

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/diplomnaya-rabota/111073>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Оценка недвижимости

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ.....	5
1.1 Теория сущности рынка недвижимости.....	5
1.2 Обзор структуры рынка недвижимости.....	10
1.3 Методика оценки стоимости объекта и его правовое регулирование.....	14
2. АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. АРАМИЛЬ НА ПРИМЕРЕ АГЕНСТВА НЕДВИЖИМОСТИ «АЗИМУТ».....	21
2.1 Организационно-экономическая характеристика деятельности компании.....	21
2.2 Анализ структуры спроса и предложения по продажам для первичного и вторичного рынков жилья.....	24
2.3 Анализ динамики спроса и цен продаж.....	41
2.4 Факторы, влияющие на ценообразование на рынке недвижимости исследуемого города.....	45
3. ОПТИМИЗАЦИЯ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АРАМИЛЬ.....	51
3.1 Меры совершенствования оценки недвижимости.....	51
3.2 Инвестиционный и экспертный прогноз по исследуемому рынку на 2021-2023 гг.....	54
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	62
СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	63
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	67

ВВЕДЕНИЕ

3

Право собственности на недвижимость является основой для комфортного существования граждан и выступает в качестве инструмента для пассивного дохода при необходимости. В России рынок недвижимости активно формируется и развивается, и все больше граждан участвует в сделках с жилой недвижимостью. Конструктивное взаимодействие между государством и оценщиком, которое часто осуществляют агентства недвижимости, в последние годы процесс оценки имущества стал гораздо более цивилизованным по сравнению со временами, когда независимая оценка в России только начиналась. Актуальность выпускной квалификационной работы обусловлена тем, что сегодня возрастает потребность в компетентной и объективной оценке стоимости жилой недвижимости, а Институт оценки имущества нуждается в совершенствовании, нет достаточной информационной базы для оценки объектов недвижимости. Это особенно актуально для небольших населенных пунктов. Рынок недвижимости городов с миллионами жителей находится под пристальным вниманием, но в районных центрах, где оценка часто проводится на основе субъективных факторов, давно пора разработать последовательный и объективный алгоритм оценки жилой недвижимости с учетом учитывать ряд факторов.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

1.1 Теория сущности рынка недвижимости

Современная экономическая наука рассматривает рынок с точки зрения его отраслевой принадлежности. Особенности рынка, взаимоотношений фирмы и потребителя, степень участия государства в данных отношениях во многом зависят от потенциала товарного хозяйствования, отраслевых структур, концентрации производителей в отрасли, величины барьеров входа на данный рынок. Любой рынок, в зависимости от своей отраслевой принадлежности, имеет ряд особенностей, присущих только ему. Все вышесказанное в полной мере относится к рынку недвижимости.

Рынок недвижимости является одной из существенных составляющих в любой национальной экономике. Объекты рынка недвижимости составляют до 70–80 % национального богатства многих стран. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда и рынок капитала сами по себе без недвижимости вряд ли могут существовать, ведь даже финансовые институты (банки, биржи, инвестиционные компании и т.п.) должны быть

4

участниками рынка недвижимости для приобретения или аренды помещений, необходимых для их деятельности.

Рынок недвижимости в Российской Федерации сложился относительно недавно — в середине 90х годов XX века. Согласно теории, рынок недвижимости — это совокупность механизмов, обеспечивающих:

- отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому;
- свободное формирование цен;
- перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель [13].

Автор ряда работ по анализу рынка недвижимости, Г. М. Стерник, отмечал, что рынок недвижимости по своей природе заметно отличается от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными. Причем в качестве основного критерия высокой организации рынка он указывает возможность стандартизации товаров.

1.2 Обзор структуры рынка недвижимости

Рынок недвижимости — это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с недвижимостью, и в объекты недвижимости.

