

ДОСТОВЕРНОСТЬ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ – ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ПРАКТИЧЕКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

НЕЙМАН Е.И., к.т.н.,
СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.



РУССКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ



RUSSIAN
SOCIETY
OF APPRAISERS



1993 | 2023

РУССКОМУ
ОБЩЕСТВУ
ОЦЕНЩИКОВ
И ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
В РОССИИ

XXVIII МЕЖДУНАРОДНАЯ
КОНФЕРЕНЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

г. Москва, 24 марта 2023 г.



Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" устанавливает «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.

Формальные представления о достоверности оценки в российской методологии оценки отсутствуют, что, полностью очевидно, приводит к многочисленным спекуляциям, включая проникновение в практику судопроизводства

Фактически ст. 12 и ст. 13 Закона 135-ФЗ устанавливают прямое соотношение результата оценки нормам судопроизводства в том смысле, что отчёт об оценке без каких бы то ни было дополнительных требований должен отвечать требованиям доказательства в судебном процессе (и следствии).

Этого до настоящего времени не имеется.

Концепция доказательственной оценки сформулирована в

1. Слуцкий А.А. (20201), Концепция доказательственной оценки, Презентация доклада на совместном заседании Санкт – Петербургского Научно – методического Совета по оценке, Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков и Научно – методического Совета Русского Общества Оценщиков, Санкт – Петербург – Москва, 15.12.2021г., <http://tmpo.su/sluckij-a-a-koncepciya-dokazatelstvennoj-ocenki-v-kontekste-st-12-federalnogo-zakona-135fz-ob-ocenochnoj-deyatelnosti-v-rossijskoj-federacii-ot-29-07-1998-n-135-fz/>

2. Слуцкий А.А. (2021), Концепция доказательственной оценки (Статья), Теория, методология и практика оценки, 31.12.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-koncepciya-dokazatelstvennoj-veroyatnosti-v-ocenke-statya/>

В дальнейшем эта концепция была положена в основу деятельности Рабочей группы Союза саморегулируемых организаций оценщиков по разработке проектов Федеральных стандартов оценки, представившей проекты шести общих стандартов оценки №1 - №6 - Союз СОО (2022), РГ по разработке проектов ФСО, Проект Федерального Стандарта Оценки № 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО 1), <https://souzsoo.ru/rg-po-razrabotke-proektov-fso>

Понимание достоверности отчёта об оценке / его результата определена в п. 30 Проекта Федерального Стандарта Оценки № 1 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО 1):

= Достоверность отчёта об оценке – не менее чем разумная степень достоверности результата оценки - обеспечивается необходимостью и достаточностью причинно – следственных связей между предпосылками (данными рынка, использованными предположениями и допущениями) и результатом оценки (величиной стоимости). При этом,

- необходимость указанных причинно – следственных связей должна быть очевидной или следовать из соответствующей существующей теории, математической (или вербальной) модели или ранее полученных достоверных практических данных;**
- достаточность указанных причинно – следственных связей должна быть показана с использованием формальных критериев, которые могут быть установлены в специальных стандартах оценки. =**

В соответствии с п. 29 того же Проекта Стандарта,

= Разумная степень достоверности означает, что некоторый факт, некоторое утверждение, некоторое значение некоторой величины или некоторое обстоятельство (соответствовал, будет соответствовать) действительности или имеет (имел, будет иметь) место, чем не соответствует (не соответствовал, не будет соответствовать) действительности или не имеет (не имел, не будет иметь) место =.

Эти определения основаны на формально – логических представлениях о достоверности проблематического умозаключения (иные представления достоверности попросту исключены), результат которого может и должен рассматриваться в качестве доказательства.

Чрезвычайно существенно, что предлагаемое понимание процесса оценки соответствует его пониманию именно как процесса получения умозаключения, результат которого может быть рассмотрен в качестве доказанного тезиса (доказательства), но, отнюдь, не выработки некоего «мнения» или «суждения», по определению признаками достоверности не обладающими. В этом отношении предлагаемые проекты стандартов являются полностью соответствующими требованиям ст. 12 и 13 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ, в отличие от действующих федеральных стандартов оценки

Необходимость

Говоря попросту, представленное определение достоверности оценки можно свести к тому, что в процессе оценки должна быть получена математически (или вербально) формализованная модель оценки (или модель стоимости),

- полностью соответствующая общепринятой методологии оценки;
- использующая рыночные (и никакие иные) источники информации;
- вычисления по которой осуществляются по достаточному количеству объектов – аналогов.

