



Научные основы судебной экспертизы стоимости

**Кузнецов Дмитрий Дмитриевич, к.т.н., доцент
Председатель научно-методического совета по
оценке**

Ddkspb@yandex.ru сайт: Ddk-spb.ru

Санкт-Петербург 29 сентября 2016

Что такое наука и является ли оценка наукой?



ФЗ 73 «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ»

Статья 8. Объективность, всесторонность и полнота исследований. Эксперт проводит исследования объективно, **на строго научной и практической основе**, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

П.Л.Капица: «Эксперимент, теория, практика»

В оценке нет воспроизводимого эксперимента (как и в истории и в менеджменте).

Научный метод – не единственный метод решения задач и проблем.

Д.э.н., проф. Валентин Катасонов: «Экономика – не наука»

1. Эксперт необоснованно отказывается от использования доходного подхода при определении итоговой стоимости объекта оценки.

2. Экспертом использована необоснованная методология оценки при реализации сравнительного подхода.

эксперт вместо исследования зависимости стоимости земельных участков от различных ценообразующих факторов на основе рыночных данных о влиянии этих факторов на стоимость ЗУ, рассматривает модель линейной зависимости стоимости от интегрального показателя качества, определяемого с учетом вклада каждого фактора, величина которого подбирается исходя из наилучшего приближения выбранной модели к имеющимся данным по объектам аналогам. Такое искажение основных методологических принципов сравнительного подхода делает результаты оценки, полученные экспертом, абсолютно необоснованными.

Эксперт Комитет не согласен с выводом Эксперта по Вопросу № 2.

Анализ ответов Эксперта на Вопрос № 2 свидетельствует о **необоснованности** **Закл**ючения эксперта в соответствующей части и **наличии противоречий в выводах** эксперта, что в соответствии с положениями ч. 2 ст. 83 Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) является **основанием для назначения повторной экспертизы** по Вопросу №2. О наличии оснований для проведения повторной экспертизы свидетельствует, в частности, следующее:

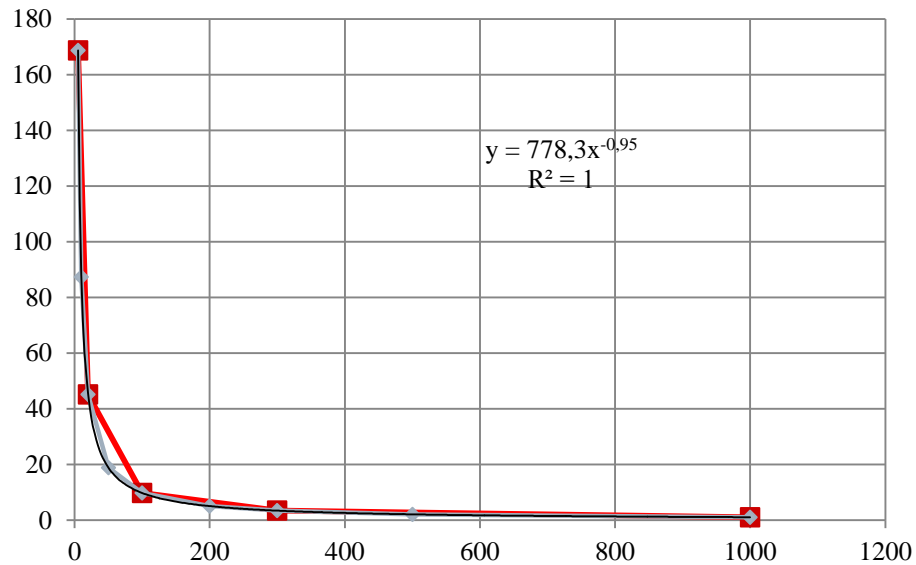
В чем искажение основной принципов СП и абсолютная необоснованность?

Линейная модель? Но она оказалась лучше нелинейной!