Рынок недвижимости является частью финансового рынка.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Классификация рынков недвижимости:

По географическому признаку:

- городской;
- местный;
- региональный;
- мировой;
- национальный;

По степени готовности к эксплуатации:

- рынки существующих объектов;
- незавершенное строительство;
- новое строительство;

По виду сделок:

5

купля-продажа;
аренда;
вещные права;
ипотека;
По форме собственности:
государственных и муниципальных объектов;
частных объектов;
По способу совершения сделок:
первичный рынок и вторичный рынок;
организованный и неорганизованный;
традиционный и компьютеризированный;
биржевой и внебиржевой.

Основные сегменты рынка недвижимости:
рынок жилья;
рынок земли;
рынок нежилых помещений.

Рынок жилья подразделяется на:

городской жилищный фонд, который, в свою очередь, подразделяется на жилье низкого качества, типовое жилье, дома улучшенной планировки, застройки сталинских времен, элитное жилье;
рынок загородного жилья, его формирование связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство.

1.3 Методика оценки стоимости объекта и его правовое регулирование

Нормативно-правовой базой государственной оценки (ГКО) объектов недвижимости являются нормативно-правовые акты в сфере недвижимости, а также нормативнометодическая база в виде методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель различных категорий.

Формирование кадастровой стоимости с 2017 г. осуществляется по новым правилам.

Одной из основных задач Росреестра является организация проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости и представление её результатов в соответствии с законодательством Российской Федерации [1]. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости является неотъемлемой и важной частью формирования и ведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), оно необходимо при проведении любых видов сделок с объектами недвижимости, а также для расчета налогооблагаемой базы [39].

6

2. АНАЛИТИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. АРАМИЛЬ НА ПРИМЕРЕ АГЕНСТВА НЕДВИЖИМОСТИ «АЗИМУТ»

2.1 Организационно-экономическая характеристика деятельности компании

ООО "Азимут" ИНН 6652025009 ОГРН 1076652002646 зарегистрировано 05.12.2007 по юридическому адресу 624002, Свердловская область, Сысертский район, город Арамиль, 1 Мая улица, дом 71, квартира 96. Статус организации: действующая. Руководителем является директор Сидорова Ильмира Сергеевна (ИНН 665202703948). Размер уставного капитала - 10 000 рублей.

В выписке из ЕГРЮЛ в качестве учредителей указано 2 физических лица. Основной вид деятельности - Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, также указано 25 дополнительных видов. Организация присутствует в реестре Малого и среднего бизнеса (МСП) как микропредприятие с 1 августа 2016 г. В исторических сведениях доступно 88 записей об изменениях, последнее изменение датировано 17 апреля 2020 г..

Организация состоит на учете в налоговом органе Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы

2.2 Анализ структуры спроса и предложения по продажам для первичного и вторичного рынков жилья

Для комплексного понимания механизмов формирования структуры спроса в г. Арамиль, рассмотрим для начала рынок недвижимости Свердловской области.

В Екатеринбурге активно развивается жилищное строительство: по этому показателю регион также является одним из лидеров в России. Высокая конкуренция в условиях стабильного спроса заставляет застройщиков улучшать качество строительства. При строительстве нового жилья используются преимущественно монолитно-кирпичные технологии.

Загородная недвижимость Екатеринбурга также является активно развивающимся сегментом. Новые коттеджные поселки строятся как в черте города, так и в пригородных районах. В частности, в пределах ЕКАД (Екатеринбургской кольцевой автодороги) уже размещено больше 30 коттеджных поселков, в которых осуществляется продажа домов и участков. Львиная доля предложения коттеджей в поселках представлена объектами эконом-класса.

Екатеринбург – город с развитым сегментом коммерческой недвижимости. В деловом центре города, Екатеринбург Сити, ведется активное строительство высотных бизнес-центров классов А и В. Поэтому арендовать офис в Екатеринбурге – не проблема. Рынок коммерческой недвижимости Екатеринбурга представлен также помещениями, пригодными для размещения производств, складскими комплексами, помещениями для торговли и размещения предприятий сервиса.

7

Рынок недвижимости Свердловской области развивается в общем тренде. Несмотря на кризисные явления в мировой экономике, объем строительных работ продолжает расти, обеспечивая высокий спрос на современное комфортабельное жилье и помещения иного предназначения. Большое количество квадратных метров представлено и на вторичном рынке.

