

Концепция доказательственной оценки  
(в контексте ст. 12 Федерального закона №135ФЗ  
"Об оценочной деятельности в Российской  
Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ)

.....  
Слуцкий А.А.,

*к.т.н., заместитель председателя Комитета по научным и методологическим  
вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций  
Оценщиков (национальное объединение)*

.....  
*Доклад на заседании Санкт – Петербургского Научно – методического Совета по  
оценке, 15.12.2021г.*

---

**ЧАСТЬ 1. Доказательственное  
значение отчёта об оценке с  
процессуальной точки зрения**

# 1.1. Отчёт об оценке – документ доказательственного значения

Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"



## Статья 12. 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 Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.



Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

(часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)

## 1.1. Отчёт об оценке – документ доказательственного значения

---

**В российской профессии оценки вплоть до настоящего времени не понято то, что требование доказательственного характера оценки принципиально означает очень многое и задаёт более высокий требуемый уровень оценки в России, чем в странах, в которых оценка исторически зародилась, и в которых развивалась её методология.**

## 1.1. Отчёт об оценке – документ доказательственного значения

---

**Нигде из известных мне правовых систем, включая США и Великобританию, требования доказательственного характера отчёта об оценке обнаружить не удалось. Там везде оценка носит профессионально - сужденческий характер (, а отчёт об оценке представляет собой описание и результат процесса выработки хотя и профессионального, но всё же суждения специальным субъектом – оценщиком.**

## 1.1. Отчёт об оценке – документ доказательственного значения

---

**В статье 12 речь идёт о «доказательственном характере» отчёта об оценке, что, как представляется, однозначно указывает на то, что отчёт об оценке следует оценивать именно с точки зрения его потенциального использования в качестве доказательства в досудебном и/или судебном процессе, т.е. с позиций судебной процессуалистики.**

# 11.1. Отчёт об оценке – документ доказательственного значения

---

**Ни в каких иных случаях использование отчёта именно как «доказательства» (даже для сделок) очевидно не требуется.**

**В частности, в России результат оценки может быть оспорен в суде – случаи обязательной оценки.**

**Тем не менее в ст. 12 речь, фактически, идёт о том, что**

- достоверной считается именно итоговая величина рыночной или иной стоимости, т.е. термин «достоверность» применяется именно к ней;**
- итоговая величина рыночной или иной стоимости считается достоверной только при условии, что она указана в отчете, «составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом».**

## 1.1. Отчёт об оценке – документ доказательственного значения

---

**Таким образом, если основания и порядок составления отчёта не соответствуют закону, то итоговая величина рыночной или иной стоимости достоверной не признаётся вне зависимости от чего бы то ни было.**

**Это огромная проблема, которую надо решать в первоочередном порядке. И, как представляется, для этого есть основания и возможности.**



## 1.2. Характеристики доказательств в процессуалистике

**Указанные обстоятельства обуславливают необходимость рассмотрения вопроса достоверности отчёта об оценке и заключения судебного эксперта именно с процессуальной точки зрения, чего, к большому сожалению, пока сделано не было.**

**А это обусловило долговременное несоответствие характера и цели оценочной деятельности в России требованию ст. 12 135 ФЗ, а также очевидно повлекло за собой ряд негативных последствий, поставивших профессию оценки на грань существования.**

## 1.2. Характеристики доказательств в процессуалистике

**В соответствии с правилами оценки доказательств, установленными в процессуальных кодексах, каждое доказательство подлежит оценке с точки зрения трёх качественных характеристик**

- относимости,**
- допустимости,**
- достоверности.**

## 1.2. Характеристики доказательств в процессуалистике

**Нормы процессуальных кодексов.**

**1. УПК РФ Статья 88. Правила оценки доказательств**

**1. Каждое доказательство подлежит оценке с точки зрения относимости, допустимости, достоверности, а все собранные доказательства в совокупности — достаточности для разрешения уголовного дела.**

**2. Статья 71 АПК РФ. Оценка доказательств**

**2. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.**

**3. Статья 67 ГПК РФ. Оценка доказательств**

**3. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.**

## 1.3. Относимость доказательства

---

**Относимость доказательства – основная предпосылка и условие для допустимости доказательства — определяется тем, относится ли оно к рассматриваемому делу или нет.**

**Однако, отчёт об оценке в случае, если он требуется, как правило, всегда является относимым доказательством и на вопросе относимости мы останавливаться не будем.**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**В контексте ст. 12 135 ФЗ большую проблему, решения которой в настоящий момент отсутствует, представляет собой вопрос допустимости доказательства.**

**В соответствии с п. 2 ст. 50 Конституции РФ: «При осуществлении правосудия не допускается использование доказательств, полученных с нарушением федерального закона».**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**Соответственно, любой отчёт об оценке, составленный с нарушением 135 ФЗ, является недопустимыми доказательствами в суде, а в соответствии со ст. 12 135 ФЗ его результат является недостоверным. Причём, даже в том случае, если фактически они полностью достоверны (о том, что такое «достоверны – далее).**

**Именно по такому пути идут «профессиональные ниспровергатели» отчётов, которые это обстоятельство поняли существенно ранее оценщиков – многочисленные жалобы в СРОО на формальные нарушения, присутствующие в отчётах, являются следствием именно этого.**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**Однако, если вернуться к тексту ст. 12 135 ФЗ, то на основании представленных соображений можно определённо заключить, что допустимость отчёта об оценке или заключение эксперта одновременно означает и его достоверность, поскольку никаких иных требований помимо соответствия требованиям 135 ФЗ, законом не выдвигается.**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

Тем не менее нам представляется обратить внимание на два обстоятельства, с профессионально – экспертной точки зрения представляющиеся очевидными, но вызывающими противоречие:

1. не допустимость отчёта в качестве доказательства не означает недостоверности итоговой величины рыночной или иной стоимости;
2. допустимость отчёта в качестве доказательства не означает достоверности итоговой величины рыночной или иной стоимости.

Далее увидим, что в процессуалистике понимание аналогичное!!!



## 1.4. Допустимость доказательства

---

**Существенно, что это же следует и из требований процессуальных кодексов, в которых допустимость и достоверность любых доказательств предписывается проверять по отдельности, что не удивительно, поскольку допустимость доказательства относится к категории формы доказательства, а достоверность – к категории содержания доказательства.**

**То, что представленная картина является объективной, подтверждается цитатами процессуалистов.**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**Д.ю.н., проф. И.В. Овсянников в статье «Проблема достоверности доказательств в доказательственном праве России» указывает, что « ... достоверность и допустимость — взаимосвязанные понятия; причем их различие в том, что допустимость оценивается по формальным признакам, прямо предусмотренным в законе, а достоверность — не по формальным признакам, а содержательно.**

**Другими словами, допустимость — характеристика формы доказательства, достоверность — характеристика его содержания».**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**Е.П. Гришина в своей диссертации «Достоверность доказательств и способы ее обеспечения в уголовном процессе» указывает на последовательность рассмотрения допустимости и достоверности доказательства: «Вопрос о достоверности того или иного источника доказательств или самого доказательства может быть поставлен только в том случае, если доказательство (или источник) являются допустимыми ...».**

**Однако затем она делает очень важное уточнение: « ... в то же время допустимое доказательство ничего не докажет либо приведет к ошибочным выводам, если оно не будет достоверным».**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**Это мнение полностью разделяет А.Н. Петрухина (2012) в статье «Достоверность результатов экспертного исследования в уголовном процессе» разделяет мнение о соотношении допустимости и достоверности: «Точное соблюдение закона при получении заключения эксперта обеспечивает допустимость полученного доказательства, но не гарантирует его достоверности, так как экспертное заключение может оказаться интеллектуально подложным, т.е. при подлинных реквизитах содержать ложную информацию, и т.д.».**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**Последнее положение – о необходимости отдельного исследования допустимости и достоверности полностью согласуется с тем, что выше сформулировано применительно к оценке – допустимый отчёт не обязательно имеет достоверный результат и т.д.**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**ЗДЕСЬ ВОЗНИКАЕТ ЧРЕЗВЫЧАЙНО СУЩЕСТВЕННЫЙ ДЛЯ БУДУЩЕГО  
ОЦЕНКИ ВОПРОС:**

**Выше применительно к допустимости доказательства везде используется термин «Закон», а не «Законодательство». Между тем, подавляющее большинство требований к форме отчёта об оценке установлено не собственно в 135 ФЗ, а Федеральных стандартах оценки, которые законом не являются, но включаются в более широкое понятие «Законодательства».**

**Как тут быть?**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**Этот вопрос требует более чёткой формулировки, поскольку обилие требований к форме отчёта, содержащихся в ФСО в совокупности с невозможностью объективной оценки соответствия им, приводят к практически гарантированной недопустимости отчёта об оценке, а стало быть - к недостоверности его результата.**

**Представляется, что решение вопроса заключается в ведении в оборот термина «существенность несоответствия отчёта об оценке закону».**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**Т.е. остро требуется определить,**

- **какие несоответствия являются существенными, влекущими за собой недостоверность итогового результата, которые не могут быть устранены без существенного изменения итогового результата;**
- **какие несоответствия являются не существенными, не влекущими за собой недостоверность итогового результата, которые могут быть устранены без существенного изменения итогового результата или вообще без изменения итогового результата.**



## 1.4. Допустимость доказательства

---

**В настоящее время с учётом обилия требований к форме отчёта об оценке, которые при этом зачастую не могут быть оценены объективно, но легко оцениваются субъективно – сужденчески, исполнение требования к допустимости отчёта об оценке представляется очень проблематичным. Любой из присутствующих здесь специалистов уверенно скажет, что найдёт нарушения в любом отчёте об оценке. Причём, эти нарушения будут заключаться, главным образом, в нарушении норм федеральных стандартов.**

## 1.4. Допустимость доказательства

---

**А что это значит?**

**А значит это то, что в России попросту нет отчётов, имеющих достоверные результаты, ибо все они страдают теми или иными субъективно – сужденчески оцениваемыми нарушениями формы.**

## 1.5. Достоверность доказательства

---

**Д.ю.н., проф. И.В. Овсянников в цитированной выше статье констатирует, что**

- 1. « ... само понятие достоверности доказательств в законах не расшифровывалось и не разъяснялось, что создавало определенную проблему в понимании и применении термина «достоверность доказательства»».**
- 2. « .... какого-либо порядка или правил признания доказательств недостоверными в новых УПК РФ и ГПК РФ нет. Более того, в УПК РФ и ГПК РФ (в отличие от нового АПК РФ) не раскрывается даже само содержание понятия «достоверное доказательство»».**

## 1.5. Достоверность доказательства

---

**Здесь надо уточнить, что упомянутое содержание понятия «достоверное доказательство» в п. 3 Статьи 71. Оценка доказательств, АПК РФ –**

**Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности**

**– основанное на философской корреспондентной концепции «объективной истины» (истинно то, что соответствует действительности), во-первых, противоречит общему постулату оценки доказательств судом на основании внутреннего убеждения (что отмечается в ряде работ профильных специалистов, в частности, на этот вопрос обращал внимание и В. Савиных), а во-вторых, основывается на концепции истины, идущей от Платона и Аристотеля, в настоящее время не считающейся единственно правильной по фундаментально – философским причинам – фактически в настоящее время она имеет ограниченное применение (об этом далее).**

## 1.5. Достоверность доказательства

---

А если вернуться к отсутствию в законодательстве чёткого указания на то, что понимать под достоверностью, то, по нашему мнению, это является ясным указанием на то, что определение того,

- что конкретно следует понимать под достоверностью,
- как её показывать и подтверждать,

является задачей для каждой отдельной отрасли или сферы деятельности, поскольку формирование единого подхода, по крайней мере, до выработки соответствующих отраслевых представлений для их обобщения представляется нам утопией.