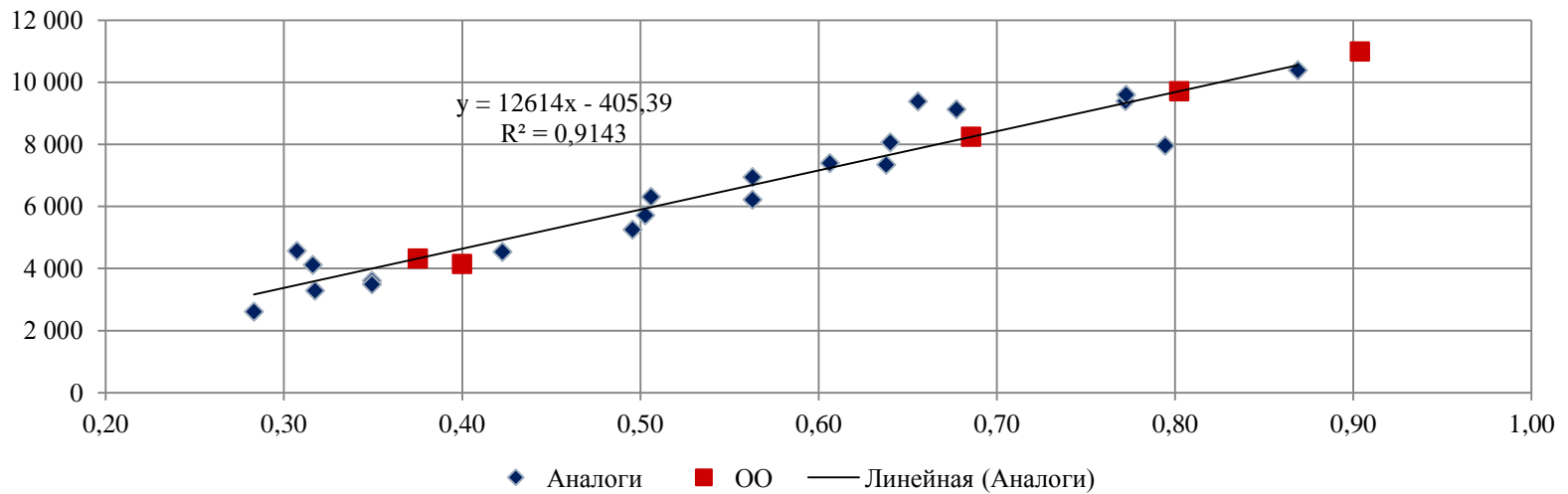
Вклад и влияние – это принципиально разные понятия?

Рыночные данные о влиянии – это экспертные опросы?

Реализованный метод математически адекватен решению системы уравнений. Коэффициент качества и веса используются только для иллюстрации адекватности модели



Аппроксимация степенной зависимости отрезками прямой и зависимость СЦ от КК для 21-ого аналога ЗУ



Оценка (как и менеджмент) не является наукой, но может опираться на научные знания из «смежных» областей:



Социология: изучает поведение «среднего» человека и больших группы людей.

Психология: изучает поведение покупателей и др. субъектов экономики.

Строительная механика: изучает надежность и зданий и сооружений

Математика как сфера построения сложных логических цепей: математическая статистика и нечеткие множества.

Американский стандарт 2000:



Многие его положения подтверждаются нашим опытом судебной экспертизы в 2013-2016

- А) Отказ от формально-статистического анализа в пользу доказательного (логика + здравый смысл)**
- Б) Читатель отчета - судья, прокурор, адвокат, а не статистик**
- В) Приоритет СП. А нас обвиняют в отказе от ДП**
- Г) Продажи после даты оценки рассматриваются**
- Д) Предложения на продажу имеют малый вес или вообще не рассматриваются. А мы результаты торгов вообще игнорируем**
- Е) Сначала количественные методы - потом качественные. Как у нас!**
- Ж) Взвешивание аналогов**
- З) Очень осторожное отношение к экстраполяции. Как это верно!**
- И) Фотографии, схемы, диаграммы. Полностью согласен**
- К) Отказ от превалирования формы над содержанием в оценке**

