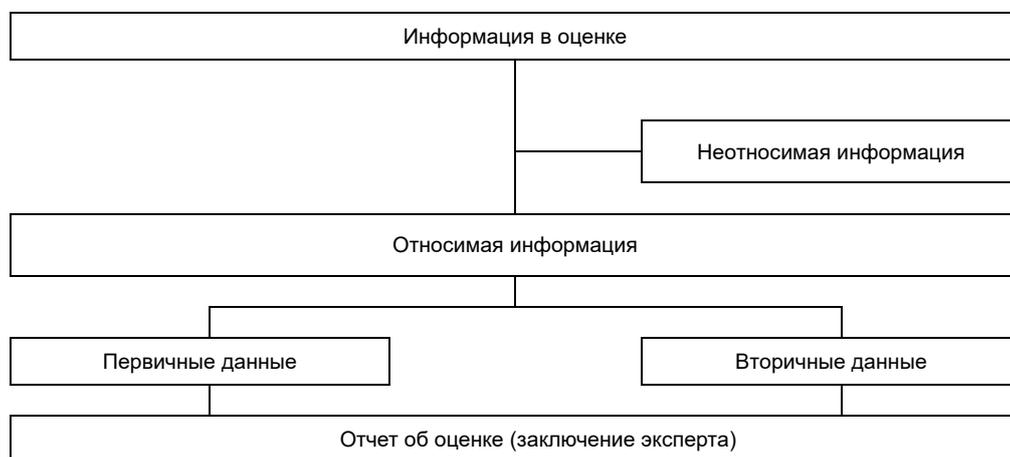


Рис. 1. Соотношение понятий информации и данных в оценке, рассматриваемых в настоящей статье

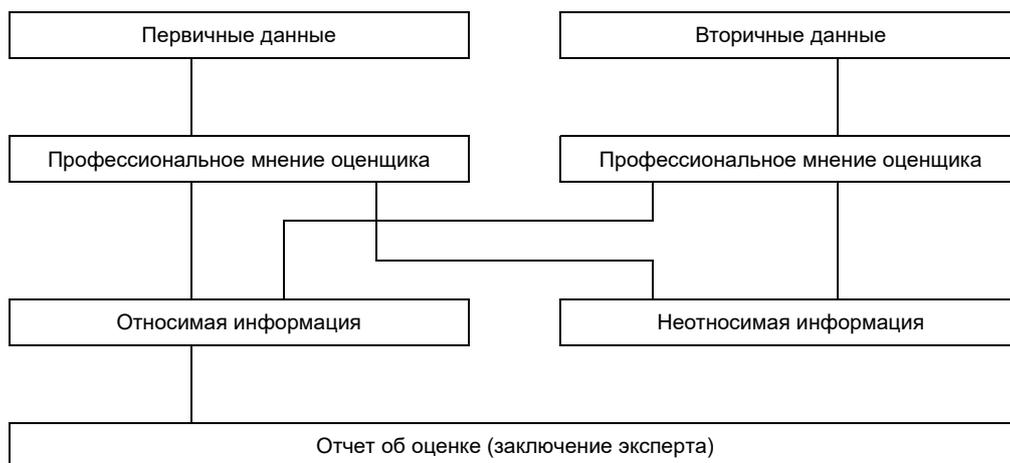


Рис. 2. Альтернативный подход к соотношению понятий информации и данных в оценке

¹ Сегменты рынка недвижимости не могут быть установлены априори, поскольку определяются локальным рынком в месте и на дату оценки. Необходимо учитывать, что нормативно установленные (описанные) сегменты рынка недвижимости могут не совпадать с сегментами рынка, выявленными (определенными) в процессе оценки (экспертизы).

Сравнительный анализ указанных выше укрупненных схем, выполненный авторами данной статьи, показал, что принятие альтернативного подхода логически эквивалентно простой (механической) замене слова «информация» термином «данные», а слова «данные» — термином «информация», которая практически ничего в смысловом значении не изменяет.

В этой связи дальнейшее изложение позиции авторов опирается на схему, изображенную на рис. 1, что не исключает использование схемы, приведенной на рис. 2, с заменой слов «информация» и «данные» друг на друга далее по тексту.

