

**Комментарии по отдельным аспектам презентации
А.А. Слуцкого (отсутствие комментариев по другим аспектам презентации не
означает согласия с ними)**

«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 135ФЗ, а Федеральных стандартах оценки, которые законом не являются, но включаются в более широкое понятие «Законодательства».

Как тут быть?»

1. В статье 15 «Обязанности оценщика» 135-ФЗ есть прямое указание на перечень подзаконных актов: *«соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;»*

Нарушение требований ФСО автоматически является нарушением этой статьи профильного закона. Степень обязательности требований закона и подзаконных актов (ФСО и пр.) не различается. Т.о. применительно к допустимости доказательства термины «закон» и «законодательство» являются синонимическими в оценочной деятельности.

Поэтому вопрос «как тут быть» некорректен, т.к. на него возможен единственный ответ – исполнять требования законодательства.

2. Полагаю, следует ставить другой вопрос – что и как нужно изменить в законодательстве (в т.ч. ФСО), чтобы выполнение всех требований обеспечивало минимальный риск получения недостоверного результата оценки.

При этом всегда останутся требования, не влияющие на результат (например, наличие аттестата по направлению оценки), но нарушение которых приводит к недопустимости отчета как доказательства.

«2.5. Методы 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.

...

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.

«Очевидная» для автора связь доли отбора, превышающей 50%, и достоверностью результата «статистического силлогизма» полностью противоречит теории и практике статистических исследований, подавляющее большинство которых поводится на материале, соответствующем малым долям отбора – не более 5-10%, часто – намного меньшим. Статистика, как государственная арифметика, родилась для решения именно таких задач.

При этом никто не ставит под сомнение достоверность результатов корректно проведенных статистических исследований (несмещенных оценок исследуемых величин), отдавая отчет в том, что доверительные интервалы таких результатов уменьшаются с увеличением доли отбора.

Иным словами, «достоверность результата» не является функцией доли отбора, начиная с минимально обоснованного ее значения (минимального объема выборки).

«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 несущественных признаков не допустимо).

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

1. Содержательно на этом слайде речь идет о многофакторной (многомерной) регрессионной модели. Поэтому корректно было бы дополнить первый абзац:

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

2. Условие 2. изложено некорректно, т.к. согласно теории регрессионного анализа для получения несмещенных оценок стоимости нужны гарантии учета (недопущения пропуска) всех существенно влияющих факторов, по которым различаются объекты сравнения. Статистическая значимость по соответствующим тестам всегда носит характер вероятностного вывода, т.е. допускается вероятность (хотя и небольшая) ошибок теста. Поэтому для обеспечения несмещенности оценки

стоимости (которую мы не можем контролировать из-за отсутствия «истинного значения») рекомендуется оставлять в регрессионной модели один-два фактора, коэффициенты при которых значимы на уровне меньше заданного.

(с.м. Баринов Н.П. Применение регрессионного анализа в задачах индивидуальной и массовой оценки / Современные тенденции рынка и оценка рыночной стоимости: коллективная монография / под ред. Н.Ю.Пузыня. СПб.: Изд-во СПбГЭУ, 2020, 250 с., с. с.90-122 URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=44872630>

<http://sroroo.ru/upload/iblock/0c1/Primenenie-regressionnogo-analiza-v-otsenke-obektov-nedvizhimosti-2020-g.-Barinov-N.P.pdf?fbclid=IwAR0F0CtvwwQdULIRHY-bUcTQI9Ce7ZF2ssmN1b9m5Fiv6aI6LK86DA7dbCo>

Возможные варианты корректного изложения начала этого абзаца:

2. все коэффициенты (за исключением 1го-2х) при регрессорах которой являются статистически значимыми, ... далее по тексту
2. большинство коэффициентов при регрессорах которой являются статистически значимыми, ... далее по тексту

3. Последний абзац слайда:

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

нельзя признать соответствующим действительности.

Практика показывает, что на активных рынках (прежде всего, городской недвижимости, но не только) находятся объекты-аналоги, отличающиеся от объектов оценки по 4-5 ценообразующим факторам. При этом требования по минимальному числу аналогов (10-15 аналогов - см. ссылки на публикацию выше) выполняются достаточно часто. Это никак не соответствует утверждению об отсутствии необходимого числа аналогов для построения регрессионных моделей индивидуальной оценки.

Последний абзац корректно мог бы выглядеть, например, так:

Однако проблема заключается в том, что, как правило, для выполнения этих требований необходимое количество объектов–аналогов отсутствует на неактивных рынках (отдельных сегментах рынка крупных городов, а также вне их территорий).

По моему убеждению, пора официально признать ненадлежащей практикой индивидуальной оценки использование метода корректировок на нескольких аналогах в условиях, когда аналогов достаточно для построения многофакторных регрессионных моделей, адекватных наблюдаемому рынку.

По крайней мере, для оценок, предполагающих использование в судебных спорах.