



СПО Ассоциация оценщиков «СПО»,
Санкт-Петербургский научно-методический совет по оценке

О методических рекомендациях по оценке
качества результата оценки,
интервалам значений стоимости,
существенности/несущественности
расхождения результатов двух и более оценок

Петр Александрович Козин

Санкт-Петербург, 09 декабря 2019

Особенности момента:

- **очень различные интересы** потребителей оценки, общества, публичных образований, контролирующих органов
- **большой разброс результатов оценки** у разных оценщиков, экспертов, специалистов ГБУ по одним и тем же объектам

Опровержение (оспаривание) оценки:

- только другой оценкой или экспертизой с проверкой достоверности и адекватности результата оценки

- экспертизой стоимости по ФСО №5, замечаниями различных структур, обвинениями в нарушении требований ФСО и ФЗ-135

Наиболее продвинутое на сегодня
экспертизы стоимости:

**- исследование стоимости объекта в судебном ЗЭ с
проверкой достоверности и адекватности результата
оценки**

Какие выборки на сегодня в оценке?

- **малые** (3 – 15 аналогов) – **подавляющее большинство** случаев

- **средние и большие** (от 16 до 100 и более аналогов) – **значительно реже, чем малые**

«...наиболее вероятная...» в определении РС:

- **классическая трактовка:** вероятность – как частота подбрасывания монеты, кубика
- **судебная трактовка:** вероятность - как степень категоричности выводов
- **«интерсубъектная» трактовка:** «вероятность истинности мнения о величине стоимости»

Определение стоимости:

- **вначале получение интервала значений стоимости, в общем случае, несимметричного**

- **потом обоснование конкретного числа из этого интервала с учетом цели и назначения оценки**

Существенность/несущественность расхождения результатов оценки:

- **пересечение** интервала результата оценки с обоснованным интервалом значений стоимости заданной надежности – **несущественное расхождение**
- **непересечение** интервала результата оценки с обоснованным интервалом значений стоимости заданной надежности – **существенное расхождение**
- **интервалы результата оценки и значений стоимости, как правило, несимметричные**

Заключение:

Нужен консенсус специалистов для доработки проекта операциональных МР по оценке качества, интервалам стоимости, существенности/несущественности расхождения результатов двух и более оценок

Спасибо за внимание!

Козин Петр
Александрович

Председатель СПБНМСО,
Член ЭС Ассоциации оценщиков «СПО»,
Член ФЭСэ,
дтн, проф.,
petrkozin@yandex.ru