ТРЕБОВАНИЯ К ПОДТВЕРЖДЕНИЮ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ

Данные, используемые в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости, должны удовлетворять следующим критериям:

- быть допустимыми к использованию в конкретной оценке (экспертизе);

- обладать полнотой (данные должны обеспечивать достаточное для использования в оценке (экспертизе) представление о количественных, качественных или экономических характеристиках объектов, условиях продажи, дате продажи);

- подразумевать разумные затраты времени, сил и материальных ресурсов на поиск информации;

- иметь объективную и доказательственную форму.

Согласно нормам п. 10, 11 и 12 ФСО III [3]:

- источники информации могут подтверждаться ссылками на источники (например, на выходные данные книг, журнальных публикаций; на интернет-адреса; на орган, выпустивший используемый документ), так и копиями используемых материалов;

- в отношении информации, публикуемой в Интернете, из смысла указанных выше норм стандартов следует: если информация является неизменяемой, не может быть утрачена и к ней не прекращается доступ (например, нормативные акты, информация, размещаемая на федеральных ресурсах в силу закона), то в подтверждение источника допускается приводить лишь ссылки (например, на страницы с результатами торгов государственным/муниципальным имуществом, на сайты периодических источников информации (в частности, журналов, размещающих архивные копии печатных изданий)). При этом не запрещается приводить и копии таких материалов. Если же интернет-информация может стать со временем недоступной, то оценщикам или экспертам надлежит представлять

копии используемой информации. В таком случае копия одновременно указывает и на ее источник. Приложение копий материалов не препятствует дополнительному указанию ссылок. При этом дополнительно приводимые ссылки по истечении времени могут быть недоступными, что не является нарушением требований стандартов;

- в случае оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости на дату оценки (определения стоимости) в прошлом в качестве источников рыночной ценовой информации может использоваться ценовая информация, задокументированная оценщиком (экспертом) в соответствии с требованиями пп. 3 и 7 ФСО V [3]. Способы документирования стандартами не установлены, следовательно, их выбор остается за оценщиком или экспертом. Наиболее простой и эффективный способ документирования — сохранение найденных интернет-объявлений файлом, в частности, в pdf, или сохранение экранных копий объявлений, скриншотов (снимков экрана с объявлениями);

- надлежащей практикой архивного накопления и хранения данных может считаться сохранение данных в виде архива, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) с проставлением штампа времени на него и саму УКЭП, при этом фиксацию набора данных следует осуществлять как можно ближе к дате завершения их сбора;

- в соответствии с требованиями п. 10 ФСО III [3], существенность, достаточность и надежность данных должны быть показаны оценщиком (экспертом).

РЫНОЧНЫЕ И НЕРЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Рыночные данные — это:

- первичные рыночные данные, относимые к месту расположения объекта оценки или объекта экспертизы и к дате оценки (дате определения рыночной и иной стоимости), полученные оценщиком (экспертом) в результате анализа рынка, имеющие подтверждение в виде ссылок и/или в виде копий источников данных;

- вторичные рыночные данные, относимые к месту расположения объекта оценки или экспертизы и к дате оценки (определения стоимости), носитель и содержание которых позволяют провести их проверку на предмет достоверности; для таких данных необходима проверка и выполнение следующих условий:

- описание исходных данных, в том числе, но не ограничиваясь: сведения о времени и источниках их сбора, параметрах выборки (количество наблюдений, минимальное, максимальное, среднее и медиана, стандартное отклонение, сведения о распределении данных, све-

дения о распределении при логарифмической трансформации, иные существенные с точки зрения анализа метрики);

- описание алгоритма сбора и предобработки этих данных;

- описание конкретных методов, примененных для анализа данных, с указанием программных продуктов, языков программирования, их библиотек и отдельных функций, использованных при обработке исходных данных;

- приведение параметров, полученных моделей, положенных в основу подготовки вторичных данных;

- публикацию набора данных и программного кода, использованных для выполнения расчетов и подготовки вторичных данных.

Нерыночные данные — это:

- вторичные данные, не имеющие под собой реальной рыночной основы (не являющиеся результатом обработки первичных рыночных данных);

- вторичные данные, носитель и содержание которых не допускают их проверки (в том числе полученные с помощью закрытой компьютерной обработки — посредством так называемого черного ящика);

- данные в виде необоснованного суждения (мнения) оценщика или эксперта.