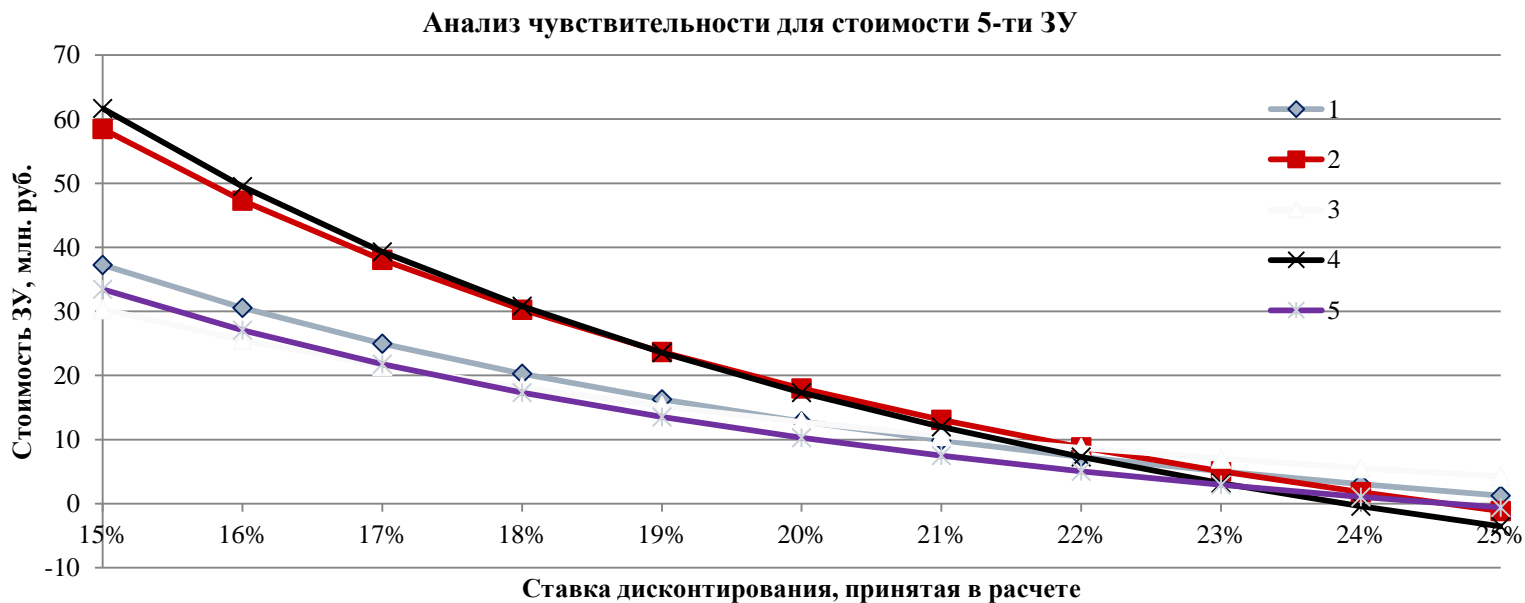
Что нового мы привнесли в оценку

- 1) Квалиметрия – отечественная методика измерения качества (Г.Азгальдов, А.Субетто и др.)**
- 2) Анализ чувствительности и устойчивость (Л.Эйлер) моделей стоимости**
- 3) Методы оптимизации. (Л.Канторович)**
- 4) Надежность конструкций (С.Тимошенко, И.Бубнов, Б.Галеркин)**
- 5) Социологический взгляд на стоимость (П. Сорокин)**

Устойчивость моделей стоимости

Лейфер Л. А. Почему популярные методики оценки недвижимости приводят к результатам, несовместимым со здравым смыслом? (К вопросу о безопасности добросовестного оценщика).

Метод предполагаемого использования ЗУ- около 10 факторов, которые влияют на стоимость и не могут быть определены



Применение метематики нечетких множеств в оценке

Правила перемножения нечетких чисел можно проиллюстрировать таким примером.

Пусть число А принимает значения от 4 до 6 с наиболее вероятным значение 5. А число В изменяется от 6 до 8 с наиболее вероятным – 7. Тогда произведение этих чисел может меняться от 24 до 48.

То есть: $A(5,1,1) * B(7,1,1) = AB(35,11,11)$.

Таким образом, если сомножители меняются только на 1 (5 ± 1 и 7 ± 1), произведение будет меняться в гораздо более широком диапазоне ($35 - 11 = 24$ и $35 + 11 = 48$). Таким образом, модель стоимости, построенная на перемножении нечетких чисел, неизбежно приводит к неприемлемо широкому диапазону значений стоимости.

Сапкина Наталья Владимировна. Восстановление закономерностей на основе нечетких регрессионных моделей. Диссертация на соискание ученой степени кандидата технических наук. Воронеж – 2014

Что такое рынок? Это метафора!

- 1) Самый рыночный метод – прямого сравнения продаж**
- 2) Что такое аналоги? Это конкретные объекты, по которым были достигнуты договоренности о цене. Надо опираться не на предложения, а на результаты торгов!**
- 3) Если другие разумные люди покупали схожие объекты по сумме, равной скорректированной цене, то справедливо будет и ООО купить (продать) по этой цене**
- 4) Зачем нужна гипотеза о существовании рынка, если она не используется в расчете?**

ВЫВОДЫ

- 1) Или мы резко повышаем статус (доказательность) отчетов и ЭЗ или оценщики уходят из судов. Последствия?**
- 2) Урегулирование споров должно вестись не только по линии «истец – ответчик», но и по линии комиссионной экспертизы**
- 3) Нам очень нужен содержательный реестр. Чтобы суд и др. заказчики могли самостоятельно выбрать оценщика: базовое образование + дополнительное образование + опыт работ (специализация)+ научная квалификация + реальная независимость + фото**