

Выпускная квалификационная работа по
теме: Исследование и анализ ошибок при
определении стоимости в оценочной
деятельности.

Выполнила: студентка группы
ЗЗИО

Грабовец Анна Андреевна

Дипломный руководитель:

Аршинова Вера Георгиевна



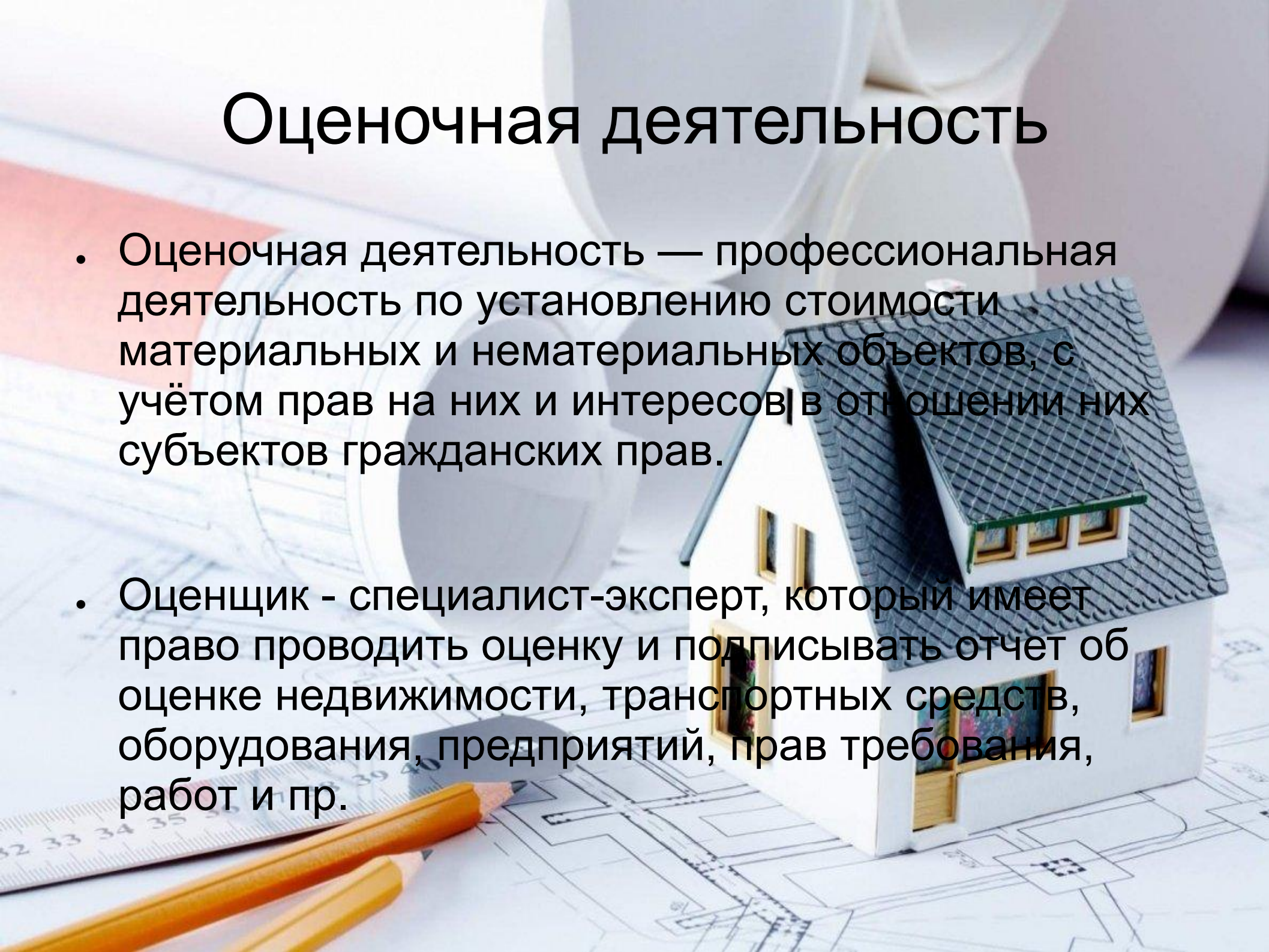
Цель работы

Провести анализ ошибок при определении стоимости в оценочной деятельности.