Использование нерыночных данных в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости на основании требований п. 10 ФСО III [3] является недопустимой практикой оценки (экспертизы).

Информация и исходные рыночные данные для расчетов могут быть как непосредственно наблюдаемыми, так и непосредственно ненаблюдаемыми (расчетными, требующими анализа, определения и/или уточнений). Оценка (экспертиза) должна основываться преимущественно на непосредственно наблюдаемых данных.

Источниками первичных и вторичных рыночных данных, в частности, являются [4, 6]:

- рыночная информация о фактических ценах сделок или ценах предложений продаж и/или аренды объектов;

- рыночная информация о величине затрат на содержание объектов;

- рыночные данные, полученные из непубличных источников и имеющие материальное подтверждение (например, официальное письмо, копия документа и т. п.);

- данные проектных деклараций застройщиков или аналитические (сводные) данные по таким декларациям;

- данные подрядных организаций или аналитические (сводные) данные о сметной стоимости строительства объектов;

- данные конъюнктурного анализа;

- данные из сметной документации, актов приемки выполненных работ;

- государственные расценки из федерального реестра сметных нормативов;

- справочники затрат на строительство;

- материалы дела, относящиеся к объектам исследования при производстве судебных экспертиз по определению рыночной и иной стоимости объектов. При этом судебный эксперт имеет право заявлять ходатайства уполномоченному органу, назначившему экспертизу, о предоставлении ему дополнительных необходимых документов, имеющих у сторон или у иных известных источников.

В случае оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объекта на дату в прошлом (ретроспективная оценка или экспертиза) источниками ретроспективных данных могут служить, в частности:

- архивы сайтов-первоисточников;

- периодические издания (газеты объявлений; печатные листинги продаж;

- сайты газет, содержащие архивные копии и т. п.);

- сайты ведомств, содержащих информацию и данные, пригодные к использованию, например, <https://torgi.gov.ru>, <https://rosstat.gov.ru/>;

- сайт Минэкономразвития РФ;

- разделы по торгам сайтов муниципальных образований;

- задокументированная оценщиком первичная рыночная информация;

- и т. п.

При условии относимости первичных рыночных данных к месту расположения объекта оценки (экспертизы) и к дате оценки (определения стоимости) эти данные имеют безусловный приоритет в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости объектов по сравнению с вторичными рыночными данными.

В случае конфликта между первичными и вторичными рыночными данными последние не могут рассматриваться в качестве опровержения первичных рыночных данных, а также в качестве опровержения результатов оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов, которые получены с использованием первичных рыночных данных. В случае конфликта первичных рыночных данных с нерыночными данными последние не могут рассматриваться в качестве опровержения рыночных данных, а также для опровержения результатов оценки или экспертизы объектов, которые получены с их использованием.

ДОСТОВЕРНОСТЬ ДАННЫХ

При использовании данных в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости объектов необходимо изначально исхо-

дить из презумпции добросовестности участников гражданско-правовых отношений, определенной требованиями п. 5 ст. 10 Гражданского Кодекса Российской Федерации².

Данные признаются достоверными, если они соответствуют применяемой к ним экономической теории и/или иным, используемым в оценке или экспертизе данным (т. е. данные являются проверяемыми и подтверждаемыми иными данными, приведенными в отчете об оценке, экспертном заключении СРО или в заключении судебного эксперта).

Рыночные данные, полученные из соответствующих источников, описанных выше, изначально предполагаются достоверными.

В случае конфликта некоторых данных, относящихся к одному и тому же вопросу или к одному объекту (в частности, если в разных объявлениях о продаже одного и того же объекта приведены разные цены предложений или разные характеристики), оценщик или эксперт имеет право не использовать в оценке (экспертизе) такие данные (указав на них и на их противоречивый характер) либо использовать как достоверные те данные, которые наилучшим образом согласуются с иными данными, собранными и используемыми в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости.

При недостаточности публичной информации (предложений о продажах, сведений о сделках, описаний характеристик аналогов) оценщик может предпринимать предусмотренные стандартами действия для выяснения недостающих данных. В таком случае установленные оценщиком недостающие данные должны иметь доказательственное оформление.

ТРЕБОВАНИЯ К ПОИСКУ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОЦЕНКЕ ИЛИ ЭКСПЕРТИЗЕ

В оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости объектов от специалиста не требуется особых усилий и навыков для получения и проверки используемых в оценке (экспертизе) данных сверх того, что считается общепринятым.

