



Как сравнить, сопоставить и объединить две противоречивые оценки?



КОЗИН П.А.

д.т.н., профессор, проектирование организации строительства военно-космических и гражданских объектов (1979–1996), автоматизация сметных расчетов и расчетов ПОС, оценка объектов недвижимости, производственных комплексов, проектов, НИР (1996–2019), Судебная стоимостная и техническая экспертиза: оспаривание КС, выкуп помещения, оценка ущерба, оценка качества проектов и объектов, оценка причин и последствий аварий и катастроф (2012–2019)

КУЗНЕЦОВ Д.Д.

доцент, член Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке, эксперт ООО «РМС-ОЦЕНКА»

Слово "неопределенность" означает сомнение, и, таким образом, в широком смысле "неопределенность измерения" означает сомнение в достоверности результата измерения. Источник: ГОСТ Р 54500.3-2011 п. 2.2.1

Конвергенция (от лат. convergo «сближаю») — процесс сближения, схождения (в разном смысле), компромиссов. Термин употребителен в различных естественных и гуманитарных науках. Источник: Википедия

Оспаривать и (устар.) оспривать. Соперничая, добиваться чего-нибудь (чего?). Источник: «Толковый словарь русского языка» под редакцией Д. Н. Ушакова (1935-1940);

«Хвалу и клевету приемли равнодушно, и не оспаривай глупца». А. Пушкин

Тезис 1. Отчет об оценке – это форма оценки, а содержание оценки – это модель стоимости (или просто оценка), результат оценки – это итоговая величина стоимости

Когда мы говорим «оценка», мы имеем в виду не отчет об оценке (текстовый документ), а модель оценки (алгоритм расчета, реализованный в среде электронных таблиц). Это связано с тем, что рыночная, справедливая или инвестиционная стоимости – это расчетные величины, которые формируются в результате реализации некоторого алгоритма (рассчитываются). В этом смысле текст отчета – это комментарии к модели стоимости. Часто излишне пространные.

Модель стоимости – система связанных электронных таблиц, включающих алгоритм расчета стоимости, исходные данные, анализ результатов, в т.ч. в форме графиков. Модель стоимости невозможно представить в традиционной математической форме, которая изучается в школе. С этой проблемой инженеры столкнулись тогда, когда ЭВМ стали широко использоваться и на смену традиционной записи алгоритмов расчетов пришла матричная (табличная) запись.

Матрица свойств – таблица, включающая объекты (оценки и аналоги) и параметры их свойств (факторов), учитываемых в расчете стоимости. Матрица свойств – исходные данные для реализации расчета стоимости, важнейшая составляющая модели стоимости. Если объектов оценки в матрице свойств несколько, то возникает возможность реализации групповой оценки¹.

Результат оценки – итоговая величина стоимости, которая может быть представлена в виде конкретного числа и/или интервала значений стоимости.

Тезис 2. Оспаривание оценки может быть произведено только другой оценкой, а не замечаниями, влияние которых на стоимость, как правило, не установлено

Можно привести несколько обоснований этого важного тезиса.

Философское обоснование. Для описания любого объекта может быть представлено бесконечное количество адекватных моделей. Ни одна из них не может быть единственно правильной. Не приходится удивляться тому, что два независимых друг от друга оценщика предлагают две разные модели стоимости и получают разные результаты оценки. Собственник земельного участка в Санкт-Петербурге обратился за помощью в поиске ответа на вопрос о том, почему кадастровая стоимость участка с 2014 года по 2018 год возросла в 2,7 раза? Ответ такой: применена другая

модель стоимости, учитывающая требования Методических указаний, которые были разработаны и утверждены в промежутке между двумя турами ГКО. Так как не существует единственно верной модели стоимости, к любой модели можно сформулировать неограниченное количество замечаний.

Морально-этическое обоснование. Как говорил А.И.Райкин: «Скандалить, критиковать – это каждый может». Есть мнение, что количество профессиональных критиков отчетов об оценке в России больше, чем количество самих оценщиков. Причем свою критику они часто осуществляют анонимно и в предельно жесткой форме с обвинениями в нарушении законодательства. Профессиональные критики ничем не рискуют, не сдают квалификационных экзаменов, их не вызывают в дисциплинарные комитеты СРО и в следственный комитет РФ. Это приводит к парадоксальным результатам по оспариванию КС в Москве, когда до 95% отчетов имеют нарушения законодательства. Опытным практикующим оценщикам всегда хочется, чтобы критики наших отчетов показали наконец-то как надо оценивать.

