НЕДОПУСТИМЫЕ ИНФОРМАЦИОНЫЕ ПРОДУКТЫ В ПРАКТИКЕ РОССИЙСКОЙ ОЦЕНКИ. КЛАССИФИКАЦИЯ И АНАЛИЗ

Слуцкий А.А., к.т.н., Заместитель председателя Комитета по научным и методологическим вопросам в оценке Союза СОО

Круглый стол Комитета по научным и методологическим вопросам по оценочной деятельности Союза ССО (Нацобъединения оценщиков) и Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке на тему «Кризисные явления в методологии оценки недвижимости. Источники информации в практике российской оценки. Какая информация является недостоверной в оценке рыночной стоимости»

Москва – Санкт-Петербург, 04.07.2024

«Инфоцыгане — это люди, которые продают свои продукты (книги, курсы, тренинги, чек-листы), не несущие ценности».

Источник: Колосова Т. (2024), Инфоцыгане: кто это и как распознать псевдотренеров по красивой жизни, РБК – Тренды, Обновлено 21.02.2024, https://trends.rbc.ru/trends/social/64ae5d079a794759d8f28a60?from=copyhttps://trends.rbc.ru/trends/social/64ae5d079a794759d8f28a60?from=copy со ссылкой на научную статью Каминская Т.Л., Петровская В. (2022), Феномен «инфоцыганство» в современных медиа, Вопросы журналистики. 2022. № 11, https://journals.tsu.ru/uploads/import/2235/files/11-071.pdf

Введение

Ни для кого не секрет, что текущее состояние профессии оценки в России иначе как глубококризисным ответственно назвать нельзя.

Это проявляется в общем негативном отношении к профессии как со стороны государственного регулятора, выражающемся в ужесточении квалификационных требований (пресловутый квал. экзамен не при входе в профессию, а раз в три года с постепенным усложнением) и материальной ответственности оценщиков и компаний, так и с стороны потребителей, выражающемся, в частности, в практически полном отказе банковского сектора от услуг оценщиков во всех случаях, когда оценка не является обязательной по закону, и разработке собственных автоматизированных систем оценки разного рода.

При этом со стороны профессии никакого адекватного ответа на эти явления не производится. Заявления в духе «оставьте нас в покое» таковым признать не возможно, да и ни на кого они никакого эффекта не оказывают.

Между тем причины сложившейся ситуации представляются нам очевидными, как и пути выхода из неё.

Пути выхода из сложившейся ситуации находятся в поле обеспечения доказательственного характера оценок и рассматриваются нами давно, отдельно и подробно. Здесь на них останавливаться не будем, но, напротив, осветим «негативную повестку», поскольку без её ответственного осознания необходимость «позитивной повестки» может представляться не очевидной (и, судя по всему, не представляется фактически).

Дело в том, что начиная с десятых годов XXI века в России методология оценки, которая сложилась за рубежом на протяжении столетия, претерпела колоссальное извращение, заключающееся в повальном засилье, как минимум, оценки недвижимости различными «информационными продуктами» («справочники» «сборники» и т.п.), которые никакого отношения к реалиям рынка не имеют и, предположительно, являются полностью выдуманными (опровергнуть это не может ни один публикатор этих «продуктов», об этом речь идёт ниже). А это находится в полном, жесточайшем противоречии с ориентацией профессии оценки в том виде, в котором она была создана и развита, на рыночные данные, получаемые непосредственно оценщиком в месте расположения объекта оценки на дату оценки.

Это колоссальное упрощение / извращение, исключающее из профессии опыт, образование и этические нормы оценщиков, в сочетании с некоторыми иными «мероприятиями» вроде полного фактического отказа от анализа рынка в сегменте объекта оценки (сведения его к набору данных из разных вторичных источников, никак в оценке не использующихся), позволило

1. **резко сократить трудоёмкость процесса оценки и затраты потребителей на неё;**
2. **не особо напрягаясь осуществлять оценку не только собственно оценщикам, но и всем, кто так или иначе обзавёлся этими «информационными продуктами»;**
3. **не особо напрягаясь обеспечивать заранее заданный заказчиком результат оценки, т.е. заниматься манипуляциями со стоимостью – все заказные оценки изготавливаются с применением указанных информационных продуктов (попробуйте опровергните).**

Таким образом, удалось обеспечить «удовлетворение постоянно растущих потребностей» заказчиков в конкретных требуемых им значениях стоимости с одновременным снижением их же затрат. В частности, именно в этом состоит смысл т.н. «оценочного бизнеса на обороте», в котором фактически по демпинговым ценам выигрываются конкурсы на оценку, а работа осуществляется в минимальные сроки, но и без соблюдения требования закона о доказательственном характере отчёта об оценке.

Одновременно продукты, на которых написано «отчёт об оценке» фактически перестали быть таковыми, даже в тех случаях, когда их результаты соответствуют действительности. Полностью естественным является то, что все без исключения «отчёты об оценке» являются легко оспоримыми, чем и пользуются заинтересованные лица.

Естественно, это осталось без внимания и государства, и потребителей, и вызвало реакцию, о которой было сказано выше.

Далее процитируем из статьи Wayne Lusvardi в Appraisal Journal:

> ***Как отмечают экономисты Arthur O'Sullivan и Steven M. Sheffrin, при недостатке рыночной информации о каком-либо экономическом товаре покупатели и продавцы не могут отличить цены на товары низкого и высокого качества, а спрос частного рынка на товары высокого качества исчезает.***

Lusvardi W. (1999),Valuing nature land in extinct markets, Appraisal Journal, Jul 1, https://www.thefreelibrary.com/Valuing+nature+land+in+extinct+markets.-a055343444

Arthur O'Sullivan and Steven M. Sheffrin, Microeconomics (Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, 1998), 316-331.

Поэтому,

доминирование на рынке оценочных услуг фактических подделок под оценку, продаваемых на «мизерный прайс», без информирования потребителя о реальном качестве таких, с позволения сказать, «оценочных продуктов», неизбежно должно было привести и фактически привело к маргинализации реальной оценки, «соответствующей высоким профессиональным и этическим стандартам», заложенным при основании и развитии профессии оценки в мире.

1. Контекст

Особое значение вопрос использования информационных псевдопродуктов имеет в контексте требований п. 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки ФСО III»:

> ***В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.***

Это настоятельно требует аргументов, которые могут служить обоснованием «профессионального суждения оценщика», поскольку профессиональное суждение необоснованным быть не может в принципе, чем оно отличается от непрофессионального суждения.

Соответственно, далее в логической форме ДОКАЗАТЕЛЬСТВА максимально подробно проанализируем особенности указанных выше информационных продуктов на предмет их ложности.

В итоге мы заключим, что ни о какой достоверности данных, приводимых в них, на профессиональном уровне речь вестись не может по причинам их несоответствия фундаментальным требованиям и многократными практическими опровержениями рыночными данными.

- **Сразу выдвигаем тезис о ложности указанных информационных продуктов и по ходу рассуждений будем именовать их ЛОЖНЫМИ ИНФОРМАЦИОННЫМИ ПРОДУКТАМИ (далее – ЛИПы),**
- **В процессе приведём факты, понятия и суждения приводящие к такому умозаключению.**

Полученный результат уже не будет являться субъективным мнением, но будет являться если и не полностью объективным, то, как минимум, интерсубъектным (по Дж.М. Кейнсу), поскольку в подтверждение результата приводятся вполне конкретные обоснования.

ЛОЖНЫЙ

Викисловарь. 1. содержащий ложь, неправду; 2. неправильный, ошибочный мнимый, обманчивый; 3. обусловленный неправильным представлением о действительности или нравственности. https://ru.wiktionary.org/wiki/ложный

КАРТАСЛОВ.РУ - 1. Содержащий ложь, обман. 2. Не отвечающий действительности, создающий неверные представления. 3. Такой, который вызван ошибочными представлениями о нравственности, предрассудками и т. п. 4. Имеющий только внешние признаки сходства с чем-л. настоящим, действительным, ошибочно принимаемый за что-л. другое. 5. Как составная часть некоторых ботанических и зоологических названий, названий болезней и т. д. https://kartaslov.ru/значение-слова/ложный

Словарь синонимов - неверный, неправильный, подложный, облыжный, ошибочный, превратный, противный истине. Ложный ответ — лживый. Ложная (фальшивая) тревога — неосновательная. Ложный пророк — лжепророк. Ложное понятие — превратное. https://gramota.ru/poisk?query=ложный&mode=slovari&dicts[]=30

Толковый словарь Ожегова и Шведовой - 1. Содержащий ложь, ошибочный, неправильный. 2. Мнимый, намеренно выдаваемый за истинное. 3. Вызванный ошибочными представлениями о нравственности, предрассудками. 4. полн. ф. В составе сложных названий означает виды, явления, по нек-рым признакам сходные с другими, основными (спец.), https://gufo.me/dict/ozhegov/%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9

Словарь Ушакова Д.Н - 1. Несогласный с истиной, ошибочный, ненастоящий. 2. Фальшивый, притворный, показной. 3. Первая часть сложных названий организма и минералов или их частей, похожих по нек-рым внешним признакам на другие, более известные или более важные организмы, минералы и их части (ест.), https://rustxt.ru/dict/ложный

Новый словарь русского языка под редакцией Т.Ф.Ефремовой – 1. Не соответствующий истине, содержащий в себе ложь, обман, ошибочный, 2. Фальшивый, притворный, показной, 3. Имеющий лишь внешнее сходство с настоящим, действительным, http://www.ubrus.org/dictionary-units/?id=14945

«Ложный» не означает «лживый». Последнее – скорее характеристика конкретной личности.

2. Немного из истории вопроса

Фактически профессия оценки в России создавалась по американским «лекалам». Именно в США, а также на курсах Мирового Банка в России, которые читали американские преподаватели, обучались первые российские оценщики, которые затем писали учебники и сами обучали российских оценщиков.

В этом не было и нет ничего зазорного, поскольку, в принципе, американская методология оценки является наиболее продвинутой в мире. Некоторую альтернативу ей представляет английская школа оценки, но каких-то принципиальных различий между ними не было и нет.

Для кого-то может показаться удивительным, но американская методология оценки за более чем 100-летнюю свою историю выработала довольно жёсткие требования к процессу оценки, а мнение о том, что «В оценке можно всё!» является ненаучным и ложным.

В частности, общим предписанием для процесса оценки в условиях жёстко ограниченного объёма информации на рынке (цен, ставок аренды и др.), которые являются источниками для количественного определения расчётных оценочных параметров (прежде всего – корректировок на различия объекта оценки и объектов – аналогов) является следующий алгоритм Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th Edition, Appraisal Institute, Chicago, Illinois:

1. **расширение географической области поиска ценовой информации;**
2. **расширение ретроспективного периода поиска ценовой информации;**
3. **при неудаче на первых двух этапах – использование метода качественных корректировок и/или иных нежели сравнительный подходов к оценке.**

Такой алгоритм был выработан во второй половине XX века и с тех пор не изменялся. Отступление от этого алгоритма в нормальной профессиональной среде является недопустимым.

На рубеже веков в России имел место именно случай, для которого применим указанный алгоритм – Интернет был ещё не развит, а ценовая информация была в явном дефиците.

В этой ситуации нормальным решением задач оценки должен был стать метод качественных корректировок. С появлением оценки в России так и было: в школе Е.С. Озерова в Санкт – Петербурге это метод широко преподавался и использовался. Однако, в 10-е годы XXI века ситуация резко поменялась.

