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/93478>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Право

ВВЕДЕНИЕ 3

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВАНИЯ

ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 5

1.1 Основные понятия, связанные с оценкой недвижимого имущества 5

1.2 Нормативное регулирование оценочной деятельности в сделках с недвижимостью 9

ГЛАВА 2 ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ ОЦЕНКИ

НЕДВИЖИМОСТИ 13

2.1 Условия договора о проведении оценки 13

2.2. Права и обязанности сторон как обязательное условие договора 17

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 21

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 23

ВВЕДЕНИЕ

Деятельность по оценке недвижимости сегодня является достаточно популярной, так как именно недвижимость является одним из важнейших факторов

экономической и социальной жизни любого члена общества.

Также именно недвижимость является той необходимой пространственной средой, где человек осуществляет свою деятельность. Таким образом, недвижимое имущество является одним из важнейших показателей национального богатства страны и показатель его экономического развития. Отсюда следует, что рынок недвижимого имущества играет активную роль для субъектов инвестиционной деятельности, чтобы удовлетворить потребности общества и субъектов хозяйственной деятельности в недвижимости, для развития ипотечного кредитования, и, как следствие, – для развития экономики.

Известный факт, что стоимость недвижимости на отечественном рынке довольно высокая, независимо от того, вторичное или новое жилье. Для многих людей, которые имеют стабильный средний заработок, а купить собственную квартиру довольно сложно. Накопление собственных средств займет достаточно много времени, и откладывать жилищный вопрос на десятки лет тоже нет возможности, высокая арендная плата – все эти обстоятельства подталкивают людей обращаться за ипотечным кредитованием, а в случаях необходимости приобрести жилье побольше – продавать имеющееся – для всех подобных действий необходима оценка недвижимости, которая является актуальной в настоящее время.

Так как при купле-продаже требуется оценка недвижимости, она должна быть сделана на профессиональной основе, а чтобы оценка состоялась, заказчику необходимо заключить договор об оценке недвижимого имущества с оценщиком. Содержание договора имеет важное значение для его законности, потому что (как и в большинстве других договоров) договор об оценке недвижимого имущества должен быть составлен в соответствии с требованиями законодательства и содержать обязательные условия договора.

Таким образом, целью данной работы является анализ содержания

договора об оценке недвижимого имущества.

3

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в следствие необходимости оценки недвижимого имущества.

Предметом исследования являются нормы законодательства, регулирующие вопросы, связанные с оценкой имущества, а также требования к договору об оценке недвижимости.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить ряд задач:

1. Дать определение оценочной деятельности
2. Проанализировать нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности
3. Раскрыть требования к договору об оценке недвижимости.

В соответствии с поставленными задачами определена структура работы. Она состоит из введения, двух глав, разделенных на параграфы, заключения и списка использованной литературы.

Нормативную базу исследования составляют Федеральные законы Российской Федерации, а также иные нормативно-правовые акты, регламентирующие изучаемые общественные отношения.

Теоретической основой работы являются научные исследования ученых, раскрывающих вопросы оценочной деятельности в целом, а также требования и правила оценки недвижимого имущества и договора об оценке (Абрамичева К.Д., Баранова Е.В., Куприн А.А., Мартынова М.С., Улицкая Н.Ю., Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева и др.)

ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНЫЕ ОСНОВАНИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1.1 Основные понятия, связанные с оценкой недвижимого имущества

4

Оценочная деятельность - это профессиональная деятельность субъектов, направленная на установление стоимости объектов оценки. Физические и юридические лица, осуществляющие оценочную деятельность, руководствуются законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, они должны быть зарегистрированы в качестве индивидуального предпринимателя и иметь документ об профессиональном образовании. Также оценщики могут осуществлять и самостоятельно оценочную деятельность, как частные практики, так и на основании трудового договора с юридическим лицом.

В современном экономическом словаре независимый оценщик толкуется как независимый специалист или юридическое лицо, основной деятельностью которого является профессиональная оценка различных видов имущества. Результатом оценки является выдача отчета оценщика. Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - ФЗ «Об оценочной деятельности», Закон об оценке, ФЗ № 135) оценщиком является только физическое лицо, являющееся членом СРО и застраховавшее профессиональную ответственность (ст. 4 ФЗ № 135) на сумму не менее 300 000 руб. (ст. 24.6 ФЗ №135).

Большинство операций с недвижимостью нуждаются в официальном заключении о ее стоимости, предоставить данные документы в результате оценки недвижимости могут только независимые эксперты, которые должны устраивать все стороны, которые принимают участие в сделке. Оценка - сложный процесс, который требует достаточно высокой профессиональной подготовки оценщика. Он должен понимать принципы и методы оценки, свободно ориентироваться на рынке недвижимости, знать состояние и тенденции спроса и предложения на рынке недвижимости. Оценка является наиболее важным аспектом при принятии решений в

отношении недвижимого имущества.

5

Чаще всего она проводится по заказу одной из сторон (покупатель или продавец) перед тем, как принять условия договора по купле-продаже, разделить имущество или внести его в качестве доли в уставный фонд организации, в случае необходимости получения кредита на условиях залога недвижимости.

