



**проф., д.т.н., Б.Е. Лужанский**

Член комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности.

Председатель «Комитета по научному и методическому обеспечению оценочной деятельности» СРО «НКСО» и «РКО»

г. Москва, [bel1935@mail.ru](mailto:bel1935@mail.ru) , <https://belvalconsalt.ru>

**МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ КРИТЕРИЕВ  
КАЧЕСТВА И ДОКАЗАТЕЛЬСТВА  
НЕСУЩЕСТВЕННОСТИ РАСХОЖДЕНИЯ ОЦЕНОК  
СТОИМОСТИ**

## ЦЕЛИ РАБОТЫ

**Общей целью является СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ИНСТИТУТА НЕЗАВИСИМОЙ ПРОФФЕСИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ за счет разработки методического обеспечения для РЕШЕНИЯ ЗАДАЧ:**

- 1 Обеспечение Системой (Институтом) независимой профессиональной оценки:**
  - публичного характера Государственной власти в процессах функционирования систем контроля и оспаривания стоимости;
  - защиты суверенных интересов Государства и каждого из его субъектов от неправомерных требований и произвольных решений за счет создания Системой (Институтом) независимой профессиональной оценки методического обеспечения, необходимого для формального и экономического обоснования принимаемых в процессах оспаривания стоимости решений.
- 2 Разработки методик определения критериев качества оценок стоимости и доказательства несущественности расхождений оценок стоимости в процессах оспаривания, экспертизы и оценки стоимости**
- 3 ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАЩИТЫ ОЦЕНЩИКОВ и ЭКСПЕРТОВ от неправомерных требований и произвольных решений в процессах оспаривания и экспертизы результатов оценки.**
- 4 Разработка рекомендаций ОЦЕНЩИКАМ и ЭКСПЕРТАМ по выполнению Отчетов об оценке (Заключений экспертов), ОБЕСПЕЧИВАЮЩИХ МИНИМИЗАЦИЮ РИСКОВ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.**

## ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ТРЕБОВАНИЯ К МЕТОДИКАМ

1. РЕШЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ И ОСПАРИВАНИЮ СТОИМОСТИ ДОЛЖНЫ ПРИНИМАТЬСЯ С УЧЕТОМ:
  - РЕАЛЬНО СУЩЕСТВУЮЩИХ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЕЙ И РИСКОВ,
  - НЕОБХОДИМОСТИ СОГЛАСОВАНИЯ ЦЕЛЕЙ СУДА, ОЦЕНЩИКОВ И ЭКСПЕРТОВ С ГЛОБАЛЬНЫМИ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ ЦЕЛЯМИ СИСТЕМ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОЦЕНКИ И ОСПАРИВАНИЯ СТОИМОСТИ.
2. СУДЬИ И БОЛЬШИНСТВО УЧАСТНИКОВ ПРОЦЕССОВ ОСПАРИВАНИЯ СТОИМОСТИ НЕ ОБЛАДАЮТ СПЕЦИАЛЬНЫМИ ПОЗНАНИЯМИ В ОБЛАСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ, СИСТЕМОГО АНАЛИЗА, МЕТОДОВ ТЕОРИИ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ В УСЛОВИЯХ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, МАТЕМАТИЧЕСКОЙ СТАТИСТИКИ И Т.П.
3. Суд в большинстве случаев принимает оценку Суд. эксперта (По пост. Прав. - только Гос. Экс. Учр.)

### ТРЕБОВАНИЯ К МЕТОДИКАМ:

- Обеспечение понимания и практического применения методики различными по уровню специальных знаний участниками процесса без необходимости изучения дополнительной методической литературы.
- Обеспечение Судье и другим Участникам возможности убедиться в обоснованности Заключения эксперта по критериям качества результатов оценок, принятых Судом в качестве доказательств по Делу, а также в количественной обоснованности принятого Судебным экспертом решения о стоимости и/или оспорить его Суде.
- Методики должны предоставлять Судьям, Оценщикам, Экспертам, Заказчикам и Вторичным потребителям результатов оценки специализированные кейсы решения стоящих перед ними практических задач.

