



Санкт-Петербургский научно-методический
совет по оценке, группа компаний РМС

Научно-методический аспект оспаривания КС

Петр Александрович Козин, Дмитрий Дмитриевич Кузнецов

Москва, 10 декабря 2019 г

В чем общественная эффективность ГКО?

(На что тратятся народные деньги?)

Увеличить налоги? Есть более дешевые методы.

Управление имуществом региона? Да.

Совершенствовать систему ценообразования? Да.

Сделать налогообложение справедливым? Да.

Совершенствовать системы ценообразования! Да

Альтернативы методов формирования цен:

А) Продавец предлагает, а покупатель соглашается. Система скидок. Гомогенные товары.

Б) Прямые переговоры. Информационное неравенство.

В) Торги (ФИ и РАДа). Организация торгов?

Г) ФКС. Торги по соотношению Ц-К.

Д) Синтез ГКО и индивидуальной оценки с ориентацией на справедливый суд.

Некоторые аспекты работы комиссий:

- Работа ряда комиссий не способствует справедливому развитию ГКО и ОД. Никто не любит признавать ошибки!
- Право оценщика на участие в работе комиссий в ряде случаев нарушается. Процедура больше похожа на трибунал, чем на совет.
- Замечания некоторых комиссий идут в форме обвинений в нарушении законодательства. *ГК РФ Ст. 152. Защита чести, достоинства и деловой репутации*
- **Необходим региональный и федеральный содержательный анализ замечаний членов комиссий!**
- Замена комиссий на ГБУ дает возможность выполнения альтернативной оценки!
- **Проблема досудебного разбирательства споров по КС остается актуальной!**

Некоторые аспекты работы комиссий:

- Отчеты, прошедшие комиссию публикуются на сайте Росреестра и доступны для изучения. (ЗУ в Ростове-на-Дону).
- Появились отчеты и заключения экспертов, в которых авторы **ссылаются на опубликованные отчеты, как на эталонные**. А ссылаться на заключения судебных экспертов нельзя.
- Оценщик (эксперт) в отличие от ряда членов комиссии, судей и следователей умеет численно измерять значимость (Таблица данных + Точечная диаграмма)
- Может ли судья оценивать отчет об оценке содержательно? Оказывается, что может...

Классификация замечаний:

- Не влияют существенно на результат оценки. Не могут служить основанием для отрицательного заключения (п. 18 ФСО 5). Эксперт должен доказывать существенность нарушения (замечания)
- Влияет? Ошибка (техническая, логическая, методическая). Бремя доказательства наличия ошибки и её существенности лежит на критике
- Влияет? Пожелание («Я бы сделал по-другому»)
- Влияет? Спорное (глубокое) суждение (противоположное суждение тоже верно). Нужен интервал.
- В судах, как правило, выявляются параметры с высокой чувствительностью (значимые): количество полос движения при оценке ЗУ под АЗС

Научный аспект:

Классификация замечаний по существенности и глубине.

«Истины бывают ясные и глубокие. Ясной истине противостоит ложь. Глубокой истине противостоит другая истина, не менее глубокая...» Нильс Бор

Ясные истины формируют значения, а глубокие – интервал.

«Опора на факты» Э.Деминг. А не на мнения.

Лучшие достижения необходимо постоянно обобщать. Некоторые члены комиссии используют в комиссии свой авторитет оценщика.

Объективность (воспроизводимость ГКО)? Это мешает развитию.

Опровергнуть оценку может только другая оценка! Отчеты ГБУ о ГКО и по оценке РС всех объектов региона. Совпадут ли эти стоимости?

Комиссия в СПб

Замечания:

Может быть, пусть ГБУ нас судит?

Раньше в суд никто не обращался по поводу стоимости земли.

Главная проблема: воспроизводство или замещение?

«Главные замечания»:

- 1) **НЦС:** индекс за 2017 (+5%) и региональный к-т (-5%);
- 2) **Оборудование:** учитывается или нет?
- 2) **Высота здания:** функциональный износ есть или нет?

Автор	Версия 1	Версия 2	Версия 3	Всего
Васильев	10	0	5	15
Паничкина	3	3	-	6
Скуратова	16	9	7	32



Комиссия в СПб

(ОА – по высоте этажа)

«Объемный коэффициент»

(ЛИСИ, 2-ой курс, 1971) **$K_2 = V/S$**

$$K_{200} = 31\,105,37 / 5\,774,9 = 5,39$$

$$K_{20a} = 212\,642 / 52\,324,8 = 4,06$$

(а ведь это БЦ класса А!)

$$\text{Соотношение} - \mathbf{5,39 / 4,06 = 1,33}$$

Замена объема здания на произведение

$S * H$ это и есть переход к затратам на замещение!



