

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/referat/404018>

Тип работы: Реферат

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Введение.....	3
1. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости.....	4
2. Методы массовой оценки объектов недвижимости.....	8
Заключение.....	14
Список литературы.....	16

Введение

По мере развития рыночных отношений в России вопросы оценки недвижимости становятся все более актуальными. Оценка недвижимости напрямую связана со многими экономическими вопросами, такими как ценообразование, планирование экономического развития, реструктуризация, приватизация и национализация предприятий, инвестиционное развитие и региональные экономические программы. Действительно, необходимость оценки стоимости недвижимости возникает при приватизации или национализации отдельного объекта недвижимости или недвижимости, входящей в состав недвижимого комплекса предприятия. Оценка необходима при совершении сделок с недвижимостью, таких как купля-продажа, аренда и любая другая передача объекта от одного человека к другому.

В случаях, когда сделка касается государственного имущества, обязанность проведения оценки регулируется законодательством. Оценка необходима при расчете налога на имущество. Развитие первичного и вторичного рынков недвижимости приводит к постоянно растущей потребности в качественных и квалифицированных оценках недвижимости. С становлением рыночных отношений понятия «недвижимость» и «оценка недвижимости» стали широко использоваться на практике, однако их теоретическое обоснование применительно к конкретным условиям российского рынка находится на стадии формирования и развития, и многие термины имеют неоднозначное толкование.

Поскольку до недавнего времени в России не существовало рынка недвижимости, для оценки использовались разные виды стоимости, имевшие место в директивной экономике, а именно: восстановительная, балансовая, инвентаризационная и другие.

1. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости

Массовая оценка – это систематическая оценка групп объектов недвижимости на определенную дату с использованием стандартных процедур и статистического анализа.

Массовая оценка касается оценки большого количества объектов, которые закономерно отличаются друг от друга, поэтому ее вынужденным инструментом является применение стандартных методов к группам и классам объектов, что требует определенной работы по классификации и стратификации объектов. Разработка стандартных методов и приемов статистического анализа, описание правил их грамотного применения являются предметом массового оценивания как особой отрасли теории оценивания и прикладного анализа. Определение «массивный» относится к оценке, а не к объектам.

В нем подчеркивается использование специальных приемов и методов оценки, а не массовость и типовость объектов, как полагают многие российские оценщики. Следствием ошибочного понимания сочетания слов «массовая оценка» стало противопоставление массовой оценки индивидуальной оценке, искусственное разграничение жилой недвижимости и коммерческой и промышленной недвижимости.

При этом жилье рассматривается как объекты массового характера, а нежилые объекты описываются как отдельные объекты, трудно поддающиеся стандартизации, стоимость которых формируется под воздействием совокупности уникальных и специфических факторов. Это не совсем правда.

Вся недвижимость в каком-то смысле уникальна. Даже самые стандартные и типовые квартиры в одном доме отличаются друг от друга – ориентацией окон, этажом, на котором расположена квартира, особенностями микрорайона – шумные или тихие соседи, близость к разрядке, и т. д. Часто расположенные в одном типовом доме квартиры с одинаковым количеством комнат имеют разную планировку.

Более 15 лет в Российской Федерации проводятся эксперименты по разработке и апробации методик массовой оценки недвижимости для целей налогообложения. До сих пор результаты не были удовлетворительными. А это препятствует существенному переходу к налогообложению исходя из рыночной (кадастровой) стоимости земли, жилой и нежилой недвижимости [2].

Все эксперименты по массовой оценке недвижимости для целей налогообложения проводились по общепринятой в мировой практике методологии корреляционно-регрессионного моделирования.

1. Алена, Владимировна Пылаева Модели и методы кадастровой оценки недвижимости 2-е изд., испр. и доп. Учебное пособие для СПО / Алена Владимировна Пылаева. - М.: Юрайт, 2023. - 357 с.
2. Алена, Владимировна Пылаева Модели и методы кадастровой оценки недвижимости 2-е изд., испр. и доп. Учебное пособие для академического бакалавриата / Алена Владимировна Пылаева. - М.: Юрайт, 2019. - 395 с.
3. Алена, Владимировна Пылаева Основы кадастровой оценки недвижимости 2-е изд., испр. и доп. Учебное пособие для СПО / Алена Владимировна Пылаева. - М.: Юрайт, 2021. - 311 с.
4. Алена, Владимировна Пылаева Основы кадастровой оценки недвижимости 2-е изд., испр. и доп. Учебное пособие для академического бакалавриата / Алена Владимировна Пылаева. - М.: Юрайт, 2022. - 680 с.
5. Болотин, Сергей Алексеевич Информационные методы оценки недвижимости. Учебник для студентов учреждений высшего образования / Болотин Сергей Алексеевич. - М.: Академия (Academia), 2023. - 931 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/referat/404018>