В это время появились первые источники так называемой «экспертной» информации (статьи, «справочники», «сборники» и т.п.), в которых приводились результаты якобы экспертных оценок разного рода оценочных параметров, которые могли и должны были устанавливаться расчетным путем. Главным образом это величины корректировок на самые разнообразные факторы, многие из которых без каких бы то ни было обоснований или с обоснованием в виде тех же экспертных мнений предлагалось считать ценообразующими. Параллельно происходил отказ от активного применения метода качественных корректировок с «оценочной поляны» по причине его якобы субъективности, а метод количественных корректировок, который составляет основу доказательственной оценки перестал массово применяться оценщиками.

Часть таких источников информации была (и есть) платная, часть распространялась на «голом энтузиазме», по всей видимости, для получения публикаторами имиджевых преимуществ и статуса в профессии.

О канонах оценки никто и не вспоминал поскольку это сделало оценку простой, быстрой, и дешёвой.

При этом, к сожалению, в профессии и вне её (в частности, в регуляторе оценки) не нашлось авторитетных людей, которые бы поставили препон на пути колоссального извращения профессии и превращения её из высокоинтеллектуальной профессии в несложное, даже примитивное механистическое ремесло (почти цитата проф. С.В. Грибовского, см. далее).

Тем не менее, за эти годы прогресс не стоял на месте, развился Интернет, который стал источником информации, которой в подавляющем количестве случаев достаточно и более чем достаточно для нормального применения количественных методов оценки.

Однако, «подсев» ранее «на справочниковую иглу» профессия оценки в России оказалась неспособной быть самой собой, продолжая массово использовать «справочники», «сборники» и т.п.

При этом, с одной стороны между этими «источниками информации», которые далее именуются ЛИПы (ложные информационные продукты), развернулась отчаянная конкуренция, они начали «плодиться» в неконтролируемых масштабах, при этом бесплатные «источники», естественно, стали побеждать платные, региональные – «федеральные». А с другой стороны у оценщиков появилась возможность, оперируя разными такими «источниками», использовать значения расчётных оценочных параметров из тех источников, которые позволяли «точнее» и «легче» решить задачу заказчика (т.е. манипулировать результатом оценки).

В связи с описанными явлениями новомодной тенденцией текущего этапа развития «ЛИПовой отрасли» стали декларации о том, что теперь значения расчётных рыночных параметров получаются не экспертно или не только экспертно, а якобы на базе неких систематических исследований рынка, осуществляемых на «100500 миллионах» наблюдений (что, на самом деле, не имеет никаких материальных подтверждений).

При этом публикаторы указанных «источников» уже позволяют себе полностью неэтичные, антипрофессиональные, возмутительные заявления о том, что альтернативы ЛИПам в российской оценке нет, поскольку любая иная оценка манипулируема, т.е. «с ног на голову», «с больной головы на здоровую» и т.п.

Получается странная картина: нигде в мире подобные ЛИПы не распространяются, но оценка развивается, а в России ЛИПов множество, а ситуация в профессии непрерывно ухудшается (см. выше).

Особо обратим внимание на то, что утверждения о распространенности в мировой оценке аналогичных ЛИПов, являются откровенной ложью: в США, например, существуют обзоры разного уровня, касающиеся отдельных расчётных параметров (ставок капитализации и прибыли предпринимателя, но никак не корректировок на ценообразующие факторы)! При этом их использование в качестве основы для оценки без подтверждения реальными рыночными данными, полученными непосредственно оценщиком в месте и на дату оценки не допускается

(Я, по всей видимости, являюсь всероссийским лидером по объёму переведённой зарубежной оценочной литературы на русский язык, и уж точно одним из лидеров в этой сфере в России. Потому могу выступать в данном вопросе в качестве эксперта. Напротив, лица, позволяющие себе такие заявления знанием зарубежной оценочной литературы на экспертном уровне не обладают, если вообще обладают хотя бы каким то опытом в этом отношении).

В таком контексте необходимость и пути решения описанных проблем оценки в России представляется очевидной.

3. Классификация ЛИПов, фактически применяемых в практике оценки в России

В силу применяемого нами научного подхода и определения термина

> ***Анализ (др.-греч. ἀνάλυσις «разложение, разделение, расчленение, разборка») — метод исследования, характеризующийся выделением и изучением отдельных частей объектов исследования. Анализ - это методология исследования, включающая в себя разбор и нахождение причинно-следственных связей в изучении любого объекта, явления, системы. (Анализ. Материал из Википедии — свободной энциклопедии, https://ru.wikipedia.org/wiki/Анализ)***

любой анализ требует

1. **предварительной классификации общей наблюдаемой картины – собственно расчленение;**
2. **выявление внутри выделенных частей объекта присущих им индивидуальных особенностей и причинно – следственных связей.**

Соответственно, ниже приводится классификация ЛИПов, которые являются объектами исследования в данном материале. Можно выделить четыре группы ЛИПов.

Далее приведены только ЛИПы, известные автору. В реальности, в настоящее время количество таких «источников» не поддаётся учёту.

1. Полностью непрозрачные, абсолютно не соответствующие п. 10 ФСО № 3 – содержат некие значения различных расчётных оценочных параметров; никакие сведения, которые могут подтвердить то, что указанные цифры не являются полностью придуманными (которыми они, скорее всего и являются), не приводятся; для повышения «солидности» данные могут именоваться «рыночными», что не изменяет их сути.

- **НПЦПО (Е.Е. Яскевич),**
- **АРРН Статриелт (физические лица, которые издают «справочник» анонимны),**
- **Экономический научный журнал «Оценка инвестиций» АФОС Справочник: оценка и экспертиза (Барамзин Н.К., Лекаркина Н.К.)**
- **Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости, г. Омск (Репин М.А.),**
- **ООО "Ценное мнение" – только квартиры (физические лица анонимны),**
- **многочисленные публикации в сети Интернет, в которых так или иначе приводятся значения параметров, которые якобы могут быть использованы в оценке и зачастую используются оценщиками (безосновательно принимаются ими как достоверные)**

2. Псевдоэкспертные - якобы производится опрос физических лиц, которые безосновательно и без требования этих лиц объявляются издателями (публикаторами) «экспертами», никакие данные об опрошенных экспертах, о характере задаваемых вопросов, ответах конкретных «экспертов», методах их обработки которые могут подтвердить то, что указанные действия действительно производятся, а итоговые цифры не являются полностью придуманными, не раскрываются.

- **АБН – Консалт (руководитель проекта Поляков А.В.),**
- **Оценщики и эксперты (Е. Бондарев),**
- **Новосибирское отделение РОО,**
- **Ассоциация «Межрегиональное объединение» и Межрегиональная ассоциация «Объединение организаций, осуществляющих кадастровую оценку» (А.Ю. Бойко)**
- **АБР (Залоговый комитет), РГУД, РИЧЧИ, Сбербанк, СМАО - Дайджест по оценке на основе индикаторов рынка коммерческой недвижимости,**
- **АКГ Инвестоценка (А. Москалёв).**

3. Якобы архивно – статистические - якобы производится накопление огромных массивов рыночной информации, которая якобы обрабатывается методами регрессионного анализа и иными стат. методами; никакие данные, которые могут подтвердить то, что указанные действия действительно производятся, а итоговые цифры не являются полностью придуманными, не раскрываются.

- **Архив оценщика (А. Попов) – предположительно, на основании наличия базы данных и косвенных признаков из публикаций в соц. сетях.**

4. «Синтез» из псевдо-экспертного и якобы архивно – статистических - утверждается, что осуществляется объединение псевдоэкспертного и якобы архивно – статистического методов; никакие данные, которые могут подтвердить то, что указанные действия действительно производятся, а итоговые цифры не являются полностью придуманными, не раскрываются.

- **Информ – Оценка (Л.А. Лейфер)**

Можно обоснованно поступить проще, не проводить никакую классификацию и просто поименовать все без исключения приведённые и не приведённые ЛИПы «полностью непрозрачными». И это не будет никак противоречить истине – источники информации ВСЕХ без исключения ЛИПов не известны и скрываются.

Однако, всё же некоторые особенности этих «информационных продуктов» требуют уделить им некоторое внимание, прояснив некоторые обстоятельства заинтересованным лицам.

4. Полностью «непрозрачные» ЛИПы

По своему содержанию такие источники содержат только цифры, происхождение которых не известно. Вероятнее всего они получены методом «выдумывания», переписывания с предыдущих изданий, или методом обработки внешних также выдуманных значений.

Отдельно обсуждать первый вид ЛИПов смысла не имеет, поскольку цифры, публикуемые там, могут образоваться только методом «выдумывания из головы» или одним из двух оставшихся путей – псевдоэкспертным и якобы архивно – статистическим, причём первый путь – выдумывания – представляется наиболее простым, малозатратным и вероятным.

В силу этого, никаких причинно – следственных связей в полностью «непрозрачных» ЛИПах обнаружить невозможно, а получение достоверного результата оценки с их использованием попросту исключено или чисто случайно. Ничего, кроме профессионального возмущения, использование таких источников в оценке не вызывает и вызывать не может.

Отметим также, что и пседоэкспертный, и якобы архивно – статистический варианты вполне могут как содержать в себе элементы выдумывания, так и вообще сводиться к ним полностью, поскольку никаких аргументов против такого утверждения публикаторами не приводится.

5. Псевдоэкспертные ЛИПы – реально экспертное исследование (экспертные оценки) и «мудрость толпы»

Искажение термина «эксперт». Неэкспертный характер исследований

Сначала следует ответить на вопрос «Кто те люди, которые достойны носить гордое звание - «эксперты»?».

Как представляется, статья в Wikipedia даёт исчерпывающий ответ (Expert. From Wikipedia, the free encyclopedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Expert)

Эксперт - это тот, кто обладает широким и глубоким пониманием и компетентностью с точки зрения знаний, навыков и опыта благодаря практике и образованию в определенной области.

Неофициально эксперт - это лицо, широко признанное в качестве надежного источника техники или навыков, чья способность правильно судить или принимать мудрые решения пользуется авторитетом и статусом у коллег или у общественности в определенной области.

Эксперт, в более общем плане, - это человек, обладающий обширными знаниями или способностями, основанными на исследованиях, опыте или профессии и в определенной области обучения. ...

Можно полагать, что эксперт в силу полномочий, подготовки, образования, профессии, публикации или опыта обладает специальными знаниями в области предмета, превосходящими знания обычного человека, достаточными для того, чтобы другие могли официально (и юридически) полагаться на его мнение по этой теме.

Исторически эксперта называли мудрецом. Этот человек обычно был глубоким мыслителем, отличавшимся мудростью и здравыми суждениями.

Однако, далее следует задаться вопросом «А являются ли конкретные физические лица, которые принимают (если и в самом деле принимают, что тоже не является фактом) участие в опросах, реальными экспертами конкретно в тех вопросах, на которые они дают ответы?».

В тех случаях, когда перечень этих «экспертов» приводится в источнике, а как правило этого нет и в помине, ответ представляется очевидным – не являются, поскольку никаких материальных подтверждений экспертного уровня своих знаний они не представляют, и, более того, никто этого не требует, поскольку для участия в опросе достаточно быть по специальности оценщиком, залоговиком и – не всегда – иметь некоторый опыт работы (в годах), т.е. являться материально заинтересованным (необъективным) потребителем результатов своих же собственных участий в опросах. Эти лица банально не имеют никаких опубликованных результатов своей деятельности по вопросам, на который они дают ответы, что позволяет обоснованно считать их профанами.

