

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/404560>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

ВВЕДЕНИЕ 3

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ 6

1.1. СУЩНОСТЬ И СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ 6

1.2. ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ 7

1.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 8

1.4. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 9

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ 11

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ПО ОЦЕНКЕ 11

2.1.1. Определение цели и задачи проведения оценки 11

2.1.2. Определение вида стоимости и установление даты оценки 12

2.1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности 13

2.1.4. Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки. 13

2.1.5. Основные экономические показатели России (по данным Росстата -источник: [www . gks . ru](http://www.gks.ru)) 14

2.1.6. Краткий обзор рынка жилой недвижимости страны и региона 14

2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15

2.2.1. Перечень документов, используемых оценщиком: 16

2.2.2. Описание правового статуса объекта оценки 16

2.2.3. Результаты обследования объекта оценки 17

2.2.4. Местоположение объекта оценки на карте 17

2.2.5. Основные характеристики местоположения Объекта оценки 17

2.2.6. Описание здания, в котором расположен Объект оценки 18

2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 20

2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 28

2.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 31

2.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 33

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 36

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 39

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ИНТЕРНЕТ-СТРАНИЦ АНАЛОГОВ 42

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА 50

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ НА ОБЪЕКТ ОТ ЗАКАЗЧИКА 51

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 57

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РОССИИ (ПО ДАННЫМ РОССТАТА -ИСТОЧНИК: [WWW . GKS . RU](http://www.gks.ru)) 61

(В РУБЛЯХ В СОПОСТАВИМЫХ ЦЕНАХ) 61

В условиях происходящего в современном мире процесса глобализации происходит одновременно формирование международного рынка имущества и имущественных прав. При любых сделках с имуществом цена является одним из главных вопросов. Опыт многих стран свидетельствует, что потребность в проведении оценки стоимости испытывают практически все субъекты, вовлеченные в международный торговый и финансовый оборот.

Оценка имеет большое значение и для покупателя, и для продавца при определении обоснованной цены сделки. Она нужна и для кредитора при принятии решения о предоставлении ипотечного кредита, и для страховой компании при возмещении ущерба. Если правительство отчуждает собственность, собственнику может потребоваться её оценка, чтобы оспорить предложение правительства о «справедливой компенсации». Оценка может проводиться и в целях налогообложения. Распределение цены на стоимость земли и застройки может иметь значение при обосновании схемы начисления износа в целях налогообложения. Если одна корпорация стремится приобрести другую, то ей может потребоваться оценка

текущей стоимости недвижимого имущества, принадлежащего последней.

Выделение оценочной деятельности в самостоятельную область профессиональной деятельности происходит только в XX веке, при достаточной развитости рынка. К сороковым годам двадцатого столетия во многих странах были разработаны в основном схожие между собой принципы и методики оценки. Однако лишь во второй половине XX века начал развиваться подход к пониманию оценки имущества как к отдельной профессии.

Важную роль управление стоимостью играет для всех секторов экономики. Их недооцененность приводит к проблемам привлечения инвестиций в развитие данных компаний и снижению конкурентоспособности на внутреннем и внешнем рынках. Неконкурентоспособность на одном или обоих вышеупомянутых рынках подвергнет серьезной опасности шансы на выживание компании.

Объективная оценка различных видов стоимости (рыночной, инвестиционной, равновесной и других) недвижимого имущества необходима:

- при различных сделках, например, купли-продажи или сдачи в аренду;
- при судебных спорах (разводах и т.д.);
- при акционировании предприятий, оценке долей бизнеса и перераспределении имущественных долей;
- при возмещении после нанесения ущерба имуществу после пожара, потопа, наводнения;
- при кадастровой оценке для целей налогообложения объектов недвижимости;
- при страховании объектов недвижимости;
- при взыскании долгов с должников;
- при кредитовании под залог объектов недвижимости;
- при ликвидации организаций;
- при оформлении права наследования, исполнении судебного приговора;
- и при других юридически значимых действиях и операциях, связанных с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости.

