

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/183515>

**Тип работы:** Дипломная работа

**Предмет:** Земельное право

## ВВЕДЕНИЕ 2

1 Теоретические аспекты процесса оценки объектов недвижимости 5

1.1 Понятия и классификация жилой недвижимости 5

1.2 Методика оценки недвижимости 14

1.3 Принципы проведения независимой оценки объектов недвижимости 24

1.4 Особенности сегмента рынка жилой недвижимости 28

2 Определение стоимости объекта жилой недвижимости 32

2.1 Общие сведения об объекте оценки 32

2.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта 39

2.3 Расчет стоимости оцениваемого объекта на основе применимых подходов и методов оценки 43

2.4 Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости 60

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 64

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 67

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В современных условиях точное определение стоимости объектов недвижимости является одной из важнейших задач, стоящих перед субъектами оценочной деятельности. Верная оценка стоимости объекта недвижимости, являясь базисом инвестиционных процессов на соответствующем рынке, выступает своеобразным катализатором их активизации. Корректность и верность оценки объектов недвижимости зависят как от профессионализма оценщика, его опыта, а также совокупности нормативно-правовых документов, регламентированных на государственном уровне и применяемых в практической деятельности. Как отражено в работах [1-2], используемые в настоящее время на территории Российской Федерации методы оценки объектов недвижимости (нормативный, затратный и сравнительный) не учитывают технических характеристик зданий и сооружений или учитывают их в минимальной степени

Оценка жилой недвижимости представляет собой определение ее рыночной стоимости на указанную дату. На сегодняшний день данный вид оценочных услуг является наиболее популярным и востребованным. Это обусловлено неоднородностью, огромным многообразием объектов жилой недвижимости, а также постоянным развитием системы долгосрочного ипотечного кредитования.

Существует три направления оценки жилых помещений:

- определение стоимости квартиры
- оценка доли в недвижимом имуществе или комнаты
- оценка индивидуальных жилых домов, коттеджей

Определение стоимости объекта жилой недвижимости может быть выполнено для разных целей. Чаще всего услугами оценщиков пользуются при продаже или покупке жилой недвижимости, вступлении в наследство, приватизации, разделе имущества, страховании объекта, внесении его в залог, получении ипотечного кредита физическим или юридическим лицом. В зависимости от сформулированной в задании цели оценки жилой недвижимости, выбирается обоснованный метод оценки и вид стоимости: рыночная, ликвидационная или инвестиционная.

Следуя письменному заданию на оценку, определяется стоимость квартир, комнат в квартире, подсобных помещений, жилых домов. Также при оценке жилой недвижимости учитывается и рыночная стоимость права собственности или других вещных прав, таких как право пользования или аренда, которые применены в отношении к рассматриваемому объекту.

Принципиальными факторами, на которые обращают внимание специалисты-оценщики при определении рыночной стоимости жилого объекта недвижимости, являются:

- местоположение объекта: город, район города, обеспеченность объектами инфраструктуры района (магазины, школы, больницы, детские сады и прочее) и их удаленность от рассматриваемого объекта,

транспортная и пешеходная доступность, вид преобладающей в округе застройки, степень благоустройства прилегающей территории;

- характеристики объекта: этажность (для индивидуального жилого дома) или этаж (для квартиры), число комнат, общая площадь помещений и площадь кухни, наличие перепланировок, высота потолка, внутренняя отделка, состояние и вид стеклопакетов, наличие системы безопасности;

- состояние здания: тип объекта, год его постройки, материалы перекрытий и стен, количество этажей, техническая оснащенность, наличие и состояние инженерных коммуникаций, наличие стоянки и детской площадки.

Цель исследования – изучить и проанализировать определение стоимости объектов собственности на примере жилой недвижимости.

Задачи исследования:

- 1) изучить теоретические аспекты процесса оценки объектов недвижимости;
- 2) выполнить определение стоимости объекта жилой недвижимости.

Объект исследования – жилая недвижимость.

Предмет исследования – определение стоимости объекта недвижимости.

Методы исследования: изучение специализированной литературы, анализ и сравнение.