При этом достаточность количества объектов – аналогов также должна быть показана с помощью формальных критериев

Необходимость

В частности, правильно выполненная оценка с использованием методов регрессионного анализа и корреляционно – кластерного анализа сами по себе представляют оценку по соответствующим моделям, поэтому в отношении них вопрос о необходимости причинно – следственных связей между предпосылками и умозаключением (результате оценки) вообще не стоит – для обеспечения указанной необходимости необходимо просто методологически корректно осуществить все процедуры с использованием соответствующих источников информации.

Применительно к методам корректировок этого в полной мере сказать нельзя, поскольку математическая формализация моделей этих методов в известной нам литературе полной мере отсутствует, хотя данная задача вовсе не представляется неразрешимой.

Необходимость

Тем не менее, для решения вопроса необходимости подлежат обязательной и максимальной (в разумных пределах) стандартизации:

- требования к источникам информации, допустимым для использования в оценке – **ТОЛЬКО РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ;**
- требования к описанию объекта оценки с перечнем требуемой для этого информации;
- процесс и методы анализа рынка – процесс формирования предпосылок для оценки;
- процесс и методы выявления ценообразующих факторов и отбора объектов – аналогов, непосредственно вытекающий из процесса анализа рынка;
- процесс и методы анализа наиболее эффективного использования (для оценки недвижимости);
- процесс и методы оценки и согласования результатов.

Необходимость

В итоге, процесс оценки должен быть стандартизирован до такой степени, которая не оставляет возможностей для его субъективной трактовки, по крайней мере, в подавляющем большинстве реальных задач оценки.

Отсутствие такой стандартизации исключает выполнение требования необходимости..

Достаточность

Требования к достаточности

Было	Стало
Только сравнительный подход к оценке недвижимости	Общая норма ФСО №3 – все объекты оценки, все подходы и методы оценки
п. 22 а)	п. 8
«сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать <u>достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений</u> »	Оценка <u>не может проводиться</u> , если с учетом ограничений оценки оценщик <u>не может сформировать достаточные исходные данные и допущения</u> в соответствии с целью оценки или если <u>объем исследований недостаточен</u> для получения достоверного результата оценки.
Выполнялся? Нет, игнорировался и игнорируется повсеместно	Будет выполняться? Неизвестно.

Достаточность

В (разработанном в развитие проектов общих стандартов оценки) проекте стандарта оценки «Оценка рыночной стоимости недвижимости» в качестве примеров упомянутых выше формальных критериев указаны критерии Фишера (Стьюдента) и Спирмена.

Достаточность

Вопрос достаточности количества объектов – аналогов в зарубежной методологии оценки, хотя и осознаётся, но старательно игнорируется и замалчивается. Немногочисленные обращения к этому вопросу в американских публикациях рассмотрены в Слуцкий А.А. Минимально необходимое количество объектов – аналогов. «А как там у них?», Теория, методология и практика оценки, 22.02.2023, <https://tmpo.ru/sluckij-a-a-minimalno-neobxodimoe-kolichestvo-obektov-analogov-a-kak-tam-u-nix/>

Вкратце, субъективно говорят о 3 - 8 объектах – аналогах.

Однако, 5 – 8 объектов – аналогов может быть достаточно, может быть недостаточно.

Достаточность

Методы решения вопроса достаточности – их три.

Слущкий А.А. (2022), «На пороге» регрессионного анализа, Вопросы оценки, №1, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-na-poroge-regressionnogo-analiza-2/>

	«Мощностный»¹² подход	«Точностный» подход
Параметрический подход (на основании представлений параметрической статистики)	<ul style="list-style-type: none">• коэффициент Фишера (F – критерий);• коэффициент Стьюдента (t – критерий)	<ul style="list-style-type: none">• на основании экзогенной «точности» оценки формулы доверительного интервала
Непараметрический подход (на основании представлений непараметрической статистики)	<ul style="list-style-type: none">• коэффициент <u>Спирмена</u>;• коэффициент <u>Кендала</u>	нет

Достаточность

Параметрический «точностный» подход

Ковалев А.П. (2014), Объем выборки аналогов при стоимостной оценке машин и оборудования, Имущественные отношения в Российской Федерации, №7, <https://cyberleninka.ru/article/n/obem-vyborki-analogov-pri-stoimostnoy-otsenke-mashin-i-oborudovaniya>

Не работает – требует точного, а не предположительного знания объёма ген. совокупности и среднеквадратического отклонения.

