

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/kursovaya-rabota/313661>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Кадастр

Оглавление

Введение 3

1. Теоретические основы оценки рыночной стоимости недвижимости 5

1.1 Понятие недвижимого имущества 5

1.2. Оценка стоимости недвижимости: основные понятия и принципы оценки 6

1.3 Основные принципы оценки объектов недвижимости 9

2. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости 16

2.1 Затратный подход, его особенности и методы 16

2.2 Затратный подход к оценке недвижимости 18

3. Определение рыночной стоимости коммерческой недвижимости (магазин) 23

3.1 Преимущества и недостатки в применении различных подходов к оценке имущества 23

3.2 Расчет рыночной стоимости недвижимого имущества 25

Заключение 39

Список использованной литературы 41

Введение

Актуальность темы исследования. В России произошел плавный переход к рыночной экономике, тем самым появились права на частную собственность и свободу предпринимательства, разрешающие активным участникам рынка полностью владеть своими объектами недвижимости.

Недвижимость является основой для хозяйственной деятельности и расцвета предприятий и организаций всех форм собственности. В России сформировался и активно расцветает рынок недвижимости, приумножаются количество операций с недвижимостью. Создались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости. Появилось множество разнообразных агентств недвижимости, риэлторских фирм, других посреднических организаций, в том числе и оценочных компаний.

Все операции и сделки с имуществом спрашивают знания стоимости объекта собственности. В рыночных условиях данная стоимость имущества не задается директивно, а зависит от факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни общества в целом. Поэтому неизменно появляется необходимость установления стоимости объектов собственности.

Важным компонентом рыночной экономики является институт независимой оценки собственности. Развитие в России рыночных отношений требовало создания нового вида деятельности - оценочной.

В рыночной экономике оценка недвижимости нужна всем, кто с ней связан: собственникам, управляющим, банкирам, работникам страховых и налоговых служб, инвесторам.

Целью курсовой работы является рассмотрение особенностей определения рыночной стоимости недвижимости торгового назначения (магазин) затратным подходом оценки.

Для раскрытия цели в курсовой работе были поставлены и решены следующие задачи:

1) рассмотрены теоретические основы оценки рыночной стоимости недвижимости;

2) раскрыта сущность затратного подхода к оценке стоимости недвижимости;

3) рассчитана рыночная стоимость объекта коммерческой недвижимости затратным подходом оценки.

Объектом данной курсовой работы является магазин общей площадью 1214 м² с относимым к нему земельным участком площадью 1762 м² нежилое помещение общей площадью 111,2 м² (кадастровый номер 50:37:006 03 30:0001), расположенное по адресу: г. Москва, Менжинского улица, 48.

Предметом исследования курсовой работы являются теоретические и методологические основы оценки стоимости недвижимости.

Теоретической и методологической основой послужили труды ряда ученых в области оценочной деятельности, среди которых труды И.Т. Балабанова, И.В. Белых, С.В. Грибовского, В.А. Горемыкина, А.П., Грановой, В.В. Григорьева, А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, А.М. Иванова, Е.С. Озерова, Н.Е. Павленко, Е.И. Тарасевича и других.

Структура курсовой работы обусловлена целями и задачами и состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, включающего 30 наименований.

1. Теоретические основы оценки рыночной стоимости недвижимости

1.1 Понятие недвижимого имущества

Понятие «недвижимое имущество» впервые сформулировано в римском праве в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов, и до современности оно является общепринятым во всех странах мира. В дореволюционной России это понятие было использовано в указе Петра I от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» для ограничения оборота недвижимости и ее наследования. Под недвижимым имуществом подразумевали земли, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу причисляли полезные ископаемые, находящиеся в земле, и всевозможные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, на пример: шахты, мосты, плотины. В советский период после упразднения частной собственности на землю дробление вещей на движимые и недвижимые трансформировалось в разделы основных и оборотных фондов, а земельные участки считали отдельно по видам и только в натуральных единицах измерения (по площади) [6, с.16].

Список объектов недвижимости написан в ст. 130 ГК РФ. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) причисляются земельные участки, участки недр, изолированные водные объекты и все, что крепко связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного убытка их назначению неосуществимо, в том числе леса, долголетние насаждения, здания, сооружения [1]. К недвижимым вещам причисляют подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законодательством к недвижимым вещам возможно причисление и другое имущество. Так, например, в соответствии со ст. 132 ГК РФ, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью [15, с.120].

Все объекты недвижимости необходимо разбить на три значительные категории:

- 1) земля;
- 2) жилая недвижимость;
- 3) недвижимость для коммерческих целей.