Об оценке качества, интервалам и сопоставлению результатов оценки (версии Слуцкого А.А.)

1. Вероятность в оценке должна трактоваться не в смысле подбрасывания монеты или кубика, а в смысле, понимаемом судебной системой, как степень категоричности. Предлагается среднее значение стоимости заменить на моду или медиану. Это шаг в направлении замены рыночной стоимости справедливой.
2. Предлагаем считать, что использование статических функций в индивидуальной оценке – это не регрессия, а аппроксимация известных рыночных данных. Из того факта, что система уравнений решается методом Гаусса, не вытекает, что строится регрессионная модель. Нельзя назвать статистической модель с 5 аналогами.
3. Очень важным является тезис о том, что результат оценки может быть оспорен только другой оценкой или заключением судебного эксперта. Если ГБУ хочет участвовать в процессе оспаривания, то оно должно делать отчеты о РС.
4. Существенность/несущественность расхождения результатов двух и более оценок может определяться после проверки достоверности и адекватности результатов оценок.
5. Особое значение получает задача сравнения двух оценок. Эта задача решается нами в рамках судебной экспертизы в СПб, ЛО, Саратов, Казань, ...

Пример: если ГБУ будут оспаривать уже не КС, а РС, то им необходимо выполнить в той или иной форме отчет об оценке. Методы сравнения двух оценок:

- 1) Воспроизведение расчетов или проверка электронных таблиц, предоставленных сторонами спора
- 2) Структуризация моделей стоимости по подходам и методам
- 3) Анализ исходных данных об ОО и ОА в двух отчетах
- 4) Составление двух матриц свойств и их объединение
- 5) Выявление «спорных» факторов, которые привели к расхождению в результатах оценок

Примеры «спорных» факторов, выявленных в ходе исследования судебным экспертом:

- 1) Скидка на торг для ЗУ от 11% до 31%
- 2) ПП от 9% до 29%
- 3) Количество полос движения на улице 2 или 4
- 4) Строительный объем объекта замещения меньше, чем объекта оценки на 15%
- 5) Коэффициент заполняемости офисного здания от 85% до 95%
- 6) Срок экономической жизни здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей (ТЦ) от 30 до 100 лет.
- 7) Доля земли в стоимости ЕОН от 17% до 45%

Ранжирование подходов: ЗУ – СП, ОКС – ЗП!
СП (60%) – ЗП (40%) – ДП (0%)

- В ДП неизбежно происходит наращивание неопределенности.
- В ЗП тоже нужны минимум 5 аналогов (С.Табакова). НЦС и ТП!
- Замещение, а не воспроизводство! Долгоживущие и короткоживущие элементы. Функциональный и внешний износ – читайте классику!
- Модели оцениваются по 5-7 критериям.
- Интервал результата оценки по СП в общем случае формируется как несимметричный интервал с последующим сужением. (Расширение интервала после корректировок – грубейшая ошибка!).
- Сдвиг стоимости влево. Правила НК РФ.

Капитализация по модели Эллвуда (пример)

Показатель ДП	Мин	НВ	Макс	Макс/Мин
Арендная ставка, руб./м2 в мес.	800	1000	1200	1,50
Арендная площадь	6 000	6 000	6 000	1,00
ПВД, млн. руб. в год	57,6	72	86,4	1,50
Загрузка	0,90	0,92	0,94	1,04
ДВД, млн. руб. в год	51,8	66,2	81,2	1,57
К операционных расходов	0,45	0,4	0,35	0,78
1-Кор	0,55	0,6	0,65	1,18
ЧОД, млн. руб. в год	28,5	39,7	52,8	1,85
Ставка дисконтирования Y	12%	11%	10%	0,83
Прямая капитализация $KK=Y$	237,6	361,3	527,9	2,22
Прогнозный период, лет.	5	5	5	1,00
ФФВ	0,157	0,161	0,164	1,04
Рост стоимости Δ	-10%	0%	10%	-1,00
$Ro=KK=Y_0-\Delta*sff(Y_0,n)$	13,6%	11,0%	8,4%	0,62
РС, млн. руб.	210,0	361,3	631,3	3,01
РС, руб./м2	35 008	60 218	105 219	3,01

