

Научный анализ деятельности 3-х комиссий по оспариванию КС. МР по сравнительной оценке качества двух отчетов

Кузнецов Дмитрий:

Инженер – проектировщик, СПбГУСУ, ВНИПИЭТ, ЦИПК Росатома (1969-2019)

Оценщик недвижимости, Политех, разные ОК, частная практика (1996-2019)

Судебный эксперт (2012-2019) в судах Санкт-Петербурга, ЛО, Москвы, Саратова, Смоленска, Калининграда, Казани, Владивостока. В т.ч. Высшего Суда

СПБНМСО, 24 сентября 2019

Комиссия в МО

ТОЛЬКО ДВА ЗАМЕЧАНИЯ:

1) ОТКАЗ ОТ ДП И

2) НЕ ДОСТАТОЧНО

СХОЖИЕ АНАЛОГИ



Комиссия в СПб. ОКС на Бумажной 15

Автор	Версия 1	Версия 2	Всего
Васильев	10	0	10
Паничкина	3	3	6
Скуратова	16	9	25

Главная проблема: воспроизводство или замещение?

«Главное замечание»

НЦС: индекс за 2017 (+5%) и региональный к-т (-5%).

Версию отчета №3 мы опубликуем на сайте РМС и СПО с письменного разрешения заказчика.

Всё-таки первую комиссию в СПб возглавлял Озеров Е.С.!



Комиссия в СПб. Внимание - «Сверхулучшения»

«Объемный коэффициент»

(ЛИСИ, 2-ой курс, 1971) $K_2=V/S$

У ОО $K_2 = 31\ 105,37 / 5\ 774,9 = 5,39$

У ОА $K_2 = 212\ 642 / 52\ 324,8 = 4,06$

(а ведь это БЦ класса А!)

Соотношение – 1,33



Разные аспекты работы комиссий

Морально-психологический аспект. «Не судите, да не судимы будьте». Свои советы не надо обличать в форму обвинений в нарушении законодательства.

Право оценщика на участие в работе комиссии повсеместно нарушается. В отличие от суда!

Такая работа комиссии не способствует развитию ОД. Э. де Боно «Думай пока не поздно!». Нам необходим содержательный анализ замечаний!

Проблема досудебного разбирательства споров остается актуальной. Замена комиссии на ГБУ – это отчаянная мера.

Научный аспект:

КЛАССИФИКАЦИЯ ЗАМЕЧАНИЙ ПО СУЩЕСТВЕННОСТИ И ГЛУБИНЕ.

«ИСТИНЫ БЫВАЮТ ЯСНЫЕ И ГЛУБОКИЕ. ЯСНОЙ ИСТИНЕ ПРОТИВОСТОИТ ЛОЖЬ. ГЛУБОКОЙ ИСТИНЕ ПРОТИВОСТОИТ ДРУГАЯ ИСТИНА, НЕ МЕНЕЕ ГЛУБОКАЯ...» НИЛЬС БОР

ЯСНЫЕ ИСТИНЫ ФОРМИРУЮТ ЗНАЧЕНИЯ, А ГЛУБОКИЕ – ИНТЕРВАЛ.

«ОПОРА НА ФАКТЫ» Э.ДЕМИНГ. А НЕ НА МНЕНИЯ.

ЛУЧШИЕ ДОСТИЖЕНИЯ. ПАНИЧКИНА – ИСПОЛЬЗУЕТ В КОМИССИИ СВОЙ АВТОРИТЕТ ОЦЕНЩИКА.

ОБЪЕКТИВНОСТЬ (ВОСПРОИЗВОДИМОСТЬ)

ОПРОВЕРГНУТЬ ОЦЕНКУ МОЖЕТ ТОЛЬКО ДРУГАЯ ОЦЕНКА

Классификация замечаний:

Не влияют существенно на результат оценки. Не могут служить основанием для отрицательного заключения (п 18 ФСО 5). Эксперт должен доказывать существенность нарушения (замечания)

Влияет? Ошибка (техническая, логическая, методическая). Бремя доказательства наличия ошибки и её существенности лежит на критике

Влияет? Пожелание («Я бы сделал по-другому»)

Влияет? Спорное (глубокое) суждение (противоположное суждение тоже верно).

