

*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/356709>

**Тип работы:** Дипломная работа

**Предмет:** Городской кадастр

## ВВЕДЕНИЕ 3

1. Теоретические основы кадастровой недвижимости и ее оценочной деятельности 6

1.1 Основные термины и содержание кадастровой недвижимости 6

1.2 Общие концепции оценки и методы определения ставки капитализации земельного участка 9

1.3 Классификация земельных участков целей оценки их стоимости 19

2. Анализ определения ставки капитализации земельного участка на примере предприятия ДЕЗ

Апшеронского района г. Акредасов 23

2.1 Организационно-экономическая характеристика предприятия ДЕЗ Апшеронского района г. Акредасов 23

2.2 Описание объекта исследования 25

3. Порядок применения подходов к оценке объектов недвижимости 26

3.1 Определение рыночной стоимости объекта оценки с помощью затратного подхода 26

3.2 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом 32

3.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом 34

3.4 Определение итоговой стоимости объекта оценки 35

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ 40

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 43

Кадастровая оценка участка - определение расчетной стоимости по определенному методу и фиксация ее в кадастровом деле участка. Кадастровой стоимостью может быть только земельный участок, учтенный в кадастре. Кадастровая стоимость участка и его рыночная стоимость, как правило, не совпадают с ценой продажи. Кадастровая оценка недвижимости проводится с помощью метода оценки качества и стоимости, который установлен и утвержден в соответствии с законодательством, регулирующим кадастровую оценку [5, с. 162-187].

ФЗ «О государственном кадастре» представляет собой систематизированный набор записанной информации, обусловленной регистрацией в государственном кадастре, местоположением, назначением и правовым статусом участка в Российской Федерации, а также информацией о площади территории и расположенных на ней участках. Термин «кадастрах означает архивирование инвентаризации (записей) проекта [12, с. 142-164].

Исторические корни кадастра можно проследить в глубокой древности. Термин «кадастровый» можно проследить со времен римского правителя Августа (27 г. до н. э.), когда была утверждена единица налоговой регистрации «капутигум».

В средние века содержание кадастровых исследований и основные принципы кадастровой регистрации оставались практически неизменными: продвижение недвижимости оставалось чисто линейным и осуществлялось с помощью веревок и стержней.

Джовани Джакомо Мариони разработал первую кадастровую оценку, которая основывалась на реализации научных методов, определении границ мест с помощью триангуляции и полигональных сетей. Этот список был основан на сценарных картах всех сельских общин, составленных в масштабе 1:2000. На этих картах были показаны участки личной государственной собственности, тип земли, чистая прибыль, которая являлась основой налогообложения [10, с. 23-64].

Первые сведения о русском кадастре относятся к десятому веку. Это связано со сбором земельного налога и оценкой земли. Картографические материалы для российского кадастра были включены в описания земель, собранные в письменных, цензурированных и межевых книгах и составленные по результатам масштабных и землеустроительных работ.

В целях защиты прав собственников были расширены сельскохозяйственные работы. В 1765 году было принято Положение о Земельной комиссии. В России не только составлялись бухгалтерские документы и отчеты по сельскохозяйственным земельным и лесным фондам, но и составлялись коды городов. Файл инвентаризации и список дворов содержал информацию о территории дворов, которая содержала список зданий и размер рублевого налога, а также имя владельца.

Во многих городах была проведена оценка недвижимости и ее инвентаризация с земельными планами и планами застройки. В первые несколько лет после революции 1917 года, согласно городскому земельному законодательству, все земельные и водные пространства в пределах города, независимо от пользователя, должны были быть зарегистрированы. В течение периода регистрации были подсчитаны земельные участки, визуализирована структура и характеристики структуры, и участки были объяснены в соответствии с типом земли [3, с. 44-67].

В настоящее время государственная регистрация недвижимости обычно определяется как государственная, многоцелевая, многоуровневая необходимая и надежная система информации для обеспечения осуществления государственного надзора за отношениями и управлением ресурсами в Российской Федерации на основе действующего законодательства. Эта система должна гарантировать, что государство признает и доказывает происхождение, существование или исчезновение объекта учета кадастровой системы, то есть регистрация права собственности еще не установлена.

