

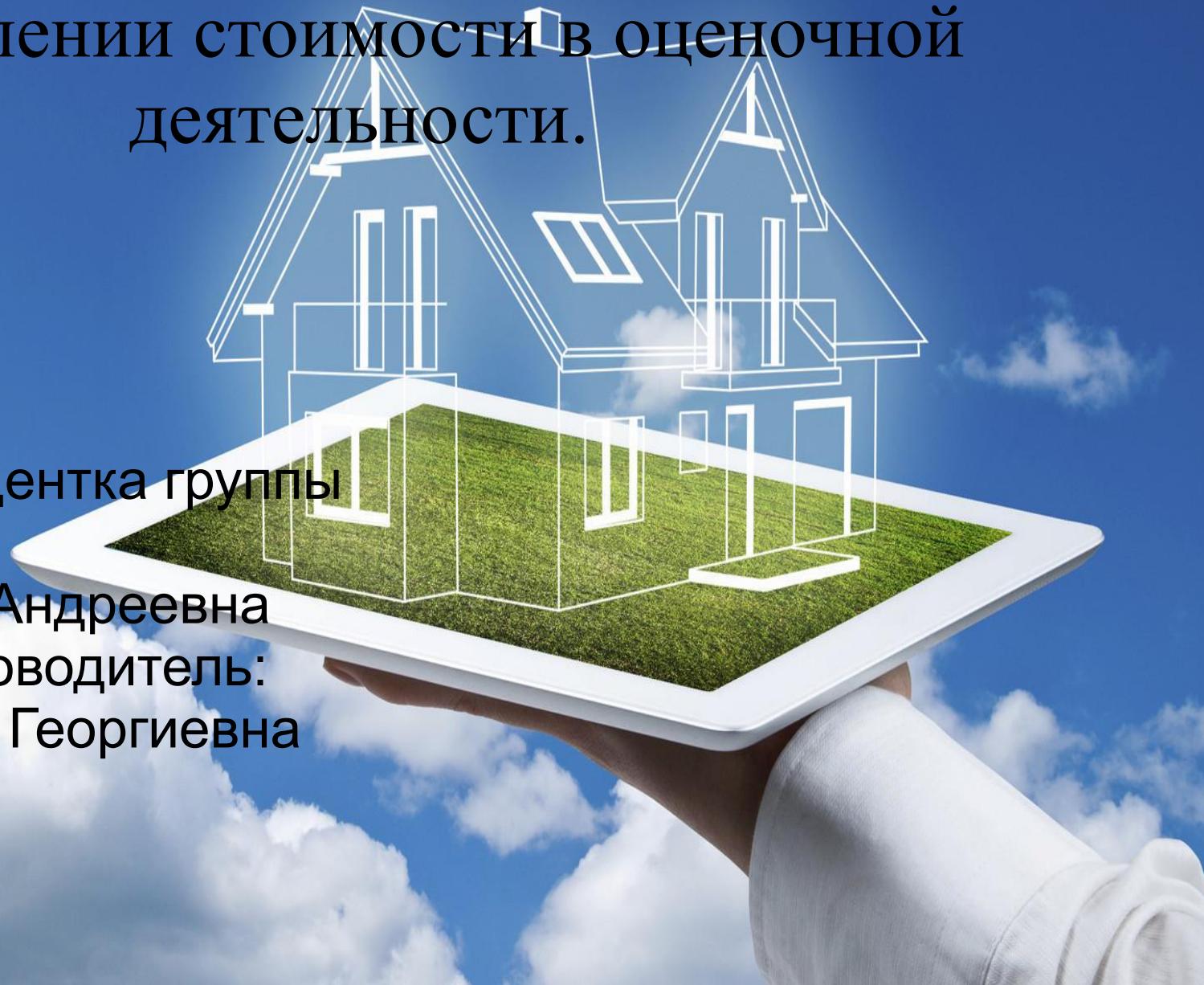
# Выпускная квалификационная работа по теме: Исследование и анализ ошибок при определении стоимости в оценочной деятельности.

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 должна осуществляться в строгом соответствии с утверждаемой Правительством Российской Федерации Единой системой стандартов оценки.