Достаточность

Параметрический «мощностный» подход

Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. (2003), О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом, Вопросы оценки, №1, http://ru-srorgoo-upload.hb.bizmrg.com/iblock/b96/vo1_03.pdf

Гладких Н.И., Кузнецова В.В. (2016), Определение необходимого количества аналогов при заданном числе ценообразующих факторов для целей оценки недвижимости методами корреляционно-регрессионного анализа, Имущественные отношения в РФ, №6(177), <https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-neobhodimogo-kolichestva-analogov-pri-zadannom-chisle-tsenoobrazuyuschih-faktorov-dlya-tseley-otsenki-nedvizhimosti>

Достаточность

Параметрический «мощностный» подход

РАБОТАЕТ! НО!!!

Поскольку работает ТОЛЬКО для нормального распределения, то в соответствии с ГОСТ Р 8.736 – 2011 «Измерения прямые многократные. Методы обработки результатов измерений» и следствия из центральной предельной теоремы, его допустимо использовать только при количестве наблюдений 16 и более, после проверки на наличие выбросов (двухсторонний критерий Граббса) + проверки на нормальность распределения данных по бинарному критерию.

Достаточность

Непараметрический «мощностный» подход – коэффициент ранговой корреляции Спирмена (к-т Кендала не исследовался)

НАИЛУЧШЕЕ РЕШЕНИЕ. Работает от 5 наблюдений, не требует проверки на нормальность. Требует отбраковки выбросов – однородности данных, что обеспечивается требованиями к средней и максимальной ошибкам.

Достаточность

Минимально необходимые количества объектов – аналогов в зависимости от нескорректированного коэффициента ранговой корреляции Спирмена для вероятности доверия 0,95 (уровень значимости 0,05). Скорректировано на число степеней свободы.

Нескорректированный коэффициент ранговой корреляции <u>Спирмена</u>	Количество ценообразующих факторов, шт.						
	1	2	3	4	5	6	7
	Минимально необходимое количество объектов – аналогов, шт.						
0,99 – 1,00	5	5	5	6	7	8	9
0,95	5	5	6	7	8	9	10
0,90	5	6	7	8	9	10	11
0,85	6	7	8	9	10	11	12
0,80	7	8	9	10	11	13	14
0,75	8	9	10	12	13	14	16
0,70	9	10	12	13	15	16	18
0,65	11	12	14	15	17	19	20
0,60	13	13	16	18	20	21	23
0,55	15	17	19	21	23	25	27
0,50	18	20	23	25	27	30	32
0,45	22	25	27	30	33	35	38
0,40	28	31	34	37	40	43	46