Проектное обоснование. Суть проектирования – разработка вариантов проекта. Их сопоставляют, сравнивают по разным критериям, но не утверждают, что только один из них правильный, а другие нет. Любой архитектор и инженер знает, что каждая проектная задача может иметь множество вариантов решения². А ведь проектные методы изучаются, развиваются и применяются на практике более двух тысяч лет. При этом постоянно расширяют сферу своего применения (национальные проекты, организационные проекты и др.).

Математическое обоснование. В школьной математике всегда правильный ответ один. Если он получен, то и решение правильное. В той математике, которая применяется в жизни (прикладная математика) всё совсем не так. Есть теорема Гёделя о неполноте, математика нечетких множеств, есть метод Монте-Карло. По разным причинам любая математическая задача имеет не одно правильное решение. Характерный пример – строительная механика, как самая «математизированная» часть строительства и недвижимости. Любой опытный инженер может предложить несколько т.н. «расчетных схем» реального здания, которые будут давать разные результаты. Именно выбор расчетной схемы и является самым сложным и ответственным этапом расчета, а математическая (расчетная) часть задачи (например, формирование и решение системы линейных алгебраических уравнений) часто решается автоматически, без участия человека.

Промежуточный вывод: развитие оценочной деятельности по схеме «Отчет – Замечания к отчету – Устранение замечаний – Новый отчет и т.д.» себя исчерпала. Ни один оценщик в России не может быть уверен в том, что его отчет не подвергнется «критике на уничтожение», а он сам не будет обвинен в нарушении законодательства со всеми вытекающими последствиями. Недавним примером такого обвинения и подтверждения прямой финансовой ответственности оценщика из-за невозможности использования заказчиком подготовленного для него отчета при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости является решение Верховного Суда РФ³.

Предлагаемая альтернативная концепция ставит в центр оценки не победу в споре, а поиск результата оценки в виде справедливой стоимости в процессе переговоров, разрешения споров или судебных разбирательств.

«В гражданском суде роль атакующего играет обвинитель, а роль защищающего — адвокат ответчика. И тот, и другой обладают мотивацией (профессиональная гордость, гонорар, репутация) хорошо выполнить свою работу. Таким образом, именно в споре возникает мотивация исследовать некий предмет, которой иначе могло бы не быть. Если мы теперь обратимся к концепции исследования, то можем обнаружить, что мотивация на деле способна служить тормозом исследования. Если важная идея внезапно посетила адвоката, но она идет вразрез с интересами подзащитного, разве станет он высказывать ее?»⁴

Тезис 3. Предлагается от этой схемы перейти к схеме сравнения и сопоставления двух оценок, используя накопленный опыт самой оценки и ее оспаривания в разных инстанциях, в т.ч. в судах

Как участники судебных споров о стоимости в качестве экспертов и специалистов мы наблюдаем эволюцию вопросов, которые ставят суды перед судебными экспертами:

Этап 1. Соответствует ли отчет требованиям законодательства? Предполагалось, что при положительном ответе на этот вопрос стоимость считается установленной. А при отрицательном?

Этап 2. Какова рыночная стоимость объекта? Такая постановка вопроса дает возможность судебному эксперту самому стать оценщиком и самостоятельно вне связи с предыдущей оценкой определить стоимость. И подвергнуться ожесточенной критике стороной, которая не согласна с результатами экспертизы. После этого весьма вероятна повторная экспертиза, новая оценка и новая стоимость.

Этап 3. Каков рыночный интервал стоимости объекта? Ответ на такой вопрос позволяет подтвердить результат оценки или опровергнуть его. Но не позволяет его скорректировать. А ведь интервал стоимости гораздо шире, чем думают те, кто верит в гипотезу единой цены.

Этап 4. В чем причина расхождения оценок, представленных сторонами и какова справедливая стоимость объекта? Эта форма вопроса судебному эксперту представляется нам наиболее продуктивной, дающей возможность суду разрешить спор за одну итерацию и снизить вероятность того, что решение будет успешно оспорено в судах других инстанций.