Однако, очевидно, что никакой априорной, принимаемой без доказательств причинно – следственной связи между специальностью и опытом работы конкретного физического лица и значениями конкретных расчётных оценочных параметров существовать не может в принципе. Её полностью логично подтвердить в виде опубликованных результатов конкретных исследований, касающихся конкретного рассматриваемого вопроса. Однако физические лица, которые дают довольно определённые ответы на сложнейшие вопросы, как минимум – в подавляющем количестве, таким похвастаться не могут. В России (за исключением нескольких публикаций автора) вообще такого рода исследования практически отсутствуют и в открытом, и в платном доступе.

Большой опыт общения автора с коллегами (присутствующими и не присутствующими здесь), и в самом деле являющимися экспертами в оценке, что выражается в опубликованных статьях и монографиях, преподавании, участии в научно – методических советах и комитетах, постоянных выступлениях на тематических конференциях, имеющих опыт практический оценки, начиная с момента её основания в России и т.д., и т.п. однозначно свидетельствует о том, что они реально не знают ответов на вопросы о величинах расчётных оценочных параметров и не готовы давать свои суждения о них, и никогда никакого участия в составлении ни одного из псевдосправочников не принимали. Аналогичное автор может заявить и о себе лично.

При этом нормальная подготовка процедуры получения экспертных оценок требует обязательной оценки уровня компетентности всех экспертов, участвующих в исследовании. Обычно это делается, например, методом взаимной оценки – оценки экспертами, входящими в группу, экспертного уровня друг друга с вычислением веса мнения каждого эксперта.

В соответствии с методологией оценки величины этих параметров подлежат определению в каждой оценке специально, поскольку могут меняться и во времени и локационно.

Справедливости ради, нужно упомянуть и о том, что сами эти физические лица, дающие уверенные ответы на вопросы о величинах оценочных параметров, вовсе не утверждают ничего о наличии у них соответствующих знаний экспертного уровня, хотя (по крайней мере, явно) и не возражают явно против этого. «Экспертами» их безо всяческих сомнений именуют издатели / публикаторы соответствующих литературных произведений. Последнее вызывает вопросы, как минимум, об этичности такого поведения в профессиональной среде, поскольку, как представляется, является элементом недобросовестной рекламы и конкуренции, а также попросту полностью дискредитируют термин «эксперт».

Таким образом, никакими «экспертными» данными, данные, получаемые от лиц, в реальности экспертами не являющимися быть не могут в принципе.

При этом использование термина «эксперт» применительно к такого рода ЛИПам является примером недобросовестного поведения и чисто маркетинговым ходом.

Игнорирование ограничений на применение экспертных методов исследования и искажение сути профессии оценки

Кроме этого, напрочь игнорируется требование о том, что область применения реального экспертного оценивания резко ограничена и не может быть распространена на задачи, которые могут быть решены иными методами, а также на задачи определения количественных значений:

> ***Экспертный подход позволяет решать задачи, не поддающиеся решению обычным аналитическим способом, в том числе:***
>
> - ***Выбор лучшего варианта решения среди имеющихся.***
> - ***Прогнозирование развития процесса.***
> - ***Поиска возможного решения сложных задач. …***
> - ***Вопрос лучше формулировать как качественное утверждение, чем как оценку числа. Для численных оценок не рекомендуется задавать более пяти градаций.***
> - ***Эксперты оценивают возможные варианты, и не следует ожидать от них построения законченного плана действий, развернутого описания возможных решений.***

Источник: Экспертное оценивание. Материал из Википедии — свободной энциклопедии, https://ru.wikipedia.org/wiki/Экспертное_оценивание

Таким образом, метод экспертного оценивания в принципе не предназначен для определения численных значений расчётных оценочных параметров.

То, что вопросы, якобы решаемые в псевдоэкспертных источниках расчётных оценочных параметров могут и должны решаться иными известными и принятыми в профессии методами, является полностью очевидным (см., например, Слуцкий А.А. Традиционные методы определения корректировок в методе количественных корректировок. Презентация выступления на Заседание Санкт –Петербургского Научно - методического Совета по оценке, 30.05.2024, https://tmpo.su/sluckij-a-a-tradicionnye-metody-opredeleniya-korrektirovok-v-metode-kolichestvennyx-korrektirovok/). Тем не менее, этот вопрос выходит за рамки обозначенной выше «негативной повестки».

Ещё более существенно то, что во многом решение этих вопросов и составляет содержание профессии оценки, а способность их решать является отличным показателем профессионального уровня конкретного оценщика. И, напротив, отсутствие таковых умений при стремлении примитивизации методов решения таких вопросов псевдоэкспертными методами наглядно свидетельствует об отсутствии профессиональных навыков / профессиональной деградации.

Игнорирование требований к процессу проведения опросов

При этом полностью игнорируются и иные существующие вполне конкретные требования к проведению опросов. Например, прецедентное право США сформировало перечень требований к процедурам опросов, результаты которых достойны рассмотрения в суде. Приведём цитату из статьи 1999 года Ричарда Дж. Родьюика в Appraisal Journal с характерным названием «Мусорная наука, экологическая стигматизация, маркетинговые исследования и надлежащая методология оценки: последние уроки, извлеченные из судебных разбирательств».

Roddewig R.J. (1999), Junk Science, Environmental Stigma, Market Surveys, and Proper Appraisal Methodology: Recent Lessons from the Litigation Trenches, Appraisal Journal, Oct 1, 1999, https://www.thefreelibrary.com/Junk+Science%2C+Environmental+Stigma%2C+Market+Surveys%2C+and+Proper...-a057590667

Основополагающим делом федерального суда, детализирующим факторы, определяющие надежность опросов, является дело Zippo Mfg. Co. против Rogers Imports, Inc. **Zippo Mfg. Co. v. Rogers Imports, Inc., 216 F. Supp. 670 (S.D.N.Y. 1963)*, в котором суд заявил:***

Достоверность опросов зависит от фундаментальных доказательств того, что

(1) генеральная совокупность была определена правильно,

(2) из этой генеральной совокупности была выбрана репрезентативная выборка,

(3) вопросы, которые должны были быть заданы интервьюируемым, были сформулированы в ясной, точной и не наводящей манере,

(4) компетентные интервьюеры, которые ничего не знали о судебном разбирательстве или цели, с которой проводился опрос, соблюдали надлежащие процедуры опроса (под «компетентными» понимаются специализированные организации, специализирующиеся на опросах общественного мнения, способные независимо разработать и применить корректные методики опросов – прим. А.С.),

(5) собранные данные были представлены точно,

(6) данные были проанализированы в соответствии с принятыми статистическими принципами, и

(7) была обеспечена объективность всего процесса.

Несоответствие одному или нескольким из этих критериев может привести к исключению результатов опроса как доказательства .

Объёмная выдержка из этой статьи, детально описывающая подход американских судей в двух прецедентных процессах, приведена в Приложении к данному материалу.

Этот перечень с соответствующими комментариями приведён в таблице справа. Не выполнено ни одного (!!!) требование.

Существенное значение придаётся также показателю «отказов», т.е. отказам респондентов отвечать на заданный вопрос. Однако, он также не известен ни в одном случае. Хотя он явно не нулевой.

	Требование судов США	Выполнение требования в псевдоэкспертных источниках значений расчётных оценочных параметров
1	генеральная совокупность была определена правильно	генеральная совокупность вообще не определена
2	из этой генеральной совокупности была выбрана репрезентативная выборка	репрезентативность выборки вообще никак не обосновывается
3	вопросы, которые должны были быть заданы интервьюируемым, были сформулированы в ясной, точной и не наводящей манере	одни и те же вопросы, задаваемые регулярно в течение нескольких лет одним и тем же (в основном) людям, априори апеллируют к предыдущему опыту отвечающих и, соответственно, заранее наводят на ответ
4	компетентные интервьюеры, которые ничего не знали о судебном разбирательстве или цели, с которой проводился опрос, соблюдали надлежащие процедуры опроса	интервьюеры ни в коей степени не являются компетентными, более того - являются прямыми интересантами опроса и прекрасно осведомлены о цели опроса, что исключает корректный характер опроса
5	собранные данные были представлены точно	помимо инициаторов опроса никто не знает ничего о корректности представленных данных
6	данные были проанализированы в соответствии с принятыми статистическими принципами	помимо инициаторов опроса никто не знает ничего о корректности процесса и результата обработки данных
7.	была обеспечена объективность всего процесса	объективность процесса полностью исключается по причине неисполнения первых шести требований

Чрезвычайно существенно то, что публикаторы не публикуют ни самих анкет, ни процесс обработки, таким образом намеренно исключая возможность проверки заинтересованными лицами, что не позволяет заключить,

- **каковы исходные данные,**
- **имеются ли они вообще,**
- **что на самом деле происходит с полученными данными,**
- **обрабатываются ли они вообще или просто целиком или в какой то части выкидываются в корзину, а публикуемые цифры являются исключительно выдумыванием, угадываниями публикаторов, имеющих в ряде случаев очевидный коммерческий интерес.**

Таким образом, ни в одном из псевдоэкспертных ЛИПов эти требования не только не выполняются, а, напротив, полностью игнорируются.

Необходимо отметить, что в практике методологии российской оценки был проведён всего один (!) опрос реальных экспертов по строго качественному методологическому вопросу - Учёт НДС при оценке имущества. Ещё один – про допустимое количество корректировок – пока не опубликован.

В результате, можно считать доказанным, что применение термина «экспертные» к такого рода «исследованиям», «оценкам» и т.п. носит исключительно недобросовестный, манипулятивный характер.

Реальный характер псевдоэкспертных исследований

Качественно иной – альтернативный экспертному - феномен – «мудрость толпы» - пытается описать в своей книге Джеймс Шуровьески, корреспондент газеты New Yorker, финансовый аналитик New York Times и Wall Street Journal (Шуровьески Д. (2004), Мудрость толпы. Почему вместе мы умнее, чем поодиночке, и как коллективный разум формирует бизнес, экономику, общество и государство: Пер. с англ. - М.: ООО "И.Д. Вильяме", 2007).

Отметим, что никакой научной литературы на тему феномена «мудрость толпы» нам обнаружить не удалось, несмотря на заинтересованный поиск. Поэтому весь наш анализ сводится к одному известному нам источнику.

«Всё началось не со зла» в 1906 году, когда видный британский ученый Фрэнсис Гальтон посетил ежегодную выставку животноводства и птицеводства Западной Англии — региональное мероприятие, на которое собирались местные фермеры и горожане. Далее цитируем из введения к книге Шуровьески.

Прогуливаясь по выставке, Гальтон наткнулся на стенд, около которого проводились соревнования по угадыванию веса. На всеобщее обозрение был выставлен откормленный бык, и собравшаяся толпа должна была на глазок определить вес животного. (А точнее, они должны были угадать вес этого быка после того, как его "забьют и освежуют".) За шесть пенсов вы могли купить проштампованный и пронумерованный билет, в который надо было внести ваше имя, адрес и прогноз. За самые точные ответы были обещаны призы.

Счастье попытали примерно восемьсот человек. Это была разношерстная публика — как мясники и фермеры, явно искушенные в оценке веса скота, так и люди, наверняка далекие от животноводства. ...