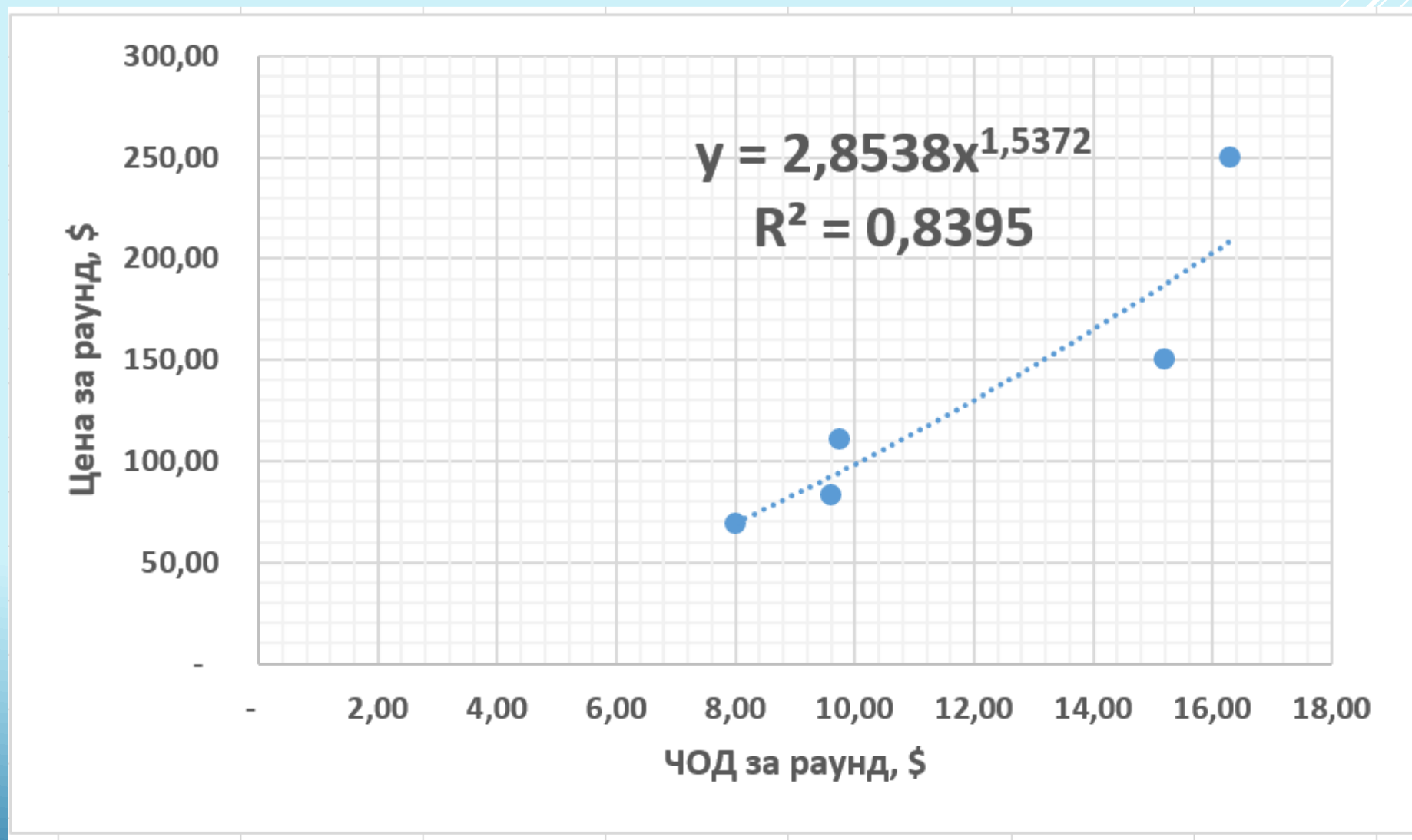
Достаточность

По данным американского материала по оценке полей для гольфа

Stout, Jr., R.G., Lo Presti S.S. (2019), Golf Course Appraisal, Sammartino, Stout & Lo Presti, Inc., Spring 2019, Presentation, <https://ssl-rea.com/golf-course-appraisal>

В оценке полей для гольфа поощряются мультипликаторы «цена – рента за сыгранный раунд»