Стандарты оценочной деятельности — совокупность правил и документов, определяющих требования к порядку проведения оценки (определению стоимости движимого и недвижимого имущества) и осуществления оценочной деятельности.

# 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 регламентируется положениями №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.**

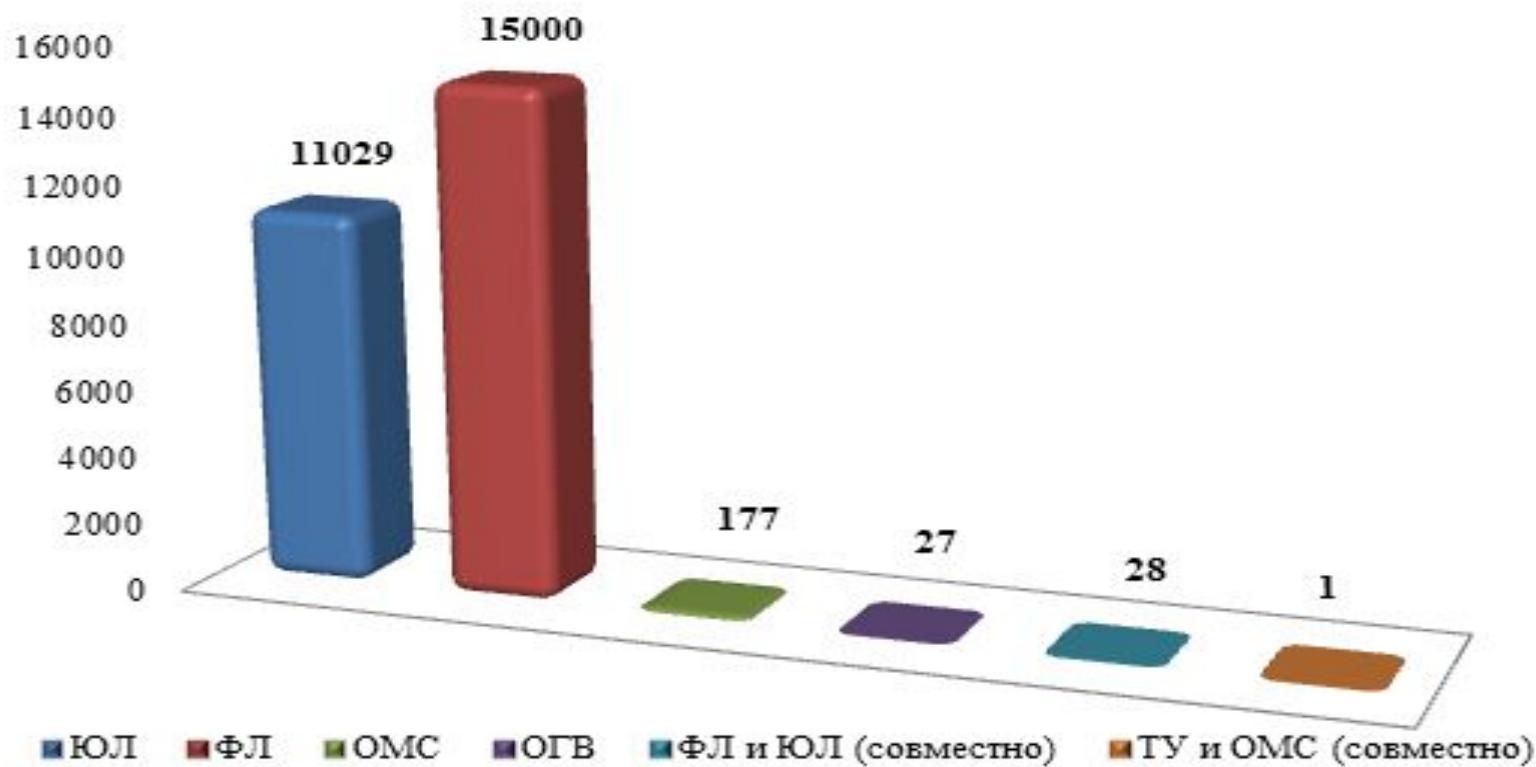
# **Классификация ошибок, допускаемых при составлении отчетов об оценке недвижимости**

**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.



# 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!!!**



*dreams*