Гальтону тут же пришла на ум аналогия с демократией, когда люди с радикально различающимися способностями и интересами получают каждый по одному голосу. "Средний участник конкурса был экипирован знаниями для точной оценки веса забитого и освежеванного быка не лучше, чем средний избиратель — для оценки качеств того или иного претендента или особенностей большинства политических вопросов, по которым он голосует" ...

Когда соревнование закончилось и призы были розданы, Гальтон позаимствовал у его организаторов билеты и подверг их ряду статистических тестов.

Гальтон рассортировал билеты с прогнозами (всего 787 — ему пришлось исключить тринадцать билетов, ибо они были заполнены неразборчиво) в порядке убывания точности, и выстроил график, чтобы убедиться, что он будет представлять собой колоколообразную, гауссову кривую.

Затем он сложил все оценки участников и вывел усредненный прогноз группы. Эта цифра представляла собой, можно сказать, коллективную мудрость плимутской толпы. Если бы толпа была одним человеком, именно так этот человек оценил бы вес быка.

Гальтон, несомненно, полагал, что средний прогноз группы будет очень далек от истины. Казалось очевидным, что коллективное решение толпы, состоящей как из мудрецов, так и из людей посредственных и недалеких, скорее всего окажется неудачным. Но Гальтон ошибся. Толпа предположила, что вес быка, после того как его забьют и освежуют, составит 1 197 фунтов. После того как его действительно забили и освежевали, оказалось, что бык весил 1 198 фунтов. Иными словами, оценка толпы оказалась очень точной.

Необходимо отметить, что в течение последующих 100 лет этот конкретный исторический казус, носящий анекдотический характер, не получил вообще никакого заинтересованного внимания и, тем более, развития. Никаких научных исследований, по крайней мере таких, которые имели бы значимый резонанс, на эту тему не проводилось.

Очевидно, что за двумя существенными исключениями физические лица, принимающие участие в опросах о величинах расчётных оценочных параметров, выступают в качестве полного подобия людей, принимавших участие в азартном мероприятии, описанном Гальтоном («люди Гальтона»).

Существенные исключения заключаются в том

1. **«люди Гальтона» платили за участие в мероприятии вполне конкретные суммы денег (рисковали), но не просто так, а в расчёте на выигрыш, превышающий величину взноса;**
2. **«люди Гальтона» в конце узнавали истинный результат веса быка и имели возможность сравнить его со своим конкретным предсказанием, при этом в источнике отсутствует информация о том, угадал ли кто - то из участников истинный результат.**

Ничего этого нет в случае угадывания лицами, объявляемыми экспертами, принимающими участие в псевдоэкспертных оценочных опросах.

В книге Шуровьески, автором «в единую кучу» смешиваются и теории фондового рынка, и реальные инструменты выработки решений (например, коллективные «мозговые штурмы» компетентными лицами), и реальные методы экспертных решений задач, и методы маркетинговых исследований, и участие в азартных играх. Естественно, никакого серьёзного отношения к себе пресловутая «мудрость толпы» ни в научной среде, ни в мире бизнеса не получила, и даже всерьёз не обсуждалась и не обсуждается.

Тем не менее, в полном противоречии с каноном оценки об ориентации на данные рынка именно этот феномен стал основой для рыночной оценки в России в настоящее время – некоторые, не всегда названные лица, ничем не рискуя, наугад называют некоторые числа, которые затем объявляются публикаторами «экспертными оценками расчётных оценочных параметров».

Вывод

В силу указанных обстоятельств, как и в случае полностью «непрозрачных» информационных источников **никаких причинно – следственных связей в псевдоэкспертных ЛИПах обнаружить невозможно, а получение достоверного результата оценки с их использованием аналогично попросту исключено, либо может быть чисто случайным. Ничего, кроме профессионального отторжения, использование таких источников в оценке не вызывает и вызывать не может.**

Зато отдельно можно всерьёз обсудить религиозно – мистический (гадалочно - шаманистский) характер такого рода «упражнений», поскольку ничего кроме иррациональной ложной веры в такого рода ЛИПы ничего обнаружить не удаётся.

6. Якобы архивно – статистический – принципиальная невозможность обеспечения достоверности по фундаментальным причинам

Противоречие (незнание) теории

Основным «постулатом» адептов якобы архивно – статистических «исследований рынка» является полностью ложное, ничем не подтверждаемое и даже отрицаемое в науке убеждение «об одинаковости экономического поведения людей». Об этом прямо и неоднократно, письменно и устно заявлял Л.А. Лейфер.

Принятие этого ложного «жупела» позволяет в полном противоречии с экономической теорией утверждать, что агрегирование (обобщение) данных о значениях расчётных оценочных параметров на максимально доступном (макроэкономическом) уровне – страны, региона, города и т.п. – позволяет использовать их везде по территории России, возможно, учитывая некоторые местные особенности.

Напомним, что оценка, как отрасль микроэкономики исходит из прямо противоположного – оценщика должны интересовать только данные, как можно ближе к объекту оценки по расстоянию и времени.

Таким образом, провозглашая якобы архивно – статистические методы определения расчётных оценочных параметров, публикаторы осуществляют методологический подлог, игнорируя при этом не только фундаментальные основы экономической науки, но и принципы использования конкретных расчётных инструментов, о чём речь пойдёт ниже.

Теорема Зонненшайна– Мантеля – Дебрё и «средняя температура по больнице»

Теорема Зонненшайна–Мантеля–Дебрё является одним из «столпов» математической экономики, определяющей непреодолимую границу между макро и микроэкономикой.

Статья в Wikipedia даёт мало понимания непосвящённому в математическую макроэкономику:

> ***Теорема Зонненшайна – Мантеля - Дебрё является важным результатом в области общего равновесия экономики, доказанным Жераром Дебрё, Рольфом Мантелем, и Хуго Ф. Зонненшайном Hugo в 1970-х годах.***
>
> ***В ней говорится, что кривая избыточного спроса для экономики обмена, заполненной максимизирующими полезность рациональными агентами, может принимать форму любой функции, которая является непрерывной, имеет нулевую степень однородности и соответствует Закону Вальраса.***
>
> ***Это означает, что функция избыточного спроса не принимает корректную форму, даже если каждый агент имеет корректную функцию полезности.***
>
> ***Рыночные процессы не обязательно достигнут уникальной и стабильной точки равновесия.***

Sonnenschein–Mantel–Debreu theorem, From Wikipedia, the free encyclopedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Sonnenschein–Mantel–Debreu_theorem

Более определённо указывает В.М. Полтерович :

… как демонстрирует теорема Зонненшайна – Мантеля - Дебре, агрегированный результат действий нескольких «максимизирующих» агентов со стабильными предпочтениями может быть практически произвольным …

На это же обращается внимание в учебнике по макроэкономике ВШЭ :

В начале 1970-х гг. постепенно обретает силу новое поколение макроэкономистов. …

Они считают, что при создании макроэкономических необходимо подражать „строгости", характерной для микроэкономики, в частности, ее модели общего равновесия, т.е. построить макроэкономику на фундаменте микроэкономики.

Другая часть макроэкономистов также рассматривала данный фундамент, однако отказалась от него в большей части из-за проблем, связанных с агрегированием, которым посвящена, в частности, Теорема Дебре — Зонненшайна — Мантеля (серия статей Хьюго Зонненшайна, за которыми последовали работы Рудольфа Мантеля и Жерара Дебре об агрегировании. Они предложили теорему Дебре — Зонненшайна — Мантеля, которая гласит, что результатом разумной экономики могут стать функции рыночного спроса любой, самой причудливой формы).

Полтерович В.М. (2010), Становление общего социального анализа, Журнал Новой экономической ассоциации, №5, https://www.econorus.org/sub.phtml?id=149&ysclid=lwz0m9d8ct790329810

Орусова О.В., Екатериновская М.А. (2018), Макроэкономика. Деловые игры и кейсы, Москва : КНОРУС, (Бакалавриат), https://bstudy.net/609534/ekonomika/naivnyh_optimistov_razvitii_makroekonomiki

В целом, попытка построения макроэкономики на базе микроэкономики (по крайней мере, на текущий момент) потерпела неудачу. Более того, выяснилось, что между микро и макро уровнями экономики существует непреодолимое противоречие.

Как следствие, бессмысленным и для макроэкономики, и ещё более для микроэкономики (частью которой является оценка) является макроэкономический концепт «репрезентативного агента».

> ***Экономисты используют термин репрезентативный агент для обозначения типичного лица, принимающего решения определенного типа (например, типичного потребителя или типичной фирмы).***
>
> ***Более технически, говорят, что у экономической модели есть репрезентативный агент, если все агенты одного типа идентичны.***
>
> ***Кроме того, экономисты иногда говорят, что модель имеет репрезентативного агента, когда агенты различаются, но действуют таким образом, что сумма их выборов математически эквивалентна решению одного человека или многих идентичных людей. Это происходит, например, когда предпочтения являются «агрегируемыми по Горману ».***
>
> ***Модель, содержащая множество различных агентов, выбор которых не может быть агрегирован таким образом, называется моделью гетерогенного агента.***

Имеется в виду теорема Гормана об агрегировании предпочтений, в соответствии с которой существует нормативное репрезентативное домохозяйство.

Representative agent. From Wikipedia, the free encyclopedia, https://en.wikipedia.org/wiki/Representative_agent

В микроэкономике существует ряд результатов, которые ограничивают применимость концепции репрезентативного агента в моделях общего равновесия. Таким результатом является, в частности, теорема Зонненшайна – Мантеля – Дебре.

Репрезентативный агент. Материал из Википедии — свободной энциклопедии, https://ru.wikipedia.org/wiki/Репрезентативный_агент#:~:text=Репрезентативный%20агент%20—%20используемое%20в,домохозяйств%20или%20фирм)%20в%20экономике

В частности, известный австралийский экономист Джона Куиггин в своей книге характеризует этот термин как «мёртвый», присущий зомби – экономике:

Куиггин Д. (2010), Зомби-экономика. Как мертвые идеи продолжают блуждать среди нас, Перевод с англ.: Издательский дом ВШЭ, 2016, https://econ.wikireading.ru/hsSAGBiKtV

Разительные отличия между людьми во вкусах, уровнях богатства или степени экономической удачливости исключаются из рассмотрения, поскольку предполагается, что на агрегированном уровне все эти различия должны уравновесить друг друга. …

Широко известный результат, полученный в 1970-х годах под названием теоремы Зонненшайна – Мантеля – Дебре, показывал, что в моделях с множеством различных агентов нельзя гарантировать существование агрегированного спроса в его обыкновенном понимании

В результате, в настоящее время показано, что макроэкономика не может иметь микроэкономических основ на основании концепции репрезентативного агента, поскольку это представляет собой колоссальное упрощение.

Для определения таких основ требуются модели с гетерогенными агентами, что существенно более сложно и слабо определённо.

В совокупности всё это означает, что даже если произвести агрегирование результатов деятельности микроэкономических рациональных агентов – максимизаторов, то усреднить агрегированный результат – получить репрезентативнго агента – для некоторых аналитических целей формально можно (и это фактически делается при расчёте некоторых довольно абстрактных макропоказателей типа средней зарплаты в регионе / городе), то для микроуровня это полностью бессмысленно.

Но - что ещё более существенно - «прокрутить фарш назад» - распространить результат деятельности ретроспективного агента на каждого конкретного микроэкономического рационального агента – максимизатора невозможно по указанным фундаментальным причинам (у конкретного жителя региона / города), может быть как нулевая зарплата, так и в десятки, сотни и более раз большая, чем средняя зарплата). Так и у конкретного объекта оценки могут быть и есть характеристики, не присущие «репрезентативному» объекту.

