

**проф., д.т.н., Б.Е. Лужанский**  
**Председатель «Комитета по научному и методическому**  
**обеспечению оценочной деятельности» СРО «НКСО и РКО**  
**г. Москва, [bel1935@mail.ru](mailto:bel1935@mail.ru)**

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

### **Аннотация**

Работа направлена на совершенствования методического обеспечения процессов принятия решений в иерархической Системе оценки и оспаривания оценки стоимости, определенной в отчете об оценке.

Работа содержит: краткое описание структурной модели иерархической Системы оспаривания оценки стоимости, постановки задач и системы критериев принятия решений для иерархических уровней системы: для Судов, Оценщиков и Судебных Экспертов, примеры расчета и практического применения критериев для сравнения и/или оспаривания достоверности оценки рыночной стоимости.

Разработана методика поэтапного определения качества результатов оценки и доказательства несущественности расхождения оценок, допустимых ФЗ от 29.07.1998 №135ФЗ и ФСО. Методика основана на:

- 1) Использовании методов Теории принятия решений, Системного подхода, Иерархической теории систем;
- 2) Согласовании критериев качества оценки стоимости с обеспечением публичного характера Государственной власти;
- 3) Использовании эталонного распределения цен купли-продажи объекта оценки и эталонной модели оценки рыночной стоимости;
- 4) Определению качества оценки стоимости по обобщенному критерию - отклонению оценки от значения, оптимального для условий рассматриваемых процессов оценки и оспаривания стоимости.

Приведены оценки качества рыночных стоимостей, определенных в отчете и заключениях экспертов при оспаривании в суде, оптимальная и эталонная рыночные стоимости, допустимые границы отклонения оценок рыночной стоимости от оптимального значения, определяющие несущественность расхождения результатов оценок.

Работа предназначена для использования участниками процессов оспаривания оценки рыночной стоимости, а также Оценщиками (Экспертами) и Заказчиками при разработке заданий и договоров на оценку (Экспертизу), при разработке Отчетов по оценке (Заключений экспертов о величине стоимости), обеспечивающих минимизацию риска их дальнейшего оспаривания и/или возмещения ущерба. Кроме того, основные положения и рекомендации методики могут быть использованы специалистами судьями, адвокатами, работниками государственных, ведомственных и корпоративных органов контроля и управления и т.п.