Если изучить объявления недвижимости Екатеринбурга, то складывается впечатление о том, что число предложений значительно превышает имеющийся спрос. Так ли это на самом деле, мы рассмотрим в этом обзорном материале.

Несмотря на то, что в целом рынок недвижимости Свердловской области выражает общий тренд, на нем можно выделить ряд характерных особенностей. По мнению местных риэлторов, он гораздо более упорядочен, систематизирован и лоялен к потребителям. Во многом это является результатом работы «Уральской палаты недвижимости».

УПН содержит специальную базу, включающую объекты, как жилого, так и нежилого фонда. Все предприниматели и иные участники отрасли стремятся к тому, чтобы быть представленными в этой базе. Для этого им приходится выполнять ряд условий, работающих в интересах потребителей. Кроме того, в Екатеринбурге, который является столицей области, существует достаточно хорошо отлаженная нормативная база, делающая взаимодействие участников рынка между собой более понятным и прозрачным.

2.3 Анализ динамики спроса и цен продаж

На цену вторичного жилья влияют индивидуальные характеристики квартиры и её расположение.

Местоположение дома – один из определяющих факторов, влияющих на цену квартиры. В центральных районах обычно жильё стоит дороже, чем на окраинах. Также большое значение имеет транспортная развязка, наличие садов, школ, медицинских центров, парков, торговых центров в пешей доступности от квартиры. В городах с метро ценится близость жилья к станции метро.

Тип дома, проект, возраст дома, состояние, материал постройки (кирпич, плиты) также значительно влияют на стоимость жилья. Чем новее дом, тем больше он ценится. Исключение могут составлять «сталинки», сконцентрированные обычно в историческом центре города и характеризующиеся большой площадью квартир и высокими потолками.

По данным Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и по состоянию на начало 2017 года, площадь жилого фонда Арамильского городского округа составляет 379,79 тыс. м², в том числе площадь жилых помещений – 45,3 тыс. м². Расчетный показатель средней обеспеченности жилым

фондом по городскому округу составляет 19,3 м2/чел. [27].

Таблица 2.3 – Статистика застройки города г. Арамилъ

Ниже представлена информация об этажности застройки в Арамиле:

Таблица 2.4 – Этажность домов в Арамиле

8

2.4 Факторы, влияющие на ценообразование на рынке недвижимости исследуемого города

Рассмотрим факторы, которые наиболее существенно повлияли на ценообразование объектов недвижимости Арамии:

1. Сократилась ценовая дельта между объектом на котловане и готовым жильем. Ранее, финансируя застройщика на нулевом цикле, дольщики обеспечивали низкий порог входа в проект и быстрый возврат заемных средств для девелопера. Такая схема позволяла реализовывать проекты с минимальной маржинальностью, но большой доходностью на каждый вложенный рубль. С введением схемы проектного финансирования продажа на котловане для застройщиков стала не принципиальной. В свою очередь, для инвесторов такое вложение тоже перестает быть актуальным.

3. ОПТИМИЗАЦИЯ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В Г. АРАМИЛЬ

3.1 Меры совершенствования оценки недвижимости

Оценка рыночной стоимости недвижимости - определение наиболее вероятной цены, по которой объект недвижимости (помещения, здания, земля и т. д.) может быть продан (отчужден).

Рыночная стоимость зависит от характеристик объекта оценки (площадь, состояние, местоположение и т. д.), спроса и предложения объектов на рынке недвижимости. Как правило, оценщики используют один из трех подходов к оценке недвижимости: прибыльный, затратный или сравнительный.

Доходный подход чаще всего используется для недвижимости со слабо развитым рынком. Прибыль и срок окупаемости инвестиций рассчитываются при инвестировании в этот объект, после чего рассчитанная прибыль сравнивается с инвестициями в аналогичные объекты и с процентной ставкой по банковскому депозиту. Выручка от каждого квадратного метра объекта недвижимости рассчитывается.