## ЗАКОНОДАТЕЛЬНО - НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ И ДОКУМЕНТЫ

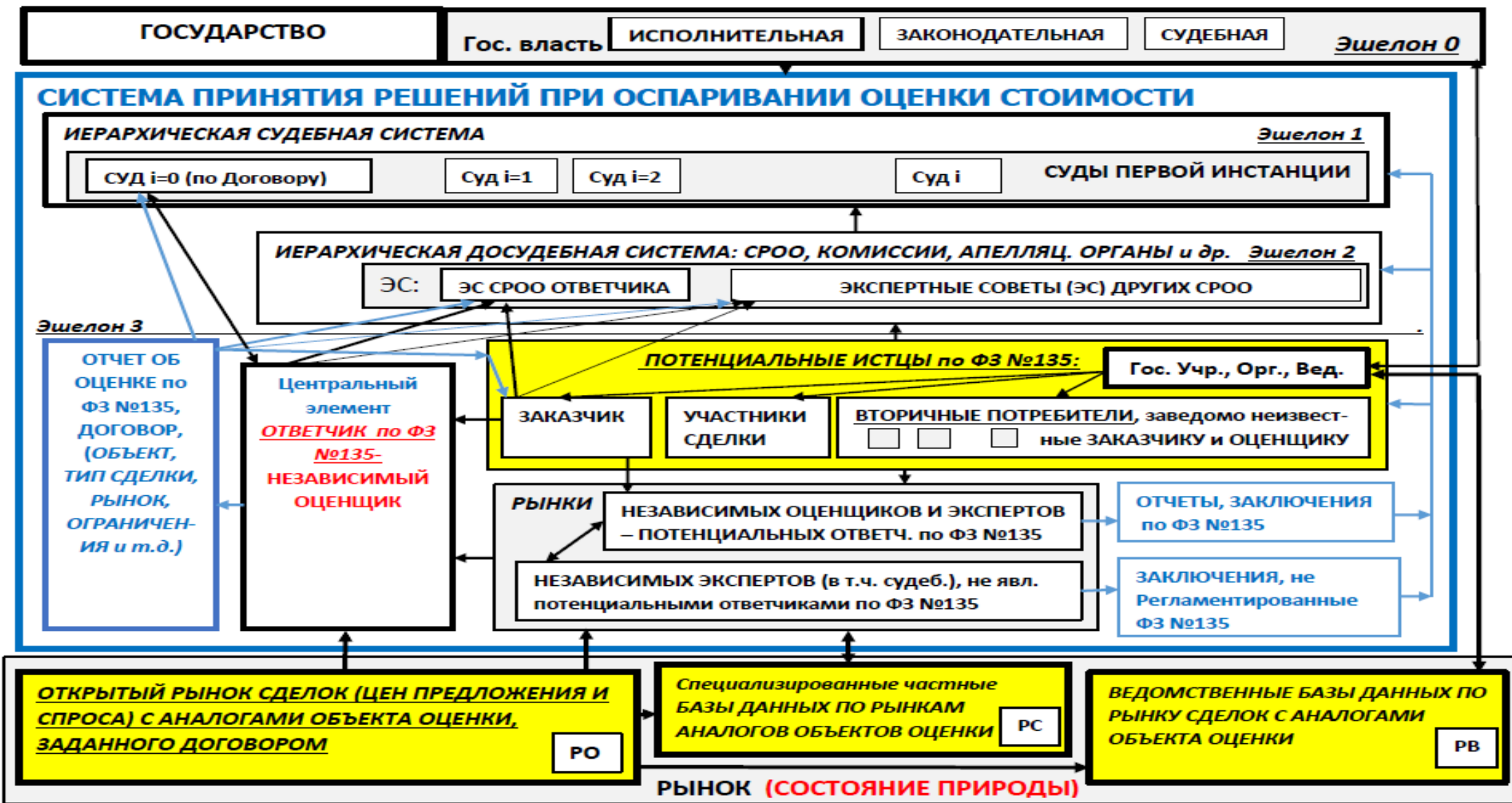
1. Конституция Российской Федерации.
2. Кодексы: ГК РФ, ГПК РФ, АПК РФ, УПК РФ, КАС РФ, НК РФ, ТК Евразийского экономического союза.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 16 июля 1998 г. № 135-ФЗ", Федеральные стандарты оценки (ФСО).
4. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке".
5. Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".
6. Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Методические рекомендации Министерства экономики и развития от 02 октября 2013 года №567.
7. Постановления Конституционного Суда РФ (от 5 июля 2016 г. N 15-П; от 11 июля 2017 г. N 20-П.)
8. Верховный Суд РФ, Кассационное определение от 26 февраля 2020 г. N 5-КА19-77.
9. Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 29 марта 2018 г. N 303-КГ17-19327.
10. Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28.

**На законодательно–нормативном уровне отсутствуют какие-либо формально установленные уровни допустимых границ расхождения рыночных стоимостей. Решение вопроса отдается КС и ВС на решение органов и лиц, принимающих решение – Суда и т.п.**