В самом деле, единообразии понимания достоверности в искусствоведении и трассологии не может быть единым в принципе.

Должно такое понимание родиться и в оценке.

## 1.6. Судебная практика в ретроспективе

---

Тем не менее, если обратиться к истории законодательного регулирования и практики оценочной деятельности в России, то можно обнаружить, что

- на некотором этапе допустимость отчёта об оценке в качестве доказательства и достоверность итоговой величины стоимости, указанной в этом отчёте, действительно отождествлялись – подтверждение соответствия отчёта требованиям в ходе экспертизы саморегулируемой организации оценщиков снимала все вопросы к итоговой величине стоимости, в том числе и в судах;
- однако по мере того, как потребители и судебные органы убеждались в том, что не допустимой и не достоверной может быть не только отчёт с его итоговой величиной, но и экспертиза с её выводом о соответствии отчёта требованиям закона, институт экспертизы саморегулируемых организаций фактически потерял серьёзную значимость, а в судах вообще утратил её полностью и всерьёз не воспринимается – эта роль целиком перешла в судебную экспертизу.

## 1.6. Судебная практика в ретроспективе

---

Однако, что чрезвычайно существенно, изменение общего отношения к допустимости отчётов об оценке и достоверности их итоговых величин не устранило никаких противоречий ни в тексте ст. 12 135-ФЗ, ни в практике.

Особенно отчётливо это проявляется в судебных процессах по оспариванию кадастровой стоимости.

В соответствии с чёткой установкой Верховного Суда в ходе оспаривания кадастровой стоимости в порядке ст. 22 или ст. 22.1 Закона о кадастровой оценке судами назначаются экспертизы, включающие второй или оба указанных ниже вопроса:

1. Соответствует ли досудебный отчет об оценке установленным требованиям законодательства об оценочной деятельности?
2. Если не соответствует, то какова величина рыночной стоимости объекта недвижимости?

## 1.6. Судебная практика в ретроспективе

---

**С учётом вышесказанного именно такая постановка вопросов представляется полностью логичной.**

**Первый вопрос направлен на понимание судом допустимости отчёта об оценке, а вот второй, наряду с очевидным, также представляет собой проверку достоверности итогового результата досудебного отчёта по принципу «от противного». Если экспертиза покажет иной результат, и он будет принят судом в качестве доказательства, то в силу второго параграфа ст. 12 135 ФЗ будет доказано «иное», а результат досудебного отчёта будет признан недостоверным.**

**В результате, при полном следовании судом предписанию Верховного Суда судом первой инстанции фактически проверяется не только допустимость досудебного отчёта об оценке, но и достоверность результата, указанного в нём.**



## 1.6. Судебная практика в ретроспективе

---

**Нельзя не отметить ещё один момент.**

**Суд оценивает предъявленные ему факты в совокупности на основании принципа свободы оценки доказательств и на основании своего внутреннего убеждения. При этом доказательства обязательно оцениваются на их непротиворечивость.**

**Соответственно, при наличии противоречивых доказательств, а именно – двух документов, в которых содержатся два разных значения стоимости, суд оценивает иные доказательства и факты, имеющиеся в его распоряжении.**

**В результате, фактом, перевешивающим ситуацию в пользу мнения эксперта становится факт его подписки об уголовной ответственности.**

## 1.6. Судебная практика в ретроспективе

---

**В уголовном деле таким фактом могут стать показания свидетелей или свидетеля.**

**Но очень существенно, что допустимость и достоверность заключения эксперта судом может и не проверяться, что является практически нормой.**

**В этих условиях неумение отстаивать достоверность результата собственной оценки может обойтись очень дорого. А в настоящее время никаких особых возможностей для этого нет.**

## 1.7. Достоверность результата оценки имеет более широкий контекст, чем в ст. 12 135 ФЗ

---

Надо учитывать то, что недопустимость отчёта об оценке помимо собственно недопустимости использования его в судебном процессе, влечёт или может повлечь за собой определённые последствия для исполнителя - связанные, например, с обязанностью возместить нанесённый ущерб - сила которых напрямую зависит уже от того,

- являлась ли итоговая величина рыночной или иной стоимости достоверной или нет;
- в случае, если итоговая величина рыночной или иной стоимости являлась недостоверно, то насколько существенно.

## 1.7. Достоверность результата оценки имеет более широкий контекст, чем в ст. 12 135 ФЗ

---

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

## 1.7. Достоверность результата оценки имеет более широкий контекст, чем в ст. 12 135 ФЗ

---

### Вполне очевидные варианты

1. Допустимый отчёт с достоверным результатом - полностью нормальная ситуация
2. Не допустимый отчёт, но с достоверным результатом - с высокой вероятностью не приведёт к нарушению прав кого-либо
3. Допустимый отчёт, но с недостоверным результатом, а также не допустимый отчёт с не достоверным результатом - с высокой вероятностью приведёт к нарушению прав кого-либо вплоть до необратимого исхода, связанного с совершением сделки, означающего получение убытков

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

---

## **ЧАСТЬ 2. Формально – логический подход к вопросу достоверности оценки**

## 2.1. Вопрос достоверности может решаться только на научной основе

**Говоря о пробеле в процессуальном законодательстве по вопросу оценки достоверности доказательства тот же проф И.В. Овсянников указывает: «При наличии подобных пробелов в законодательстве на помощь правоприменителю традиционно приходила наука, конструируя определения тех или иных понятий, разрабатывая правила разрешения тех или иных вопросов».**

**Соответственно, проблема достоверности отчёта об оценке – проблема оценочной науки (при условии её наличия, что по некоторым вполне очевидным причинам в настоящее время вызывает большие сомнения). Никто иной системно разрешить этот вопрос не в состоянии и заниматься этим не будет.**

## 2.1. Вопрос достоверности может решаться только на научной основе

**Д.ю.н., профессор, судья Верховного Суда РФ (в отставке) Колоколов Н.А. в статье «Истина в состязательном процессе: проблемы аргументации» указывает, что процессуалистика использует в основном формально – логические формы рассуждения: « ... в процессуалистике иные формы рассуждений крайне редки ...».**

**Соответственно, искать основания достоверности оценки, которые будут восприняты в процессуалистике, следует именно в логике. И таковые основы там действительно обнаруживаются.**



## 2.2. Доказательство – более высокая форма мысли, чем суждение. Это принципиально.

---

**Логика выделяет четыре логических формы человеческой мысли. По мере усложнения они располагаются следующим образом:**

- 1. Понятие**
- 2. Суждение**
- 3. Умозаключение**
- 4. Доказательство**

## 2.2. Доказательство – более высокая форма мысли, чем суждение. Это принципиально.

---

При этом все логические формы мыслей находятся во взаимосвязи:

- Понятие является составной частью суждения,
- Суждение является составной частью умозаключения,
- Умозаключение является составной частью доказательства (третья часть доказательства — рассуждение).

Даже не вдаваясь в подробности, из приведённого становится абсолютно ясно, что суждение – более низкая, более простая форма мысли, по сравнению с доказательством.

## 2.2. Доказательство – более высокая форма мысли, чем суждение. Это принципиально.

---

Соответственно, это и обуславливает качественно иной, а именно – доказательственный - уровень оценки в России, относительно сужденческого уровня оценки, который, как правило, имеет место в мире.

В этом отношении проекты новых Федеральных Стандартов Оценки, постулирующие не доказательственный, а сужденческий характер оценки, представляются полностью странной инициативой, фундаментально противоречащей закону.

Тем не менее, как будет показано далее, опора на логические принципы и законы вполне позволяет обеспечить оценке в России именно доказательственный характер в части достоверности получаемого результата.

## 2.3. Достоверность в логике – высокая вероятность ИСТИННОСТИ

---

**В философии вопрос достоверности рассматривается только в контексте «истина – ложь», однако концепций «истины» существует не одна, а несколько.**

**В отличие от философии в логике вопрос о том, «что такое истина?» не ставится и ответ на него не ищется. Однако, при этом логика сосредоточена на операционной (операциональной) стороне проблемы – она определяет, какими методами достигается умозаключения разной степени вероятности, понимаемой, как вероятность истинности.**

**При этом, вплоть до текущего времени историческое развитие логических представлений об истинности результатов тех или иных умозаключений совпадало или вообще следовало за развитием концепций истины в философии.**

## 2.3. Достоверность в логике – высокая вероятность ИСТИННОСТИ

---

Ранее достоверность умозаключений была синонимом их объективной истинности (корреспондентная концепция истины в философии – истинно то, что соответствует действительности), что достигалось только и исключительно в процессе процесса дедукции. В отношении всех остальных без исключения не дедуктивных видов умозаключений постулировался их не достоверный, а вероятный, проблематичный характер.

К настоящему же времени вместе с развитием и принятием в научный оборот иных концепций истины в философии (когеррентной – истинно то, что согласовано, непротиворечиво и пр., конвенциональной и др.), стимулируемых развитием науки и техники, отношение к не дедуктивным умозаключениям изменилось – стало очевидно, что вероятность истинности таких умозаключений находится в интервале от 0,0 (полная недостоверность, ложь) до 1,0 (полная достоверность, объективная истина).

## 2.3. Достоверность в логике – высокая вероятность ИСТИННОСТИ

---

Соответственно, особое внимание стало уделяться таким методам умозаключений, которые дают если и не полностью истинный вывод с вероятностью, равной 1,0, но близкой к ней, или, как минимум, вывод скорее истинный, чем не истинный, т.е. с вероятностью, большей 0,5.

Было признано, что такие умозаключения при условии выполнения требований к их получению (требований научности в противовес популярности) дают хотя и не истинный, но достоверный результат в смысле приемлемости их использования в самых разных сферах человеческой деятельности, включая судопроизводство.

Но главным выводом, который следует из логики, заключается в том, что получение умозаключения той или иной степени истинности обеспечивается (обязательно корректным) использованием того или иного метода мышления (познания).

## 2.3. Достоверность в логике – высокая вероятность ИСТИННОСТИ

---

**А именно:**

- 1. Объективно истинные умозаключения с вероятностью истинности 1,0 возможны только при использовании дедукции (силлогизма), полной или математической индукции;**
- 2. Достоверные умозаключения с высокой вероятностью истинности (оценочно - более 0,5) возможны только при использовании научной индукции, математической индукции, позитивного статистического силлогизма и научной аналогии;**
- 3. Популярная индукция и популярная аналогия, не имеющие признаков научности, априори не способны дать достоверное умозаключения; в лучшем случае они приводят к низковероятным (вероятность истинности менее 0,5), проблематичным умозаключениям, но могут привести и к полностью ложным, не приемлемым для практики выводам.**

## 2.3. Достоверность в логике – высокая вероятность ИСТИННОСТИ

---

Соответственно, для обеспечения достоверного результата оценки надо «всего лишь» обеспечить применение в оценке соответствующих методов мышления, выполнить требования к научности, предъявляемые к ним, и наглядно это показать в отчёте об оценке.

Это и является научно – логическим основанием доказательственной оценки.