Таким образом, идея об «одинаковости» мышления людей (микроэкономических рациональных агентов – максимизаторов) на географически и хронологически разных рынках вследствие чего можно определить средний агрегированный результат их деятельности и его применять во всех случаях, находится вне рамок как экономической теории, так и элементарного (популярного, бытового, ненаучного) здравого смысла.

Характерно, что этот важнейший макроэкономический постулат имеет хорошо осознанную аналогию на популярном (бытовом, ненаучном) уровне в виде анекдота «О средней температуре по больнице, включая гнойное отделение и морг» . Никакой иной реакции, кроме смеха, такой результат «макроагрегирования» не вызывает, поскольку очевидно не имеет никакого отношения ни к температуре конкретного больного, ни к температуре конкретного трупа.

Причём, справедливо это и для агрегирования угадываний (ставок) «людей Гальтона», выдаваемых за экспертов, и для псевдостатистических манипуляций по макроагрегированию (в случае, если они в самом деле производятся)

Однако, этот анекдот является повсеместной практикой российской оценки, приводящей к примерно аналогичному результату в виде отсутствия серьёзного отношения (а в целом ряде случаев, откровенно уничижительного отношения) к профессии оценки со стороны общества, государства и рынка.

Средняя температура по больнице 36,6 с учетом гнойного отделения и морга. anekdotov.net, https://anekdotov.net/anekdot/all/chtmgnngtdlnmrg.htm?ysclid=lx1zkbmj1y751910542

Применительно к оценке это означает конкретный запрет использования результатов определения расчётных оценочных параметров, полученных на макроуровне (всей страны, региона, крупного города), в оценке конкретного объекта оценки, находящегося в уникальных условиях строго локального микрорынка, сложившихся на конкретную дату оценки.

Тем не менее, это повсеместно игнорируется во всех источниках расчётных оценочных параметров, как псевдоэкспертного, так и псевдостатистического толка.

Неопределённость генеральной совокупности и нерепрезентативность выборок

Нужно учитывать, что, используя статистические инструменты вообще и регрессионный анализ в частности, ни в коем случае нельзя игнорировать первые принципы статистики. Однако, если рассмотреть якобы архивно – статистические «исследования» в контексте этих первых принципов то, выясняется вопиющее их нарушение.

В частности, первые принципы логической (выводной) статистики определённо требуют в максимально доступной степени чёткого определения понятий генеральной совокупности и выборки, на которой производится статистическое исследование.

Между тем, в случае якобы архивно – статистических ЛИПов то, что представляет собой генеральная совокупность не известно ни пользователям, ни, как представляется, авторам.

При этом выборка в обязательном порядке обязана быть репрезентативной и статистической, т.е. представлять собой набор наблюдений случайным (а не специальным) образом отобранных из генеральной совокупности.

В монографии «Введение в статистику для оценщиков» Марвин Л. Вулвертон указывает:

Статистики используют термин "репрезентативный" для обозначения сходства выборки с более крупной совокупностью. Когда выборка не является репрезентативной, трудно утверждать, что характеристики выборки указывают на характеристики большей целевой совокупности. ...

Вероятностные выборки характеризуются знанием вероятности того, что каждый элемент в совокупности будет отобран (включён в выборку).

В невероятностной выборке вероятность того, что каждый элемент будет отобран (включён в выборку) неизвестна.

Статистические выводы, полученные в результате анализа вероятностных выборок, являются предпочтительными, поскольку выводы, сделанные из не вероятностных выборок могут быть ненадежными и неточными. ...

Wolverton M. L. (2009), Research design, hypothesis testing, and sampling, Appraisal Journal, September 22, 2009, https://www.thefreelibrary.com/Research+design%2c+hypothesis+testing%2c+and+sampling.-a0214455078

Существует множество методов формирования вероятностных выборок, и наиболее распространенными из них являются

- ***простые случайные выборки***
- ***стратифицированные случайные выборки***
- ***систематические случайные выборки***
- ***кластерные выборки. ...***

Невероятностные выборки, не поддающиеся проверке, менее полезны для вывода, чем вероятностные выборки, ... потому что выводы, к которым мы можем прийти с помощью статистического анализа не вероятностной выборки, зависят от конкретной выборки. Информация, полученная из таких выборочных данных, может быть неприменима к большей совокупности, поскольку нет никакой гарантии, что выборочные данные являются репрезентативными для совокупности.

Проверим, могут ли быть выборки, о которых идёт речь в якобы архивно – статистических ЛИПах, статистическими. Смотрим направо. Нет, конечно же не являются.

Типы статистических выборок по методам их формирования	Описание	Применимость к якобы архивно – статистическим ЛИПам
простые случайные	каждый элемент совокупности имеет одинаковую вероятность отбора	вероятность выбора каждого элемента совокупности не известна, что не позволяет утверждать их одинаковую вероятность
стратифицированные случайные	совокупность делится на подгруппы (страты) на основе одной или нескольких существенных характеристик; случайные выборки формируются из каждой страты	формирование каких – либо страт не предусмотрено в принципе
систематические случайные	обычно включают в себя отсортированные данные; например, если нужно отобрать 1 000 объектов из совокупности в 30 000 объектов, можно выбрать каждый 30-й объект	никакой системы в формировании выборок нет
кластерная	используется в географическом разрезе, когда кластеры встречаются естественным образом - городские кварталы, участки переписи и почтовые индексы; случайный выбор кластеров и элементов внутри каждого выбранного кластера представляет собой случайную выборку.	никакая кластеризация не производится

Соответственно, выборки, используемые в якобы архивно – статистических ЛИПах не являются вероятностными, а, напротив являются невероятностными, что исключает их репрезентативность.

При этом, как отмечается в Trimble M.C. (2023), Regression Promises and Aggregation Bias Illusions. The Application of Market Delineation to Land Valuation Models, The Appraisal Journal, Is. 4. со ссылкой на The Appraisal of Real Estate, 15th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2020), 253.:

Данные о продажах недвижимости обычно классифицируются как невероятностная выборка.

Говоря более определённо, можно утверждать, что в статистике распространения результатов статистического исследования, проведённого на невероятностой выборке, на более широкую (генеральную) совокупность априори не обеспечивает получение результата, достоверность которого можно как-то оценить.

Единственным вариантом избежать этого является максимальное приближение объёма нестатистической выборки к объёму совокупности, что в якобы арихивно – статистических ЛИПах априори выполнено быть не может по причине неопределённости с генеральной совокупностью (см. выше).

В таких условиях именовать такие «упражнения» статистикой попросту невозможно, поскольку обеспечить получение корректного и достоверного статистического результата попросту невозможно.

Теорема о смещениях (ошибках) агрегирования при регрессионном анализе

Эта теорема прямо вытекает из теорема Зонненшайна – Мантеля – Дебре, но касается конкретного матстатистического инструмента – регрессионного анализа, который используется в якобы архивно – статистических «исследваниях». Необходимо также превентивно отметить, что теорема Зонненшайна – Мантеля - Дебре в силу своего общего характера распространяется и на любые иные инструменты анализа больших данных, включая нейросети и иные методы искусственного интеллекта.

Thomas A. Garrett из Департамента исследований, Federal Reserve Bank of St. Louis в своей статье в Economics Letters доказывает теорему об ошибке (смещении) агрегирования. Воспроизведение доказательства теоремы здесь смысла не имеет, однако основные предпосылки и результаты Thomas A. Garrett можно обобщить в следующих цитатах.

Garrett T.A. (2003), Aggregated versus disaggregated data in regression analysis: implications for inference, Economics Letters, https://www.sci-hub.ru/10.1016/s0165-1765(03)00149-6

Использование агрегированных данных для объяснения индивидуального поведения предполагает предположение о том, что предполагаемая взаимосвязь между рассматриваемыми экономическими переменными однородна для всех индивидов.

Когда поведение экономических агентов неодинаково, регрессионный анализ с использованием агрегированных данных может дать заключения относительно экономических взаимосвязей, которые отличаются от выводов, сделанных с использованием менее агрегированных данных.

... предполагаемое влияние изменений объясняющей переменной на зависимую переменную в более агрегированной регрессии намного больше, чем в менее агрегированных регрессиях. ...

При выбранном критическом значении статистическая значимость коэффициента положительно связана с размером коэффициента и отрицательно - с его стандартной ошибкой.

Таким образом, вероятно, что коэффициенты из более агрегированной регрессии могут быть статистически значимыми, тогда как идентичные коэффициенты из менее агрегированных регрессий могут быть статистически незначимыми, и наоборот.

Это приводит к различным выводам относительно экономического поведения в зависимости от уровня агрегирования данных.

Это же (со ссылкой на Thomas A. Garrett) отмечает на практическом примере оценки промышленных земельных участков в Оклахоме известный американский оценщик Matthew C. Trimble в совсем недавней статье в Appraisal Journal (Trimble M.C. (2023), Regression Promises and Aggregation Bias Illusions. The Application of Market Delineation to Land Valuation Models, Appraisal Journal, Vol. 91, Iss. 4)

Как минимум, для регрессии (а также для парных продаж) требуется размер выборки, значительно превышающий количество предикторных (независимых) переменных, включенных в модель.

Фундаментальное предположение, лежащее в основе агрегированных данных, используемых при регрессионном моделировании, заключается в том, что моделируемая взаимосвязь между экономическими переменными является однородной для всех участников рынка.

Поскольку поведение экономических агентов на разных рынках недвижимости неодинаково, агрегирование данных по разным рынкам может привести к ошибочным результатам и некорректной регрессионной модели.

Искажающие результаты регрессии, вызванные погрешностью агрегирования при оценке недвижимости, могут быть устранены с помощью определения границ рынка и сегментации, которые гарантируют, что выбранные данные являются репрезентативными для рынка оцениваемого участка или участков (это как раз и означает то, что в оценке должны использоваться только данные максимально близкие к объекту оценки по месту и дате. Прим. – А.С.).

… Никакое статистическое тестирование или продвинутая математика не помогут устранить нерепрезентативность данных.

"Закон больших чисел" стал клише в некоторых кругах, банальностью для оправдания моделей, построенных на гигантских массивах данных, которые игнорируют основные допущения экономического поведения.

Увеличивая размер нерепрезентативной выборки, модель может еще больше отдалиться от того, что она призвана измерять, но, по иронии судьбы, быть защищенной увеличением "статистической значимости".

Такие модели иллюзорны, и оценочная индустрия должна скептически относиться к любым попыткам скрыть исходные данные и источник алгоритмических оценок за закрытым «черным ящиком».

На конкретном примере оценки Matthew C. Trimble показывает, что на примере одного конкретного города – Оклахомы – требуется тщательный анализ рынка и его кластеризация, поскольку механическая максимизация количества наблюдений для регрессионного анализа приводит к попросту абсурдным результатам оценки за счёт смешивания в одну кучу объектов с различным ценообразованием (различным экономическим поведением полностью рациональных экономических субъектов), что является наглядным проявлением действия теоремы Зонненшайна – Мантеля – Дебрё.