Метод интервалов - 3П

Показатель ДП	Мин	НВ	Макс	Макс/Мин
Затраты на замещение, руб./м2	35 000	40 000	45 000	1,29
Общая площадь, м2	6 000	6 000	6 000	1,00
ЗЗ, млн. руб.	210,0	240,0	270,0	1,29
ПП	6%	10%	15%	2,50
ЗЗ с ПП, млн. руб.	222,6	264,0	310,5	1,39
ЭВ	5	5	5	1,00
Доля ДЖКЭ	50%	50%	50%	1,00
СЭЖ ДЖКЭ	50	75	100	2,00
СЭЖ КЖКЭ	20	25	30	1,50
Износ (какой?)	18%	13%	11%	0,62
Внешний износ?				
РС, млн. руб.	183,6	228,8	276,9	1,51
РС, руб./м2	30 608	38 133	46 144	1,51
РС ЗУ, млн. руб.	100,0	130,0	160,0	1,60
РС, млн. руб.	283,6	358,8	436,9	1,54
РС, руб./м2	47 274	59 800	72 810	1,54

Требования ФСО:

- п. 14 ФСО № 3: «Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку»

- $KЧ_c \Rightarrow OИ_c = KЧ_c \pm \Delta$

Наши рекомендации:

- Итоговая величина стоимости может быть представлена **в виде обоснованного интервала значений стоимости ($OИ_c$)** и в виде **конкретного числа из этого интервала ($KЧ'_c$)**:

$$OИ_c \Rightarrow KЧ'_c$$

Логнормальный закон распределения стоимости

№ 2 (173) 2016

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ОТНОШЕНИЯ

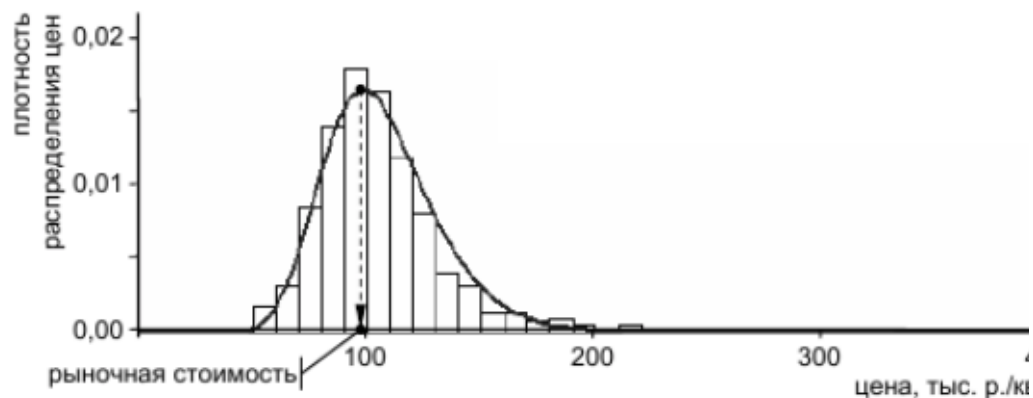


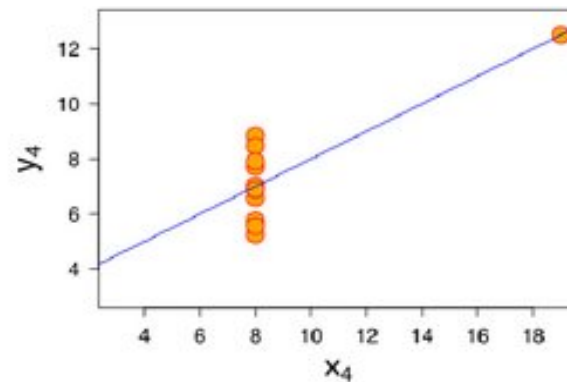
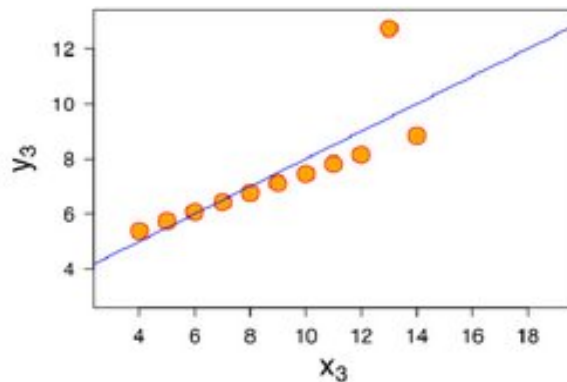
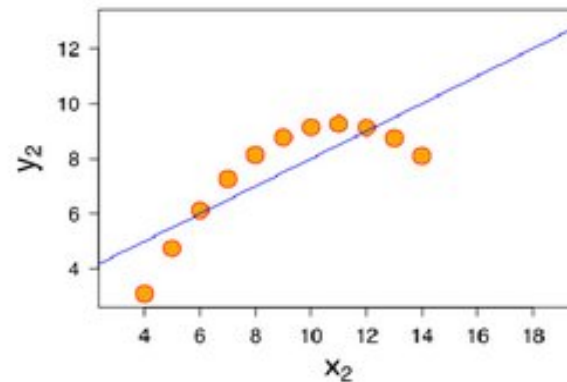
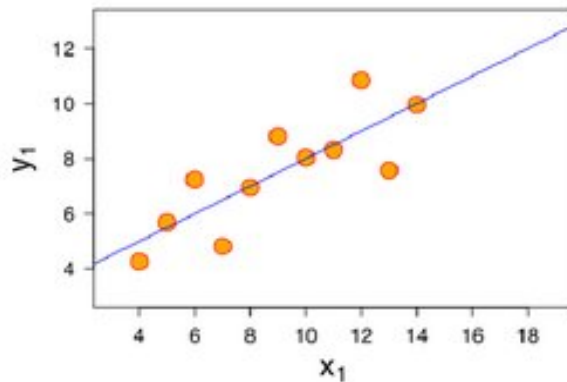
Рис. 2. Вторичный рынок (масс-маркет)

Новое строительство (масс-маркет)

Район	μ	σ	Среднее	Мода	Отклонение, %	p-value
Адмиралтейский	4,8000	0,2600	142,646	113,568	25,6	0,24
Василеостровский	4,6000	0,2500	101,597	93,457	8,7	0,12
Выборгский	4,4200	0,2180	88,664	79,240	11,9	0,11
Калининский	4,4619	0,1400	87,673	84,973	3,2	0,13
Кировский	4,6562	0,0753	105,526	104,640	0,8	0,45
Колпинский	4,2008	0,2900	68,200	61,355	11,2	0,57
Кронштадтский	4,3369	0,0810	76,712	75,969	1,0	0,39
Московский	4,7700	0,2200	131,045	112,348	16,6	0,48
Невский	4,4217	0,2299	86,284	78,951	9,3	0,08
Петроградский	4,9900	0,1600	155,572	143,223	8,6	0,11
Приморский	4,7000	0,3220	118,250	99,118	19,3	0,84
Пушкинский	4,3265	0,2491	78,182	71,126	9,9	0,16
Центральный	5,2180	0,3506	196,478	163,219	20,4	0,08
Красногвардейский	4,7500	0,3200	116,717	104,334	11,9	0,07
Красносельский	4,5500	0,1560	95,840	92,357	3,8	0,16
Курортный	4,4624	0,0982	87,108	85,863	1,4	0,65
Петродворцовый	4,1457	0,0471	63,235	63,025	0,3	0,62
Фрунзенский	4,5643	0,0600	96,389	95,648	0,8	0,75