Недвижимое имущество представляет собой связанные между собой участок земли и расположенное на нем строение, которые имеют фиксированное положение в пространстве и права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Недвижимость находится в свободном гражданском обороте и представляет собой объект различных сделок, отсюда возникает необходимость оценки его стоимости, т.е. установление в конкретный отрезок времени денежный эквивалент недвижимого имущества

В сфере оценочной деятельности существуют различные виды оценки, которые зависят от полноты оценки и ее целей. Законодательством выделяются три вида стоимости недвижимого жилья, в соответствии с которой может производиться оценка:

- Рыночная стоимость. ФЗ №135 определяет рыночную стоимость объекта оценки как максимально вероятную цену, по которой может быть отчуждена недвижимость на открытом рынке в условиях конкуренции. При этом законодатель указывает на разумность действий участников сделки, которая должна учитываться при оценке недвижимости, при наличии всей необходимой информации.
- Инвестиционная стоимость. ФЗ № 135 определяет инвестиционную стоимость как стоимость объекта оценки для определенного лица при наличии у данных лиц инвестиционных целей использования данного недвижимого имущества;
- Ликвидационная стоимость. Ликвидационной стоимостью законодателем определяется расчетная величина, которая отражает максимально объективную цену, по которой данную недвижимость

6

возможно реализовать за такой период времени, который намного меньше обычного срока выставления объекта недвижимости на открытый рынок, при условиях вынужденного отчуждения имущества продавцом;

- Кадастровая стоимость. Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, которая устанавливается после проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости. (ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности»). Кадастровой оценкой недвижимости должны заниматься профессиональные оценщики.

И эти данные должны постоянно сверяться с данными находящимися в государственных структурах. Точная и объективная информация о

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): федер. закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ в ред. федер. закона от 18.03.2019 № 34-ФЗ // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 49. - Ст. 1172; Собрание законодательства РФ. - 2019. - № 12. - Ст. 1224.
2. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ в ред. от 29.07.2019 № 274-ФЗ // Российская газета. - 2016. - № 146; Российская газета. - 2019. - № 172.
3. Об исполнительном производстве: федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ в ред. федер. закона от 02.12.2019 № 402-ФЗ // Российская газета. - 2007. - № 223; Российская газета. - 2019. - № 275

4. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1): приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // СПС: Консультант-плюс. – Доступ с локального компьютера.
5. Об утверждении стандартов оценки: постановление Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519 // Собрание законодательства. - 2001.- № 29. ст. – 3026. – Утратил силу.
7
6. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценке земель: постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316// Собрание законодательства. 2000. № 16. ст. 1709. – Утратил силу.
7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29.11.1998 № 135-ФЗ в ред. федер. закона от 28.11.2018 № 451-ФЗ // Российская газета. – 1998 - №148-149; Российская газета. – 2018. - № 272.
8. Апелляционное определение Старооскольского городского суда Белгородской области по делу №11-12/2015 от 30.01.2015 г. – Режим доступа: <http://sudact.ru>.
9. Абрамичева К.Д. Проблемы методического обеспечения и регулирования оценочной деятельности на рынке недвижимости / К.Д. Абрамичева, А.В. Заступов // Проблемы совершенствования организации производства и управления промышленным предприятием. – 2018. – № 1. – С. 228-232
10. Баранова Е.В. Анализ развития оценки недвижимости в России / Баранова Е.А., Бондарь А.Д., Демиденко А.Ю. // Регулирование земельноимущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2019. - № 1. – С. 306-311
11. Буга А.В. Уточнение понятийного аппарата в сфере оценки как фактора выявления сущности института оценочной деятельности / А.В. Буга, А.А. Куприн // Экономика и управление народным хозяйством. – 2019. - №6. – С. 194-202
12. Воскресенская Е.В. Историко-правовой аспект становления и развития законодательства об оценочной деятельности в России / Е.В. Воскресенская // История. Историки. Источники. – 2018. - № 9 (115). – С. 17.
8
13. Головачева Д.А. Актуальные вопросы определения существенных условий договора на проведения оценки / Д.А. Головачева // Правовестник. – 2019. - № 4(15). – С. 94-96.
14. Карцева В.В. Современные требования к оценщикам и юридическим лицам, осуществляющим оценочную деятельность / В.В. Карцева // Юридический факт. – 2019. - № 68. – С. 7-11
15. Кондрашов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оценочной деятельности в России: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – М., 2016. – 30 с.
16. Куприн А.А. Особенности правового регулирования в области оценочной деятельности / А.А. Куприн, К.С. Петракова // Экономика и управление народным хозяйством. – 2019. – №8 (10). – С. 142-148
17. Мартынова М.С. Современные проблемы оценки стоимости недвижимости / М.С. Мартынова, Т.В. Учинина. – 2019. – № 3. – С. 652-655
18. Улицкая Н.Ю. Правовое регулирование рынка жилой недвижимости / Н.Ю. Улицкая, А.В. Батаева // Вектор экономики. – 2018. - № 4. – С. 36

19. Современный экономический словарь [Электронный ресурс] / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : Инфра-М, 2011. – СПС: Консультант-плюс. – Доступ с локального компьютера.
20. Федосеева Ю.А. Проблемы развития оценочной деятельности в Российской Федерации / Ю.А. Федосеева // Аллея науки. – 2018. - № 5. – С. 394-399

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/93478>