В этой ситуации любая сторона, участвующая в споре о стоимости, должна представить свою оценку в той форме, которая определяется форматом разрешения спора. Это может быть отчет, выполненный по форме, предусмотренной 135-ФЗ, а может быть заключение эксперта или рецензия специалиста. Важно, чтобы каждая сторона спора представила свой вариант модели стоимости, отвечающий на вопрос о том, почему именно такая стоимость является справедливой (рыночной) с точки зрения каждой из сторон спора?

Таким образом, **главная задача стоимостной судебной экспертизы и оценки** – сравнительный анализ двух (и более) оценок, проверка адекватности, их объединение (**конвергенция**) с целью разрешения спора о стоимости путем переговоров, примирения или судебного разбирательства.

При этом согласно федеральным стандартам оценки результат оценки – интервал стоимости и конкретное число (значение стоимости)⁵. Основной метод определения интервала стоимости – метод интервалов, который применяется ко всем подходам и методам оценки. О методе интервалов см. например⁶.

В процессе конвергенции двух оценок производится исследование причин расхождения результатов оценки. Расчетным путем выявляются параметры, различия в которых привели к различию в результатах оценки (**критические параметры**). Интервальный характер критических параметров приводит к интервалу стоимости в итоговой оценке, формируемой в результате конвергенции двух оценок. То есть общий интервал стоимости таков, что внутри него оказываются все результаты оценок, выполненных без существенных технических и методических ошибок.

Все параметры, свойства, факторы, которые используются в оценке, носят интервальный характер. В том числе физические величины (площади, объемы, расстояния и т.п.), рыночные данные и экспертные оценки. Метод интервалов предполагает фиксацию крайних значений диапазонов всех параметров и расчет крайних значений стоимости по правилам интервальной арифметики.

Как известно, **понятие рыночной стоимости** изначально отражает две точки зрения – продавца и покупателя. Они редко совпадают, а часто расходятся очень существенно (в несколько раз). Так как участники сделки согласно ст. 3 135-ФЗ «действуют разумно, располагая всей необходимой информацией», то их позиция по цене сделки должна быть сформулирована не интуитивно, а расчетным путем (разумно). В определении рыночной стоимости присутствуют как два субъекта, так и две оценки одного и того же объекта, т.е. начальный интервал стоимости.

Тезис 4. Конкретное значение стоимости внутри интервала должно определяться путем моделирования процесса переговоров

Т.к. цена в определении рыночной стоимости договорная. Проблема определения значения (конкретного числа) внутри интервала стоимости встречается в оценке постоянно: согласование результатов реализации разных подходов и методов; согласование скорректированных цен разных аналогов и др. Квалифицированные оценщики в этой ситуации избегают применения средних значений, а используют процедуру взвешивания, которая предусмотрена ФСО (п.п. 11 и 25 ФСО №1).

В основе интервала стоимости лежат диапазоны рыночных (свободных) цен. Наиболее наглядным примером, иллюстрирующим ширину диапазона свободных рыночных цен, являются торги, которые организуются в ходе функционирования федеральной контрактной системы. Когда в процессе торгов цена возрастает (или снижается) в несколько раз, то очевидно, что все цены внутри диапазона цен являются рыночными, т.к. торги могли закончиться на любом значении цены внутри такого диапазона. Если исходить из того, что участники торгов принимают решения интуитивно, без всяких расчетов, то такую цену следует считать случайной величиной и пользоваться для её расчета методами теории вероятности или методом Монте-Карло. Но если участники торгов действуют разумно (расчетливо), то их позиция не является случайной, и разница в позициях участников сделки может быть исследована и смоделирована.

Практические рекомендации по реализации метода интервалов понятны и привычны опытному оценщику и не требуют дополнительного обучения и дополнительных усилий при их реализации⁷.

В процессе ведения переговоров для формирования договорной цены стороны не являются, как правило, равноправными. Одна из сторон может иметь преимущества, в т.ч. в обладании важной информацией (информационное неравенство). Институтом преодоления неравноправия сторон переговоров и формирования справедливой стоимости является суд, а также примирительные процедуры и третейский суд. Решение задачи сравнения двух оценок, представленных сторонами спора, и их конвергенция являются научно-методической базой судебной стоимостной экспертизы, а также примирительных процедур.