Оценщик или эксперт по определению рыночной и иной стоимости объектов остается безусловно ответственным за использование необходимых для оценки (экспертизы) данных для расчетов.

При проведении оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов надлежит использовать данные, удовлетворяющие следующим требованиям [1, 2, 4, 6]:

– допустимости с точки зрения законности их получения;

– относимости к аналогам объектов оценки (экспертизы) с точки зрения сегментации рынка, сопоставимости существенных характеристик;

– допустимости в оценке с точки зрения условий рынка (имеющие/имевшие актуальность в период до даты оценки (даты определения рыночной и иной стоимости) включительно (в отношении данных, ставших известными после даты оценки, требования представлены ниже);

– прозрачности: источники информации и исходных данных для расчетов рыночной и иной стоимости объектов должны быть прослеживаемыми от их происхождения;

– минимизации различий между существенными характеристиками и количества корректировок цен объектов-аналогов и объекта оценки.

Как правило, оценщик (эксперт) при определении рыночной и иной стоимости использует рыночные данные, относящиеся к тому сегменту рынка (отрасли), к которому относится объект оценки (экспертизы). При недостатке или отсутствии таких рыночных данных оценщик (эксперт) может использовать данные, относящиеся к иным (смежным) сегментам рынка, делая обоснованное предположение об их применимости к сегменту рынка (отрасли) объекта оценки (экспертизы).

При анализе рыночных данных оценщиком (экспертом) осуществляется их проверка по следующим критериям:

– относимость собранных рыночных данных к объекту оценки (экспертизы) и соответствующему рынку;

– достоверность собранных рыночных данных;

– полнота собранных рыночных данных;

– допустимость использования рыночных данных.

Проверка достоверности собранных рыночных данных означает подтверждение:

– существования источников данных;

– достоверности информации о местоположении объекта, например, посредством электронных картографических сервисов (в необходимых случаях);

– непротиворечивости данных об объекте (в случае обнаружения данных в нескольких источниках);

– даты появления (экспозиции) рыночных данных в необходимых случаях.

Проверка полноты рыночных данных означает проверку достаточности количества и качества собранных рыночных данных для последующего проведения оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости.

Проверка допустимости использования рыночных данных означает проверку:

² По общему правилу п. 5 ст. 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

– независимости источника данных от лиц, которые могут быть заинтересованы в объекте оценки (экспертизы);

– сопоставимости условий рынка;

– источников вторичных рыночных данных (при использовании таковых должны соблюдаться требования пп. 2, 10 ФСО III [3]).

Ретроспективный период (глубина) поиска рыночных данных определяется оценщиком (экспертом) самостоятельно с учетом сложившихся в месте оценки (экспертизы) и в сегменте объектов оценки (экспертизы) типичных сроков экспозиции сопоставимых объектов. Ретроспективный период (глубина) поиска должен удовлетворять требованиям обеспечения достаточности исходных данных для получения достоверного результата оценки (экспертизы) — требования п. 9 ФСО III [3].

Поиск рыночных данных для недвижимого имущества должен осуществляться в экономико-географической привязке к месту нахождения объектов оценки (экспертизы). При необходимости (в случае недостаточности собранных рыночных данных) допускается расширять географию поиска, принимая во внимание требования сопоставимости (требования п. 5 ФСО V [3]) с объектами оценки (экспертизы).

При использовании нерыночных данных оценщик (эксперт) должен [6]:

– описать объем усилий, приложенных им для поиска первичных и вторичных рыночных данных;

– указать перечень доступных ему источников нерыночных данных, которые относятся или могут относиться к конкретной оценке (экспертизе);

– определить критерии выбора источника нерыночных данных;

– определить наиболее достоверный с точки зрения оценщика (эксперта) источник или источники нерыночных данных, приведя при этом критерии выбора;

– при использовании собственного суждения (мнения) в качестве нерыночных данных провести его обоснование.

Оценка (экспертиза) не может проводиться, если объем исследований и полученных данных недостаточен для получения достоверного результата оценки (экспертизы). Достаточность использованных в оценке (экспертизе) данных должна быть показана в отчете об оценке (экспертном заключении, заключении эксперта). Предпочтительным является использование для этих целей формальных критериев, в частности, непараметрического критерия ранговой корреляции Спирмена [9]. Как минимум возможно использование обоснованного профессионального суждения.