Оценщик (эксперт) в отличие от судьи и следователя умеет численно измерять значимость (Таблица данных + Точечная диаграмма)

MR по оценке качества, интервалу и сравнению двух отчетов (версия Слуцкого А.А.)

1. Мы трактуем вероятность не в смысле теории вероятности (подбрасывания кубика), а в смысле, понимаемом судебной системой, как степень категоричности. Предлагаем среднее значение везде заменить на медиану. Это шаг в направлении замены рыночной стоимости справедливой.
2. Предлагаем считать, что использование статических функций в индивидуальной оценке – это не регрессия, а аппроксимация рыночных данных, известных оценщику. Из того факта, что система уравнений решается методом Гаусса, не вытекает, что строится регрессионная модель. Нельзя назвать статистической модель с 5 аналогами.
3. Считаем очень важным тезис о том, что результат оценки может быть оспорен только другой оценкой или заключением судебного эксперта.

Ранжирование подходов: СП (60%) – ЗП (40%) – ДП (0%)

В ДП неизбежно происходит наращивание неопределенности

В ЗП тоже нужны 5 аналогов (С.Табакова). НЦС и ТП!

Замещение, а не воспроизводство! ДЖКЭ и КЖКЭ

Модели оцениваются по 5-ти критериям Слуцкого

Интервал формируется по правилам интервальной арифметики с последующим сужением интервала.

Сдвиг влево. Правила НК.

Высказывания о статистике

Не принимайте на веру никаких цифр, пока не поймете, откуда они взялись. *Джек Стэк*

Статистика: наука, занимающаяся изготовлением недостоверных фактов из достоверных цифр. *Эван Эсар*

Статистика может доказать что угодно, даже правду. *Ноэл Мойнихан*

Существуют три вида лжи: ложь, наглая ложь и статистика.

Марк Твен

Курение предупреждает холеру. *Рассел Акоф.*

Зависимость $C=f(K)$

Корректировки производить только по первой группе.

Далее использовать для аппроксимации решение СУ с использованием стандартных функций ЛИНЕЙН и ЛГРФПРИБЛ.

Для проверки адекватности полученной модели строить зависимость «Цена – Качество» с расчетом и анализом весов факторов стоимости. *Несмотря на запретительную критику Н.П.Баринова, «квалиметрия» используется не только многими оценщиками, но и ГУИОНом в своих отчетах, в кадастровой оценке земли и НИР.*

Подчеркиваем, что этот метод корректировок не является экспертным (качественным), а наоборот является объективным (математическим).

Научное разделение количественных и качественных методов

Исходные данные: объективные и субъективные. Количественные (м, м², расстояния, есть или нет...) и качественные (отличный, средний, плохой...).

Обработка ИД. Количественные методы (формулы) и качественные (опрос экспертов для определения весов факторов).

Критерии сравнения отчетов по степени использования экспертных методов оценки. Чем их меньше, тем отчет лучше.

Интерполяция и экстраполяция. Веса – атрибут формулы, а не ощущение субъекта оценки.

Предлагается: ПРЯМЫЕ МЕТОДЫ и косвенные методы.

Как задавать диапазоны параметров (свойств) объектов?

Если исходные данные известны оценщику как диапазон (скидки на торг, ставки дисконтирования и др.), то следует рассматривать границы этого диапазона и включать их в модель стоимости

Диапазон может формироваться как следствие использования оценщиком разных источников информации (строительные индексы, срок экономической жизни, сроки строительства и др.).

Разные способы измерения параметров (расстояния на карте, затраты на подключения к сетям и др.).

Альтернативные модели (Инвуд, Хоскальд и Ринг)

Заключение

При использовании диапазонов параметров сначала формируется интервал стоимости, а потом уже конкретное число в рамках этого интервала с учетом цели и назначения оценки.

При одинаковых исходных данных и корректных способах их обработки любой результат применения методов оценки должен находиться внутри этого интервала, что и обеспечивает безопасность добросовестного оценщика.

Окончательный анализ интервалов в двух отчетах производить так, как описано в проекте Слуцкого А.А.