Тезис 5. Можно предложить следующее определение справедливой стоимости, которое не противоречит определению рыночной стоимости в 135-ФЗ

Справедливая стоимость – это расчетная величина, установленная в суде или в процедуре примирения сторон, или в процессе проведения переговоров в условиях равноправия сторон и информационного равенства. Справедливая стоимость – результат сопоставления двух оценок, выполненных по заданию покупателя и продавца для обоснования их позиций на переговорах.

Взаимосвязь между справедливой и рыночной стоимостями рассмотрена в Международных стандартах оценки (МСО 2017):

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между **конкретно идентифицированными**, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость.

Особенности применения понятия справедливой стоимости в современных условиях российской экономики рассмотрены в статье⁸.

Процедура конвергенции двух оценок может применяться в экспертизе отчетов об оценке саморегулируемых организаций, в разрешении споров о залоговой стоимости, в решении вопроса об ответственности оценщика.

Тезис 6. Рекомендации по конвергенции двух оценок

Конвергенция двух оценок может быть осуществлена в рамках одного отчета об оценке или с использованием специальной экспертной процедуры в процесс судебного разбирательства, примирения сторон или в случае оспаривания оценки.

В процессе сравнения двух оценок необходимо придерживаться принципа существенности: в объединенную модель стоимости включаются только те аналоги, факторы, подходы и методы, которые существенно влияют на результат оценки. Включение в модель заведомо несущественных факторов не допускается, т.к. вводит пользователя отчета в заблуждение.

Так как выбранные оценщиками аналоги редко совпадают в двух оценках, рекомендуется сформировать объединенную матрицу свойств. Объединение матриц свойств из двух оценок производится как по объектам-аналогам, так и по свойствам (факторам).

Если в процессе проверки адекватности оценок были выявлены ошибки в формировании матрицы свойств (включение аналогов с неподтвержденными или ошибочными данными, то такие ошибочные данные необходимо удалить из матрицы свойств.

Если в сравниваемых оценках используются все три подхода, то составляются три объединенных матрицы свойств.

Формирование объединенного алгоритма расчета стоимости

Как известно, в оценке недвижимости применяются три подхода, но все они являются сравнительными. В том смысле, что в их основе лежит сравнение объекта оценки и объектов-аналогов. Если объектом оценки является единый объект недвижимости, то для его оценки следует использовать все три подхода, для помещений (как части объекта недвижимости) – один или два (сравнительный или сравнительный и доходный), для земельного участка один (сравнительный), для объекта капитального строительства один (затратный). Применение доходного подхода для оценки земельных участков и сравнительного – для оценки ОКС рекомендуется только в качестве поверочных.

Предпочтение должно отдаваться расчетным методам и техникам перед экспертными.

В то же время, все подходы и методы, которые формировали результат в оспариваемой и оспаривающих оценках, должны быть проверены и проанализированы с использованием метода интервалов.

Рекомендуемые методы анализа матрицы свойств, формирования интервала стоимости и значений стоимости:

Качественный анализ. Сравнение объектов по шкале «Лучше – Аналогично – Хуже.

Решение системы алгебраических уравнений с использованием стандартных функций (ЛИНЕЙН и ЛГРФПРИБЛ).

Формирование коэффициентов качества и установления зависимости между ценой и качеством. Веса факторов рассчитываются с использованием процедуры ПОИСК РЕШЕНИЯ или задаются путем опросов экспертов (опросы экспертов не используются при проведении судебных экспертиз). Визуализация модели стоимости путем построения графика зависимости «Цена – Качество» обязательна.

Корректировки, рассчитанные как капитализированные потери чистого дохода или как затраты на устранение различий.

Корректировки, полученные путем анализа экспертных данных, в т.ч. с использованием специальных справочников (справочники с экспертными данными не должны использоваться при проведении судебных экспертиз).

Другие формально-математические и интуитивно понятные методы сравнения.

Тезис 7. Рекомендации по проверке адекватности оценки (модели стоимости и результата оценки) на соответствие рыночному уровню цен

Если проверяемая оценка не представлена на проверку в форме модели стоимости (связанных электронных таблиц), то такие таблицы должны быть построены (воспроизведены) в рамках проверки, так как только таким образом могут быть выявлены и исправлены технические ошибки.

Для проверки расчетов на наличие/отсутствие арифметических ошибок рекомендуется использовать тестовые упрощенные методы расчета стоимости (метод качественных сравнений, метод прямой капитализации, укрупненные нормативы затрат и другие).