## Методология, основные понятия и определения

- **Методологическими основами данной работы являются Теория принятия решений, Системный подход, Теория многоуровневых иерархических систем.** Основные понятия и примеры их применяемые при проведении оценки стоимости, кратко изложены в работах /1/-/8/ раздела Литература.
- *Система - совокупность объектов или элементов, имеющих определенные свойства и находящиеся во взаимосвязях, посредством которых система объединяется в единое целое.*
- *Системы, предназначенные для достижения одной или нескольких целей, называются целенаправленными. Целенаправленные системы описываются не прямо, а с помощью некоторой задачи принятия решений (детерминированной, в условиях риска или неопределенности).*
- *Критерии качества является математическим выражением цели операции, позволяющими количественно оценить степень достижения этой цели. Стратегия наилучшая в смысле выбранного критерия оптимальности, называется оптимальной стратегией.*
- В методике для согласования целей решений задач в целенаправленных локальных подсистемах с глобальными целями иерархической системы, используется прямое включение глобальных целей в более широкий перечень целей локальных подсистем.
- Для решения локальной задачи при оспаривании оценки стоимости **в методике используются как критерии качества результатов оценки стоимости, так и критерии качества модели процесса оценки** каждого из приобщенных к Делу Отчетов и Заключение экспертов, в т.ч. - судебного.

# СТРУКТУРНАЯ СХЕМА СИСТЕМЫ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ПРИ ОЦЕНКЕ И ОСПАРИВАНИИ СТОИМОСТИ



## Методология, основные понятия и определения

- **Методологическими основами данной работы являются Теория принятия решений, Системный подход, Теория многоуровневых иерархических систем.** Основные понятия и примеры их применяемые при проведении оценки стоимости, кратко изложены в работах /1/-/8/ раздела Литература.
- *Система - совокупность объектов или элементов, имеющих определенные свойства и находящиеся во взаимосвязях, посредством которых система объединяется в единое целое.*
- *Системы, предназначенные для достижения одной или нескольких целей, называются целенаправленными. **Целенаправленные системы описываются не прямо, а с помощью некоторой задачи принятия решений (детерминированной, в условиях риска или неопределенности).***
- ***Критерии качества** является математическим выражением цели операции, позволяющими количественно оценить степень достижения этой цели. Стратегия наилучшая в смысле выбранного критерия оптимальности, называется оптимальной стратегией.*
- В методике для согласования целей решений задач в целенаправленных локальных подсистемах с глобальными целями иерархической системы, используется прямое включение глобальных целей в более широкий перечень целей локальных подсистем.
- Для решения локальной задачи при оспаривании оценки стоимости **в методике используются как критерии качества результатов оценки стоимости, так и критерии качества математической модели процесса оценки** каждого из приобщенных к Делу Отчетов и Заключение экспертов, в т.ч. - судебного.

## Структурная (принципиальная) схема системы предназначена для:

- выявления взаимодействия системы с внешней средой и подсистем между собой,
- согласования локальных целей подсистем с глобальными целями системы,
- составлением для каждой принимающей решение подсистемы перечня входов и выходов, которые определяют постановку и решение задачи оценки стоимости.

### Показано (см. /10/):

1. Глобальной целью Системы оценки и оспаривания стоимости является обеспечение Публичного характера Государственной власти в РФ. Система должна обеспечить защиту публичных интересов, а не частных.
2. Оценщик (как и Государство) должен обеспечивать защиту законных публичных (Государственных) интересов, а не частных (включая интересы государственных ведомств, учреждений и организаций, являющихся заказчиками или вторичными потребителями результатов оценки).
3. Цель может быть разбита на глобальные подцели:
  - Обеспечение баланса законных интересов Государства и его граждан, любых учреждений и организаций (в т.ч. - государственных), а также – лиц (юридических и физических).
  - Обеспечение независимости принимаемых решений от субъективных интересов лиц и организаций, принимающих решение об оценке и оспаривании стоимости.



# ОСПАРИВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И РАЗМЕРА УЩЕРБА ПРИ ВВОЗЕ САМОЛЕТА



**«Оптимальное» значение рыночной стоимости - результат оценки, не уступающий другим оценкам по обобщенному критерию качества. *«Эталонное» значение – результат, не уступающий другим оценкам по всем частным критериям качества. Это «КОНТРОЛЬНЫЕ ВЕСЫ» для сравнения оценок и доказательства несущественности расхождения оценок стоимости.***

## **Методическая основа – многокритериальный подход и методы ТПР в условиях рисков и неопределенности**

- **Стохастическая неопределенность рыночной стоимости.** Свойство результата оценки стоимости объекта оценки, обусловленное вероятностным характером оценочной стоимости, ее зависимостью от множества неуправляемых оценщиком случайных и неопределенных факторов.
- **Детерминированная, управляемая оценщиком неопределенность рыночной стоимости.** Свойство результата оценки стоимости объекта оценки, обусловленное условным характером оценочной стоимости, ее зависимостью от решений, принимаемых оценщиками в процессе оценки, не нарушающих требований ФЗ №135-ФЗ, ФСО, стандартов и правил оценки различных СРО.
- **Неопределенность рыночной стоимости обусловлена комплексным воздействием стохастической и детерминированной неопределенности.**