Можно привести простой пример ошибки, связанной с агрегированием в оценке из практики автора:

- **по абсолютно понятным климатическим причинам влияние такого фактора, как «наличие отопления» на цены складов в северных регионах России максимально, в центральных (Москва, Калуга и т.д.) среднее, в южных (Краснодарский край) минимально или вообще отсутствует;**
- **агрегирование путём усреднения величины этого влияния даст среднюю степень влияния фактора, которое и будет приведено в соответствующем ЛИПе;**
- **при этом корректировка цен неотапливаемых складов на наличие отопления для получения цен отапливаемых складов гарантированно даст заниженную оценку для северных регионов и завышенную для южных.**

О какой достоверности значений корректировок, публикуемых в такого рода ЛИПах можно говорить, не понятно. Вернее, полностью понятно, что ни о какой.

Невозможность определения корректировки на один конкретный ценообразующий фактор с помощью регрессионной модели

Со слов Л.А. Лейфера, ссылающегося на свою статью с соавт. в справочниках оценщика величины корректировок и иных расчётных оценочных параметров получаются с помощью многомерных мультипликативных регрессионных моделей.

Следует отметить, что, как отмечают авторы, указанная статья основывается на применении регрессионного анализа в массовой оценке, описанного в монографии Г.М. Стерника и статьях С.В. Грибовского и Н.П. Баринова (ссылки см. в оригинале) посвящённым массовой оценке недвижимости для налогообложения.

Лейфер Л.А., Кашникова З.А., Уханов П.Е., Шегурова Д.А. (2006), Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдалённых районах, Вопросы оценки, №4, http://sroroo.ru/upload/iblock/974/vo4_06.pdf

Однако, применение регрессионного анализа к задачам индивидуальной оценки находится под огромным вопросом даже на принципиально уровне, поскольку обеспечить статистическую значимость всех коэффициентов модели на ограниченном объёме объектов, которые можно считать аналогами, расположенных в некоторой небольшой области локального рынка, как правило, невозможно, а расширение области поиска практически гарантирует проблемы, связанные с уровнем агрегирования и смещением агрегирования, о чём речь шла выше.

Автор в своей многолетней и обширной практике не видели ни одного примера оценки с помощью регрессионного анализа (включая цитированную статью Matthew C. Trimble), удовлетворяющего одновременно двум указанным требованиям. Как минимум, статистическая значимость коэффициентов отсутствует всегда, что позволяет заключить о ложности аналогии.

Соответственно, многомерный регрессионный анализ, а именно такой анализ (в отличие от одномерного) и следует именовать регрессионным, в практике индивидуальной (не массовой) оценки не имеет какого бы то ни было заметного применения в практике мировой оценки, о чём определённо говорится в 15-м издании американской The Appraisal of Real Estate, а в он относится к «экспериментальным и нетрадиционным» методам оценки, имеющим ограниченное применение и предназначенным для решений задач массовой оценки.

Roddewig R.J. (2012), Experimental and Non – Traditional Valuation Methods: Guidenless for Appraisers, Appraisal Institute Annual Meeting, San Diego, California, Aug. 02, https://www.appraisalinstitute.org/assets/1/7/Advanced-Statistical-Methods-in-Real-Estate-Appraisal2.pdf

Американский оценщик и преподаватель Джордж Делл в своём блоге в статье с характерным названием «Мифы, заблуждения и слабости оценки» указывает :

> ***Еще одна ошибка, часто встречающаяся в программном обеспечении для частных лиц, заключается в использовании коэффициентов регрессии в качестве "доказательства" величин корректировок.***
>
> ***Математически эти два метода сильно отличаются друг от друга.***
>
> ***Коэффициент регрессии способствует прогнозу прогнозируемой (зависимой) переменной (обычно стоимости объекта недвижимости).***
>
> ***Оценочная корректировка - оценка предельного изменения, предполагающая, что все остальные характеристики остаются неизменными ("при прочих равных условиях", как называют это экономисты).***
>
> ***Этот конфликт широко распространён несмотря на то, что The Appraisal of Real Estate предостерегает от него. (14-е изд., стр. 400)***

Dell G. (2017), Appraisal Myths, Fallacies, and Foibles, #1, The Analogue Blog, 19.07.2017, https://georgedell.com/appraisal-myths-fallacies-foibles-vol-1/

Д.э.н., уникальный в России специалист по применению статистики в методах массовой оценки, М.Б. Ласкин на заседании Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза СОО 24.04.2024, на котором Л.А. Лейфер делал детальную презентацию ЛИПа ООО Информ – Оценка, высказался полностью в том же духе (цитируется по стенограмме):

Вы строите нелинейную модель. В контексте моего вопроса не имеет значения как ищется искомая функция и как решается задача поиска коэффициентов α, β, γ, соответствующих минимуму искомой функции.

Это возможно только для того исходного множества, которое Вы исследуете. Как только Вы поменяли хотя бы одно значение в исходном множестве, все коэффициенты изменятся.

При этом получаемые Вами корректировки распространяются на все страну. Я пока не могу понять как такое возможно. (комментарий А.С. – никак не возможно в силу фундаментальных ограничений)

Решение Вами собственно регрессионной задачи понятно, но это справедливо только для конкретной выборки. Непонятно как это можно распространить на всю страну.

Как реализуется машинное обучение на обучающей и контрольной выборке? Как только мы переносим предсказания, полученные по модели и верифицированные на тестовом множестве за пределы изучаемого дата сета возникает зона риска.

Все что мы сделали – это обучили модель на обучающем множестве и проверили на тестовом. Но они оба были сформированы как выборка, в каком-то смысле, объектов одного класса, на один момент времени, одного региона и т.д.

Почему мы думаем, что результат можно распространить на всю страну?

Введение корректировок: фиксируем все координаты, кроме одной, а по изменению одной координаты строим корректировки. Это фактически покоординатные корректировки (блуждания).

А функция отклика сложная многомерная поверхность, она отвечает на изменение одной координаты не обязательно равномерно, при других, аналогично фиксированных координатах, отклик может быть другим.

Мое предположение – в другом городе, регионе, построенная модель сломается, применять полученные на её основе корректировки нелогично.

Если отнести «предположительный характер» высказывания такого эксперта, как М.Б. Ласкин на его врождённую деликатность, то очевидно, что с учётом указанных выше ограничений налагаемых теоремами Зонненшайна – Мантеля – Дебрё и об ошибках агрегирования, и иных фактов то, что это «предположение» от М.Б. Ласкина уже приговор.

И, как следует, из приведённой цитаты Джорджа Делла, об этом известно давно и указывается в ключевом труде по методологии американской оценке.

Кроме того, как следует названия «основополагающей» статьи Л.А. Лейфера с соавт. - Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, находящихся в отдалённых районах - а также постановке задачи в ней:

> ***Излагаемый метод относится к ситуации, когда оцениваемый объект недвижимости находится в отдаленном районе области. Особенность ситуации — крайне малый объем данных о сделках (или хотя бы по ценам предложений) объектов, которые по основным ценообразующим факторам (например, местоположению) были бы адекватны оцениваемому объекту.***

Хотя с тех пор, когда была опубликована данная статья – почти 20 лет назад, как минимум, информационная открытость рынка недвижимости во всей России увеличилась на порядки, стали доступными даже многолетние архивы объявлений, при этом в ЛИПах ООО Информ – Оценка «отдалёнными районами» стали не только районы Нижегородской области (как в статье), но и Москва, Санкт-Петербург, города – миллионники и т.д., на которые простёрлось покрытие ЛИПов.

Ничего, кроме профессионального возмущения и отторжения это вызывать не может.

Перспективы

Любой может заявить, что им в течение ряда лет посредством парсинга накоплен архив из «100500 миллионов» объявлений, на основании которого он с помощью самого прогрессивного анализа с помощью искусственного интеллекта получает представленные им цифры. Как представляется, этот путь уже спокойно освоен на примере «псевдоэкспертных» ЛИПов, количество которых уже не поддаётся учёту.

Вывод

В силу описанных обстоятельств, никаких причинно – следственных связей в якобы архивно - статистических ЛИПах обнаружить невозможно, а получение достоверного результата оценки с его использованием аналогично попросту исключено. Ничего, кроме профессионального отторжения, использование таких источников в оценке не вызывает и вызывать не может.

7. Псевдоэкспертный и якобы архивно – статистический «синтез»

Фактически издателем – ООО Информ – Оценка - утверждается, что используются и «экспертные» и архивно - статистические методы сбора и анализа информации, которые неизвестным никому образом потом противоестественно объединяются.

Например, если уже имеются некоторые псевдоэкспертные «оценки» тех или иных расчётных оценочных параметров, то якобы обработка массивов рыночных данных может попросту сводиться к подгонке расчётных моделей к заранее заданным параметрам, например, путём элиминирования не подходящих под эти представления фактических данных.

Более того, в этом случае все «упражнения» с якобы архивно – статистическими методами сбора и анализа информации являются явно ненужными, излишними, поскольку зная из результатов псевдоэкспертного опроса интервал изменения некоторого расчётного оценочного параметра, определение его «наиболее вероятного» значения не представляет собой никакой трудности – оно будет находиться где то около середины этого интервала.

А если учесть, что после завершения этого «аналитического» процесса результаты дополнительно корректируются для учёта мнений сторонних от процесса лиц (Л.А. Лейфер, в частности, утверждает, что ими учитывается до 20 замечаний от Банка России), то вывод представляется нам абсолютно определённым.

Кроме того, «микс» из двух методов, ни один из которых заведомо не может дать достоверный результат, также не способен дать достоверный результат.

Вывод

В силу указанных обстоятельств, как и в случае полностью «мутных», псевдоэкспертных и якобы архивно - статистических ЛИПов **никаких причинно – следственных связей в методе «синтеза» обнаружить невозможно, а получение достоверного результата оценки с его использованием аналогично попросту исключено. Ничего, кроме профессионального отторжения, использование таких источников в оценке не вызывает и вызывать не может.**

8. Мнения признанных в профессии оценки экспертов относительно использования ЛИПов в оценке и судебной стоимостной экспертизе

Здесь уместно привести мнение признанного мэтра российской оценки недвижимости проф. С.В. Грибовского, которое он высказал на страничке в Facebook (в РФ признан экстремистской организацией) Е.И. Неймана (на пост Е.И. Неймана от 07.10.2021):

> ***Я против канонизации любых «справочников», так как они низводят оценку до уровня тупого ремесла. Проблема в том, что «неправильные» оценки могут стать основой неправильных сделок и, тем самым, исказить рынок.***

Помимо этого, на заседании Комитета по научным и методологическим вопросам в оценочной деятельности Союза СОО 29.02.2024 С.В. Грибовский ещё раз подтвердил свою позицию, заявив о том, что «справочники» не могут быть использованы в индивидуальной (не массовой) оценке, а в массовой оценке могут быть использованы только на начальном её этапе и только для того, чтобы навести оценщика или аналитика «на мысль».

Президент СРОО РАО, д.э.н., проф. К.Ю. Кулакова на Национальной научно - практической конференции «Судебная строительно - техническая и стоимостная экспертизы: проблемы сегодняшнего дня и пути их решения» в сентябре 2021 года в МГСУ, в ответ на вопрос, заданный ему, о допустимости использования «справочников» в судебной стоимостной экспертизе, абсолютно определённо заявил о недопустимости их использования.

Многократно о недопустимости использования ЛИПов в оценке и судебной экспертизе публично высказывались:

- **Председатель Санкт – Петербургского научно методического совета по оценке, д.т.н., профессор, П.А. Козин;**
- **Заместитель Председателя Санкт – Петербургского научно методического совета по оценке, к.т.н., доцент, Кузнецов Д.Д.;**
- **Председатель Комитета по научным и методическим вопросам в оценочной деятельности, к.т.н., доцент, Е.И. Нейман;**
- **Заместитель председателя Комитета по научным и методическим вопросам в оценочной деятельности, к.т.н., А.А. Слуцкий.**

Председатель Совета (ранее многолетний Президент) Русского обществ оценщиков, к.т.н. С.А. Табакова высказала своё негативное отношение к ЛИПам в качестве соавтора статьи , опубликованной на официальном сайте Русского общества оценщиков.