При проверке соответствия результата оценки рыночным данным допустимо использовать информацию, полученную после даты оценки, в т.ч. объекты-аналоги. При этом рекомендуется проведение корректировки на условия рынка.

Если какие-то параметры модели стоимости, существенно влияющие на результат оценки, представлены в оценке как точечные значения, они должны быть проверены с использованием альтернативных данных и формированием диапазонов значений. Такими параметрами могут быть строительные индексы, ставки дисконтирования и их составляющие, уровни инфляции, темпы роста цен, сроки экономической жизни зданий и конструктивных элементов, коэффициенты загрузки и операционных расходов и т.п.

Если в отчете об оценке для построения интервала стоимости не осуществлен метод интервалов, то он должен быть реализован в ходе проверки.

Для этого выполняются альтернативные расчеты стоимости по имеющимся в отчете об оценке а также, в случае необходимости, по дополнительно привлеченным объектам-аналогам. Необходимость привлечения дополнительных объектов-аналогов для альтернативных расчетов может возникнуть в случае обоснования тенденциозности подбора объектов-аналогов в проверяемом отчете об оценке (несоответствия их по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки).

Вывод об адекватности итоговой величины стоимости (соответствии рыночному уровню цен) делается в результате сопоставления интервала значений стоимости, полученного по данным из отчета об оценке, с дополнительно построенным интервалом значений стоимости, или нахождения итоговой величины стоимости в виде конкретного числа в интервале значений стоимости по данным отчета об оценке, в результате проведенной проверки результата оценки.

В случае существенного расхождения и непересечения интервалов значений стоимости, а также непопадания результата оценки, полученного в отчете об оценке, в имеющийся или дополнительно построенный интервал значений стоимости, делается вывод о неадекватности результата оценки.

Тезис 8. Рекомендации по выявлению критических параметров модели стоимости

Существенные расхождения в результатах оценки всегда являются отражением расхождения в моделях стоимости. Соответственно, эти отличия в моделях стоимости всегда могут выявлены расчетным путем.

Как правило всего 2-4 параметра объясняют 80% и более различий в результатах оценки⁹

Ниже приведены примеры таких критических параметров.

1. Разные выводы об идентификации объекта оценки приводят к разным моделям стоимости и разным результатам. Идентификация объекта оценки влияет на его стоимость через подбор аналогов и их качественное, а затем количественное сравнение.
2. Выбор разных видов использования в качестве наиболее эффективных.
3. Разные аналоги в рамках всех трех подходов. Эта причина расхождения оценок самая распространенная. Конвергенция оценок подразумевает объединение перечней аналогов и матриц свойств.
4. Разные значения скидок на торг и других коэффициентов, полученных путем опросов экспертов.
5. Завышенный срок экономической жизни быстровозводимых зданий.
6. Игнорирование признаков функционального и внешнего износа во всех трех подходах.
7. Существенно разные значения ставок дисконтирования, полученных методом кумулятивных построений.
8. Существенно разные значения прибыли предпринимателя в рамках затратного подхода.
9. Разные качественные оценки состояния зданий и помещений.
10. Разная оценка наличия (отсутствия) коммуникаций, подведенных к объекту.
11. Использование затрат на замещение или воспроизводство объекта оценки.
12. Разные значения весов факторов, полученные путем опроса экспертов.
13. Использование в качестве рыночной стоимости земельного участка (ОКС) его кадастровой стоимости.

Разобраться с различными параметрами сравниваемых моделей стоимости может помочь **классификация (группировка) параметров модели стоимости**:

1. Существенные свойства (их мало) и несущественные (их очень много).
2. Одинаковые (аналогичные) в сравниваемых моделях стоимости (их большинство) и разные (их меньше).
3. По способу измерения:
Измеряемые «точно» (площади, расстояния, объемы).
Оцениваемые «точно» (этаж, коммуникации, наличие чего-нибудь и др.).
Оцениваемые экспертно (состояние, потенциал, архитектурные и конструктивные решения и др.).

По вопросам сравнения и сопоставления двух оценок в недавно созданном Национальном объединении саморегулируемых организаций оценщиков «Союз ССО» была создана рабочая группа, членами которой являются авторы настоящей статьи и которая призвана разработать соответствующие методические рекомендации по оценке качества результатов оценки, существенности/несущественности расхождения результатов двух оценок стоимости объектов. Речь должна идти прежде всего о допустимости различных суждений оценщиков по стоимости одного и того же объекта (как на практике спокойно допускается отношение к юристам, выработанное за довольно продолжительное время, - «два юриста – три мнения»). Ведь профессиональная оценка нужна именно тогда, когда ситуация сложна и далеко не однозначна.