В жизни современного общества недвижимость важна как природный ресурс, как территориальная основа, как элемент средств производства и коммерческих и денежных отношений рынка. Как природный ресурс, земля, как важная часть окружающей природной среды, характеризуется пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, недрами и водами, которые формируют определенные типы ландшафтов. В то же время недвижимость. это прежде всего социально-экономическая категория, которая обеспечивает условия жизни человека [2, с. 32-41].

Как элемент рыночных отношений, форма объектов собственности (недвижимости) оценивается системой стоимостных характеристик (налоги, арендная плата, нормативные акты, рынки и гарантированные цены и т.д.). По сравнению с другими средствами производства недвижимость имеет много отличий: она не может двигаться, ее нельзя скопировать, она не является незаменимой, она ограничена в пространстве, физически и морально она не изнашивается, если ее правильно использовать.

Таким образом, национальный кадастр недвижимости - это информационная система по регистрации объектов недвижимости, государственных границ Российской Федерации и основных границ субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон и районов с особыми территориальными условиями использования.

Основной целью кадастра является организация оборота и сделок с правами, зарегистрированными в национальном едином реестре прав на недвижимость. Информация, содержащаяся в системе, является общедоступной.

Национальный земельный кадастр недвижимости - это действие Федерального бюро государственной регистрации, кадастра и картографии и его территориальных органов по вводу информации в эту систему регистрации недвижимости для подтверждения существования такой недвижимости и определения характеристик, которые позволяют определять эту недвижимость как индивидуально определенные объекты, или для подтверждения прекращения существования такой недвижимости.

Кадастровый учет осуществляется уполномоченным персоналом - кадастровыми инженерами. Земельный участок, здания различного назначения, постройки, помещения и незавершенные объекты - все это находится в ведении Земельного кадастра.

Согласно нормам Федерального закона № 221-ФЗ от 24 июля 2007 года, каждый объект недвижимости, касающийся его информации о кадастровом статусе недвижимости в стране, имеет неизменяемый национальный регистрационный номер, который не подлежит повторению на территории Российской Федерации, так называемый кадастровый номер.

## 1.2 Общие концепции оценки и методы определения ставки капитализации земельного участка

Оценка недвижимости является одной из наиболее распространенных оценок на сегодняшний день, включая определение стоимости имущества или других прав, таких как права аренды, право пользования. Оценочные испытания проводятся на таких объектах, как [11, с. 98-112]:

1. Здания промышленного, социального или культурного, комплексного производства;
2. Дома, квартиры, комнаты и другие жилые здания;
3. Офисы, склады и местное производство;
4. Земельные участки, плантации, многолетние насаждения, участки-сады, парки, площади, участки будут разработаны в садоводческих и дачных товариществах;
5. Передающие сооружения и оборудование - дороги, мосты, переходы, водохранилища, трубопроводы, телефонные линии и кабели, электрические сети;

6. Объекты текущего строительства, в том числе объекты приостановленного строительства.

Оценщик - эксперт, который имеет право оценивать и подписывать отчет об оценке недвижимости, транспортных средств, оборудования, компаний, претензий, инжиниринга и т.д. Деятельность оценщиков регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [8, с. 12-35].

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность по установлению стоимости материальных и нематериальных объектов с учетом интересов их прав и связанных с ними субъектов гражданских прав. В соответствии с целью оценки различают следующие виды стоимости: рыночную, инвестиционную, гарантийную, расчетную и другие.

Основным нормативным актом, регулирующим оценку имущества и экономических обязательств, является Федеральный закон № 1998 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3). Закон устанавливает правовую основу для надзора за оценочной деятельностью объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам или муниципальным образованиям Российской Федерации, физическим и юридическим лицам, для торговли объектами оценки и для других целей [18, с. 184-197].

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность Российской Федерации, отражено не только в этих административных актах, но и в других федеральных законах и нормативных актах Российской Федерации и ее субъектов, а также в международных договорах Российской Федерации. Субъект Российской Федерации регулирует оценочную деятельность в соответствии с федеральным законом.

В дополнение к законодательству, регулирующему оценочную деятельность, оценщики также уделяют особое внимание законодательству, регулирующему имущественные и другие имущественные права, определенные виды обязательств и имущественные отношения, связанные с объектом оценки.

Основой такого рода законодательства является Гражданский кодекс Российской Федерации, налоговое законодательство, земельное право, водное право и другие законодательные и нормативные акты, в том числе касающиеся приватизации, банкротства, лизинга, гарантий, ипотеки, условного депонирования [16, с. 112-134].