Табакова С.А., Нейман Е.И., Слуцкий А.А.(2021), Методологические проблемы оценки стоимости имущества в настоящее время – в чём суть конфликта и пути его, Опубликована на сайте Русского общества оценщиков 18.11.2021, http://sroroo.ru/press_center/news/3544169/

Нельзя не отметить, что Л.А. Лейфером предпринимались неоднократные попытки получить прямое одобрение ЛИПов ООО Информ – Оценка в Методологическом совете Русского общества оценщиков (РОО), или хотя бы включить эти ЛИПы в качестве рекомендуемых в отдельные Методические рекомендации РОО (последняя попытка была предпринята в 2024 году в отношении Методических рекомендаций по оценке сельхоз. угодий).

Ни одна из этих попыток не увенчалась успехом, что является проявлением ответственного отношения к профессии и её методологии со стороны методологов Русского (ранее Российского) общества оценщиков – крупнейшей саморегулируемой организации оценщиков в России.

9. Представление статистических показателей результатов, представленных в ЛИПах никак не свидетельствуют об их достоверности

Публикаторы ЛИПов пытаются обосновать «высокую достоверность» содержащихся в них данных тем, что они имеют «хорошие и отличные» статистические характеристики, например – доверительный интервал в несколько процентов, доверительная вероятность более 0,90 и т.д. В частности, Л.А. Лейфер в недавней статье сам ставит себе вопрос

> ***Насколько данные, приведенные в справочнике, отвечают требованию пункта 10 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)» о том, что оценщик должен сформировать профессиональное мнение о достоверности и надежности используемой им в процессе оценки информации***

Лейфер Л.А. (2024), Справочники оценщика недвижимости – наиболее часто задаваемые вопросы, Имущественные отношения в РФ, №4(271)

И даёт на него следующий ответ:

> ***Обычно достоверность результата при статистических исследованиях характеризуется доверительным интервалом, показывающим диапазон величин, в котором с большой вероятностью (обычно доверительная вероятность 0,8–0,9 и более) находится приведенное значение параметра (в нашем случае – корректирующего коэффициента). Это относится и к параметрам, полученным на основе рыночных данных о ценах предложений или арендных ставках объектов недвижимости, и к информации, полученной от участников рынка (оценщиков, риелторов, сотрудников залоговых служб банков и т. д.).***
>
> ***В справочнике наряду со средними или медианными значениями приведены нижние и верхние границы доверительного интервала, которые позволяют увидеть уровень неопределенности каждого параметра.***
>
> ***Кроме этого, авторами справочников регулярно проводится анализ точности результатов оценки, полученных с использованием приведенных коэффициентов на тестовых выборках размером несколько тысяч данных. Такой анализ показывает точность по критерию медианной ошибки 8–9 процентов.***

Это нельзя назвать никак иначе, чем намеренным введением в заблуждение, поскольку ни один статистический показатель, рассматриваемый вне контекста исследования, не является показателем достоверности результата, поскольку отличные статистические характеристики могу быть и у сфальсифицированного результата исследования, у исследования, осуществлённого по несоответствующей методологии, у неправильно проинтерпретированных результатов и т.д.

На этот счёт Американское Статистическое Общество, возмущённое такого рода «применением» статистических показателей (в частности p – value) в 2016 году выпустило специальное официальное заявление, в котором, в частности, говорится:

> ***Достоверность научных выводов, включая их воспроизводимость, зависит не только от самих статистических методов.***
>
> ***Надлежащим образом подобранные методы, надлежащим образом проведенный анализ и правильная интерпретация статистических результатов также играют ключевую роль в обеспечении обоснованности выводов и надлежащего отражения неопределенности, связанной с ними.***

Ronald L. Wasserstein & Nicole A. Lazar (2016) The ASA's Statement on p-Values: Context, Process, and Purpose, The American Statistician, 70:2, 129-133, https://www.stat.berkeley.edu/~aldous/Real_World/ASA_statement.pdf

10. Методологическая неадекватность публикуемых расчётных характеристик

Уровень понимания теории и методологии профессии оценки некоторыми публикаторами ЛИПов всех сортов, указанных ранее, а вернее – его отсутствие, наглядно демонстрирует наличие в них такого расчётного оценочного показателя, как прибыль предпринимателя.

В частности, в некоторых изделиях абсолютно безграмотно указывается единый показатель для всех регионов России – прибыль предпринимателя.

Между тем, из учебников оценки известно, что прибыль предпринимателя может быть положительной, может быть не применима к конкретным объектам оценки (например, специального назначения, не создаваемым непосредственно для продажи), а может быть отрицательной, т.е. представлять собой внешнее (экономическое) обесценение.

Наличие как прибыли предпринимателя, так и внешнего обесценения - наглядно показано на примере рынка массового жилья по территории России - Слуцкий А.А. (2023), Исследование прибыли предпринимателя и внешнего обесценения на рынке строительства массового жилья на территории Российской Федерации, Теория, методология и практика оценки, 09.06.2023, https://tmpo.su/sluckij-a-a-issledovanie-pribyli-predprinimatelya-i-vneshnego-obesceneniya-na-rynke-stroitelstva-massovogo-zhilya-na-territorii-rossijskoj-federacii/

Слуцкий А.А. (2023), Прибыль предпринимателя и предпринимательский стимул, Вопросы оценки, №3, https://tmpo.su/sluckij-a-a-pribyl-predprinimatelya-i-predprinimatelskij-stimul-2/

Слуцкий А.А. (2024), Метод остатка. Учёт внешнего обесценения при оценке рыночной стоимости для цели оспаривания кадастровой стоимости, Будет опубликовано в журнале Вопросы оценки №2, 2024, https://tmpo.su/sluckij-a-a-metod-ostatka-uchyot-vneshnego-obesceneniya-pri-ocenke-rynochnoj-stoimosti-dlya-celi-osparivaniya-kadastrovoj-stoimosti/

Рассмотрена разница между прибылью предпринимателя, как фактической величиной, и предпринимательским стимулом – ещё одним фундаментальным оценочным параметром, характеризующим принципиальную готовность предпринимателя начинать проект девелопмента. Существенно, что в отличии от прибыли предпринимателя, предпринимательский стимул и в самом деле должен быть одинаковым или почти одинаковым для всех регионов России, но его вполне прозрачно и проверяемо можно определить на основании результатов деятельности крупнейших девелоперских компаний, не прибегая ни к каким псевдонаучным манипуляциям.

Не менее далёкими от рыночных реалий являются данные, относящиеся к «типичным» плотностям застройки земельных участков и долям земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, приводимые в ЛИПах.

Это обусловлено сильной зависимостью доли рыночной стоимости, приходящейся на объект капитального строительства, от всех форм обесценения – физического износа, функционального устаревания и внешнего (экономического) обесценения. Причём, как это показано в , неравномерность воздействия внешнего обесценения может проявляться для примерно одинаковых объектов капитального строительства, расположенных почти рядом. Вследствие этого величина вешнего обесценения может изменяться от единиц процентов до 100% от затрат замещения нового объекта капитального строительства с учётом реальной рыночной прибыли предпринимателя.

В этой связи можно выразить только недоумение ненаучными и, попросту, ложными справочными данными.

11. Ещё примеры опровержения данных ЛИПов данными рынка

Несоответствие опубликованных в разных ЛИПах данных рыночным реалиям многократно показана.

Обобщение только некоторых (не всех) результатов опровержения данных ЛИПов данными рынка приведены ниже

Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2019), Расширение территории анализа при поиске объектов — аналогов на примере Московской области, Теория, методология и практика оценки, 23.07.2019, http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-rasshirenie-territorii-analiza-pri-poiske-obektov-analogov-naprimere-moskovskoj-oblasti/	в результате довольно трудоёмких исследований рынков Московской области показана принципиальная неприемлемость «экспертных» корректировок цен и ставок аренды на • статус населённого пункта, • численность населения в населённом пункте, • среднюю зарплату в населённом пункте, • площадь населённого пункта, • плотность населения

Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2019), Расширение территории анализа при поиске объектов — аналогов – 2 (на примере Ленинградской области), Теория, методология и практика оценки, 23.07.2019, http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-rasshirenie-territorii-analiza-pripoiske-obektov-analogov-na-primere-moskovskoj-oblasti/,	в результате довольно трудоёмких исследований рынка Ленинградской области показана принципиальная неприемлемость «экспертных» корректировок цен и ставок аренды на • статус населённого пункта, • численность населения в населённом пункте, • среднюю зарплату в населённом пункте, • площадь населённого пункта, • плотность населения
Слуцкий А.А. (2020), Применение Обобщённого Модифицированного Метода Выделения для оценки Единых Объектов Недвижимости. Презентация вебинара в Российском Обществе Оценщиков, 30.04.2020, Теория, методология и практика оценки, 30.04.2020, http://tmpo.su/sluckij-a-aprimenenie-obobshhyonnogo-modificirovannogo-metoda-vydeleniya-dlya-ocenki-edinyx-obektovnedvizhimosti-prezentaci-vebinara-roo/	на вебинаре Российского Общества Оценщиков автор приводил практические примеры того, что ценообразующим фактором единого объекта недвижимости не является тип права на землю (аренда или собственность), а понятие «типичная доля земли в стоимости единого объекта недвижимости» фундаментально является ложным

Слуцкий А.А., Слуцкая И.А., (2020), Рыночная стоимость мест общего пользования в коммерческих зданиях. Подход на основании исследования рынка, Теория, методология и практика оценки, 23.08.2020, http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-rynochnaya-stoimost-mest-obshhego-polzovaniya-vkommercheskix-zdaniyax-podxod-na-osnovanii-issledovaniya-rynka/	на основе совсем не сложного исследования показана отсутствие обоснованности понижающей корректировки стоимости вспомогательных помещений относительно стоимости основных помещений, кроме того, из исследования следует отсутствие обоснованности корректировок на этаж расположения помещения в здании и на тип объекта – помещение или здание целиком
Слуцкий А.А. (2022, 2023), Анализ наиболее эффективного использования предмета ипотеки для оценки рыночной стоимости, Банковское кредитование, № 6 (106), №7(107)	Показано расхождение данных ЛИПов по «типичной» доле земли и реальностью рынка, что приводит с существенному искажению результата оценки рыночной стоимости земли и здания бизнес – центра в центре Москвы
Слуцкий А.А. (2023), Метод остатка: Сопоставление результатов оценки с оценкой сравнительным подходом (на примере оценки небольшого торгового центра в Московской области), Теория, методология и практика оценки, 11.07.2023, https://tmpo.su/sluckij-a-a-metod-ostatka-sopostavlenie-rezultatov-ocenki-s-ocenkoj-sravnitelnym-podxodom-na-primere-ocenki-nebolshhogo-torgovogo-centra-v-moskovskoj-oblasti/	Показано расхождение данных ЛИПов по «типичной» доле земли и реальностью рынка, что приводит с существенному искажению результата оценки рыночной стоимости земли и здания торгового центра