Под коммерческой недвижимостью понимается любая недвижимость, способная доставлять доход [29, с.7].

1.2. Оценка стоимости недвижимости: основные понятия и принципы оценки

Все операции и сделки с недвижимостью запрашивают определенные сведения стоимости объекта собственности. В рыночных обстоятельствах стоимость недвижимости полностью зависит от факторов, тенденций и модификаций в экономической сфере жизни государства. Острая необходимость в оценке недвижимости появляется в определенных ситуациях, изображенных на рисунке 1 [20, с. 234]:

Рисунок 1 - Случаи применения оценки недвижимости

Независимая оценка необходима для обнаружения реальной и рыночной стоимости, под которой понимается наиболее возможная цена недвижимого имущества, которую можно приобрести от его торговли на конкурентоспособном и открытом рынке при соблюдении равновесия, т.е. когда субъекты сделки при обсуждении цены действуют рационально и не ощущают напора. Под напором, в данной ситуации, подразумевается присутствие чрезвычайных условий, например, отсутствие одного из субъектов отношений. Итоговая стоимость недвижимого имущества и сам процесс оценки зависят от позиций оценки объектов недвижимости, которые рекомендуют свод методических правил. Принципы оценки разделены на четыре позиции и могут применять отдельно и вместе, в зависимости от конкретного объекта недвижимости [2, с. 34].

В первую позицию включают взгляды, основанные на мнениях пользователя; во вторую, соединенные с объектом недвижимости и его улучшением; к третьей причисляют убеждения, объединенные с рыночной средой; и к четвертая касается наилучшего, наиболее эффективного применения объекта недвижимости [4, с. 23].

Список использованной литературы

Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ // Доступ из справочной

правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ // Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в российской федерации» // Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Письмо Минфина РФ «О принятии объектов недвижимости к бухгалтерскому учету» от 08.04.2003 г. № 16-00-14/121 // Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

Научная и учебная литература

5. Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров. - М.: Стройинформиздат, 2016. - 256 с.

6. Ардзинов В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Ардзинов. - СПб.: Питер, 2018. - 384 с.

7. Асаул, А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов / А. Асаул. - СПб.: Питер, 2013. - 416 с.

8. Будникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятия: Уч.пособие. - М.: ИНФРА-М, 2019. - 682 с.

9. Герауф Ю.В. Оценка бизнеса: учебно-методическое пособие/ Ю.В. Герауф, М.Г. Кудинова. - Барнаул: РИО АГАУ, 2020. - 159 с.

10. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. В 2 т. Т.1. Общая модель рынка недвижимости и рынок прав аренды: Учебник / В.А. Горемыкин. - Люберцы: Юрайт, 2016. - 472 с.

11. Гриненко С. В. Экономика недвижимости. Конспект лекций.: - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2021. - 491 с.

12. Игнатов Л.Л. Экономика недвижимости. Учебно-методическое пособие. - М.: Изд-во МГТУ им. Н.Э.Баумана, 2019. - 445 с.

13. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с.

14. Коваленко Н. Я., Петранева Г. А., Романов А. Н. Экономика недвижимости. - М.: КолосС, 2014. - 240 с.

15. Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; Под общ. ред. проф., д.э.н. А.А. Варламов. - М.: Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2020. - 288 с.

16. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости. - М.: Академия, 2014. - 320 с.

17. Миронова Н.Н., Шутьков С.А. Экономика недвижимости. - Ростов н/Д: Феникс; М.: Национальный институт бизнеса, 2018. - 622 с.

18. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. - СПб.: Изд-во «МКС», 2017. - 268 с.

19. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. - М.: КНОРУС, 2016. - 352 с.

20. Парамонова, Т.Н. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебное пособие / Т.Н. Парамонова, И.Н. Красюк. - М.: КноРус, 2013. - 288 с.

21. Сычева Г.И., Колбачев Е.Б., Сычев В.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). - Ростов-на-Дону: Феникс, 2019. - 205 с.

22. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - М.: ЮНИТИ, 2017. - 591 с.

23. Ушак Н.В. Оценка недвижимости / Н.В. Ушак. - М.: КноРус, 2018. - 752 с.

24. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): Учебник / Н.Ф. Чеботарев.. - М.: Дашков и К, 2013. - 256 с.

25. Шабалин В. Г. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтора. Часть 1 / В.Г. Шабалин, А.А. Хромов. - М.: Филинь, Омега-Л, 2016. - 608 с.

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/kurovaya-rabota/313661>