**При сравнении качества оценки и/или оспаривании достоверности рыночной стоимости в общем и частных случаях решаются многокритериальные задачи принятия удовлетворительного решения в условиях риска и неопределенности.**

**В разработанной методике их решение сводится к последовательному решению нескольких однокритериальных задач.**

# КРИТЕРИИ ДЛЯ ПОЭТАПНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

- $K_b$  - критерий сбалансированности всех принимаемых на глобальном уровне решений (критерий сбалансированности);
- $K_n$  - критерий независимости принимаемых решений от субъективных интересов лиц и организаций, принимающих решение об оценке и оспаривании стоимости (критерий независимости).
- $K_1$  – критерий качества процесса оценки (детерминированной модели принятия решения о стоимости).  
 $K_1 = F(K_b, K_n, K_{1,1}, \dots, K_{1,6})$ .
- $K_2$  – критерий качества результата оценки стоимости, учитывающий расхождение оценок с оптимальным значением.  $K_2 = \text{если} \{V_i/V^o < 1; V_i/V^o; V_i/V^o - 1\}$ .
- $K_3$  – критерий качества результата оценки стоимости, учитывающий расхождение оценок с эталонным значением.  $K_3 = \text{если} \{V_i/V^e < 1; V_i/V^e; V_i/V^e - 1\}$ .
- $K_4$  – критерий, учитывающий качество процесса учета баланса антагонистических интересов участников сделок на рынке в условиях неопределенности и риска (критерий качества балансировки).  
 $K_4 = F(K_b, K_n, K_1, K_3)$ .
- $K_5$  – критерий, учитывающий риск дальнейшего оспаривания принятых решений о величине рыночной стоимости в условиях неопределенности и риска.  $K_5 = F(K_b, K_n, K_1, K_3, K_4)$ .
- $K_0$  – Обобщенный критерий.  $K_0 = F(K_b, K_n, K_1, K_3, K_4, K_5)$ .

## Дополнительные критерии:

- $K_6$  – критерий, учитывающий стоимость для бюджета принятия решения о стоимости.
- $K_7$  – критерий, учитывающий стоимость (трудоемкость) затрат на оценку или экспертизу.

**Таблица 1. ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ АНАЛИЗА ДОКУМЕНТОВ**

Параметр (обозначение)	Индекс и наименование документа Дела			
	1	2	3	0
	Исходная информация			<u>Опт./Эталон</u>
	Оспариваемый Отчет	Заключение эксперта ФТС	Заключение суд. эксперта	Закл. дополн. суд. эксперта
1	2	3	4	5
<b>Результаты, млн. д.:</b>				
<b>Рыночная стоим. -<math>V_i</math></b>	<b>15,9</b>	<b>21,9</b>	<b>16,6</b>	<b>16,7/16,9</b>
<b>Интервал рын. ст.-<math>\Delta V_i</math>:</b>				
- расчет в отчете	0 (не требует.)	0 (не требует.)	0 (не требует.)	0 (не требует.)
- декларируется в отч.	0 (нет)	0 (нет)	0 (нет)	0 (нет)
<b>Допустимый интервал рын. ст.-<math>\Delta V_d_i</math>:</b>				
- расчет в отчете	0 (нет)	0 (нет)	0 (нет)	<b>16,7-17,6</b>
- задание на оценку	0 (не требует.)	0 (не требует.)	0 (не требует.)	0 (не требует.)
<b><u>Подход к оценке/метод (1-да, 0-нет):</u></b>				
<b><u>Сравнительный:</u></b>				
- прямого сравнения продаж	1	0	1	1/1
- корреляционно- регрессион. анализ	0	0	0	0
<b>Доходный</b>	0	0	0	0
<b>Затратный</b>	0	1 (метод ФТС)	0	0
<b>Методы выборки аналогов (1-да, 0-нет):</b>				
• без выборки;	1	1	1	1/1
• случайная выборка...;	0	0	0	0
• ограничения на:				
- тип и модель об. оцен.,	1 (объект оц.)	1 (объект оц.)	1 (объект оц.)	1/1 (объект оц.)
- «возраст» (дата вып.),	0	1 (0 лет)	0	0/0
- дата продажи, ...	1(-2 г.)	1(дата оцен.)	1(-1 г.)	1(-2 г.)/1(-2 г.)/