## 2.4. Дедукция (силлогизм)

---

**Дедукция (лат. deductio — выведение, также дедуктивное умозаключение, силлогизм) — метод мышления, следствием которого является логический вывод, истинность которого гарантируется истинностью посылок. Также может определяться логико-методологическая процедура, посредством которой осуществляется переход от общего к частному в процессе рассуждения.**

**Началом (посылками) дедукции являются аксиомы или просто гипотезы, имеющие характер общих утверждений («общее»), а концом — следствия из посылок, теоремы («частное»). Если посылки дедукции истинны, то истинны и её следствия.**

## 2.4. Дедукция (силлогизм)

---

**Пример простейшего дедуктивного умозаключения – категоричного двухпосылочного силлогизма, известного со времён зарождения философии:**

**Посылка 1 . Все люди смертны.**

**Посылка 2. Сократ — человек.**

**Дедукция (вывод) — Сократ смертен.**

**Силлогизм про смертность Сократа является двухпосылочным категорическим силлогизмом – в нём использованы две истинных посылки (1. и 2.), первая из которых формулирует общее правило относительно конкретного атрибута (смертности), а вторая определяет отношение объекта (Сократа) к данному правилу, а именно, принадлежность, подчинённость.**

## 2.4. Дедукция (силлогизм)

---

**Подчеркнём, что**

- **главным свойством посылки 1 является её общность для некоторого множества – класса - предметов целиком, т.е. для каждого  $n$  – го предмета из всех  $N$  предметов, составляющих данное множество;**
- **истинность дедуктивного умозаключения не выходит за рамки данного множества (в данном примере – за пределы множества людей);**
- **дедуктивный вывод всегда является категорическим.**

## 2.4. Дедукция (силлогизм)

---

**Может ли силлогизм иметь место в оценке? Может, но редко. Тем не менее, в принципе, оценка может давать объективно истинные результаты.**

**Посылка 1: Все N — квартир в одном доме были проданы за 100 руб. разным покупателям.**

**Посылка 2: Объект оценки – квартира – находится в том же доме.**

**Заключение: Объект оценки имеет рыночную стоимость 100 руб.**

**Посылка 1 отражает общее правило. Посылка 2 обосновывает соответствие объекта общему правилу. Это обуславливает истинность умозаключения.**

## 2.4. Дедукция (силлогизм)

---

**В случае, если все квартиры были проданы не точно по цене 100 руб., а по ценам от 80 до 120 руб. со средней ценой 100 руб., то это и будет общее правило, а истинный характер будет иметь умозаключение –**

**Объект оценки стоит от 80 до 120 руб. со средним (наиболее вероятным) значением 100 руб. Однако, этот вывод уже зависит от выбора «наиболее вероятного» – среднее, медиана, середина интервала ...**

## 2.4. Дедукция (силлогизм)

---

**Тем не менее, сама схема силлогизма является широко употребляемой в процессе аргументации.**

**Например, определение аналога в п. 22а) ФСО 7 построено по схеме двухпосылочного силлогизма, т.е. аналогами являются объекты того же сегмента (общее правило) и имеющие единое ценообразование между собой и с объектом оценки. Т.е. при условии демонстрации того, что объект оценки принадлежит к тому же классу объектов того же сегмента рынка с единым ценообразованием – аналогам - можно делать вывод о единстве его неизвестного ценообразования и известного ценообразования аналогов.**

## 2.5. Методы индукции

---

**Индукция (лат. inductio — наведение, от лат. inducere — влечь за собой, установить) — процесс вывода суждения на основе перехода от частного положения к общему. Индуктивное умозаключение связывает частные предпосылки с заключением не строго через законы логики, а скорее через некоторые фактические, психологические или математические представления.**

**Полной индукцией называют такое умозаключение, в котором общее заключение обо всех предметах класса делается на основании рассмотрения каждого предмета данного класса.**

**Полная индукция дает достоверное знание, поэтому часто применяется в строгих доказательствах.**

## 2.5. Методы индукции

---

**Необходимые условия при использовании полной индукции:**

- **Точное знание числа предметов или явлений, подлежащих рассмотрению.**
- **Убеждение в том, что признак принадлежит каждому предмету или явлению данного класса».**

**Полная индукция представляет собой мыслительный процесс, представляющий «дедукцию наоборот», например, если пример дедукции со смертностью Сократа рассмотреть в направлении «от конца к началу», то  $S_i$  в схеме полной дедукции будут представлять собой Сократа и всех (!!!) остальных людей, а признак  $P$  – смертность. В результате, на основании того, что смертен каждый отдельный человек, а «все человеки» очевидно представляют собой весь класс людей, получим первую исходную посылку дедуктивного умозаключения – «Все люди смертны».**



## 2.5. Методы индукции

---

**Аналогично можно и рассмотреть пример с оценкой всех квартир в одном доме, приведённый выше.**

**Для полной индукции, как правило, нет гарантии того, что охвачены именно все объекты из  $N$  объектов данного класса и ни один из них не упущен.**

**Поэтому, как правило, на практике используется не полная индукция, которая применяется в случаях, когда охватываются только  $n$  объектов из  $N$  объектов данного класса. И более того, сама величина  $N$  является не известной.**

## 2.5. Методы индукции

---

**В частности, один из вариантов неполной индукции именуют обобщающей индукцией:**

**Под обобщающей индукцией понимают такой процесс рассуждения, в котором от знания определенных предметов некоторого класса переходят к знанию о классе в целом, т.е. переносят знание, установленное путем исследования некоторой части класса, на весь класс, в том числе на неисследованные его части. Другими словами, рассуждение в этом случае совершается от частного к общему, и поэтому переход получил название обобщающей индукции.**

**Таким образом, в данном случае можно говорить о доле отбора объектов среди всех объектов данного класса, определяемой, как  $1 - (n : N)$ , которая также может быть неизвестной**

## 2.5. Методы индукции

---

**Кроме того, можно привести примеры, когда в силу отсутствия отношения логического следования между посылками и выводом – причинно — следственной связи – в процессе индукции будет получен ложный результат.**

**Тем не менее в случае, если таковое логическое следование между посылками и выводами имеется и указанная  $N$  известна, вероятность истинности умозаключения, полученного по схеме неполной индукции, очевидно будет равна доле отбора, определение которой дано выше. При этом, если есть уверенность, что доля отбора превышает 50%, то такой метод будет именоваться статистическим силлогизмом (см. ниже) и давать достоверный результат.**

## 2.5. Методы индукции

---

Говоря о не полной индукции, как о методе получения достоверного, высоковероятного знания в противопоставлении «популярной индукции», употребляют термин «научная индукция», в процессе которой устанавливается необходимый характер причинно – следственной связи между посылками и выводами:

Наиболее вероятная форма неполной индукции – научная индукция, повышающая степень достоверности выводов при помощи различных методов (наиболее разработанными являются пять методов) выявления сходных и различных признаков предметов.

## 2.5. Методы индукции

**Научная индукция – это умозаключение, в котором обобщение строится путем отбора необходимых и исключения случайных обстоятельств.**

**Особенности научной индукции:**

- а) планомерный отбор типичных явлений;**
- б) учет разнообразия предметов изучаемого множества;**
- в) анализ причинно-следственных связей между явлениями;**
- г) обоснованность выводов определяется не столько количественными показателями, сколько качественными (включая согласованность полученных обобщений с существующей системой знаний).**

## 2.5. Методы индукции

---

Главным свойством научной индукции является её причинность или каузальность. Википедия: «Каузальность – синоним термина причинность — философское и физическое понятие; причинная взаимообусловленность событий во времени. Детерминация, при которой при воздействии одного объекта (причина) происходит соответствующее ожидаемое изменение другого объекта (следствие). Одна из форм отношения, характеризующаяся генетичностью, необходимостью... Каузальность выполняет важнейшую методологическую роль в научном и повседневном-бытовом познании».

## 2.5. Методы индукции

---

**Принципиально, что связи, каузальный характер которых отсутствует или не показан в процессе умозаключения не могут служить основой для высоковероятных, достоверных умозаключений. Это справедливо, как для индуктивных умозаключений, так и для умозаключений по аналогии (см. ниже).**

**Методы научной индукции, впервые описанные Ф. Бэконом, а затем систематизированы и усовершенствованы Дж. Миллем (правила индуктивного исследования Бэкона – Милля).**

**Здесь упомянем только «метод различия – основа метода сравнения продаж в оценке - единственный фактор, которым один случай отличается от другого, будет, вероятно, причина возникновения соответствующего действия.**

## 2.5. Методы индукции

---

**Говоря о неполной индукции применительно к массовым событиям, употребляют термин «статистическое обобщение», связанный с анализом массовых событий.**

**Учитывая трудности выявления причинных зависимостей, анализ таких массовых событий позволяет установить устойчивое распределение интересующих исследователя случайных признаков.**

**Подчеркнём, что статистическое обобщение прямо (без возражений) применимо только к массовым событиям. Его применение к явлениям, массовый характер которых не очевиден, сразу должно вызывать вопросы, которые снижают вероятность истинности, достоверности умозаключения.**



## 2.5. Методы индукции

Иное название статистического обобщения – статистический силлогизм.  
Википедия:

«Статистический силлогизм — не-дедуктивный силлогизм следующего вида:

Доля  $X$  объектов класса  $F$  обладает свойством  $G$ ;

Известно, что  $I$  является объектом класса  $F$ ;

Следовательно —  $I$  обладает свойством  $G$  с вероятностью порядка  $X$ ».

Очевидно, что вероятность истинности такого умозаключения возрастает с возрастанием доли  $X$ , а сам статистический силлогизм превращается в полную индукцию при  $X = F$ .

## 2.5. Методы индукции

---

Однако, кроме того, вероятность истинности зависит также от того, насколько доля  $X$  адекватно отражает распределение свойств и отношений в классе  $F$ , т.е. от репрезентативности доля  $X$  — выборки — в классе  $F$  (генеральной совокупности, популяции).

Очевидно, что свойство (или отношение), встречающееся только в выборке, нельзя без корректировки переносить на всю совокупность.

## 2.5. Методы индукции

Различают две формы статистического силлогизма. Википедия:

«Позитивная форма» статистического силлогизма:

Большинство (подчеркнём!!!) объектов из класса  $F$  обладают свойством  $G$ . Объект  $m$  относится к классу  $F$ . Следовательно — Объект  $m$  скорее обладает свойством  $G$ , чем не обладает им.

Отрицательная форма» того же силлогизма:

Немногие объекты из класса  $F$  обладают свойством  $G$ . Объект  $m$  относится к классу  $F$ . Следовательно — Объект  $m$  скорее не обладает свойством  $G$ , чем обладает им.

## 2.5. Методы индукции

---

Обратим внимание на то, что

- **позитивная форма статистического силлогизма формирует вывод на основании наличия у объекта некоторого свойства на основании его наличия у большинства объектов из данного класса, т.е. больше, чем у 50%, без уточнения того, на сколько больше;**
- **отрицательная форма статистического силлогизма формирует вывод об отсутствии у объекта некоторого свойства на основании его наличия у не большого числа объектов из данного класса, т.е. меньше, чем у 50%, без уточнения того, на сколько меньше.**

Таким образом, если не указано иное, вероятность истинности заключения статистического силлогизма определяется на качественном уровне относительно равновероятности 50% : 50%.