Подход, основанный на затратах, обычно используется для оценки первичной недвижимости и объектов незавершенного строительства. Затратный подход учитывает все капитальные затраты при строительстве объекта недвижимости и рыночную стоимость земельного участка с учетом степени износа. Затратный подход определяет фактическую балансовую стоимость объекта и земельного участка, на котором он расположен. Расчет стоимости производится согласно действующим нормативам стоимости строительства объекта (1 м² или 1 м³) с учетом поправочных коэффициентов.

Сравнительный подход обычно используется для оценки жилой недвижимости на развитом рынке.

Произведено сравнение объекта недвижимости с рядом других аналогичных объектов с известной рыночной ценой. Оценщик анализирует аналогичные предложения на рынке, состояние и местоположение объекта. Затем он определяет стоимость с использованием поправочных коэффициентов. Окончательная стоимость недвижимости определяется как для всего объекта, так и для 1 кв. от общей площади предполагаемого помещения.

9

3.2 Инвестиционный и экспертный прогноз по исследуемому рынку на 2021-2023гг

Прежде чем перейти непосредственно к прогнозу, посмотрим на последние изменения, которые напрямую влияют на рынок недвижимости.

Меры государственной поддержки обычно направлены на стимулирование спроса в основном на строящееся жилье, что должно привести к повышению привлекательности инвестиций в жилищное

строительство со стороны застройщиков. По оценкам Банка России, расходы федерального бюджета, запланированные на 2019-2022 годы на поддержку жилищного строительства, эквивалентны стоимости в 15 млн. кв. м жилья введено. Наибольшие расходы федерального бюджета на реализацию этих мер запланированы на 2022 год.

В 2019-2022 годах продолжится реализация государственной программы «Предоставление доступного и комфортного жилья и коммунальных услуг гражданам Российской Федерации», согласно которой расходы федерального бюджета на 209 миллиардов рублей запланированы на 2019 год, а 791 миллиард рублей заложен в бюджет на планируемый период 2020-2022 гг.

В послании Федеральному Собранию Российской Федерации от 20 февраля 2019 года Президент Российской Федерации объявил о следующих инструкциях, направленных на стимулирование рынка жилищного строительства.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Анисина В.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебник. Гриф УМО. - Москва: РГГУ, 2016. - 411 с.
2. Ашихмин, И. М. Аренда недвижимости. Анализ арбитражной практики разрешения споров / И.М. Ашихмин. - М.: Рофэр, 2016. - 418 с.
3. Болотин, Сергей Алексеевич Информационные методы оценки недвижимости. Учебник для студентов учреждений высшего образования / Болотин Сергей Алексеевич. - М.: Академия (Academia), 2015. - 441 с.
4. Варламов, А. А. Земельный кадастр. В 6 томах. Том 5. Оценка земли и иной недвижимости / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов. - М.: КолосС, 2016. - 265 с.
5. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Том 5. Оценка земли и иной недвижимости. Учебник / А.А. Варламов. - М.: КолосС, 2016. - 449 с.
6. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья. - М.: Книга по Требованию, 2015. - 176 с.
7. Евграфов, М.А. Асимптотические оценки и целые функции / М.А. Евграфов. - М.: [не указано], 2018. - 217 с.
8. Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.
9. Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015. - 104 с.
10. Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
- 10
11. Литовченко, В.А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В.А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
12. Луков, А.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости / А.В. Луков. - М.: Ассоциация строительных вузов (АСВ), 2018. - 941 с.
13. Матанцев, А. Н. Анализ рынка. Настольная книга маркетолога / А.Н. Матанцев. - М.: Альфапресс, 2016. - 552 с.
14. Маслов, Борис Григорьевич Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости". Учебное пособие. Гриф УМО МО РФ / Маслов Борис Григорьевич. - М.: Дело и сервис (ДиС), 2018. - 634 с.
15. Мурзин, А. Д. Недвижимость. Основы экономики, оценки и кадастра / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2016. - 224 с.
16. Мурзин, А. Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2018. - 384 с.
17. Мурзин, А.Д. Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра. Краткий курс / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2017. - 897 с.
18. Мурзин, А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент. Учебное пособие / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2017. - 245 с.
19. Основы оценки стоимости недвижимости. - М.: РИО МАОК, 2018. - 264 с.
20. Попова, Л.В. Бухгалтерский учет и аудит: учетно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости". Учебное пособие. Гриф УМО / Л.В. Попова. - М.: Дело и сервис (ДиС), 2015. - 227 с.
21. Севостьянов, Анатолий Массовая оценка недвижимости в целях налогообложения / Анатолий Севостьянов. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2018. - 896 с.
22. Сергей, Коланьков Обоснование цены реверсии при оценке рыночной стоимости недвижимости /