Слуцкий А.А. (2024), Доказательственная оценка залогового имущества. Анализ ценообразующих факторов с помощью критерия Манна–Уитни, Банковское кредитование № 1 (113)	на примере рынка офисных помещений Калининграда показано, что после проведения ценовой кластеризации рынка внутри ценового кластера отсутствует влияние таких факторов, как • расположение в здании — в цоколе, на первом этаже, а также выше первого этажа; • расположение в городе — непосредственно в центре города, близко к центру города и на удалении от центра города; • площадь.
Слуцкий А.А. (2024), Доказательственная оценка. Термины и элементы статистики, Вопросы оценки, №1, https://tmpo.su/sluckij-a-a-dokazatelstvennaya-ocenka-terminy-i-elementy-statistiki/	на примере рынка земельных участков под сельхозпроизводство в Московской области по Щёлковскому и Нижегородскому направлениям показано, что после проведения ценовой кластеризации рынка внутри ценового кластера отсутствует влияние таких факторов, как • удалённость от МКАД; • площадь.
Слуцкий А.А. (2024), Метод остатка. Учёт внешнего обесценения при оценке рыночной стоимости для цели оспаривания кадастровой стоимости, Будет опубликовано в журнале Вопросы оценки №2, 2024, https://tmpo.su/sluckij-a-a-metod-ostatka-uchyot-vneshnego-obesceneniya-pri-ocenke-rynochnoj-stoimosti-dlya-celi-osparivaniya-kadastrovoj-stoimosti/	Показано расхождение данных ЛИПов по «типичной» доле земли и реальностью рынка, что приводит с существенному искажению результата оценки рыночной стоимости земли и здания трёх бизнес – центров в центре Москвы

Слуцкий А.А. (2024), Традиционные методы определения корректировок в методе количественных корректировок, Презентация выступления на заседании Санкт – Петербургского Совета по оценке, 30.05. 2024, https://tmpo.su/sluckij-a-a-tradicionnye-metody-opredeleniya-korrektirovok-v-metode-kolichestvennyx-korrektirovok/	показаны результаты анализа рыночных данных, показывающие отсутствие влияния площади на такие оценочные параметры, как • затраты на строительство производственно – складских помещений; • ставки аренды производственно – складских помещений в гор. Калуга. **Данные по отсутствию влияния площади на удельные цены и ставки аренды регистрируются на постоянной основе, между тем во всех (или практически во всех) ЛИПах это влияние просто постулируется.**
Слуцкий А.А. (2024), Доказательственная оценка залогового имущества. Обобщённый модифицированный метод выделения (применение для анализа рынка и оценки), Принято к печати в журнале Банковское кредитование, публикация ожидается в №2 и №3	на примере анализа рынка производственно – складских помещений в Темрюкском районе Краснодарского края показано отсутствие влияния таких факторов, как • наличие / отсутствие отопления; • площадь.

Например, в первых двух источниках убедительно показана принципиальная неприемлемость «справочных» корректировок цен и ставок аренды на статус населённого пункта, численность населения и среднюю зарплату в нём, его площадь, плотность населения в Московской и Ленинградской областях. А эти корректировки составляют значительную часть объёма «Справочников оценщика» ООО «Информ – Оценка», распространяемых на платной основе.

Одновременно, **нет ни одного опубликованного в специальной литературе корректного (с раскрытием источников информации, исходных данных, порядка их обработки и пр.) подтверждения данных, приводимых в разного рода ЛИПах.**

Финиш

ПРИВЕДЕНЫ ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ ФАКТЫ, УБЕДИТЕЛЬНО ДОКАЗЫВАЮЩИЕ ЛОЖНОСТЬ ЛИПов. НЕ ИМЕЕТСЯ НИ ОДНОГО ФАКТА, КОТОРЫЙ БЫ СВИДЕТЕЛЬСТВОВАЛ ОБ ОБРАТНОМ.

В СВЯЗИ С ЭТИМ, ИСХОДНЫЙ ТЕЗИС О ЛОЖНОСТИ ЛИПОВ МОЖНО СЧИТАТЬ ДОКАЗАННЫМ. ЭТО НЕ СУЖДЕНИЕ ЧАСТНОГО ЛИЦА, А УМОЗАКЛЮЧЕНИЕ В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ ФОРМАЛЬНОЙ ЛОГИКИ.

Приложение

Выдержка из статьи Ричарда Дж. Роддевига «Мусорная наука, экологическая стигматизация, маркетинговые исследования и надлежащая методология оценки: последние уроки, извлеченные из судебных разбирательств»

Roddewig R.J. (1999), Junk Science, Environmental Stigma, Market Surveys, and Proper Appraisal Methodology: Recent Lessons from the Litigation Trenches, Appraisal Journal, Oct 1, 1999, https://www.thefreelibrary.com/Junk+Science%2C+Environmental+Stigma%2C+Market+Surveys%2C+and+Proper...-a057590667 . Перевод – Слуцкий А.А.

Два недавних судебных дела - одно в федеральном окружном суде на юго-востоке, другое в судебной системе штата Калифорния - высвечивают проблемы, с которыми начинают сталкиваться оценщики загрязненной недвижимости, когда сталкиваются с судебной проверкой надежности их методов оценки a la Daubert и Kumho Tire .

Оба случая связаны с предполагаемым снижением стоимости объекта недвижимости из-за загрязнения, мигрирующего из соседнего объекта недвижимости. В обоих случаях оценщики сначала оценили стоимость незагрязненных объектов недвижимости, подвергшихся воздействию, а затем отдельно оценили стоимость с учетом воздействия загрязнения.

Различия в значениях "до и после" были частью ущерба, заявленного в результате загрязнения.

В обоих случаях оценщики провели "опросы" участников рынка в рамках своего процесса, чтобы определить влияние стигматизации, вызванное загрязнением.

В первом случае на юго-востоке соседняя недвижимость и предполагаемый источник загрязнения грунтовых вод подпадали под действие государственной программы восстановления, которая включала установку насоса и очистку. Недвижимость истца не была экологически чистой; истец также загрязнил свою недвижимость и также подпадал под действие государственного плана и программы по восстановлению. Суд (и присяжные заседатели) должны были провести различие между воздействием загрязнения соседа и воздействием собственного загрязнения истца на рыночную стоимость при вынесении заключения относительно надлежащего возмещения ущерба.

Оценщик истца сначала оценил рыночную стоимость имущества как незагрязненного. Затем оценщик пришел к выводу, что имущество было "бесполезным", принимая во внимание загрязнение, исходящее от соседнего участка, поскольку кредиторы не стали бы выдавать ссуды на загрязненное имущество. Единственным основанием для его заключения был телефонный опрос кредиторов, "ограниченный по масштабу, глубине и времени".

Основываясь на деле Daubert и обзоре опроса эксперта истца, судья постановил, что свидетельские показания должны были быть исключены,

... поскольку они имели незначительную доказательственную ценность или вообще не имели ее при установлении ущерба истцу и не соответствовали установленным правилам, касающимся экспертных показаний.

У судьи, по-видимому, были две проблемы:

1. **во-первых, относительная доказательная ценность обследования при установлении стоимости и,**
2. **во-вторых, содержание и объем обследования, проведенного оценщиком.**

Что касается первого пункта, доказательной ценности методики опроса, судья включил в свое заключение следующие утверждения:

> ***Из протокола ясно, что оценщик полностью отказался от методов профессии оценщика при составлении своего второго заключения, что означает, что имущество ничего не стоит.***
>
> ***Этот суд интересует не то, что сказал оценщик, а отсутствие оснований для его слов.***
>
> ***Этот суд уверен, что ни оценщик, ни какой-либо другой оценщик MAI никогда не давал оценку клиенту и не взимал плату, когда она основывалась исключительно на телефонных разговорах с банкирами.***
>
> ***Эксперт, который не сообщает ничего, кроме итоговых данных, не вносит ничего ценного в судебный процесс.***

Что касается объема и содержания опроса, то у судьи были следующие критические замечания:

Оценщик не вел никаких записей относительно информации, которую он предоставил опрошенным кредиторам. Он не сообщил кредиторам точное название и местонахождение соответствующей недвижимости. Он не сказал им, что владелец соседней недвижимости, вызвавший загрязнение, находился в рамках государственной программы по восстановлению и признал свою ответственность за очистку недвижимости. Хотя он сказал участникам опроса, что на участке было два вида загрязнения, один из которых он охарактеризовал как более серьезный, чем другой, он не проводил никакого другого различия между этими двумя видами загрязнения. Он не сообщил им предполагаемые затраты очистки.

Беседы заняли менее пяти минут, а некоторые - менее трех минут.

Большинство кредиторов, с которыми мы связались, не были заинтересованы в выдаче займов на какой-либо тип зараженного имущества.

Основываясь на ненадежности и спекулятивном характере оценки стоимости, судья отменил решение присяжных о возмещении ущерба и назначил новое судебное разбирательство.

Во втором деле в судебной системе Калифорнии судья постановил, что результаты опроса были неприемлемы еще до того, как присяжные получили возможность заслушать показания оценщика.

Оценщик провел три опроса: один среди кредиторов, другой среди брокеров и третий среди потенциальных покупателей недвижимости.

Суд постановил, что все три опроса были неприемлемы, поскольку описание ситуации, предоставленное каждому респонденту, было предвзятым.

Судья отметил проблемы, связанные с опросом, следующим образом:

… указания на то, что объект недвижимости (соседний) является источником загрязнения подземных вод, ссылаясь как на участок Суперфонда и другие проблемы загрязнения подземных вод; и дальнейшее заявление о том, что многочисленные судебные иски против нынешнего владельца со стороны физических лиц, которые утверждают, что объект недвижимости оказал негативное влияние на их здоровье, которые могут быть расширены и включать нового владельца или оператора недвижимости, как мне кажется, настолько искажают результаты исследования, что делают его абсолютно бесполезным и ненадежным …

Судья просмотрел опросные карточки, использованные для получения мнений, а затем сделал следующие дополнительные комментарии:

Что ж, меня беспокоит то, что в основе любого заключения об оценке или любого другого запрашиваемого мнения должны лежать вопросы такого типа, на которые можно разумно положиться, которые заслуживают достаточного доверия и имеют признаки надежности, которые сформировали бы разумную основу.

Эта карта или любой опрос, проведенный людьми, которым сказали, что это зона загрязнения, что это был источник загрязнения грунтовых вод, и ссылка на судебные иски, которые являются полностью спекулятивными ... представляют собой тактику запугивания.

Судья пришел к выводу, основываясь на доказательствах, представленных в ходе судебного разбирательства, что экологические риски, кратко изложенные в карточках опроса, зачитанных респондентам, были грубо искажены, и он отклонил доходный подход оценщика и затратный подход к оценке стоимости, поскольку они были фатально связаны с опросом.

В данном случае речь идет об использовании экспертом информации из опроса в качестве основы для своего мнения. Допуская, что это может быть допустимо, данные опроса, которые до сих пор были предоставлены суду, не являются надежными. Нет никаких указаний на то, как была сформирована выборка. Нет никаких указаний на то, что выборка является репрезентативной. Мы даже не выяснили, был ли использован приемлемый статистический анализ.

Фатальный недостаток, как мне кажется, заключается в том, были ли вопросы ясными и (не) вводящими в заблуждение, и проводился ли специальный процесс для обеспечения объективности.

Поскольку формулировки, содержащиеся в карточке 1, никак не гарантируют объективности или отсутствия предвзятости, дизайн опроса, я полагаю, не является вызывающим подозрения. Он просто неуместен.