## 2.5. Методы индукции

---

**Все индуктивные умозаключения, не основанные на правилах научной индукции, именуется популярной индукцией, вероятность истинности которых априори низка.**

**В результате можно заключить, что на статус достоверных в смысле высокой вероятности истинности могут претендовать только умозаключения, основанные на научной индукции. В свою очередь «научность» индукции умозаключений подлежит обязательной демонстрации с указанием на следование её правилам.**

**Индуктивные умозаключения, не соответствующие правилам научности априори не могут дать высоковероятного, достоверного вывода.**

## 2.6. Аналогия

---

**Наиболее широко применимый в оценке метод мышления.**

**Умозаключение по аналогии — это вывод о принадлежности определенного признака исследуемому единичному объекту (предмету, событию, отношению или классу) на основе его сходства в существенных чертах с другим уже известным единичным объектом.**

**Очевидно, что в случае оценки в качестве этого «определённого» или переносимого признака выступает цена, ставка аренды, удельные затраты и т.п.**

**Умозаключению по аналогии всегда предшествует операция сравнения (уподобления) двух объектов, которая позволяет установить сходства и различия между ним.**

## 2.6. Аналогия

---

### Схема аналогии

Объект  $\alpha$  обладает признаками  $A_1, A_2, \dots, A_n, A_{n+1}$ ;

Объект  $\beta$  обладает признаками  $A_1, A_2, \dots, A_n$ ;

Вероятно, что объект  $\beta$  обладает признаком  $A_{n+1}$  (который является переносимым признаком).

В основании аналогии лежит сходство – отношение между объектами, состоящее в наличии у рассматриваемых объектов общих признаков.

## 2.6. Аналогия

<b>По характеру сходства предметов (или явлений) аналогия бывает двух видов</b>	
<b>Аналогия свойств предметов и явлений</b>	<b>Аналогия отношений между предметами или явлениями</b>
Характеризуется тем, что два предмета или явления (или две группы предметов или явлений) имеют некоторые сходные свойства. На этом основании делается вывод, что они могут быть сходными и в некоторых других свойствах.	Характеризуется тем, что уподобляемые предметы или явления сами могут не обладать сходными свойствами, а быть даже совершенно различными, в известном смысле «несравнимыми», но при этом они могут иметь сходные отношения. В результате, внешнее, кажущееся несходство предметов и явлений, исключающее аналогию свойств, вовсе не исключает их действительное, реальное сходство, которое может проявляться в аналогии отношений
<b>Примеры из оценки</b>	
Аналогия между объектами одинаковой площади с одинаковой удельной ценой	Аналогия между объектами разной площади, но с одинаковой удельной ценой – имеется единое соотношение между абсолютной ценой и площадью



## 2.6. Аналогия

Признаки, присущие сравниваемым объектам или явлениям, классифицируются следующим образом:

1. общие признаки
  - 1.1. существенные
  - 1.2. не существенные
2. признаки различия
  - 2.1. существенные
  - 2.2. не существенные

Очевидно, общее количество признаков равно сумме всех этих признаков.

## 2.6. Аналогия

	Существенные	Не существенные
Признаки сходства	<ul style="list-style-type: none"> <li>• служат основанием для достоверного умозаключения</li> <li>• чем больше таких признаков, тем достовернее умозаключение – «широта аналогии»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• не влияют на процесс уподобления;</li> <li>• <b>аналогия, основанная на таких признаках - ложная</b></li> </ul>
	<i>признаки, не требующие корректировок, даже если они различны по своей мере</i>	<i>не должны учитываться в оценке с помощью корректировок, поскольку это приведёт минимум к недостоверному результату</i>
Признаки различия	<ul style="list-style-type: none"> <li>• запрещают аналогию</li> <li>• <b>аналогия, построенная на таких признаках – грубейшее нарушение принципов аналогии</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• не запрещают уподобление, хотя, как правило, видоизменяют форму, интенсивность или условия его проявления</li> <li>• чем меньше таких признаков, тем достовернее умозаключение</li> </ul>
	<i>в соответствии с определением аналогов – это принадлежность к иному сегменту рынка и иное ценообразование</i>	<i>именно на такие признаки осуществляются корректировки</i>

## 2.6. Аналогия

**Однако, надо выделить ещё один тип признаков, не упомянутых в таблице, которые, несмотря на то, что их, вроде бы, следует считать не существенными признаками различия, не изменяют ни форму, ни интенсивность уподобления. Т.е. аналогия индифферентна к ним.**

**Закономерный вопрос - Что является мерой сходства – различия и существенности – не существенности?**

**Переносимый признак. В случае оценки – это цена (удельная цена), годовой операционный доход (ставка аренды), затраты (удельные затраты) и т.д., в зависимости от того, что оценивается.**

## 2.6. Аналогия

**Т.е. если изменение некоторого признака, принципиально не препятствующего уподоблению (!!!), по его мере (например, для этажа расположения – номер) влияет на изменение переносимого признака, то это не существенный признак различия.**

**Если это изменение не влияет на переносимый признак, то это существенный или не существенный признак сходства даже если признак у объектов различается по его мере (этажи разные).**

**Принципиально, что само по себе различие меры признака не является основанием для его отнесения к несущественным признакам различия.**

## 2.6. Аналогия

**Необходимо отметить, что сказанное выше сформулировано строго для случая уподобления двух объектов, один из которых обладает переносимым признаком, а в отношении второго это не известно.**

**Между тем очевидно, что вывод, полученный на основании всего одного объекта, обладающего переносимым признаком, в целом ряде случаев вряд ли будет воспринят как достоверный.**

**Однако, степень достоверности умозаключения по аналогии повышается в случае уподобления группы объектов, обладающих переносимым признаком, и одного объекта, в отношении которого это не известно – «широта аналогии».**

## 2.6. Аналогия

---

Наиболее ярким примером из оценки представляется пример использования аналогии в затратном подходе – использование одного объекта – аналога не даёт необходимой уверенности в результате оценки. Способом повышения достоверности может стать использование в оценке затратным подходом нескольких аналогов или нескольких методов (или источников информации).

Типовой вариант схемы рассуждения по аналогии, включающей в себя несколько объектов, обладающих переносимым признаком, эквивалентен схеме индукции:

«Объекты  $\alpha_1, \alpha_2, \alpha_3, \dots, \alpha_n$ , обладают свойством А;

Вероятно, что объект  $\alpha_{n+1}$  обладает свойством А».

## 2.6. Аналогия

---

Если при этом показана причинно – следственная – связь, обосновывающая это заключение, то такая индукция является научной.

Соответственно, к числу условий, повышающих вероятность вывода по аналогии, помимо уже упомянутых, относится «максимальность числа и разнородности сравниваемых ... объектов», что также относится к «широте аналогии».

Как и ранее — в первой упомянутой выше схеме — все перечисленные объекты должны относиться к одному классу, т.е. не иметь свойств, препятствующих уподоблению. Как уже было указано, очевидно, что в этом случае такая схема аналогии совпадает со схемой полной или

## 2.6. Аналогия

---

Более того,

- если точно известно, что число объектов  $N$  в классе составляет  $n + 1$ , то мы имеем полную индукцию, дающую истинный результат (при условии наличия отношения причинности);
- если  $n$  составляет большинство (более половины) объектов  $N$  в данном классе, то мы имеем позитивный статистический силлогизм, дающий достоверный результат.

Если объединить обе представленные выше схемы рассуждения по аналогии, то мы получим обобщённую матричную схему, повышающую вероятность истинности вывода по аналогии, которая показана в таблице ниже и очень напоминает «сетку корректировок».



## 2.6. Аналогия

Свойства	Объекты					
	$\alpha_1$	$\alpha_2$	$\alpha_3$	...	$\alpha_n$	$\alpha_{n+1}$
A1	обладает	обладает	обладает	...	обладает	обладает
A2	обладает	обладает	обладает	...	обладает	обладает
A3	обладает	обладает	обладает	...	обладает	обладает
...	...	...	...	...	...	...
A <sub>k</sub>	обладает	обладает	обладает	...	обладает	обладает
A <sub>k+1</sub>	обладает	обладает	обладает	...	обладает	<b>вероятно обладает</b>

## 2.6. Аналогия

---

При условии чёткого выполнения приведённых выше требований каждого отдельного уподобления  $\alpha_i$  и  $\alpha_{n+1}$ , вероятность истинности (степень достоверности) вывода по аналогии, осуществлённого по такой обобщённой схеме, очевидно будет, по крайней мере, значительно выше, чем у каждого отдельно взятого уподобления  $\alpha_i$  и  $\alpha_{n+1}$  за счёт объединения возможностей научной аналогии, научной индукции и статистического обобщения.

Кроме того, очевидно, что вероятность истинности (степень достоверности) вывода по аналогии, осуществлённого по такой обобщённой схеме, будет тем выше, чем  $n$  ближе к числу объектов  $N$  в классе.

## 2.6. Аналогия

---

**Тем не менее, все приведённые соображения относятся к категории необходимых условий достоверности умозаключения по аналогии, требуется дополнить условиями достаточности.**

**Это обуславливается прежде всего тем, что величина  $N$  – реальное количество объектов в классе, как правило, является неизвестной и, соответственно, вероятность истинности (степень достоверности) умозаключения по аналогии будет находиться под сомнением, а в случае, если  $n \ll N$ , такое умозаключение может быть с высокой вероятностью опровергнуто, т.е. оказаться ложным.**

## 2.6. Аналогия

---

**Соответственно, для обеспечения действительно высокой вероятности истинности вывода на основании аналогии требуется решение вопроса о достаточном числе объектов, используемых в процессе уподобления, что с высокой степенью доверия гарантирует не случайность причинно – следственной связи между рассматриваемыми признаками сходства и различия и переносимым признаком.**

**Фактически это возможно осуществить с использованием статистических инструментов, позволяющих с высоким заданным уровнем доверия судить о достаточности  $n$  для получения достоверного вывода по аналогии при имеющем место числе выявленных существенных признаков различия.**

## 2.6. Аналогия

---

**Некоторые выводы и последствия для оценки**

**1. Наиболее достоверная оценка может быть получена на объектах – аналогах, возможно большего количества, имеющих только существенные признаки сходства и не требующих корректировок на несущественные различия. По словам оценщиков, посещавшим первые курсы оценки Мирового Банка в 90-е годы XX века (например, Е.И. Неймана), именно это им там и преподавали.**

## 2.6. Аналогия

---

2. Достоверная оценка может быть получена на объектах – аналогах возможно большего количества, с корректировками на имеющие место не существенные признаки различия. Вопрос заключается в том, сколько таких признаков допустимо использовать в оценке? В учебниках логики ответа найти не удалось. По моим и некоторым экспертным мнениям – не более двух – трёх (НДС и торг сюда не включены), а оценки с использованием 7 ... 10 корректировок (что сплошь и рядом) достоверными быть не могут. Тема для опроса экспертов – методологов, но вопрос надо бы закрыть.

## 2.6. Аналогия

- 3. В оценке не могут и не должны учитываться не существенные признаки сходства, поскольку это с высокой вероятностью может привести к ложному умозаключению.**
- 4. Оценка, полученная с использованием существенных признаков различия, запрещающих аналогию, априори даёт ложный результат.**

## 2.6. Аналогия

---

Исторически считалось, что аналогия – не может рассматриваться как доказательство.

Однако, развитие научно – технического процесса выдвинуло аналогию на важнейшее место. Связано это с резким развитием того, что называется моделирование и проектирование, поскольку модель – типичный аналог оригинала, и построение и рассмотрение модели сильно рационализирует процесс исследований и производства.