Права собственности - это совокупность правовых норм, которые предусматривают, что вещи закрепляются за отдельными лицами и группами. Права собственности устанавливает территориальный орган Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости.

Имущество, принадлежащее двум или более лицам, принадлежит им на праве общей собственности (статья 12). В долевой собственности поведение индивидуального владельца определяется законом или соглашением сторон. Если это не так, то баллы считаются равными (статья 245н ГК РФ). Долевая собственность на владение, пользование и распоряжение имуществом осуществляется по соглашению собственника. Результаты, продукты и доходы от использования общей собственности распределяются в общую собственность и распределяются между участниками общей собственности пропорционально их долям [15, с. 15-42].

Каждый участник долевой собственности имеет право продать свою долю кому угодно. Однако в то же время остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право выкупить проданную долю по той цене, по которой она продается. Фактически это преимущественное право на покупку реализуется следующим образом. Участвующий продавец обязан уведомить других участников участвующей собственности в письменной форме об их намерении продать свое участие третьей стороне, указав цену и другие условия продажи.

Если другие участники доли собственности не получают таких льгот в течение определенного периода времени, продавец имеет право продать свою долю кому угодно. Если продавец не уведомляет других участников, которые собираются быть проданными, то любой участник общей собственности имеет право потребовать передачи этой доли в собственность в течение трех месяцев [7, с. 7-15].

Закон предусматривает, что возникает общая (не разделяемая) собственность. Имущество, принадлежавшее обоим супругам до брака, а также имущество, полученное одним из супругов в дар или по наследству, не является частью общей собственности обоих супругов.

Общей собственностью членов фермерского (сельскохозяйственного) хозяйства являются: земля, здания, инвентарь, техника, продукты и доходы. Однако, если сделка совершается одним из участников общей собственности, предполагается согласие остальных участников. Во многих случаях аренда является приемлемой альтернативой правам собственности, которая может защитить как права арендаторов, так и возможности арендаторов с точки зрения земли.

Права аренды особенно интересуют проекты, связанные со строительством, поскольку в случае зданий на

земле арендаторы имеют право приобрести землю под ними по цене, определенной законом о земле [17, с. 82-94].

Основные файлы объектов недвижимости разделены на файлы собственности и файлы доверия. Документы на недвижимость являются основным источником, служащим для публикации документов правосудия. Эти документы должны соответствовать законодательству, действующему на момент подготовки земельного участка. В этих документах должен быть указан тип прав на землю, владелец прав и описание земли, что позволяет четко интерпретировать и идентифицировать конкретную землю.

Документы на право собственности на землю включают:

1. Наследование сертификата;
2. Акты и договоры приема-передачи к ним: приватизации, купли-продажи и т.д.);
3. Действительное судебное решение.

Свидетельство о регистрации выдается БТИ, органом местного самоуправления в реестре собственников, юридической регистрации и т.д., но само по себе не является документом о собственности.

Документы о доверительном управлении землей включают [6, с. 100-117]:

1. Свидетельство о праве собственности на землю (также договор аренды сельскохозяйственных земель и временного использования сельскохозяйственных земель) и приложение к кадастровому плану участка (паспорт);
2. Свидетельство о пожизненном наследовании права собственности на землю;
3. Свидетельство о постоянном (бессрочном) пользовании земельным участком.

Таким образом, каждый участник долевой собственности имеет право продать свою долю кому угодно. Однако в то же время остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право выкупить проданную долю по той цене, по которой она продается.

Фактически это преимущественное право на покупку реализуется следующим образом. Участвующий продавец обязан уведомить других участников участвующей собственности в письменной форме об их намерении продать свое участие третьей стороне, указав цену и другие условия продажи.

Если другие участники доли собственности не получают таких льгот в течение определенного периода времени, продавец имеет право продать свою долю кому угодно. Если продавец не уведомляет других участников, которые собираются быть проданными, то любой участник общей собственности имеет право потребовать передачи этой доли в собственность в течение трех месяцев.

По мнению экспертов, низкое качество оценки в России сложилось под влиянием ряда факторов, в основном несовершенной законодательной базы, низких требований к уровню подготовки экспертов (оценщиков) и состояния рыночной экономики. Хотя управляющие организации предпринимают различные усилия для улучшения ситуации с оценкой, проблема все еще существует, и она действительно становится все более и более очевидной.