Достаточность



Достаточность

Средняя ошибка – 14% при пределе 15%

Максимальная ошибка – 22% при пределе 35%

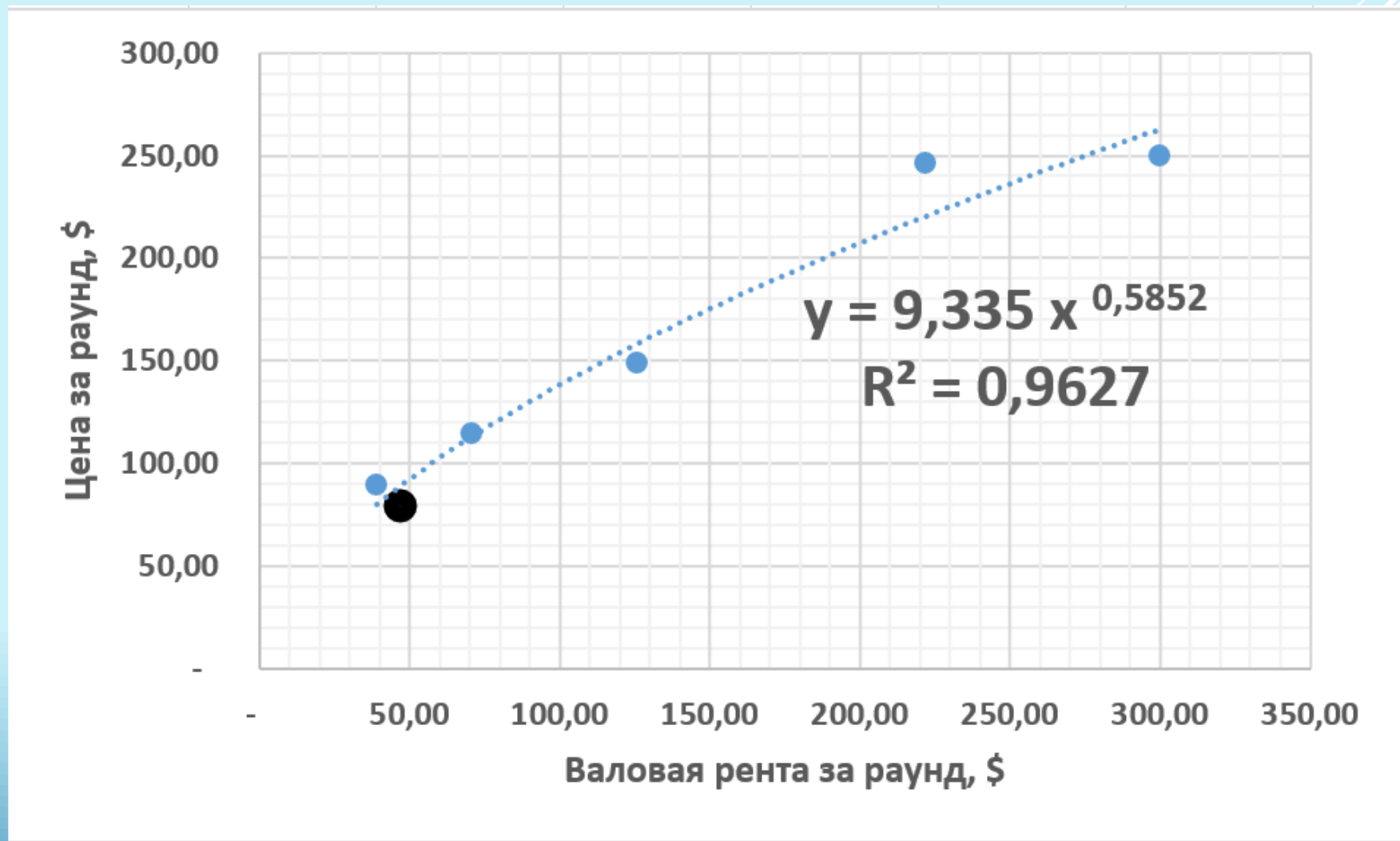
Коэффициент Спирмена – 1,00 – рост одной величины строго сопровождается ростом другой

Имеется 5 объектов – аналогов.

Значимо при вероятности доверия 0,90.

Не супер, лучше бы ещё 1 – 2 объекта.

Достаточность



Достаточность

Средняя ошибка – 8%

Максимальная ошибка – 12%

Коэффициент Спирмена – 0,94 – в одном случае рост ренты не сопровождается ростом цены.

Достаточно для вероятности доверия 0,95.

Недостаточно для вероятности доверия 0,99

Лучше, чем в предыдущем случае.

Заключение

Приведённые соображения и данные свидетельствуют о том, что обеспечение достоверности её результата является вполне решаемым вопросом. Для этого требуется

1. стандартизация процесса обеспечения необходимости причинно – следственных связей между тщательно отобранными предпосылками (данными рынка) и умозаключением (величиной стоимости);
2. введение обязательного требования обеспечения достаточности указанных причинно – следственных связей что можно объективно контролировать с помощью «мощностных» параметрических и непараметрических критериев.

Накопленные за 5 – 6 последних лет практические данные позволяют уверенно утверждать, что обеспечение достоверности результата оценки недвижимости достижимо в очень разных локациях и во всём спектре объектов оценки.

При этом, представляемые заказчикам и потребителям отчёты об оценке встречают полное понимание с их стороны.

Заключение

Подробнее матрица будет опубликована в Вопросах оценки №2 2023.

Там будут три таблицы по непарметрическому критерию и объяснение того, откуда они берутся.

БЛАГОДАРИМ ЗА ВНИМАНИЕ!