В результате сформировалось понятие научной аналогии, умозаключения по которой дают достоверные результаты при условии строго выполнения требований к научности аналогии.

Ещё одним принципиальным моментом является то, что высоковероятный, достоверный вывод может быть получен только при использовании строгой, научной аналогии, но никак не аналогии не строгой, популярной.



## 2.6. Аналогия

---

**Её условиями, помимо указанных выше является действительный, необходимый, не случайный, однозначно детерминированный характер связи переносимого признака с существенными признаками сходства и не существенными признаками различия. Это может следовать из какой – либо теории и/или показанной причинно – следственной связи.**

**Использование строгой, научной аналогии гарантирует, что при истинных посылках будет получено высоковероятное или даже истинное заключение. Однако это обеспечивается не формой умозаключения (как это происходит в случае дедуктивных умозаключений), а спецификой исследуемой области и применяемого метода**

## 2.6. Аналогия

---

При не строгой, популярной аналогии характер связи переносимого признака с существенными признаками сходства и не существенными признаками различия не исследуется, вследствие чего связь может иметь случайный или даже ложный характер.

Соответственно популярная аналогия не даёт никаких гарантий высокой вероятности заключения, поскольку в реальности связь между признаками может отсутствовать, быть не существенной, случайной или не такой, как предполагается априори.

Единственный случай, где в науке и практике оправдано применение популярной аналогии – формулирование предварительных гипотез в условиях, когда данных для реализации научной аналогии ещё нет или недостаточно.

Наиболее явной формой научной аналогии является модель аналогии, которая может быть математической (статистической), что существенно более предпочтительно, или хотя бы чётко сформулированной вербальной.

## 2.6. Аналогия

---

**В оценке лучшим примером такой модели аналогии представляется регрессионная модель, НО ПРИ ВЫПОЛНЕНИИ ДВУХ УСЛОВИЙ**

- 1. построенная исключительно на объектах, удовлетворяющих требованиям, предъявляемым к аналогам, т.е. в которую не включены объекты с признаками, препятствующими уподоблению (регрессионная модель, не удовлетворяющая этому требованию, не является моделью аналогии, но может быть статистической регрессионной моделью);**
- 2. все коэффициенты при регрессорах которой являются статистически значимыми, поскольку только в этом случае можно утверждать их влияние на переносимый признак и необходимый, а не случайный характер их связи с переносимым признаком (использование в модели аналогии не существенных признаков не допустимо).**

**Однако, проблема заключается в том, что, как правило, для выполнения этих требований необходимое количество объектов – аналогов отсутствует.**

## 2.6. Аналогия

**Если обратиться к практике российской оценки, то обнаруживается следующая картина**

- 1. как правило, в оценке используются 3 – 5 объектов – аналогов,**
- 2. корректировки осуществляются при априорном предположении о наборе признаков (факторов) сходства и различия, никакой проверки их фактического влияния / не влияния не производится,**
- 3. сами величины корректировок также являются априорно заданными, и никак не обоснованными.**

## 2.6. Аналогия

---

Соответственно, можно утверждать, что такие оценки построены с использованием не более, чем популярной, но никак не строгой, научной аналогии, поскольку

1. анализ признаков (факторов) на то, являются ли они признаками сходства или не существенными признаками различия, по влиянию на переносимый признак не производится;
2. действительный, необходимый, не случайный, однозначно детерминированный характер связи переносимого признака с существенными признаками сходства и не существенными признаками различия не выявляется и не показывается.

Более того, инструментом искажения стоимости является использование в аналогии факторов, её очевидно запрещающих (например, использование в качестве аналогов объектов, хотя и того же сегмента рынка, но более высокого / низкого класса).

## 2.6. Аналогия

---

Из сказанного выше очевидно, что такие оценки априори, по фундаментально логическим причинам не могут иметь достоверный результат, а стало быть – иметь доказательственный характер, использоваться в качестве доказательства.

Возможно, что такая «оценка» может являться формой суждения, например брокера, риэлтора и пр. Но очень сомнительно, что такая «оценка» может именоваться суждением профессионально - оценочным.

Тот факт, что такие «оценки» фактически и не рассматриваются в качестве доказательств, является их лёгкая опровержимость – фактически на любую такую «оценку» при наличии желания у оппонентов всегда находится своя такая же «доказательная контрооценка», полученная на тех же «принципах», но с иным результатом.

## 2.7. Категоричность и вероятность

---

Ассоциация «СРОО «Экспертный совет» совместно с Союзом судебных экспертов «Экспертный совет» разработали методические разъяснения по формированию выводов в судебной оценочной экспертизе.

«3. Вывод судебного эксперта – изложенное в письменном виде **умозаключение** (а не суждение!!! – А.С.) судебного эксперта по конкретному вопросу, которое построено на анализе итогов исследований объектов экспертизы и основано на внутреннем убеждении эксперта, сформированном по результатам объективного, всестороннего и полного исследования на базе специальных познаний [2]».

[2] Постановление Межпарламентской Ассамблеи государств – участников СНГ «О модельном законе «О судебно-экспертной деятельности» от 19.04.2019 №49-8.

Заключение эксперта – умозаключение, а отчёт об оценке суждение?????

## 2.7. Категоричность и вероятность

Тип результата оценки	Характеристика	Мои комментарии
<b>Категорический (безусловный)</b>	однозначный вывод, не зависящий от какого-либо условия (допущения), оказывающего существенное влияние на результат исследования;	соответствует требованиям, предъявляемым к достоверности результата, о которых идёт речь; отсутствует, как класс в настоящее время
<b>Условный</b>	является достоверным при выполнении какого-либо условия (допущения), существенно влияющего на результат исследования; по объективным причинам величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности»	отчёты об оценке и заключения экспертов, которые имеют место в настоящее время, очевидно являются достоверными только при выполнении предположения о достоверности справочных корректировок; многokrатно показано, что это предположение не выполняется
<b>Вероятностный (предположительный, гипотеза)</b>	обоснованное предположение (гипотеза) судебного эксперта об устанавливаемом факте;	то, чем фактически являются сейчас отчёты об оценке и заключения экспертов



## 2.7. Категоричность и вероятность

---

Таким образом, заключения экспертов в судах в настоящее время никак не могут претендовать на статус «категоричных», поскольку фактически не имеют научных основ в том виде, в котором они представлены выше, основываются на огромном числе предположений (по каждой корректировке – отдельное предположение), которые к тому же довольно легко опровергаются (об этом далее), и поэтому не могут рассматриваться иначе, нежели «как то обоснованные предположения эксперта об установленном факте».

## 2.7. Категоричность и вероятностность

---

**Вместе с тем, ни в коем случае нельзя проводить параллель между «вероятностным выводом», что означает его проблематичность, низкую вероятность истинности, и «вероятностной природой рыночной стоимости».**

**Выше было показано, что вероятностная природа рыночной стоимости никак не препятствует категоричности вывода вплоть до получения объективно истинного категорического вывода с помощью силлогизма. А вывод об интервале, в котором может находиться рыночная стоимость в виде конкретного числа, является не менее, а даже более категорическим (более высоковероятным), нежели вывод о рыночной стоимости в виде конкретного числа.**

**Более того, значения рыночной стоимости в виде конкретного числа и интервал, в котором оно может находиться, неразрывно связаны между собой.**

---

**ЧАСТЬ 3. Предложения по научной концепции  
доказательственной оценки на основании  
требований формальной логики**

### 3. Предложения по научной концепции доказательственной оценки на основании требований формальной логики

---

**1. Оценка должна включать анализ рынка, проведённый по месту и дате оценки в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки, а также при необходимости в смежных сегментах рынка, в том объёме, который позволит пользователю составить представление об общей ценовой ситуации в месте нахождения объекта оценки в дату оценки, включая ценовую кластеризацию в сегменте объекта оценки;**

**Анализ должен проводиться на возможно большем и не менее, чем достаточным для показа не случайности имеющей место ценовой ситуации. Для этого требуется представить пользователю оценки картину рынка более широкую, нежели требуется непосредственно для оценки.**

**Результаты анализа должны быть визуализированы посредством точечных диаграмм рассеяния данных в координатах «цена – площадь» или иных уместных координатах.**

**Выявленные ценовые кластеры должны быть визуализированы аппроксимирующими трендами на представленных точечных диаграммах.**

### 3. Предложения по научной концепции доказательственной оценки на основании требований формальной логики

---

2. Требуемая для показа пользователю картина должна включать как более дорогие, так и более дешёвые кластеры, как правило (но не обязательно всегда) имеющие место в сегменте на дату оценки и в месте оценки.

Такая кластеризация будет означать выявление групп (классов) объектов, принадлежащих к одному сегменту рынка, но имеющих внутри кластера полностью единое или почти единое ценообразование, имеющее не случайный характер.

При этом указанные кластеры будут означать классы объектов – аналогов, внутри которых можно осуществлять процесс уподобления, т.е. производить оценку сравнением.

Уравнения аппроксимирующих трендов, соответствующих выявленным кластерам, будут представлять собой модель аналогии, одновременно выполняя функцию согласования цен отдельных объектов.

Кроме того, это позволит непосредственно и явно определить, и показать признаки сходства и не существенные признаки различия, которые не обязательно должны присутствовать.

### 3. Предложения по научной концепции доказательственной оценки на основании требований формальной логики

---

3. Определение кластера – класса объектов, к которому принадлежит объект оценки. Как правило, это возможно сделать, определив признаки, по которым кластеры различаются между собой (коттеджи в деревнях и рядом расположенных коттеджных посёлках, производственно - складские помещения, имеющие и не имеющие отопление и т.д.) и/или используя «ценовые якоря», т.е. объекты, уподобление которых объекту оценки полностью или с высокой степенью очевидно (например, расположение земельных участков по соседству или в одном населённом пункте, расположение офисов в одном здании и т.д.).

### 3. Предложения по научной концепции доказательственной оценки на основании требований формальной логики

---

- 4. Кластер, к которому относится объект оценки, должен обладать свойствами**
- а. однородности по критериям средней и максимальной ошибок, т.е. не иметь внутри себя выбросов – единичных или немногочисленных объектов, имеющих иное ценообразование относительно большинства объектов в данном кластере;**
  - б. достаточности (не случайности единого ценообразования) по критерию ранговой корреляции Спирмена.**

### 3. Предложения по научной концепции доказательственной оценки на основании требований формальной логики

---

5. Далее, при наличии таковой необходимости и возможности непосредственно по объектам данного кластера производится определение величин корректировок на несущественные различия части объектов – аналогов из данного кластера и объектом оценки.

Существенно, что определение корректировок возможно только в том случае, если имеющееся различие обладает признаком достаточности (не случайности). Для этого количества объектов, обладающих и не обладающих некоторым признаком внутри определённого сегмента, должны быть достаточными по критерию ранговой корреляции Спирмена.