Необходимость визуализации. Её дают методы Ц-К

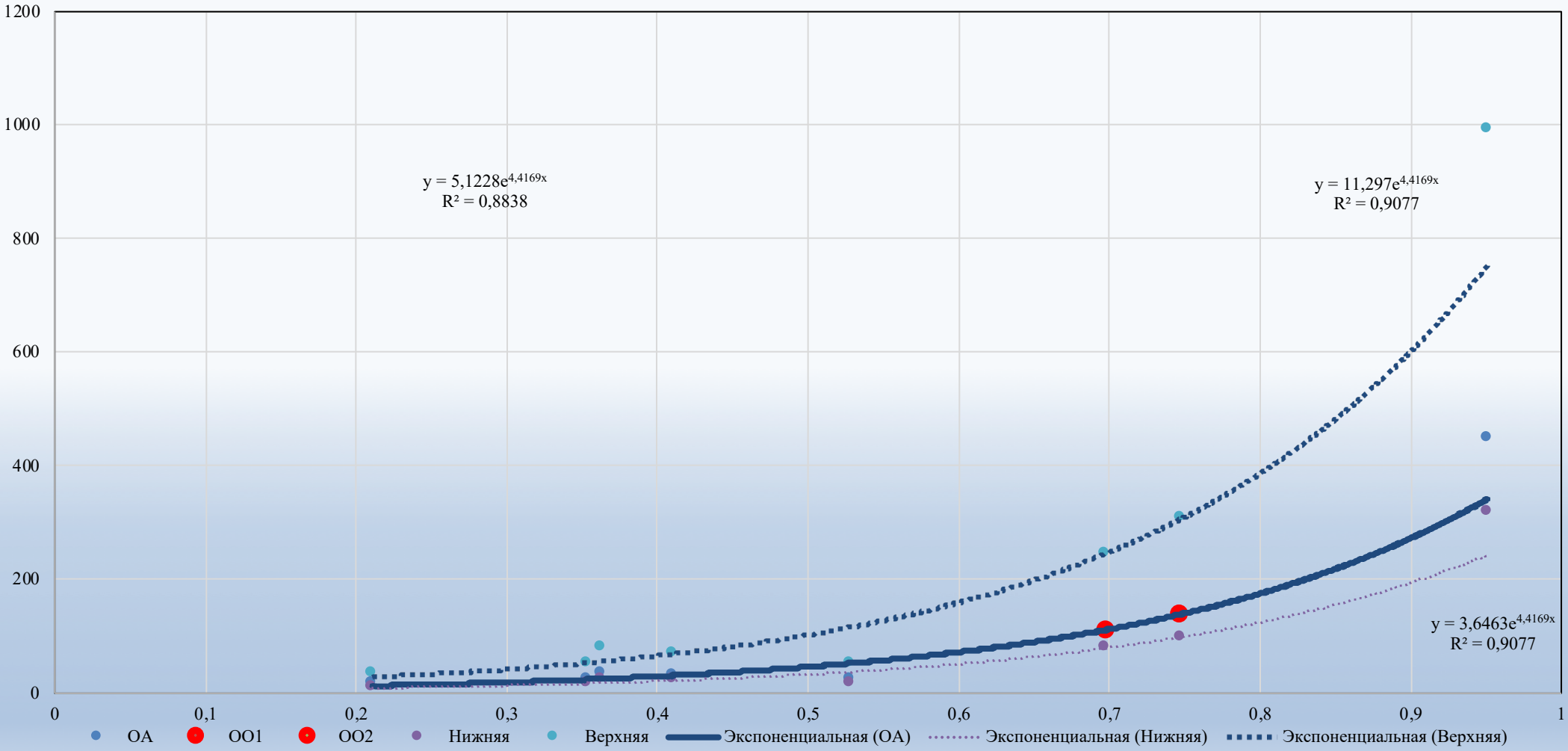
Квартет Энскомба



Параметр	Значение	Точность
Среднее x	9	точно
Дисперсия x	11	точно
Среднее y	7.50	до 2 знаков после запятой
Дисперсия y	4.125	+/- 0.003
Корреляция между x и y	0.816	до 3 знаков после запятой
Формула линейной регрессии	$y = 3.00 + 0.500x$	до 2 и 3 знаков после запятой соответственно
Коэффициент детерминации линейной регрессии	0.67	до 2 знаков после запятой

Визуализация СП – диаграмма Ц-К

Зависимость цены от качества Ц=Y, КК=X



Зависимость $C=f(K)$: версия квалиметрическая и версия оценочная $OP_{ij}/AP_{ij}/AP^{\max}_i$

- Построение матрицы свойств. Корректировки производить только по первой группе (скидки на торг).
- Далее использовать для аппроксимации решение СУ с использованием стандартных функций ЛИНЕЙН и ЛГРФПРИБЛ.
- Для проверки адекватности полученной модели строить зависимость «Цена – Качество» с расчетом и анализом весов факторов стоимости.
- Подчеркиваем, что этот метод корректировок не является экспертным (качественным), а наоборот является объективным, количественным (математическим).

Разделение количественных и качественных методов, прямых и косвенных

- Исходные данные: объективные и субъективные. Количественные (м, м², расстояния, есть или нет...) и качественные (отличный, средний, плохой...).
- Обработка исходных данных. Количественные методы (формулы) и качественные (опрос экспертов для определения весов факторов).
- Критерии сравнения отчетов по степени использования экспертных методов оценки. Чем экспертных данных меньше, тем отчет лучше.
- Интерполяция и экстраполяция. Веса – атрибут формулы, а не ощущение субъекта оценки.
- Предлагается : ПРЯМЫЕ МЕТОДЫ и косвенные методы.