1	2	3	4	5
<b>Количество представленных пакетов исходных данных по аналогам-</b> объем ген. совокупности – $N_i^s$ . (подход/ рынок)	<b>12</b> (сравнитель- ный / вторичный)	<b>8</b> (1- затрат. , 7- сравните- льный/втор.)	<b>7</b> (сравнитель- ный / вторичный)	<b>20/20</b> (1- затратный, 19- сравнит./ вторич.+перв.)
<b>Кол-во аналогов, использованных для оценки -<math>N_i</math>, в т.ч.:</b> <b>- идентичных объекту,</b> <b>- однородных/точная копия (МИО)</b>	<b>12</b> <b>1</b> <b>11/11</b>	<b>1</b> (затратный) <b>1</b> <b>0/0</b>	<b>7</b> <b>1</b> <b>6/6</b>	<b>20/20</b> <b>2/2</b> <b>18/18</b>
Кол-во опубликованных и полученных по запросам данных, о ценах предложений и сделок $N_{ci}$ , представленных в Деле	<b>4</b>		<b>нет данных в Закл. эксп.</b>	<b>4/4</b>
Кол-во опубликованных и полученных по запросам на дату оценки данных о пакетах ценообразующих параметров, достаточных для корректировок цен аналогов $N_{mi}$	<b>20</b>	<b>нет данных в Заключении эксперта</b>	<b>нет данных в Закл. эксп.</b>	<b>21/21</b>
<b>Минимальная исходная цена сделки с анал. – <math>C*min_i</math>, млн.д.</b>	<b>8,5</b>	<b>44,7</b>	<b>8,5</b>	<b>8,5/8,5</b>
<b>Максимальная исходная цена сделки с анал. – <math>C*max_i</math></b>	<b>24,5</b>	<b>44,7</b>	<b>23,9</b>	<b>44,7/44,7</b>
<b>Размах исходных цен сделок с анал. – <math>R*_i</math>, млн. д.</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>15,4</b>	<b>36,2</b>
<b>Минимальная приведенная цена анал. - <math>Cmin_i</math>, млн. д.</b>	<b>13,5</b>	<b>21,9</b>	<b>12,6</b>	<b>12,6/12,6</b>
<b>Максимальная при-веденная цена анал. - <math>Cmax_i</math>, млн. д.</b>	<b>25,5</b>	<b>21,9</b>	<b>19</b>	<b>25,5/25,5</b>
<b>Размах приведенных цен анал. -<math>R_i</math>, млн. д.</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>6,4</b>	<b>12,9/12,9</b>
1	2	3	4	5
Кол-во ценообразующих параметров, расчет которых производился по зависимостям, разработанным с использованием рыночных данных, приведенных в отчете - $P_{ci}$	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6/6</b>
<b>Кол-во использованных параметров алгоритмов оценки (далее ПАО), включая: Ценообразующие параметры, используемые для приведения цен аналогов к цене сделки купли-продажи объекта оценки - <math>P_{ki}</math></b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>6/6</b>
Виды использованных весовых коэффициентов – для аналогов, методов, подходов - $P_{wi}$	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b> (ранжирова- ние аналогов экспертом)	<b>1/1</b> (взвешивание по сумме корректировок)
Кол-во методов, использованных для балансировки (осред-	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2/2</b>

1	2	3	4	5
Кол-во ценообразующих параметров, расчет которых производился по зависимостям, разработанным с использованием рыночных данных, приведенных в отчете - $P_{ci}$	6	1	0	6/6
<b>Кол-во использованных параметров алгоритмов оценки (далее ПАО), включая:</b> Ценообразующие параметры, используемые для приведения цен аналогов к цене сделки купли-продажи объекта оценки - $P_{ki}$	6	2	5	6/6
Виды использованных весовых коэффициентов – для аналогов, методов, подходов - $P_{wi}$	0	0	1 (ранжирование аналогов экспертом)	1/1 (взвешивание по сумме корректировок)
Кол-во методов, использованных для балансировки (осреднения) «взвешенных» цен аналогов - $P_{bi}$ / <b>наименование параметра</b>	1 Медиана	0 (неприменимо, использовался затр. подход.)	1 Средневзвешенная цена	2/2 Средневзвешенная цена и медиана
<b>Суммарное кол-во использованных ПАО - <math>P_i</math></b>	7	2	7	8/8
<b>Кол-во представленных параметров, которые могут быть использованы в алгоритмах оценки (ПАО)</b> - объекта оценки – $P_{o^s_i}$ - аналогов – $P_{a^s_i}$ <b>(для справки <math>N^{s_i}(P^s_i)</math>)</b>	32 7 1(32), 12( $\leq 7$ )	5 2 1(2)	32 7 1(32), 7( $\leq 7$ )	32/8 8/8 2(32), 20( $\leq 8$ )
...				