### 3. Предложения по научной концепции доказательственной оценки на основании требований формальной логики

**Представленный алгоритм позволит получить результат оценки объекта оценки по уравнению аппроксимирующего тренда в кластере, к которому принадлежит объект оценки, полностью соответствующий требованиям к научной аналогии, а следовательно являющийся достоверным и имеющий доказательственное значение.**

---

## **ЧАСТЬ 4. Практические примеры**

## Пример 1. Машиноместо (Д.Ю. Захматов)

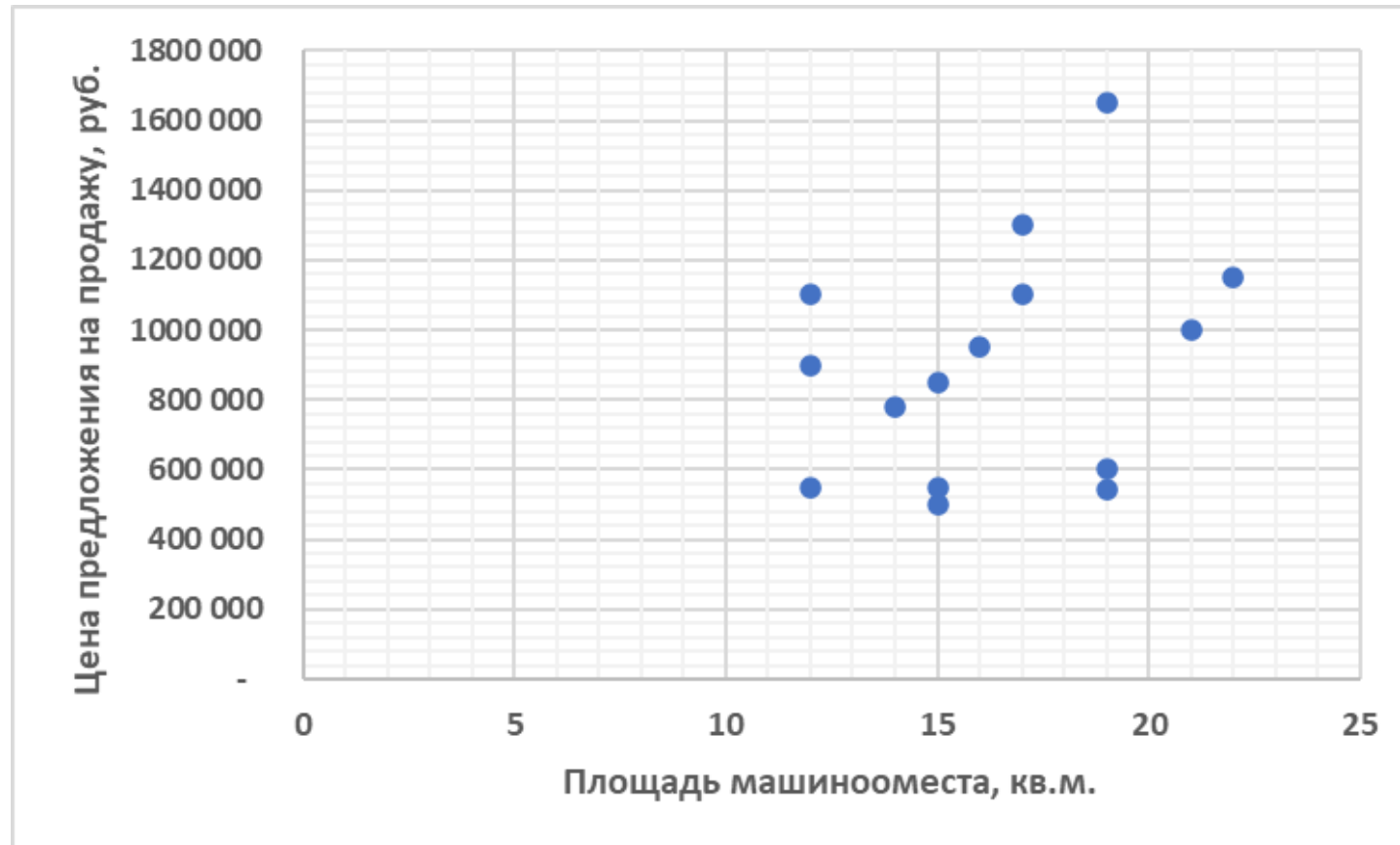
---

**Была простая табличка, по которой «в лоб» была сделана попытка посчитать ошибки и коэффициент Спирмена. Ничего не получилось, поскольку данные сильно не однородны.**

**Если визуализировать, то всё становится ясно и оценщику, и пользователю.**

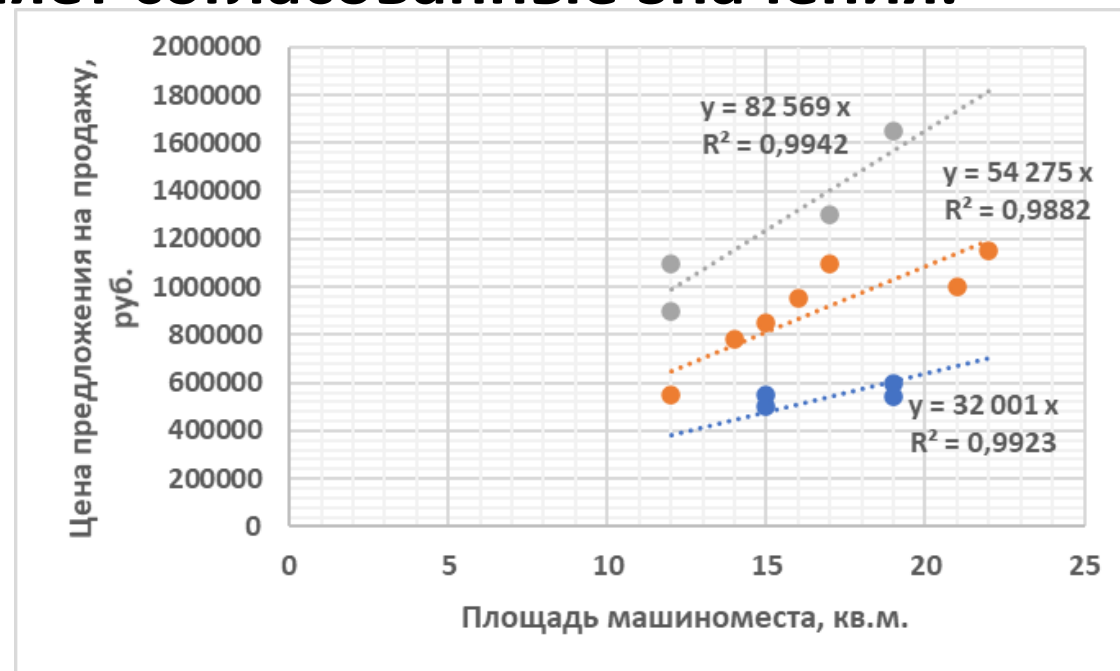
**Именно поэтому визуализация анализа рынка нужна как обязательное требование.**

# Пример 1. Машиноместо (Д.Ю. Захматов)



# Пример 1. Машиноместо (Д.Ю. Захматов)

Если немного подумать, то исходная картина делится на три ценовых кластера. Уравнения трендов согласовывают отдельные цены и определяет согласованные значения.



# Пример 1. Машиноместо (Д.Ю. Захматов)

---

Если нет иных вводных, то имеется только один – средний - ценовой кластер, с наиболее вероятной относительно двух других – нижнего и верхнего – ценовых кластеров удельной ценой.

Эта удельная цена является доказанной:

- Ценовая модель аналогии имеется – это уравнение тренда;
- Необходимость связи цены и площади подтверждается высокими значениями коэффициента детерминации – 0,99 – и коэффициента ранговой корреляции Спирмена (см. ниже).
- Однородность ценового кластера подтверждается приемлемыми величинами ошибок (средняя – 10%, максимальная – 17%)
- Неслучайность результата подтверждается высоким значением коэффициента ранговой корреляции Спирмена – 0,95.

Таким образом все требования к научности (не популярности и обоснованности модели аналогии выполнены).

# Пример 1. Машиноместо (Д.Ю. Захматов)

---

Если анализ рынка проведён качественно, опровергнуть такой результат иной оценкой невозможно. Для этого попросту нет данных, а стало быть – оснований построить более качественную модель аналогии.

Возникает вопрос: А где же корректировки?

Хотя никаких спец исследований не проводилось, но по опыту показать значимость какого бы то ни было дополнительного фактора при таких значениях ошибок не получится.

А корректировки на не значимые факторы запрещены принципами научной аналогии.

Кроме того, в теории доказательств имеется понятие «пределы доказывания» («Пределы доказывания – « ... понятие, ... служащее инструментом для обеспечения и оценки полноты и объективности исследования обстоятельств уголовного дела. Речь идет о таких границах последнего, которые обеспечивают полное и достоверное установление всех обстоятельств, могущих иметь значение для дела» (Бедняков И.Л. (2017), Теория доказательств в уголовном процессе: учебное пособие, Самара: Самарский юридический институт ФСИН России, [https://rusneb.ru/catalog/000199\\_000009\\_07000355550/](https://rusneb.ru/catalog/000199_000009_07000355550/) ).

Установленные лимиты ошибок (15% для средней и 35% для максимальной), как раз и представляют собой эти самые «пределы доказывания», обоснованные практикой

## Пример 2. Земельный участок под среднеэтажное строительство Новосаратовка (Лен. обл., сразу за КАД)

---

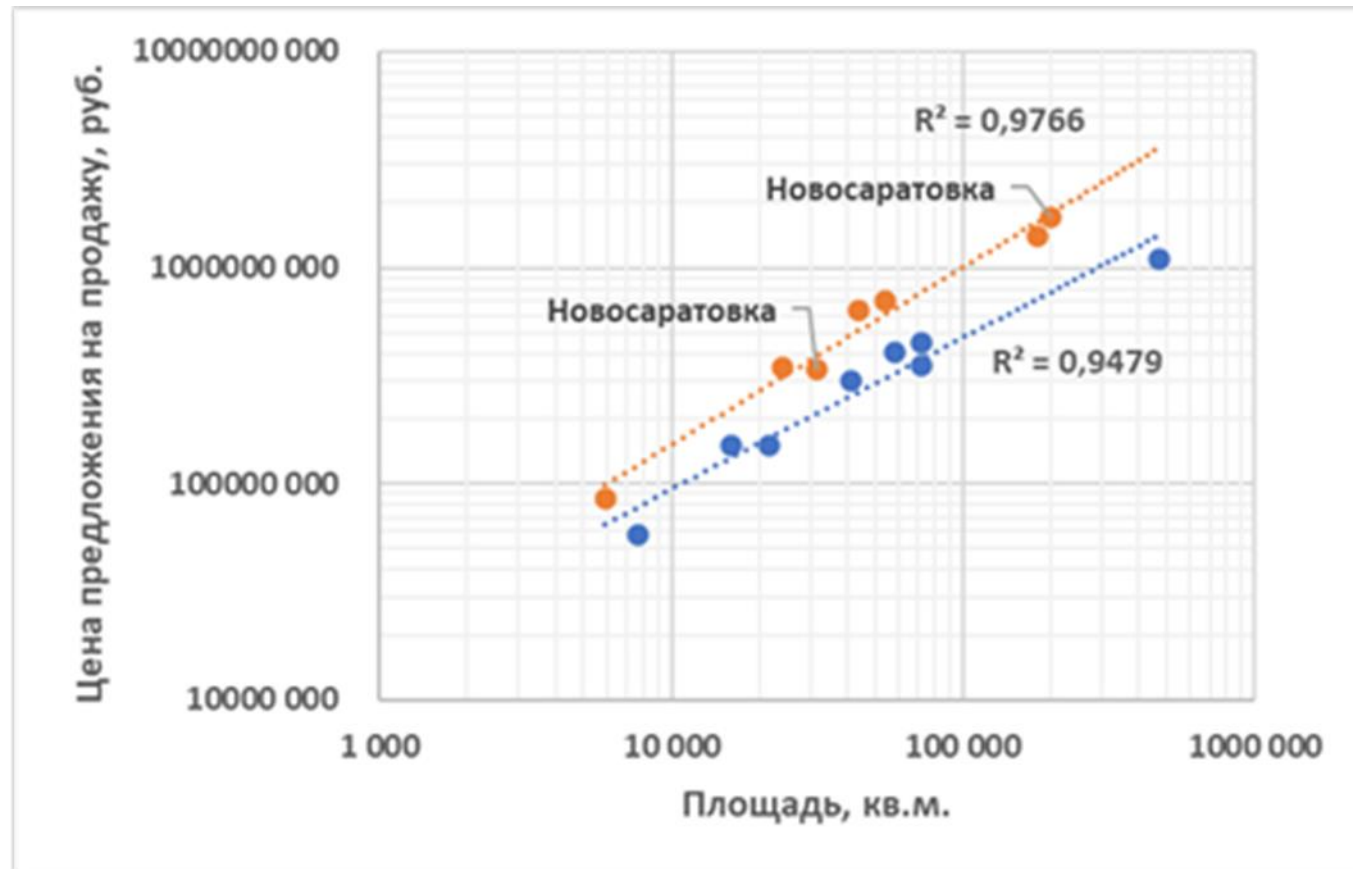
**Анализ рынка земельных участков под средне- и многоэтажное строительство во Всеволожском районе ЛО выявил два ценовых кластера. Но два участка, расположенные Новосаратовке являются «ценовыми якорями», однозначно указывающими на то, что объект оценки относится к верхнему ценовому кластеру.**

