

**КОНЦЕПЦИЯ ДОКАЗАТЕЛЬСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ  
(В КОНТЕКСТЕ СТ. 12 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА №135ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ).**

1. Настоящая Концепция Доказательственной Оценки (далее – КДО) разработана во исполнение требования ст. 12 Федерального Закона №135 – ФЗ «Об оценочной деятельности на территории Российской Федерации», устанавливающей, что **отчёт об оценке является документом, содержащим сведения доказательственного значения**, откуда прямо вытекает, что **результат оценки стоимости должен быть доказан с выполнением всех процессуальных требований к доказательству**<sup>1</sup>.
2. В соответствии с КДО не допускается оценка, носящая сужденческий характер, т.е. такая оценка, результат которой представляет собой не более чем суждение оценщика. При этом КДО основывается на том, что в соответствии с фундаментальными научными представлениями логики **доказательство является более высокой формой человеческого мышления, нежели суждение**.

**Подробнее на эту тему см. [1], [2]**

3. Процессуальные требования к доказательству, применимые к отчёту об оценке<sup>2</sup>, разделяются на
  - а. требования к допустимости отчёта, как процессуального доказательства;
  - б. требования к достоверности результата оценки.

**Подробнее на эту тему см. [1], [2]**

4. Требования к допустимости отчёта, как доказательства, представляют собой требования к его форме – формальные требования. При этом в соответствии с п. 2 Статьи 50 Конституции РФ: *«При осуществлении правосудия не допускается использование доказательств, полученных с нарушением федерального закона»*. Соответственно, любой отчёт об оценке, составленный с нарушением 135 ФЗ, является недопустимыми доказательствами в суде, а в соответствии со Статьёй 12 135 ФЗ его результат является недостоверным. В настоящее время с учётом обилия требований к форме отчёта об оценке, которые при этом зачастую не могут быть оценены объективно, но легко

<sup>1</sup> Настоящая Концепция докладывалась и была в целом одобрена 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 15.12.2021г. Протокол совместного заседания доступен вместе с записью заседания на сайте СРОО «Сообщество профессионалов оценки» по ссылке <https://cpa-russia.org/news-partnership/2595/>

<sup>2</sup> Не применимым к отчёту об оценке, очевидно, являются требования относимости.

оцениваются субъективно – сужденчески, исполнение требования к допустимости отчёта об оценке представляется очень проблематичным. Любой из опытных специалистов в оценке уверенно скажет, что найдёт нарушения в любом отчёте об оценке. Причём, эти нарушения будут заключаться, главным образом, в нарушении формальных требований федеральных стандартов.

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

Для решения вопроса допустимости отчётов об оценке по существу все требования к форме отчётов с исчерпывающим списком должны быть установлены строго в одном стандарте. Очевидно, что это стандарт «Отчёт об оценке». Его название должно быть дополнено словами «Требования к форме».

Кроме того, в этом стандарте должно быть явно указано, что требования к форме отчёта об оценке, изложенные в данном стандарте, являются исчерпывающими и не могут быть расширены в иных стандартах, а все иные требования к отчётам об оценке, которые в них изложены, к требованиям к форме не относятся и не могут быть рассмотрены как таковые (между тем, эти требования могут быть рассмотрены в качестве требований к достоверности результата отчёта об оценке).

Сами же требования к форме отчёта должны быть изложены строго таким образом, который гарантирует однозначность их понимания не квалифицированным пользователем и исключает любую субъективность в толковании. Буквально по признаку «имеется / не имеется» (если «имеется», то требование к форме выполнено).

Таким образом, вопрос о соответствии формы отчёта законодательству должен исключать его решение с привлечением субъектов со специальными познаниями.

Соответственно, это исключит широко известный вопрос суда экспертам «Соответствует ли отчёт об оценке действующему законодательству?». Такую проверку сможет производить, как заказчик — потребитель, так и любой судья самостоятельно.

В результате рассмотрение отчёта в суде будет происходить исключительно по содержанию — вопрос достоверности результата.

***Подробнее на эту тему см. [1], [2]***

5. Поскольку то, что следует понимать под «достоверностью результата оценки», а также то, как она должна быть обеспечена и показана, в действующем законодательстве не сформулировано, это понимание подлежит формулированию внутри профессии оценки.

При этом, в соответствии с основами юридической процессуальной науки решение неразрешённых в законодательстве вопросов производится на строго научной и, как правило, на формально – логической основе, т.е. с использованием представлений формальной логики.

***Подробнее на эту тему см. [1], [2]***

6. На этом основании, в соответствии с КДО обеспечение достоверности результата оценки обеспечивается проведением оценки на строгой научно – практической основе <sup>3</sup>, исключающей получение низковероятного, проблематичного результата оценки за счёт использования методов и техник, априори дающих истинный или высоковероятный, категорический достоверный результат, т.е. основанных на логических методах дедукции, научной индукции и научной аналогии.

При использовании в оценке дедукции (силлогизма) истинность результата обеспечивается самой формой умозаключения.