Оценочная деятельность требует профессиональных методов, определенного понимания нормативно-правовой базы и методов. Это может осуществляться только уполномоченными оценщиками, обладающими соответствующими навыками. Как и в любой профессиональной деятельности, с оценкой может возникнуть много проблем, которые могут усложнить ее выполнение или поставить под сомнение результаты.

Главная проблема заключается в профессионализме самого оценщика. Ведь для получения достоверных данных эксперты должны не только знать все методы, правила и порядок, но и понимать экономические процессы страны и всего мира, чтобы иметь возможность прогнозировать рынок недвижимости на основе этих процессов [1, с. 15-47].

В российских условиях основной проблемой, с которой сталкиваются оценщики, является информационная непрозрачность рынка недвижимости, главным образом отсутствие фактической информации о сделках по аренде недвижимости, операционных расходах и каждом сегменте рынка в разных регионах [4, с. 84-97].

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 2020).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) 31 июля 1998 года N 146-ФЗ.
4. Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на 2018 год № 135-ФЗ от 29 июля 1998.
5. Постановление Правительства РФ от 6 июля 2001 г. N 519 «Об утверждении стандартов оценки» (в ред. от 10.07.2017).
6. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24 июля 2007.
7. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №

122-ФЗ от 21 июля 1997.

Библиографический список

8. Абдуллаева, Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Н.А. Абдуллаева. – М.: «ЭКМОС», 2019. – 520 с.
9. Акимова, И.А. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики / И.А. Акимова. – М.: Право и экономика, 2020. – 155 с.
10. Андрианов, Ю.В. Оценка автотранспортных средств / Ю.В. Андрианов. – М.: Дело, 2021. – 305 с.
11. Антонов, В.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств / В.П. Антонов. – М.: Русская оценка, 2020. – 157 с.
12. Асаул, А.Н. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул. – М.: АНО «ИПЭВ», 2020. – 472 с.
13. Бабенко, Р.В. Техника оценки офисной и промышленной недвижимости / Р.В. Бабенко. – Ростов н/д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2019. – 137 с.
14. Бейлезон, Ю.В. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости / Ю.В. Бейлезон. – М.: «ЭКМОС», 2020. – 310 с.
15. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости: Учебник / А.Г. Грязнова. – М.: Финансы и статистика, 2019. – 14 с.
16. Дамодаран, А. Оценка стоимости активов / А. Дамодаран. – М.: Попурри, 2019. – 272 с.
17. Коновалова, А.Н. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / А.Н. Коновалова. – М.: ИНФРА-М, 2021. – 326 с.
18. Коростылев, С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: учебное пособие / С.П. Коростылев. – М.: Русская деловая литература, 2019. – 288 с.
19. Озеров, Е.С. К вопросу об обосновании и использовании аксиомы теории оценки / Е.С. Озеров. – М.: Дело, 2021. – 121 с. – 376
20. Ресин, В.И. Экономика недвижимости: учебное пособие / В.И. Ресин. – М.: Дело, 2019. – 456 с.
21. Севостьянов, А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции / А.В. Севостьянов. – М.: Academia, 2020. – 40 с.
22. Симионова, Н.Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н.Е. Симионова. – М.: Феникс, 2021. – 368 с.
23. Слюсаренко, В.А. Определение стоимости недвижимого имущества. Учебник / В.А. Слюсаренко. – М.: Academia, 2019. – 288 с.
24. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. – М.: ЮНИТИ, 2020. – 591 с.
25. Тимошин А.Е. Основные проблемы проведения кадастровых работ в отношении земельных участков и объектов капитального строительства // Молодежная наука 2021: технологии, инновации. – Пермь, 2021. – Ч. 3. – С. 205-207.
26. Федотова, М.А. Оценка недвижимости (бакалавриат) / М.А. Федотова. – М.: КноРус, 2019. – 176 с.
27. Шумская Ю.Д. Некоторые аспекты методики кадастровых работ в отношении земельных участков, занятых обводненными карьерами // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2019. – Т. 6, № 2. – С. 169-174.
28. Щиренко А.И. Кадастровые работы в отношении земельных участков лесного фонда // Прорывные научные исследования как двигатель науки : сб. ст. междунар. науч.-практ. конф. – Магнитогорск, 2021. – С. 119-125.

*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/356709>