**Соответственно, оценка производилась по нему.**

**Подчеркнём!!! Нет никакой необходимости объяснять, по какой причине кластеры различаются друг от друга, поскольку нижний кластер к делу вообще не относится, а построение единой модели рынка – не задача оценки.**

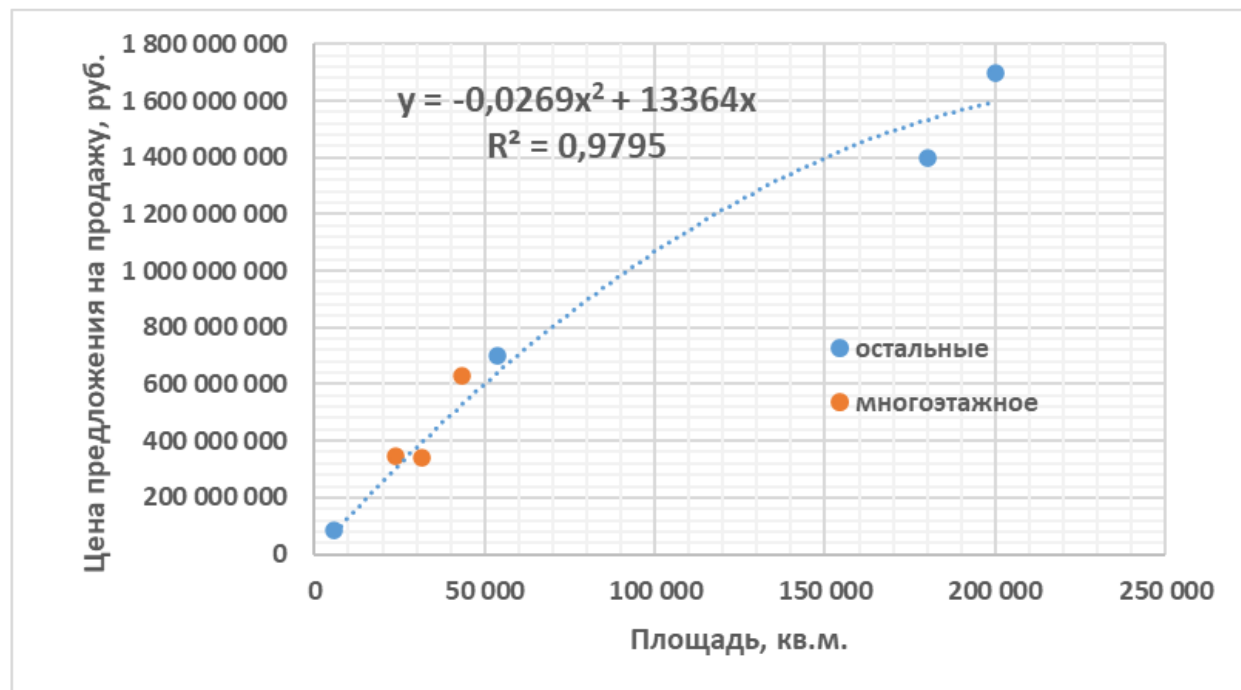


# Пример 2. Земельный участок под среднеэтажное строительство Новосаратовка (Лен. обл., сразу за КАД)



## Пример 2. Земельный участок под среднеэтажное строительство Новосаратовка (Лен. обл., сразу за КАД)

Анализировалось, является ли разрешённая этажность строительства ценообразующим фактором? Нет не является, как бы не удивительно это не звучало.



## Пример 2. Земельный участок под среднеэтажное строительство Новосаратовка (Лен. обл., сразу за КАД)

---

Расчёт относительной разницы в результатах аппроксимирующих моделей даёт величину, изменяющуюся в зависимости от площади в пределах 0,5% - 5,0% со средним значением в 3%, что, очевидно, абсолютно не существенно.

Однако, результат, полученный на 4-х «всех остальных» объектах – аналогах, априори будет либо статистически не значимым, либо статистически значимым с минимально приемлемым уровнем доверия.

Отметим, что утверждать это можно было и без проведения такого исследования, поскольку используемые критерии однородности выборки объектов – аналогов – средняя ошибка до 15% и максимальная ошибка до 35% - призваны обеспечить демонстрацию того факта, что все существенные факторы ценообразования в оценке учтены.

## Пример 2. Земельный участок под среднеэтажное строительство Новосаратовка (Лен. обл., сразу за КАД)

---

**Аналогичным образом не сложно показать отсутствие существенного (статистически значимого) влияния на удельную цену предложения таких факторов, как расположение земельных участков в том или ином населённом пункте, удалённость от Санкт – Петербурга, близость к станции метро и т.д.**

**Это подтверждает и обосновывает вывод о том, что никаких существенных факторов ценообразования, кроме площади, группа объектов – аналогов не имеет.**

**Попытки выявить какие либо факторы ценообразования, предпринятые независимо Д.Д. Кузнецовым, успеха не имели.**

## Пример 3. Офис в бизгес – центре в Новороссийске

---

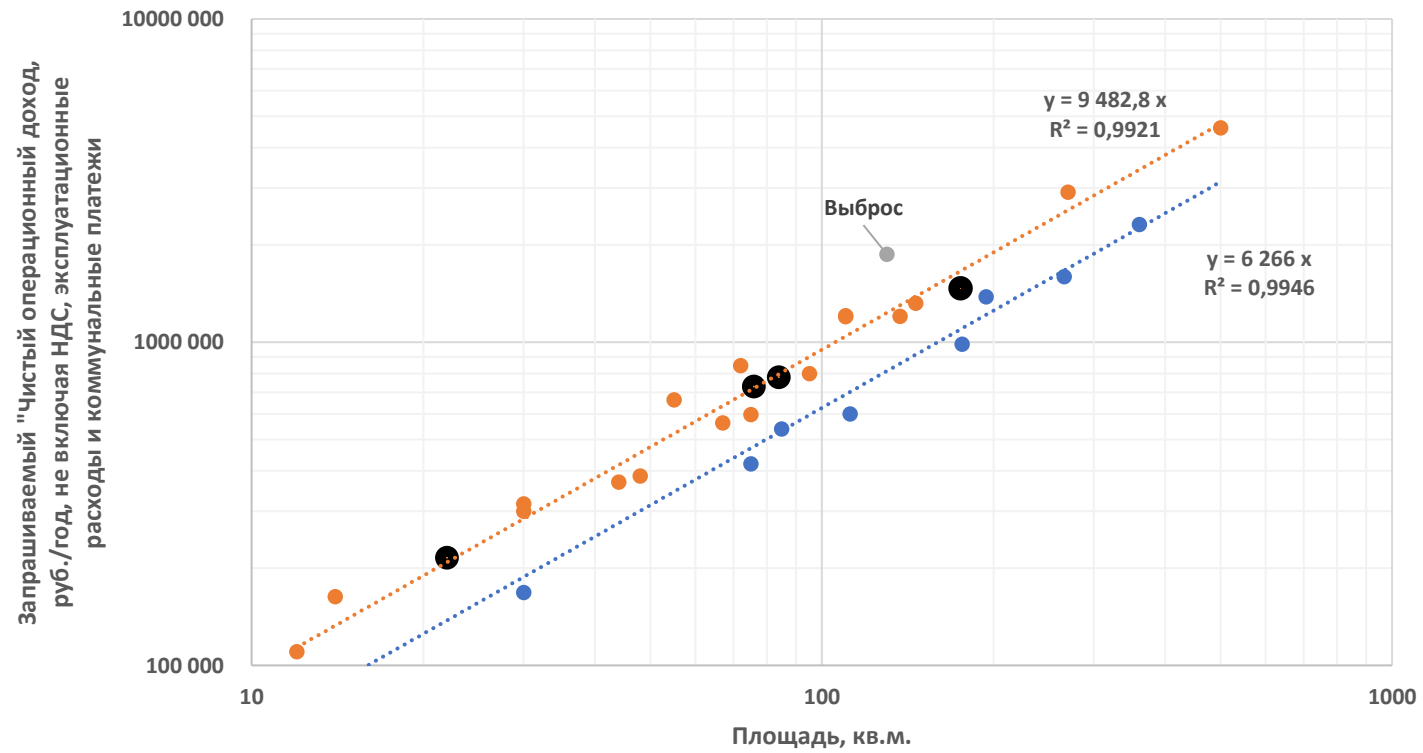
**Анализ рынка офисных помещений в Центральном микрорайоне Новороссийска. Чёрным выделены предложения в том же бизнес – центре.**