**Таблица 2. Критерии качества оценки стоимости**

Порядковый номер этапа, z	Индекс критерия, k	Критерий	Максимум для i=1-3	Индекс – i и наименование документа Дела				
				1	2	3	0	
				Оспариваемый Отчет	Заключение эксперта ФТС	Заключение судебного эксперта	Максимум для i=1-4	Оптимум для i=1-4
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>0</b>	<b>Частные критерии</b>							
	Кол. использованных аналогов	K <sub>1,1</sub>	0,60	0,60	0,05	0,35	1	1
	Кол. доступ. рын. дан. аналогов	K <sub>1,2</sub>	0,190	0,190	0,190	0,190	0,190	0,190
	Кол. предст. на рынке аналогов	K <sub>1,3</sub>	0,571	0,571	0,095	0,333	0,952	0,952
	Размах цен сделок на рынке	K <sub>1,4</sub>	0,930	0,930	0,000	0,496	1	1
	Кол. парам. «приведения» цен	K <sub>1,5</sub>	1	0,933	0,575	1	1	1
	Степ. верифик. алгр. «привед.»	K <sub>1,6</sub>	1	1	0,859	0,745	1	1
	7 дополнительный	K <sub>1,7</sub>	1	1	1	1	1	1
	8 дополнительный	K <sub>1,8</sub>	0,875	0,875	0,025	0,875	1	1
	9 дополнительный	K <sub>1,9</sub>	1	1	0,5	1	1	1
	10 дополнительный	K <sub>1,10</sub>	1	1	0,333	0,833	1	1
<b>1</b>	<b>Оценка качества детерминированной модели принятия оптимального решения о стоимости</b>							
	Рыночная стоимость, млн. дол.	V <sub>i</sub>		15,9	21,9	16,6	16,9	16,9
	Критерий качества процесса оценки (модели)	K <sub>1</sub>		0,500	0,125	0,375	1,00	1,00
	Ранг	r <sub>1</sub>		2	4	3	1	1
<b>2</b>	<b>Формирование эталонного распределения цен купли-продажи объекта оценки и модели оценки рыночной стоимости</b>							
<b>3</b>	Критерий качества результата оценки стоимости	K <sub>3</sub> =если{V <sub>i</sub> /V <sup>e</sup> < 1; V <sub>i</sub> /V <sup>e</sup> ; V <sub>i</sub> /V <sup>e</sup> -1}		0,94	0,3	0,98	1	1
	Ранг	r <sub>3</sub>		2	4	3	1	1

Таблица 3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПОЭТАПНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Поряд- ковый номер этапа, z	Наименование	Индекс критерия, k	Индекс – i и наименование документа Дела				
			1	2	3	0	
			Оспари- ваемый Отчет	Заключение эксперта ФТС	Заклучение судебного эксперта	Заклучение дополнительного судебного эксперта	
			Эталон		Оптимум		
1	2	3	5	6	7	8	9
<b>1</b>	<b>Оценка качества детерминированной модели принятия оптимального решения о стоимости</b>						
	Рыночная стоимость, млн. дол.	$V_1$	15,9	21,9	16,6	16,9	16,9
	Критерий качества процесса оценки (детерминированной модели)	$K_1$	0,50	0,125	0,375	1,00	1,00
	Ранг	$r_1$	2	4	3	1	
<b>2</b>	<b>Формирование эталонного распределения цен купли-продажи объекта оценки и модели оценки рыночной стоимости</b>						
	Критерий качества процесса оценки (детерминированной модели)	$K_1$				1,00	1,00
<b>3</b>	<b>Определение Критерия качества результата оценки стоимости</b>	$K_3 = \text{если} \{V_i/V^e < 1; V_i/V^e; V_i/V^e - 1\}$	0,94	0,29	0,98	1,00	1,00
	Ранг	$r_3$	2	4	3	1	1



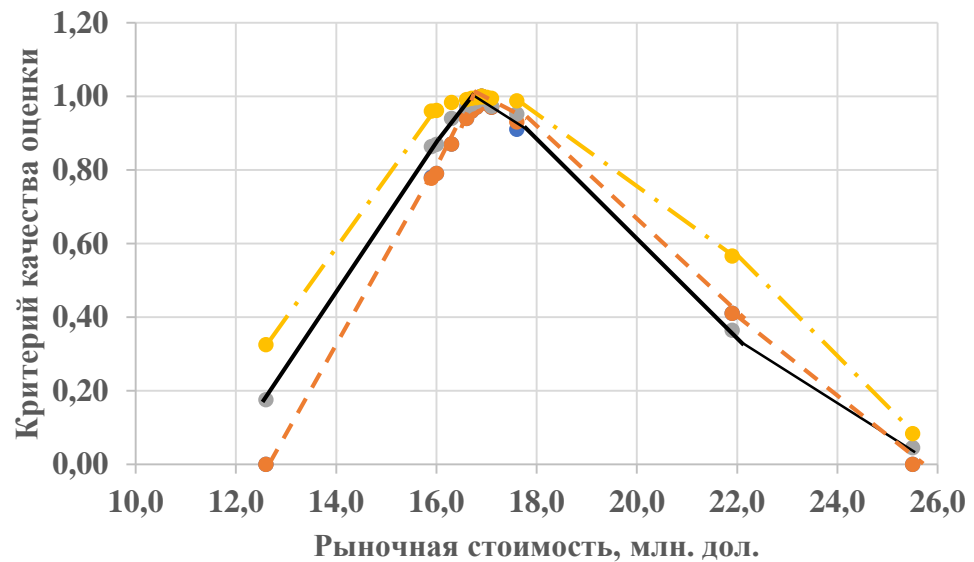
**Таблица 3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПОЭТАПНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ**