Результат оценки (экспертизы), достоверность которого не вызывает сомнений (при условии соблюдения всех иных требований к обеспе-

чению достоверности результата), достигается при использовании в оценке (экспертизе) исключительно первичных рыночных данных. При одновременном использовании в оценке (экспертизе) первичных и вторичных рыночных данных наилучшей практикой оценки (экспертизы) является преобладающее использование первичных рыночных данных (чем меньше в оценке использовано вторичных рыночных данных, тем лучше).

Использование в оценке (экспертизе) вторичных рыночных данных и нерыночных данных без их подтверждения первичными рыночными данными не допускается и является недопустимой практикой оценки (экспертизы). Исключением из этого правила при отсутствии относимых первичных рыночных данных является использование вторичных данных по скидкам на торг.

ТРЕБОВАНИЯ К ИСТОЧНИКАМ ВТОРИЧНЫХ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ

Сторонние (т. е. не осуществленные самим оценщиком или экспертом) исследования рынка, ценообразующих факторов, тенденций и т. п., результаты которых могут быть использованы в оценке (экспертизе) в качестве вторичных рыночных данных, в обязательном порядке должны содержать:

– указание на источники используемой информации, подтвержденные в соответствии с настоящими методическими рекомендациями;

– полное описание исходной анализируемой информации;

– описание алгоритмов и процесса обработки информации;

– описание действий по обеспечению однородности информации и по снижению (контролю) ошибок результата;

– описание количества использованных данных и их источников, принятых для расчета (анализа) конкретного ценообразующего фактора/параметра/зависимости, а также определение их достаточности;

– наглядное и понятное представление полученных результатов, в том числе посредством визуализации в графической и табличной формах.

Сторонние исследования как источник вторичных данных должны обеспечивать проверяемость и воспроизводимость результатов.

Информация и данные, приведенные в таких исследованиях и удовлетворяющие требованиям проверяемости, могут использоваться в оценке (экспертизе) в целях, прямо не предусмотренных авторами. Например, данные об удельных ценах и ставках аренды, приведенные в исследовании, могут быть в дальнейшем использованы для определения ставок капитализации, разного рода корректировок и т. п.

ЭКСПЕРТНЫЕ МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Под экспертными методами исследования, допустимыми для использования в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости, понимаются методы опросов и обработки качественных суждений достаточного числа компетентных экспертов в качестве основных источников информации относительно исследуемого вопроса или объекта.

Под компетентными экспертами в данном случае понимаются физические лица, имеющие многолетний признанный научный, методический и практический опыт в оценке (экспертизе), а также подтвержденный публикациями опыт относительно исследуемого вопроса или объекта.

Под признанием экспертного опыта в оценке (экспертизе) понимается наличие опубликованных диссертаций, статей, брошюр, книг, монографий в области оценки или экспертизы, опыт преподавательской работы по оценке (экспертизе), членство в научно-методических или экспертных советах (органах) по оценке (экспертизе).

Экспертные исследования применяются только для получения качественных (но не количественных) результатов, получение которых иными способами в данный момент времени невозможно или неоправданно затратно, и должны проводиться на строгой научно-методической основе, разработанной для такого рода исследований.

Экспертные исследования в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости допускается применять в исключительных случаях для следующих целей [6]:

- качественного разрешения важнейших методических вопросов, не имеющих иных вариантов решения;

- качественной оценки (экспертизы) принципиальной применимости и/или предпочтительности применения того или иного метода оценки для оценки (экспертизы) конкретного объекта или группы (типа) объектов;

- качественного определения направления, в котором тот или иной фактор может оказывать влияние (но не фактически влияет) на рыночную и иную стоимость (например, может ее увеличивать или уменьшать);

- качественного решения иных сложных вопросов оценочной деятельности (экспертизы по определению рыночной и иной стоимости).

Результаты экспертных исследований должны быть доступны публично до их использования в оценке (экспертизе). К оформлению результатов экспертных исследований предъявляются соответствующие требования, изложенные в настоящей статье.

Экспертные исследования в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стои-

мости не допускается применять для определения конкретных и интервальных значений параметров и величин, используемых в процессе оценки (экспертизы).

РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСОВ КАК ВТОРИЧНЫЕ РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Результаты опросов могут служить вторичными рыночными данными только в случаях, когда отсутствует достаточный объем первичной и вторичной рыночной информации относительно критически важного параметра оценки (или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости объектов) и только в дополнение к первичным и вторичным рыночным данным [6]. Результаты опросов должны иметь географическую и временную привязку, соотносимую с местом расположения объектов оценки (экспертизы) и датой определения стоимости. В таких опросах могут участвовать только лица, текущая деятельность которых непосредственно связана с темой опроса: риэлторы, кредитные специалисты, инвестиционные аналитики и другие подобные специалисты. При этом их образование, опыт и компетенция, занимаемая должность должны быть установлены и в случае необходимости подтверждены.

Оценщики (судебные/несудебные эксперты) не могут являться участниками опросов, поскольку при наличии у них требуемых для анализа ценообразующих факторов первичных данных такие данные могут быть непосредственно обработаны и опубликованы в виде статьи, результатов исследования и т. п. с соблюдением соответствующих требований, изложенных в настоящей статье, и с подтверждением авторства.

Примерами использования результатов опроса в оценке может служить опрос профильных специалистов коммерческих банков об условиях финансирования и кредитования (суммы, сроки, ставки) сделок с теми или иными объектами недвижимости, опрос участников сделок о разнице цен предложений и сделок и т. п.

Не допускается использование опросов для измерения количественной меры влияния ценообразующих факторов на рыночную и иную стоимость. Количественная мера влияния (отсутствия влияния) должна устанавливаться исключительно расчетами на основе анализа рынка в соответствующем сегменте рынка и географической локации.

Достоверность результатов опросов должна быть обеспечена за счет выполнения следующих требований [6]:

- 1) определения генеральной совокупности лиц для данного опроса;

2) правильного отбора репрезентативной выборки;

3) ясного, точного и не наводящего на ответ содержания задаваемых вопросов;

4) использование профессиональных интервьюеров, не знакомых с целью исследования;

5) соблюдение надлежащих процедур опроса;

6) точное представление собранных данных;

7) соответствие процесса анализа собранных данных принятым статистическим принципам, включая требование к достаточности числа респондентов и однородности (согласованности) их данных;

8) обеспечение объективности всего процесса опросного исследования.

Все исходные материалы опросов (включая разработанные анкеты), процесс их обработки и результаты должны быть опубликованы и легко доступны для анализа и проверки заинтересованными лицами. Соответствие результатов опроса указанным в настоящей статье критериям может быть оспорено заинтересованными лицами. Несответствие одному или нескольким из этих критериев может привести к недопустимости использования результатов опроса в качестве данных для оценки или экспертизы. Не допускается основывать оценку (экспертизу) на вторичных данных с преобладанием результатов опросов. Результат такой оценки (экспертизы) не может быть рассмотрен как достоверный даже при выполнении всех иных требований к обеспечению достоверности. Результаты исследований рынка, в том числе полученные путем проведения опросов и соответствующим образом обработанные, не могут именоваться справочными данными (справочниками), назначением которых является включение условно постоянной информации (сборник информации). Это обусловлено тем, что к определенному объекту оценки (объекту экспертизы) относимой считается информация, признанная таковой оценщиком (экспертом) с позиции ее аналогичной локации (местоположения) и сопоставимой рыночной ситуации (даты определения рыночной или иной стоимости).

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДАННЫХ, ПОЛУЧЕННЫХ ОТ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ И ПО ЗАПРОСУ ОТ ЗАКАЗЧИКА ОЦЕНКИ (ЭКСПЕРТИЗЫ)

Данные, полученные от государственных органов и заказчика оценки (экспертизы) и используемые в оценке или экспертизе по определению рыночной и иной стоимости, считаются достоверными до тех пор, пока в установленном порядке не установлено иное.

Заказчик оценки (экспертизы) или уполномоченное им лицо должны любым разумным способом, очевидным для третьих лиц, подтвер-

дить, что предоставленные ими для оценки (экспертизы) данные соответствуют действительности и являются достоверными.