Цель данной работы - определение рыночной стоимости объекта недвижимости, а также анализ полученных данных.

В работе поставлены следующие задачи:

- Дать определение понятия «недвижимость»;
- Изучить законодательную основу оценки недвижимости (Федеральные стандарты оценки) и их применение к объекту оценки;
- Определить стоимость, оценить квартиру (объект недвижимости) различными методами или обоснованно отказаться от некоторых из них;
- Провести анализ полученных результатов, сделать вывод.

Предметом исследования являются Федеральные стандарты оценки как законодательного базиса при оценке стоимости недвижимости и подходы оценки.

Объектом оценки в данной работе является объект недвижимости – двухкомнатная квартира.

Методологическая основа исследования: согласно действующих Федеральных стандартов оценки при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Если применение одного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки, то оценщик может использовать их, но при этом необходимо обоснованно отказаться от применения остальных подходов. [6, 8]

Структура курсовой работы: введение, глава 1 Теоретические аспекты оценки стоимости недвижимости, глава 2 Определение рыночной стоимости квартиры, заключение, список источников литературы, приложения.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Сущность и содержание оценки недвижимости

Согласно Гражданского кодекса (в действующей редакции) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки стоимости.

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости: рыночная стоимость, равновесная стоимость, инвестиционная стоимость, иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В настоящей работе оценке подлежит рыночная стоимость квартиры (объекта оценки) исходя от цели оценки - ипотека. Кредитные учреждения при предоставлении ипотеки запрашивают у заемщиков рыночную стоимость объект залога.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г. (в действующей редакции).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая, третья) (в действующей редакции).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции).
- Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
4. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
5. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";
6. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";
7. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";
8. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
9. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)".

Специальные стандарты оценки:

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-№7), утвержден Приказом Минэкономразвития России №611 от 13.01. 2014г.;
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО-№9), утвержден Приказом Минэкономразвития России №327 от 01 июня 2016 г.;
12. «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва «Финансы и статистика» 2010 г.;
13. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
14. Шмойлова Р. А. Общая теория статистики: Учебник. — М.: Финансы и статистика, 2002
15. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества» С.В. Грибовский, С.А. Сивец, Москва «Финансы и статистика» 2008 г.;
16. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса -М.:Экмос, 2000;
17. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб.: СПбГТУ, 1997г.;
18. Оценка рыночной стоимости недвижимости / под ред. Рутгайзера В.М. -М.: Дело, 1998г.
19. Федотова М. А., Уткин Э. А. Оценка недвижимости и бизнеса / М. А. Федотова, Э. А. Уткин. — М., 2002.
20. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
21. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
22. Сборник рыночных корректировок СРК-2018 под. Ред. Яскевича Е.Е. «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки».
23. Справочник оценщика недвижимости-2022. Квартиры. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2022.

24. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД) № 17, под ред. канд. техн. наук Е.Е.Яскевича. М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2018 г.
25. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р), «Правила оценки физического износа жилых зданий» (утв. Приказом Госстроя СССР от 23 января 1986 г. N 63,76)
26. Справочник оценщика недвижимости – 2022. «Квартиры» / Под ред. Л.А. Лейфера. – Нижний Новгород, 2022
27. Информационный портал недвижимости НКО «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/>, контактный телефон: 8(930)700-88-23)
28. Интернет-ресурсы (ссылки см. в тексте настоящей работы): <https://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://cian.ru/>, <https://move.ru/> и т д.

Список использованных документов:

1. Фотографии объекта оценки
2. Объявления о продаже аналогов
3. Документы, предоставленные заказчиком:
 - Сведения из ЕГРН/Свидетельство о ГРП/выписка ЕГРН
 - Технич./кадастр.паспорт или план.
4. Документы оценщика.

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/404560>