Работа по структуре работы состоит из введения, двух глав, заключения и списка источников информации.

## 1 Теоретические аспекты процесса оценки объектов недвижимости

### 1.1 Понятия и классификация жилой недвижимости

Согласно статье 130 ГК РФ все вещи делятся на недвижимые и движимые.

Анализируя определение, регламентированное в статье 130 Гражданского кодекса РФ, законодатель отождествляет понятия "недвижимые вещи", "недвижимость", "недвижимое имущество".

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ) (см. подробнее п. п. 38 - 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

По вопросу о тождественности понятий "объект капитального строительства" и "объект недвижимости" см. статью "Объект капитального строительства".

Словари содержат следующие определения понятия "недвижимое имущество" (недвижимость):

Недвижимое имущество - имущество, использование которого по назначению и без ущерба его характеристикам и ценностным свойствам, исключает его перемещение: здания, сооружения, земельные участки и иное имущество, прикрепленное к земле и связанное с ней (Финансовый словарь Финам).

Недвижимое имущество — по гражданскому законодательству РФ — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения... (Юридическая энциклопедия. 2015).

Недвижимость - земельные, естественные угодья, другое имущество, прикрепленное к земле, прочно связанное с ней: здания, сооружения, объекты, находящиеся в собственности юридических или физических лиц.

Все объекты недвижимости могут быть разделены на три группы:

- 1) объекты недвижимости, которые недвижимы по своей природе (земля, недра и т.д.);
- 2) объекты, которые прочно связаны с землей и их перемещение влечет несоразмерный ущерб их назначению (здания, сооружения и т.д.);
- 3) объекты, которые по своей физической природе являются движимыми, но законодатель отнес их к недвижимости (морские, воздушные суда и т.д.).

Признаки недвижимости

Для недвижимого имущества характерны следующие основные признаки:

- наличие прочной связи с землей;
- невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта;
- создание недвижимости в установленном законом порядке, с соблюдением градостроительных и иных норм и правил.

1. Наличие прочной связи с землей. Прочная конструктивная связь с земельным участком означает связь постройки строительными конструкциями с земельным участком. Это основополагающий признак недвижимости. Однако критерии прочной связи с землей законодательством не установлены, что, однако, не является основанием для регистрации права собственности в ЕГРН, например, на забор, установленный на заглубленном в землю фундаменте, поскольку забор, в отличие, например, от здания, не имеет самостоятельного хозяйственного назначения.

1. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки: ФСО №1 : текст с изменениями и дополнениями на 20 июля 2017 года №256 : [принят приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года]. – Москва: Эксмо, 2017.
2. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Цель оценки и виды стоимости: ФСО №2: текст с изменениями и дополнениями на 20 июля 2017 года №257 : [принят приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года]. – Москва: Эксмо, 2017. – 35 с.
3. Российская Федерация. Федеральный стандарт оценки. Определение кадастровой стоимости: ФСО №4 : текст с изменениями и дополнениями на 20 июля 2017 года №258 : [принят приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года]. – Москва: Эксмо, 2017. – 39 с.
4. Российская Федерация. Федеральный закон. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: ФЗ №135: текст с изменениями и дополнениями на 20 июля 2017 года №258 : [принят приказом Минэкономразвития России от 29.07.1998 года]. – Москва: Эксмо, 2017. – 139 с.
5. Барсукова М.Г. Проблемы методического обеспечения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Краснодарском крае / М.Г. Барсукова, М.И. Колодная // BRITISH JOURNAL FOR SOCIAL AND ECONOMIC RESEARCH. – 2018. – Т. 3. – № 4. – С. 23-31
6. Голотина Ю.И., Ковтуненко М.Г. Проблемы классификации объектов недвижимости в России // В сборнике: Научный диалог: Экономика и менеджмент Сборник научных трудов по материалам XV международной научной конференции. 2018. С. 8-13.
7. Грязнова А.Г., Оценка недвижимости: учеб. пособие /А.Г.Грязнова, ред. М.А. Федотова – Москва:Финансы и статистика, 2018 — 496 с.
8. Гушель О.И. Краткий курс лекций по учебной дисциплине Оценка недвижимости. Часть 1. Минск: Белорусский национальный технический университет, 2020. — 59 с.
9. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А./Е.Н.Иванова – Москва: : Азбука, 2017. — 344 с
10. Караваева Н.М., Федоров А.В., Юрасова И.И., Дэви Ю.М. Девелопмент недвижимости. Учебное пособие. — Екатеринбург: Уральский федеральный университет им. первого Президента России Б.Н. Ельцина (УрФУ), 2020. — 150 с.
11. Ковтуненко М.Г., Заворотынская В.В. Система ценообразования, действующая на территории Российской Федерации //Вестник магистратуры. 2018. № 12-4 (87). С. 166-169.
12. Коряшкин Г.А., Оценка стоимости в Российской Федерации: учеб. пособие/ Г.А. Коряшкин; ред. М.А. Иванова. – Москва: Московский оценщик, 2018. – 266с.
13. Леви А.Б., О правовой природе норм Международных стандартов оценки имущества (МСО)/ учеб. пособие/ А.Б. Леви. – Москва: Просвещение, 2019. – 236с.
14. Матвейкина Ж.В., Самойлова Т.Ф., Калинин А.А., Строгий Б.Н. Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Курс лекций. Учебное пособие. — Под. ред. Ж.В. Матвейкиной. — Волгоград: Азово-Черноморский инженерный институт — филиал Донской ГАУ, 2020. — 244 с.
15. Новоселова И.В. Развитие жилищной политики России на основе опыта европейских стран // Научное обозрение. – 2016. – № 10. – С. 224-226.
16. Новоселова И.В., Дрокина К.И., Агаджанян А.Н. Роль сектора коммерческой аренды в обеспечении населения надлежащим жильем // Актуальные проблемы социальноэкономического развития России. – 2019. – № 3. – С.49-53.
17. Саенко А.И. Особенности и парадигма управления стоимостью объектов жилой недвижимости / А.И. Саенко, Д.Н. Хомич // Фундаментальные исследования. – 2017. – № 3. – С. 205-211.
18. Сухинин С.А. Структурные особенности экономического пространства юга России // Азимут научных исследований: экономика и управление. – 2019. – Т.8. – № 3 (28). – С. 354- 359.
19. Тихонова К. В. Ретроспективный анализ нормативно-правовых актов, регулирующих определение кадастровой стоимости / К. В. Тихонова, Е. В. Малова // Экономика и экология территориальных образований. — 2021. — Т. 5, № 1. — С. 89-96

20. Устойчивое развитие территорий, городов и предприятий: монография / С.Г. Шеина, И.Ю. Зильберова, В.Ф. Касьянов [и др.]; под общ. ред. С.Г. Шеиной; Донской гос. техн. ун - т. – Ростов-на-Дону: ДГТУ, 2017. 186 с.
21. Филиппова Т.А. Проблемы оценки кадастровой стоимости объектов капитального строительства для целей налогообложения (на примере г. Омска) / Т.А. Филиппова, М.Н. Веселова // Инновации и инвестиции. – 2018. – № 8. – С. 221-224
22. Хайруллин В.А. Учёт величины физического износа объекта технической эксплуатации при оценке действительной остаточной стоимости здания / В.А. Хайруллин, А.С. Салов, Л.А. Яковлева, В.В. Валишина // Вестник евразийской науки. – 2015. – Т. 7. – № 5.
23. Шмырев. М. Д., Все о недвижимости. Рынок загородного жилья: учеб.пособие/ М.Д. Шмырев – Москва: ЮНИТИ, 2019. - 192 с.
24. Mirgorodskaya E.O., Novoselova I.V., Steiner V.Yu. Organizational and Managerial Failures in the Development of the Housing Industry in Russia // Materials Science Forum. – 2018. – Vol. 931. – pp. 1160-1164
25. Стерник Г.М., Стерник С.Г., Епишина Э.Д. Методика классифицирования многоквартирных жилых новостроек по потребительскому качеству (классу). - URL <http://rgr.ru/UserFiles/File/Congress/XV/epishina-sternik.pdf>

*Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:*

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/183515>