1	2	3	5	6	7	8	9	
4	<b>Определение расчетного интервала неопределенности рыночной стоимости, допустимого по ФЗ №135-ФЗ и ФСО, оптимального значения рыночной стоимости (млн. дол.) Исследование модели на чувствительность.</b>							
	Методы оценки рыночной стоимости:							
	- весовые коэф. (по сумме кор.); медиана	$V_{01}$				(17,6)		
	- весовые коэф. (по сумме кор.); стоимость	$V_{02}$				(16,9)		
	- без вес. коэффициентов; медиана	$V_{03}$	15,9 (Оцен.)			16,7		
	- без вес. коэффициентов; стоимость	$V_{04}$	16,9 (Эксп.)			16,9		
	Оптимальное значение	$V_0$				16,9	17,0	
	Границы доказанного допустимого интервала детерминированной неопредел.		15,9-16,9			16,7-17,6		
	Крит. несущественного расхождения оценки от эталона	$K_{ns}$	1 (да)	0 (нет)	1(да)	1(да)	1(да)	
	Критерий расхождения оценок	$K_3$	0,94/(0,94-1)	0,29	0,98	<u>1</u> (0,96-1,01)	1,01	
	Ранг Уровень удовлетворения	$r_{21}$	5-2	6	3	1/(3-4) $\tau \leq 4$	2	

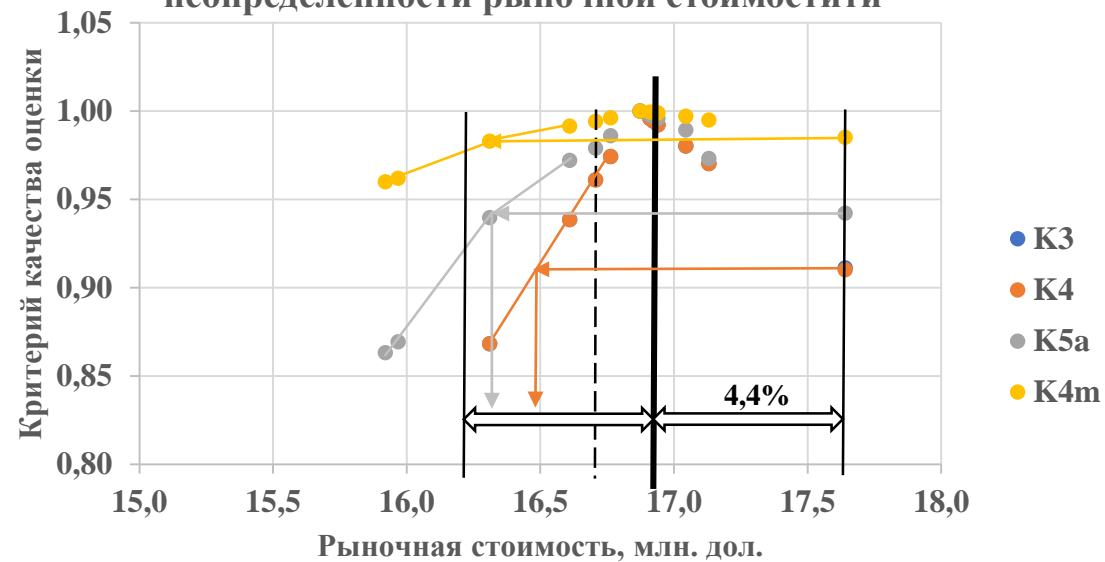
**Таблица 3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПОЭТАПНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ**

1	2	3	5	6	7	8	9
<b>5</b>	<b>Формирование матрицы выигрышей участников рынка в условиях неопределенности и расчет сбалансированности оценок рыночной стоимости по эталонному распределению цен купли-продажи объекта</b>						
	Рыночная стоимость/ (допустимый интервал), млн. дол.	$V_4$	15,9	21,9	16,61	<u>16,9</u> (16,7-17,6)	16,7
	Дисбаланс, млн. дол.	D	0,73	-5,28	0,04	-0,39	0
	Критерий качества балансировки/ (допустимый интервал)	$K_4$	0,92	0,4	1,00	<u>1,00</u> (0,93-1)	<u>0,96</u>
	Дисбаланс относительный Уровень удовлетворения	$(K_4 - 1)$	0,08	0,6	0,005	<u>0,04</u> $\tau_3 \leq 0,08$	0
	Ранг Уровень удовлетворения	$r_4$	5	6	2	<u>3/(1-4)</u> $\tau \leq 4$	1
<b>6</b>	<b>Определение критерия, учитывающего риски дальнейшего оспаривания оценки рыночной стоимости</b>						
	Вероятность попадания в интервал $\pm 20\%V$	$Z_{0,2}$	0,9	0,3	0,9	<u>0,9</u> (0,9-0,8)	0,9
	Риск оспаривания оценки Уровень удовлетворения	$R=(Z_{0,2}+K_3)/2$	0,091	0,648	0,052	<u>0,05</u> $\tau_4 \leq 0,135$	0,072
	Критерий риска оспаривания / (допустимый интервал)	$K_5$	0,957	0,37	0,998	<u>1</u> (1-0,911)	0,977
	Ранг Уровень удовлетворения	$r_5$	4	6	2	<u>1/(1-5)</u> $\tau \leq 5$	3