Оценка, особенно трудоемкая и дорогая, не очень нужна или совсем не нужна, если есть развитый рынок, а на этом рынке действуют известные всем желающим цены. Поэтому по мере усложнения задачи должны становиться гибче требования к тому, как ее можно и нужно решать¹⁰, а не наоборот. Надеемся, что общими усилиями эта задача будет решена для оценщиков и экспертов, так как из-за её нерешенности, помимо повышенных репутационных рисков, на сегодня для оценщиков увеличена прямая финансовая ответственность, а также введена практика уголовного преследования¹¹.

Выводы

Представление о рынке, как о всемогущем регуляторе цен, и о рыночной стоимости, как о единственно правильной величине, завело оценочную деятельность в тупик. Проявление этой ситуации – болезненная реакция на то, что два и более оценщиков называют и обосновывают два существенно разных значения стоимости для одного и того же объекта оценки.

Судебная система пыталась решить этот вопрос передоверив определение рыночной стоимости экспертам, назначенным судом. Но вскоре выяснилось, что два судебных эксперта тоже формируют, отвечая на вопрос суда, две рыночные стоимости одного и того же объекта исследования.

Государство в лице регулятора надеется решать проблему, увеличивая степень финансовой ответственности оценщика, считая, по-видимому, что причина расхождения оценок в недобросовестности оценщика. Оценочный бизнес снисходительно относится к этим усилиям, воспринимая ответственность как риски бизнеса, которыми надо управлять. Так в упомянутом деле, рассмотренном в Верховном суде РФ, размер ущерба составляет сумму 350 тыс. руб., а страховка к оценочной компании (которая правда не всегда работает) – 100 млн руб.

Судебная система заинтересована в том, чтобы иметь механизм и технологию разрешения споров о стоимости. Мы предлагаем такой механизм, заключающийся в том, чтобы вместо обмена замечаниями-обвинениями перейти к вдумчивому сравнительному анализу

двух оценок, представленных сторонами спора. А судебная экспертиза должна ответить на вопрос о причинах расхождения результатов двух оценок и о рыночной стоимости, связанной с этим анализом.

Такая конвергенция оценок может служить надежной базой и для досудебного разрешения споров о стоимости в процессе переговоров, медиации, примирительных процедур.

P.S. В следующем материале Кузнецова Д.Д. в Бюллетене Рынка Недвижимости предполагается публикация практических примеров построения интервалов и сравнения двух оценок объектов недвижимости с нахождением критических параметров.

¹ Кузнецов Д.Д. Опыт групповой оценки объектов недвижимости, расположенных в центре Санкт-Петербурга, для целей покупки. ЭНЖ «Проблемы недвижимости», 2000. Вып. 1.

² К. Дж. Джонс Методы проектирования. М.: «Мир», 1986.

³ Определение Верховного Суда РФ № 305-ЭС19-21740 от 20 февраля 2020 года по спору о взыскании компанией убытков с оценщика за некачественную услугу по оценке кадастровой стоимости земельных участков.

⁴ Эдвард Де Боно Я прав – вы заблуждаетесь. «Попурри», 2006.

⁵ Козин П.А., Кузнецов Д.Д. Интервал стоимости – практический аспект. Бюллетень RWAY, №278, май 2018.

⁶ Петрушин В.Н., Никульчев Е.В. Интервальная арифметика: эмпирико-статистический подход к оценке результатов действий. Всероссийская государственная налоговая академия Министерства финансов РФ.

⁷ Кузнецов Д.Д. Встречная оценка объекта залога: как согласовать позиции банка и оценщика. Банковское кредитование, №1 (89). 2020.

⁸ Кузнецов Д.Д. Справедливая стоимость по-русски. Бюллетень RWAY, №276, март 2018.

⁹ Парето В. Социалистические системы. «Риор», 2019.

¹⁰ Козырев А.Н. Проблемы оценки интеллектуальной собственности. Проекты федеральных стандартов. 2008.

¹¹ <http://sroroo.ru/evaluators/examnew/3287642/>