Объективная основа для **сближения ГКО и ИО:** (главное отличие – осмотр ОО и ОА)

- 1) В основе сближения лежит одинаковое представление об **оценке** как о **моделировании стоимости**. Результат ГКО и ИО – это **МОДЕЛЬ СТОИМОСТИ** и её описание.
- 2) **Одни и те же этапы** моделирования: А) Формулирование **цели**. Б) Идентификация объекта. Формулирование **концепции** оценки. В) Выбор **алгоритма**, который должен быть **ветвящимся** и включать расчет **интервала** стоимости. Г) Поиск и подстановка исходных данных. Д) Верификация модели. Анализ **чувствительности**. SWOT-анализ.
- 3) Замещение ГКО объекта в размере РС **после анализа причин расхождения результата оценки** (в комиссии, ГБУ, суде).
- 4) Возможность использования для ИО все большего количества информации из отчета ГКО (аналоги, корректировки, данные об объекте).

Синтетическая теория управления – прорыв в научно-методическом обеспечении ОД



Петербургская школа оценки

Есипов Виктор Ефимович
«Экономическая оценка
инвестиций: Теория практика»

**Озеров Евгений
Семенович.**
НЭЖ «Проблемы
недвижимости»

**Валдайцев Сергей
Васильевич**
«Оценка бизнеса и
инноваций»



Научно-методические основы:

Управление качеством, квалиметрия: Г.Г.Азгальдов, Э.Деминг, А.И. Субетто

Управление проектированием и проектами: Р.Акофф, К.Джонс

Поведенческая экономика: Д. Акерлоф, Р.Таллер

Проектный подход к оценке эффективности: Лившиц Вениамин Наумович, Смоляк Сергей Абрамович, Азгальдов Гарри Гайкович, Козырев Анатолий Николаевич (ЦЭМИ РАН)



Заключение

- Метод моделирования – отражает поведение сторон спора в суде (а не поведение участников рынка). Есть информация для анализа.
- Покупатель выбирает по соотношению Ц-К. Но только оценщики могут «отцифровать» это соотношение. Связь ОД с торгами, госзакупками, управлением качеством
- Существенность/несущественность расхождения результатов двух и более оценок может определяться после проверки достоверности и адекватности результатов оценки.
- При одинаковых исходных данных, корректных способах их обработки результат двух и более оценок в общем случае должен находиться внутри общего обоснованного несимметричного интервала результатов оценки.
- Объективной основой для сближения результатов ГКО и ИО является одинаковое представление об оценке как о моделировании стоимости.
- Исследование справедливой стоимости объекта в судебном ЗЭ с проверкой достоверности и адекватности результатов оценок.

Список некоторых наших публикаций

- Ласкин М.Б. и др. Особенности формирования величины рыночной стоимости недвижимости при логарифмически нормальном распределении цен*//Имущественные отношения в РФ, №2 (173) 2016.*
- Козин П., Кузнецов Д. Качество и стоимость в деятельности оценщика. Вопросы оценки, № 4 2016.*
- Козин П., Кузнецов Д. Ресурсный метод – взгляд оценщика. Бюллетень RWAY №285, декабрь 2018*
- Кузнецов Д. Справедливая стоимость по-русски. Бюллетень RWAY №276, март 2018.*
- Козин П., Кузнецов Д. Интервал стоимости – практический аспект. Бюллетень RWAY №278, май 2018.*
- Кузнецов Д. Одиннадцать рекомендаций тем, кто профессионально читает отчеты оценщиков. «Банковское кредитование», №2 (78)/2018*
- Козин П.А., Кузнецов Д.Д., Ольшанникова И.С. Методология оценки: от разброса значений стоимости объектов оценки к интервалам стоимости. //Имущественные отношения в РФ, №10, 2017.*
- Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Как банку получить максимальный результат от участия в проектах долевого строительства? //Банковское кредитование, №1(83)\2019.*
- Кузнецов Д.Д. Реабилитация затратного подхода: как избежать завышения кадастровой стоимости //Банковское кредитование, №5(87)\2019.*



Петр Козин, оценщик,
судебный эксперт, член ФЭСэ,
д.т.н., профессор,
председатель СПб НМСО,
рецензент в РГ Неймана Е.И.,
petrkozin@yandex.ru

Спасибо за внимание!
Дмитрий Кузнецов, оценщик,
судебный эксперт, член ФЭСэ,
к.т.н., доцент,
член РГ Нейманв Е.И.
по оценке качества отчетов,
ddkspb@yandex.ru