Оценочная деятельность

- Оценочная деятельность — профессиональная деятельность по установлению стоимости материальных и нематериальных объектов, с учётом прав на них и интересов в отношении них субъектов гражданских прав.
- Оценщик - специалист-эксперт, который имеет право проводить оценку и подписывать отчет об оценке недвижимости, транспортных средств, оборудования, предприятий, прав требования, работ и пр.



Объекты и субъекты оценочной деятельности

- Субъектами оценочной деятельности являются физические и юридические лица, а также органы государственной власти и саморегулируемые организации оценщиков, то есть все те, кто заказывает оценку, проводит ее, регулирует и контролирует, а также является потребителем оценочных услуг.
- Объекты оценочной деятельности – это конкретные материальные объекты, объекты творческой и интеллектуальной деятельности, объекты права требования, права владения, информационная собственность, услуги и работы, а также иные объекты, относящиеся к гражданскому праву.

Виды стоимости в оценочной деятельности

- *Рыночная стоимость*
- *Инвестиционная стоимость*
- *Ликвидационная стоимость*
- *Кадастровая стоимость*



Стандарты оценочной деятельности

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности. (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст 1 (ред. От 31.07.2020))

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки. (ФСО 1-13) Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ ст 20 (ред. от 31.07.2020))

Затратный, доходный и сравнительный подходы в оценке недвижимости

- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.
- Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Способы и методы оспаривание результатов оценки

Процедура оспаривания стоимости объекта недвижимости по кадастру регламентирует статья 24.18 [№135-ФЗ](#), утвержденного 29 июля 1998 года. Федеральный закон определяет правила оценочной деятельности в России. Актуальная редакция документа принята 31 июля 2020 года.

Действующее законодательство предусматривает два способа оспорить кадастровую стоимость недвижимости для уменьшения налога.

Первый предполагает обращение в региональную комиссию при Росреестре.

Второй – в судебные органы.

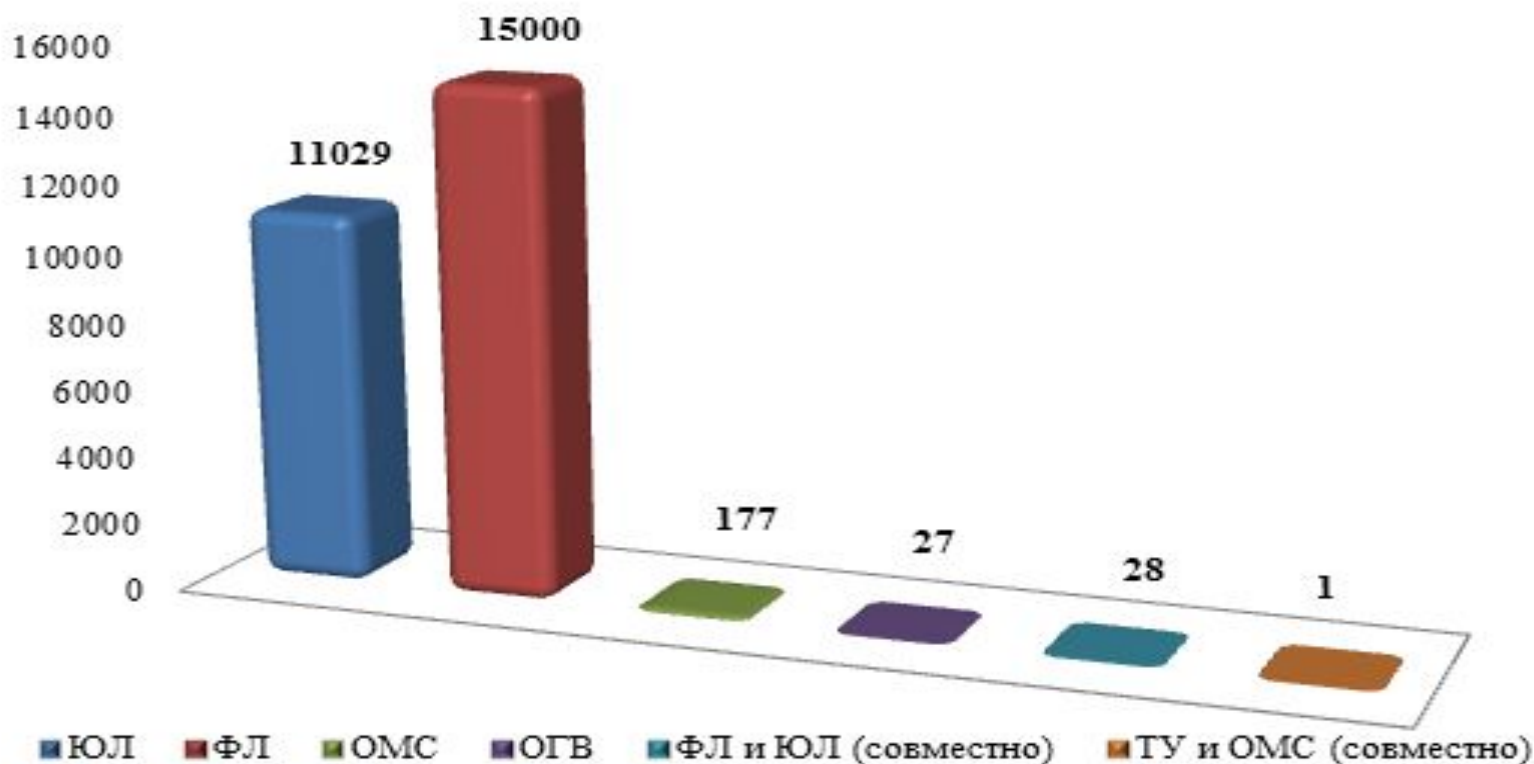
Классификация ошибок, допускаемых при составлении отчетов об оценке недвижимости