Данные, полученные от заказчика, не могут противоречить иным первичным рыночным данным, использованным в оценке.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В ОЦЕНКЕ (ЭКСПЕРТИЗЕ) ДАННЫХ, СТАВШИХ ИЗВЕСТНЫМИ ПОСЛЕ ДАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

В процессе оценки или экспертизы по определению рыночной и иной стоимости, как правило, используются данные, доступные участникам рынка на дату оценки или экспертизы (в том числе данные, предшествующие дате определения стоимости) [3]. Данные, которые стали доступны после даты определения стоимости, могут быть использованы, если они отражают состояние рынка и объекта оценки (экспертизы) на дату определения стоимости, соответствуют ожиданиям участников рынка на эту дату (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки (экспертизы) и/или рынка в период до даты определения рыночной и иной стоимости или на эту дату).

Для определения ожиданий участников рынка на дату определения рыночной и иной стоимости оценщик (эксперт):

1) определяет ретроспективный период поиска данных (например, ценовых данных);

2) осуществляет поиск данных;

3) анализирует обнаруженные данные и выявляет ожидания участников рынка на дату определения стоимости;

4) сопоставляет выявленные им ожидания с данными, ставшими известными после даты определения стоимости.

В процессе анализа необходимо выявить непрерывные тенденции, которые:

– сформированы до даты определения рыночной и иной стоимости;

– имеют место на дату определения рыночной и иной стоимости;

– продолжаются после даты определения рыночной и иной стоимости.

Указанные тенденции рекомендуется визуализировать посредством построения графиков, диаграмм и т. п.

Таким образом, в настоящей статье нашли отражение соответствующие требования к информации и данным, которые целесообразно использовать в оценке или в судебной/несудебной экспертизе по определению рыночной и иной стоимости объектов недвижимости для повышения уровня объективности и достоверности результатов.

Литература

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». URL: <https://base.garant.ru/12112509/> (дата обращения 12.01.2024).
2. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации». URL: <https://base.garant.ru/12123142/> (дата обращения 12.01.2024).
3. Приказ Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки от 14.04.2022 № 200. URL: https://www.economy.gov.ru/material/dokumenty/prikaz_minekonomrazvitiya_rossii_ot_14_aprelya_2022_g_200.html (дата обращения 12.01.2024).
4. *Нейман Е.И., Слуцкий А.А., Козин П.А., Кузнецов Д.Д.* Ответы на некоторые вопросы практического применения Федеральных стандартов оценки I–VI (2022) // Проблемы, современные реалии и новые вызовы в оценочной деятельности: монография / под ред. Н.Ю. Пузыня. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2022. С. 26–33.
5. *Иванов Д.В., Карнаухова О.Г., Козин П.А., Кузнецов Д.Д.* Проблемные вопросы научно-методического обеспечения судебной стоимостной (оценочной) экспертизы объектов недвижимости и пути их решения // Теория и практика судебной экспертизы. 2022. № 17 (3). С. 51–69. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2022-3-51-69>
6. Проекты ФСО Национального объединения СРО оценщиков «Союз ССО», май 2022 (ФСО 1–6) — январь 2023 (ФСО 8). URL: <https://souzsoo.ru/rg-po-razrabotke-proektov-fso> (дата обращения 19.12.2023).
7. Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации». URL: <https://base.garant.ru/12148555/> (дата обращения 12.01.2024).
8. ГОСТ 33707–2016 (ISO/IEC 2382:2015). Информационные технологии. Словарь. URL: <https://docs.cntd.ru/document/1200139532> (дата обращения 12.01.2024).
9. *Нейман Е.И., Слуцкий А.А.* Достоверность результата оценки — определение и практическое применение // Вопросы оценки. 2023. № 2. С. 53–63.

Нейман Евгений Иосифович, e-mail: roseco@bk.ru

Слуцкий Александр Анатольевич, e-mail: a.sloutsky@gmail.com

Бекишев Дмитрий Юрьевич, e-mail: ocenka97@mail.ru

Козин Петр Александрович, e-mail: petrkozin@yandex.ru

Кузнецов Дмитрий Дмитриевич, e-mail: ddkspb@yandex.ru

Ласкин Михаил Борисович, e-mail: laskinmb@yahoo.com

Мягков Владислав Николаевич, e-mail: vladislav.n.miagkov@gmail.com

Мурашев Кирилл Александрович, e-mail: kirill.murashev@gmail.com

Шогин Валерий Анатольевич, e-mail: shogin@mail.ru

Статья поступила в редакцию 13.05.2024