При использовании в оценке научной индукции и научной аналогии достоверность (высокая вероятность истинности) результата обеспечивается необходимым и достаточным характером причинно – следственных связей между исходными посылками и выводами <sup>4</sup>, которые объединяются в модель оценки (как правило, в модель аналогии), дающую достоверный результат оценки.

Использование в оценке методов популярной индукции и популярной аналогии, априори не дающих достоверный результат в оценке, носящей доказательственный характер, является не допустимым.

***Подробнее на эту тему см. [1], [2]***

7. Важнейшим понятием КДО является понятие «не существенности». При этом понятие «существенности» не вводится, но может быть введено как антитеза «не существенности».

В соответствии с КДО, не существенными являются все относящиеся к делу обстоятельства (например, факты информация, детали методик и пр.), учёт или игнорирование которых не приводят к существенному изменению результата оценки.

При этом не существенным признаётся

- такое изменение результата оценки, обладающего формальными признаками достоверности, при котором он не выходит за рамки интервала неопределённости, имевшего место до учёта или до устранения влияния существенного обстоятельства в процессе устранения недостатков или ошибок отчёта об оценке, содержащихся в нём;
- такое различие результатов двух оценок, каждый из которых обладает формальными признаками достоверности, при котором результат одной оценки находится внутри интервала неопределённости второй оценки (сопоставление результатов оценок, не обладающих признаками достоверности, не осуществляется);
- такое различие результата оценки рыночной стоимости, обладающего формальными признаками достоверности, и результата оценки кадастровой стоимости, при котором результат оценки кадастровой стоимости находится внутри интервала неопределённости оценки рыночной стоимости (сопоставление результата оценки рыночной

<sup>3</sup> Это прямая отсылка к ст. 8 «Объективность, всесторонность и полнота исследований» Федерального закона от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации"

<sup>4</sup> Данное требование является основополагающим в юридической научной теории доказательств

стоимости, не обладающего формальными признаками достоверности, и результата оценки кадастровой стоимости не осуществляется).

***Подробнее на эту тему см. [3], [4] и источники в сносках [3]***

8. Под интервалом, в котором может находиться значение рыночной или иной стоимости в виде конкретного числа, понимается разность между обоснованными минимальным и максимальным значениями стоимости, которые следуют из текста отчёта (вне зависимости от того, представлены они в отчёте об оценке, или получены любым заинтересованным лицом).

***Подробнее на эту тему см. [3], [4] и источники в сносках [3]***

9. Интервал, в котором может находиться значение рыночной или иной стоимости в виде конкретного числа:

- является расчётной величиной,
- определяется исключительно факторами, имеющими отношение к конкретной оценке в конкретных условиях, и не может быть задан априорно или директивно.
- должен учитывать, как разброс цен, ставок, величин затрат и иных расчётных параметров, использованных в оценке, так и интервальный характер используемых в оценке корректировок, индексов, ставок капитализации и дисконтирования, прибыли предпринимателя, износов и любых иных параметров;
- должен быть получен
  - на однородной группе объектов – аналогов,
  - на достаточной для использованного в оценке количества ценообразующих факторов группе объектов – аналогов.

Однородность и достаточность использованной в оценке группы объектов – аналогов должны быть показаны в отчёте об оценке. Определение указанного интервала на не однородной и/или не достаточной группе объектов – аналогов, а также на группе объектов – аналогов, однородность и достаточность которой не показана в отчёте об оценке, не приводит к получению достоверного результата

***Подробнее на эту тему см. [3], [4] и источники в сносках [3]***

10. Однородность группы объектов – аналогов означает единство их ценообразования, т.е. отсутствие в группе объектов, имеющих иное ценообразование (выбросов).

Критерии однородности группы объектов – аналогов, используемой в оценке, должны быть приведены в отчёте об оценке.

Например, такими критериями могут быть величины средней и максимальной по модулю ошибки уравнения тренда корреляции скорректированных значений цен и площадей объектов – аналогов – не более 15% и не более 30 – 40% соответственно.

Помимо указания на однородность группы объектов – аналогов, удовлетворение указанным предельным значениям ошибок означает то, что в оценке учтены все существенные факторы ценообразования, а влиянием

остальных факторов можно пренебречь. Таким образом, указанные критерии ошибок являются пределами доказывания величины рыночной (и ли иной) стоимости.

***Подробнее на эту тему см. [3], [4] и источники в сносках [3]***

11. Достаточность для использованного в оценке количества ценообразующих факторов группы объектов – аналогов означает объективный, не случайный характер модели оценки (модели аналогии).

Критерии достаточности для использованного в оценке количества ценообразующих факторов группы объектов – аналогов, используемой в оценке, должны быть приведены в отчёте об оценке.

Например, таким критерием достаточности может быть непараметрический критерий ранговой корреляции Спирмена (для уровней доверия 0,80, 0,90 и 0,95).

Удовлетворение используемой в оценке группы объектов – аналогов указанному критерию помимо собственно достаточности указывает на необходимый характер причинно – следственных связей, на которых основана оценка.