Основные типы ошибок, выявленные при экспертизе отчетов об оценке недвижимости, таковы :

- 1. Нарушение формальных требований.**
- 2. Отсутствие источника информации по данным, использованным в оценке.**
- 3. Отсутствие расчетного обоснования по данным, участвующим в оценке.**
- 4. Нарушение причинно-следственных связей**
- 5. Фактические и логические противоречия в отчете.**
- 6. Ошибочно применены та или иная методология или метод.**
- 7. Наличие арифметических ошибок.**

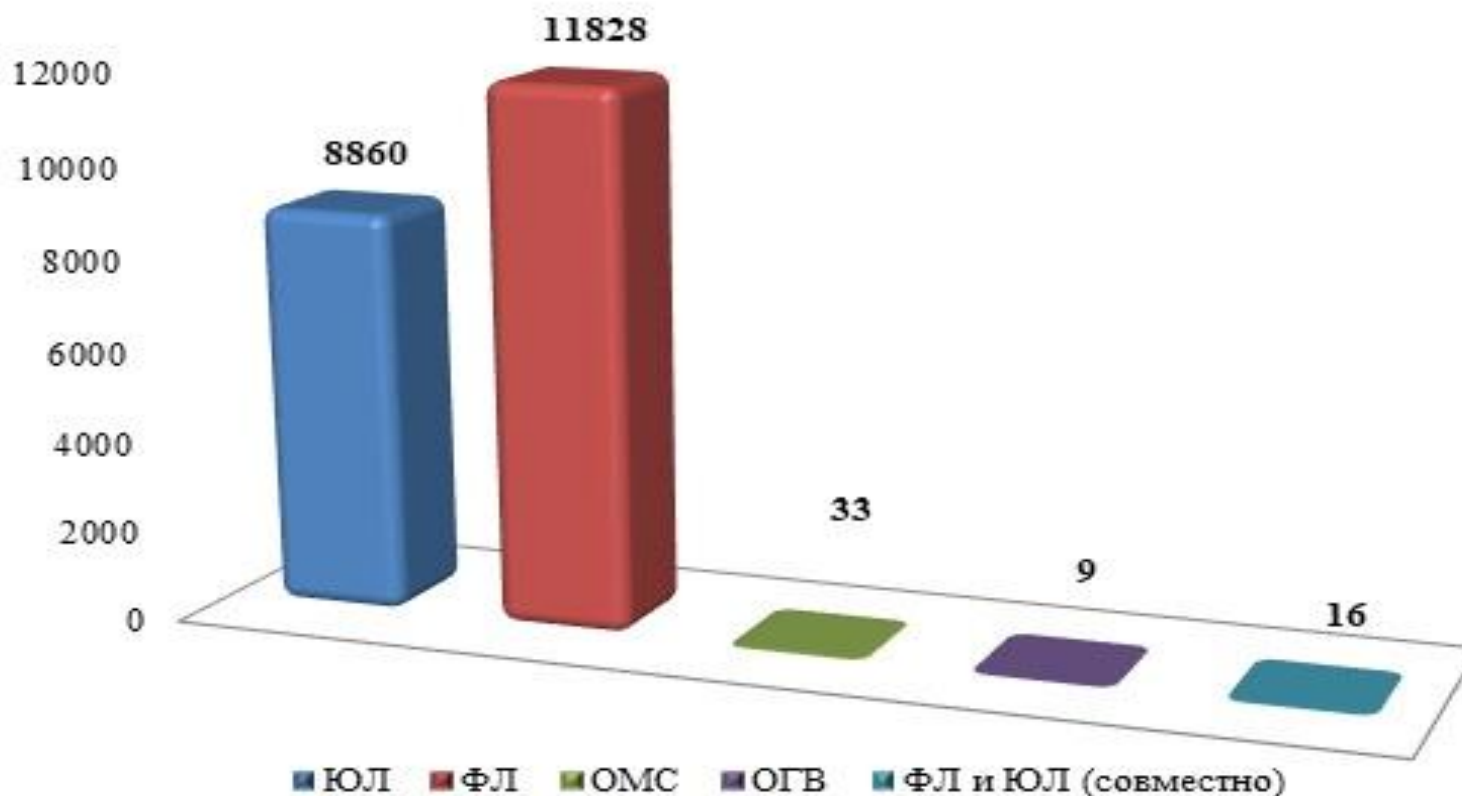
Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2019 год.

**Количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости
(в разрезе категорий заявителей)**



Информация о судебных спорах в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости за 2020 год.

Количество судебных исков в отношении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в разрезе категорий заявителей)



Получения информации об объектах оценки

Проблема

- Недостоверные сведения
- Отсутствие информации
- Закрытость сведений
- Сложность в идентификации объектов

Предложения по решению проблемы:

- Сделать процесс получения информации более доступным
- Проводить более тщательную проверку сведений на достоверность

Массовость оценки

Проблема

- Не учитываются многие индивидуальные характеристики недвижимости

Предложения по решению проблемы:

- Разработать методологии массовой оценки
- Разработать и усовершенствовать отдельные методики для определения отдельных видов объектов недвижимости
- Разработать новые стандарты и методики

Профессионализм оценщиков

Проблема

- Ошибки при расчетах
- Неправильное оформление отчета об оценке

Предложения по решению проблемы:

- Ввести установление ответственности за нарушение условий контракта оценки заказчиком
- Ужесточить отбор исполнителя на проведения работ по государственной кадастровой оценке
- Проводить квалификацию оценщиков
- Внедрять дополнительные требования к образованию специалистов

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги можно сказать, что споров в 2020 году о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости в судах инициировано меньше, чем в 2019 году. В среднем стоимость в итоге снижалась на 52 процента. При этом более половины исков поступило от физических лиц. Общая сумма снижения кадастровой стоимости сократилась почти в четыре раза по сравнению с 2019 годом и составила 228 миллиардов рублей. Это свидетельствует о том, что качество кадастровой оценки улучшилось. Но количество исков об оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости всё ещё большое.

Развитие государственной кадастровой оценки происходит очень быстро, процессы её проведения далеки до идеала и есть ещё огромный потенциал к развитию и усовершенствованию данной области.

Спасибо за внимание!!!

dreamstime