Коланьков Сергей. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015. - 780 с.

23. Сидоровых, А. С. Оценка влияния транспортной доступности на цены недвижимости / А.С. Сидоровых. - М.: Синергия, 2015. - 302 с.

24. Симионова, Н. Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости / Н.Е. Симионова. - М.: ИКЦ "МарТ", 2015. - 448 с.

25. Симионова, Н. Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н.Е. Симионова. - М.: Феникс, 2015. - 368 с.

26. Тиндова, М. Г. Интеллектуальная обработка информации в области оценки недвижимости / М.Г. Тиндова. - М.: Синергия, 2015. - 273 с.

27. Фридман Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (Income Property appraisal and analysis) / Фридман, Одруэй Джек; , Николас. - М.: Дело, 2017. - 480 с.

28. Фридман Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Фридман, Ордзуэй Джек; , Николас. - М.: Дело, 2016. - 461 с.

Сорокина, Мария Все о приобретении и продаже жилой недвижимости. Советы специалиста / Мария Сорокина , Елена Зубова. - М.: Питер, 2017. - 192 с.

11

29. Стерник, Г. М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. - М.: Экономика, 2016. - 608 с.

30. Сухорукова, Н.Н. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья / Н.Н. Сухорукова. - М.: Питер, 2015. - 555 с.

31. Тарасевич, Е. И. Анализ инвестиций в недвижимость: моногр. / Е.И. Тарасевич. - М.: МКС, 2017. - 432 с.

32. Фостер, Дж. Автоматический синтаксический анализ / Дж. Фостер. - М.: [не указано], 2016. - 294 с.

33. Фридман Анализ и оценка приносящей доход недвижимости (Income Property appraisal and analysis) / Фридман, Одруэй Джек; , Николас. - М.: Дело, 2015. - 480 с.

34. Фридман Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Фридман, Ордзуэй Джек; , Николас. - М.: Дело, 2017. - 461 с.

35. Хамдамбеков С.А., Пестряков А.Н. ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ВТОРИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

36. Шмырев, М. Все о недвижимости. Подводные камни сделок с жильем / М. Шмырев, Н. Сухорукова. - М.: Питер, 2016. - 160 с.

37. Шмырев, М. Все о недвижимости. Рынок загородного жилья / М. Шмырев, Н. Сухорукова. - М.: Питер, 2017. - 192 с.

38. Ярных, Э. А. Информационная инфраструктура и статистический анализ рынка товаров и услуг / Э.А. Ярных. - М.: Финансы и статистика, 2017. - 368 с.

Электронные ресурсы:

39. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости Режим доступа:

[https://yandex.ru/search/?text=нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости site%3Aelibrary.ru](https://yandex.ru/search/?text=нормативно-правовая+база+кадастровой+оценки+объектов+недвижимости+site%3Aelibrary.ru). Дата обращения 25.05.2020

40. База данных Уральской палаты недвижимости - БД УПН Режим доступа: (www.upn.ru) Дата обращения 25.05.2020

41. Данные Областного комитета статистики, екатеринбургского отдела государственной статистики. Режим доступа: <https://sverdl.gks.ru/> Дата обращения 25.05.2020

42. Жилищное строительство Октябрь 2019 года Аналитическая записка. Режим доступа:

http://www.cbr.ru/Content/Document/File/84168/analytic_note_20191004_ddkp.pdf. Дата обращения 25.05.2020

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://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/111073>