**Выбор ценового кластера очевиден.**

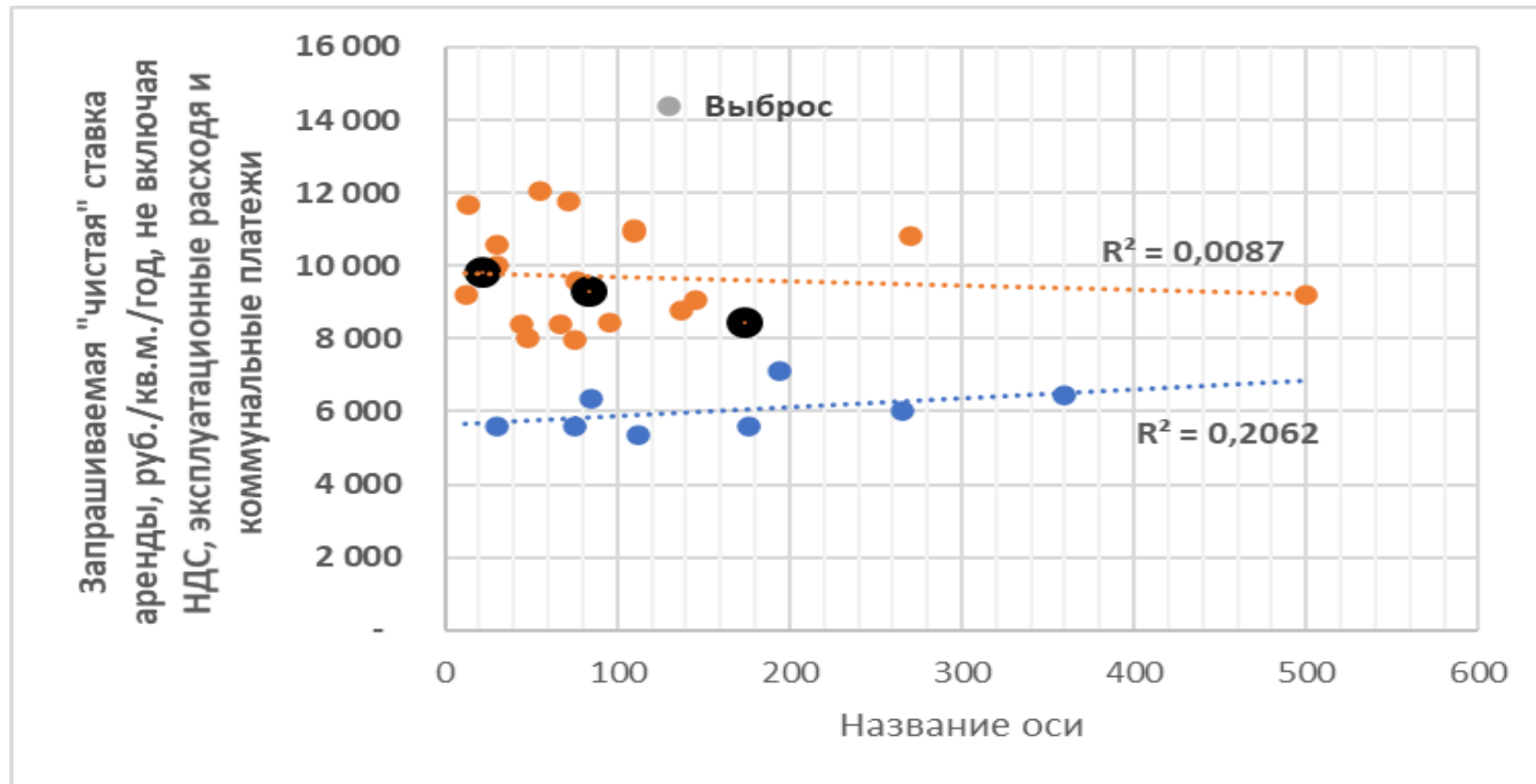
**Необходимо отметить, что в доходном подходе были использованы рыночные данные по долям операционных расходов и коммунальных платежей, полученные на офисном рынке Москвы.**

**Соответственно, использовалось предположение о том, что в Новороссийске доли такие же. Это означает условность результата, полученного доходным подходом, но результат сравнительного подхода такими недостатком не страдает. При этом, он практически такой же, как и в доходном подходе, поскольку ставка капитализации определялась по тем же данным. В силу этого результат доходного подхода не учитывался.**

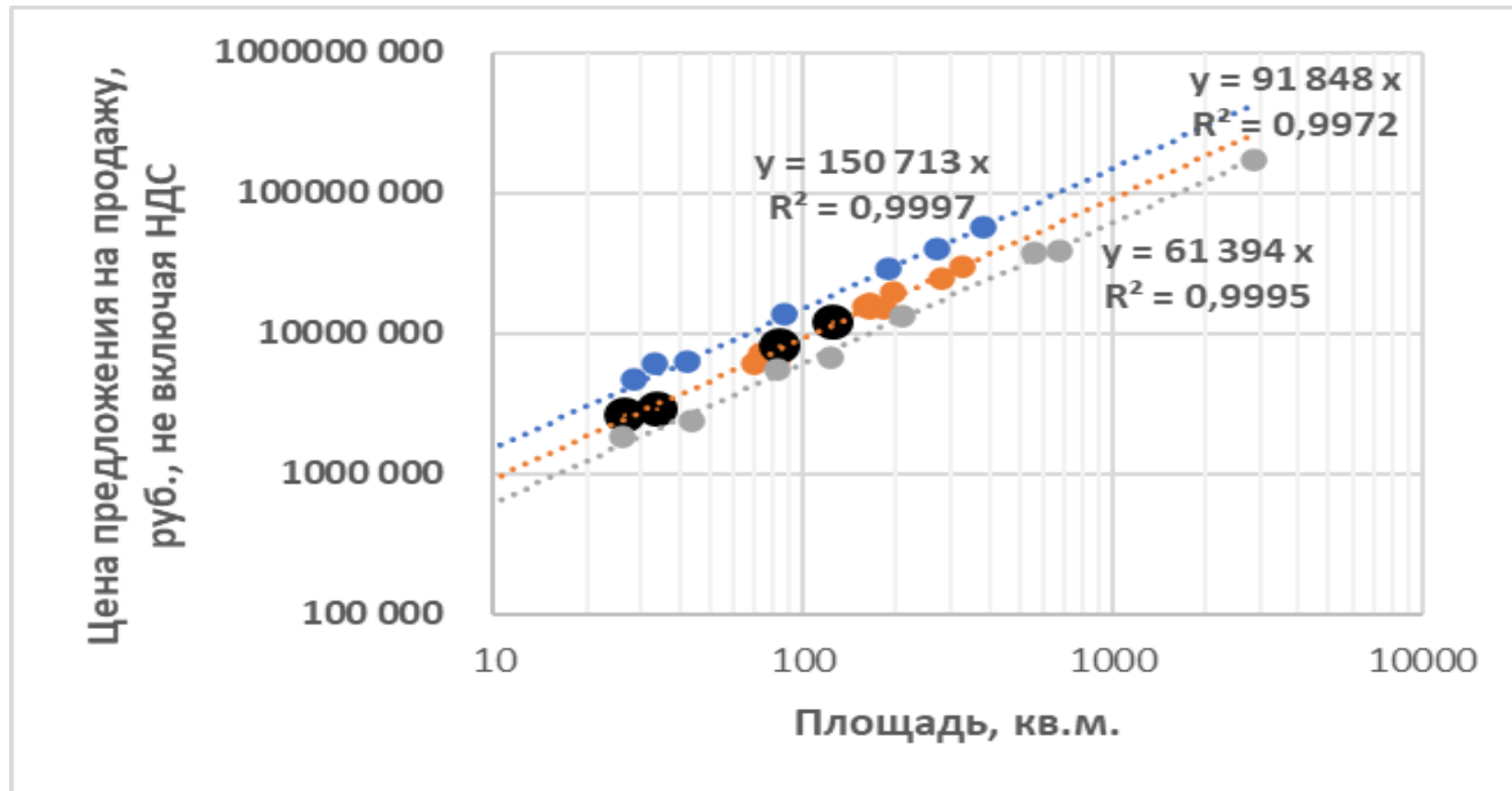
# Пример 3. Офис в бизгес – центре в Новороссийске



# Пример 3. Офис в бизгес – центре в Новороссийске

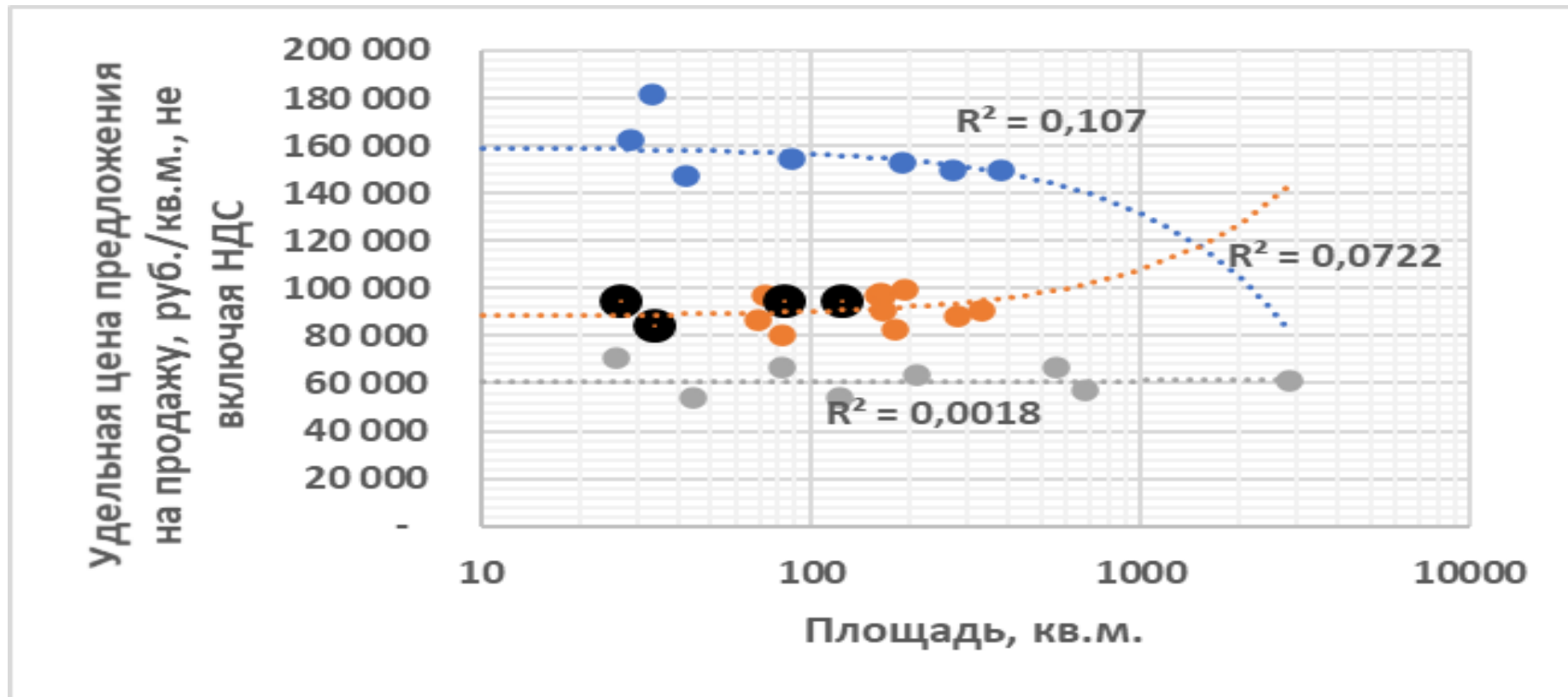


# Пример 3. Офис в бизгес – центре в Новороссийске





# Пример 3. Офис в бизгес – центре в Новороссийске



## Пример 3. Офис в бизгес – центре в Новороссийске

---

**Влияние площади отсутствует – корреляции годовых операционных доходов и цен предложения на продажу с площадью нет.**

**Влияние расположения на первом и выше первого этажа отсутствует, что неудивительно (ранее это было показано в Москве, Калининграде ...).**

**Это к вопросу о подтверждаемости справочниковых корректировок данными рынка. Не подтверждаются!!! И факторы ложные там перечислены, и сами значения корректировок. Будьте благоразумны уже. Сильно рискуете с этими «типакорректировками» непонятого происхождения никакого отношения к научной обоснованности не имеющими.**

**Попытки создать всякие «Справочники рыночных корректировок» – пустая трата времени. Надо тщательно анализировать рынок по месту и дате для получения категорических выводов, а использование любых данных из иного места и времени автоматически переводит вывод в категорию условного.**

---

**БЛАГОДАРЮ ЗА  
ВНИМАНИЕ!**