Изменение критериев качества оценки



Минимальный интервал детерминированной неопределенности рыночной стоимости



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. **РАЗРАБОТАНА СТРУКТУРНАЯ СХЕМА ИЕРАРХИЧЕСКОЙ СИСТЕМЫ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ОБ ОЦЕНКЕ И ОСПАРИВАНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.**
2. **ПОКАЗАНО, ЧТО ГЛОБАЛЬНОЙ ЦЕЛЬЮ СИСТЕМ ОЦЕНКИ И ОСПАРИВАНИЯ СТОИМОСТИ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПУБЛИЧНОГО ХАРАКТЕРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ, А ПОДЦЕЛЯМИ ЯВЛЯЮТСЯ:**
  - **Обеспечение баланса законных интересов Государства и его граждан, любых учреждений и организаций (в т.ч. - государственных), а также – лиц (юридических и физических).**
  - **Обеспечение независимости принимаемых решений от субъективных интересов лиц и организаций, принимающих решение об оценке и оспаривании стоимости.**
3. **РАЗРАБОТАНА СИСТЕМА КРИТЕРИЕВ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ .**
4. **РАЗРАБОТАНА МЕТОДИКА ПОЭТАПНОГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И ОТКЛОНЕНИЙ СТОИМОСТИ В УСЛОВИЯХ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, ДОПУСТИМЫХ ФЗ ОТ 29.07.1998 №135ФЗ И ФСО. МЕТОДИКА ОБЕСПЕЧИВАЕТ ДЛЯ БОЛЬШИНСТВА УЧАСТНИКОВ ПРОЦЕССА ОСПАРИВАНИЯ СТОИМОСТИ :**
  - **Оценку качества детерминированной модели принятия оптимального решения о стоимости.**
  - **Формирование эталонного распределения цен купли-продажи объекта оценки и модели оценки стоимости.**
  - **Определение Критерия качества результата оценки стоимости.**
  - **Определение расчетного (минимального) интервала неопределенности рыночной стоимости, допустимого по ФЗ №135-ФЗ, ФСО и материалам Дела.**
  - **Доказательства несущественности расхождения стоимостей, представленных в Деле.**
5. **МЕТОДИКА АПРОБИРОВАНА НА ПРАКТИКЕ В ПРОЦЕССАХ ОСПАРИВАНИЯ СТОИМОСТИ В СУДАХ.**

## Литература

- Лужанский Б.Е. ТПП РФ. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов лизинговых отношений-М., Кириллица, 2004, 40 с.
- Лужанский Б.Е. Оценка стоимости с учетом погрешности и неопределенности исходной информации. – Московский оценщик, №1 (32), февраль 2005.
- Лужанский Б.Е. Методика оценки стоимости объектов лизинговых отношений. Применение элементов системного анализа, теории принятия решения и моделирования. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2006.- 120 с.
- Месарович М., Такахара Я. Общая теория систем: математические основы. М., "Мир", 1978.
- Месарович М. и др. Теория иерархических многоуровневых систем. М., "Мир", 1973.
- Теория прогнозирования и принятия решений. Учеб. пособие. Под ред. С.А. Саркисяна, М., "Высш.школа", 1977.
- Энциклопедия Экономиста. <http://www.grandars.ru/college/pravovedenie/ponyatie-gosudarstva.html>.
- Пугачев В. П. Введение в политологию: учебник для студентов вузов / В. П. Пугачев, А. И. Соловьев. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Аспект Пресс, 2010.
- Баринов Н.П., Савиных В.А. Оценка судом достоверности отчетов об оценке рыночной стоимости: мониторинг правоприменения по делам об оспаривании кадастровой стоимости / Мониторинг правоприменения СПбГУ. 2022. – 72 с.[Электронный ресурс], URL –
- Лужанский Б.Е. Как качество оценки стоимости связано с обеспечением публичного характера Государственной власти. 2022. - Сайт <https://belvalconsalt.ru>