***Подробнее на эту тему см. [1] - [4] и источники в сносках [3]***

12. Все используемые в оценке корректировки на имеющие место факторы различия объектов – аналогов и объекта оценки могут применяться только в том случае, если в оценке на основании рыночных данных показана объективная необходимость в их применении в месте и на дату оценки. Механическое применение корректировок, носящих априорный характер, в соответствии с КДО не допускается. Все используемые корректировки должны отражать реакцию рынка в месте и в дату оценки.

***Подробнее на эту тему см. [3], [4] и источники в сносках [3]***

13. В соответствии с КДО оценка должна основываться строго на рыночной информации, под которой понимается:

- публично доступная ценовая и иная (ставки аренды, величины затрат и т.п.) информация,
- публично доступные данные участников конкретных сделок и лиц, сопровождавших конкретные сделки (брокеров, юристов и пр. лиц),
- публично доступные данные участников рынка, специализированных брокеров, консультантов,
- собственные исследования оценщика,
- публично доступные результаты исследований, основанные на указанной выше информации.

***Подробнее на эту тему см. [3], [4] и источники в сносках [3]***

14. Приоритет в приемлемости рыночной информации отдаётся ценовой и аналогичной информации, полученной и обработанной оценщиком непосредственно в конкретной оценке - в месте оценки и на дату оценки.

Во всех остальных случаях приоритет отдаётся рыночной информации, полученной оценщиком или иными лицами в регионе нахождения объекта оценки, а также информации, полученной из источников, одобренных Национальным объединением Саморегулируемых организаций оценщиков. Использование оценщиком любой информации, полученной не им самостоятельно в месте и на дату оценки, без проверки им рыночной информацией в месте и на дату оценки не допускается.

**Подробнее на эту тему см. [3], [4] и источники в сносках [3]**

15. Исследования рыночной информации, используемые в оценке, в обязательном порядке должны содержать:

- источники используемой информации,
- описание исходной анализируемой информации,
- описание процесса обработки информации, включая необходимые для облегчения понимания таблицы и графики,
- наглядное и понятное представление полученных результатов,
- указание на то, предпринимались или нет меры по обеспечению однородности информации и снижению (контролю) ошибок результата.

Имеющийся в исследовании объём информации должен обеспечивать проверяемость и воспроизводимость результатов, а также возможность проведения альтернативного анализа с использованием иных методов.

Не допускается использование в качестве рыночной информации результатов исследований, не удовлетворяющих указанным критериям

**Подробнее на эту тему см. [3], [4] и источники в сносках [3]**

16. Методологическое обеспечение КДО предусматривает написание целого ряда методических рекомендаций. А именно

<b>Методические рекомендации</b>	<b>Состояние вопроса</b>
<b>Первоочередные задачи</b>	
Анализ рынка	Включены в план работы Комитета по научным и методологическим вопросам оценочной деятельности на 2022 г. Определены исполнители
Метод количественных корректировок	
Метод качественных корректировок	
Затратный подход	
<b>Перспективные задачи</b>	
Доходный подход	Можно планировать на 2023 г., но при наличии желающих заняться можно реализовывать уже в 2022 г.
Анализ наиболее эффективного использования	
Объём работ	
Осмотр объекта оценки	
Методы оценки земельных участков	
Методы оценки зданий	
Методы оценки встроено – пристроенных помещений	
Методы оценки сооружений	
<b>Задачи под вопросом</b>	
Метод регрессионного анализа	Не понятно, надо ли вообще и кто будет исполнителем

В процессе написания отдельных методических рекомендаций все существующие методы оценки и определения необходимых параметров оценки подлежат критическому пересмотру и ревизии на предмет принципиальной возможности обеспечения достоверности результата оценки.

Имеет смысл обсудить необходимость написания рекомендаций по оценке для отдельных целей (например, для цели оспаривания кадастровой стоимости).

17. Отдельной задачей, которую необходимо решать является написание проектов новой редакции Федеральных стандартов оценки, индоктринизирующих КДО. Порядок и сроки решения этой задачи подлежат отдельному установлению. Однако, необходимо отметить, что действующие Федеральные стандарты оценки ни в коей мере не препятствуют реализации КДО.

### Список литературы

1. Слуцкий А.А. (2021), Концепция доказательственной оценки, Теория, методология и практика оценки (Статья), 31.12.2021, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-koncepciya-dokazatelstvennoj-veroyatnosti-v-ocenke-statya/>
2. Слуцкий А.А. (2021), 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/>
3. Табакова С.А., Нейман Е.И., Слуцкий А.А. (2021), Методологические проблемы оценки стоимости недвижимого имущества в настоящее время – в чём суть конфликта и пути его преодоления, Русское Общество Оценщиков, 18.11.2021, [http://sroroo.ru/press\\_center/news/3544169/](http://sroroo.ru/press_center/news/3544169/) . В несколько сокращённом виде статья будет опубликована в первых номерах журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации».
4. Русское общество оценщиков (2021), Методический совет РОО выносит на публичное обсуждение проект Разъяснений по вопросам критериев несущественности отличия результатов двух оценок, 18.08.2021, [http://sroroo.ru/press\\_center/news/3508300/](http://sroroo.ru/press_center/news/3508300/)