

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/158369>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Введение 3

Глава 1. Теоретические основы индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости в России 6

1.1. Специфика и основные характеристики индивидуальной и массовой оценки недвижимости 6

1.2. Подходы индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости 10

1.3. Нормативно-правовое регулирование индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости 18

Глава 2. Анализ индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости в России 26

2.1. Анализ индивидуальной оценки недвижимости в России 26

2.2. Анализ массовой оценки недвижимости в России 33

2.3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости 39

Глава 3. Пути совершенствования индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости 45

3.1. Выявление проблем при индивидуальной и массовой оценке объектов недвижимости 45

3.2. Предложения по совершенствованию индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости 53

Заключение 62

Список использованной литературы 64

Приложение 71

Одной из основных задач Росреестра является организация проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости и представление её результатов в соответствии с законодательством Российской Федерации. 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. Нормативно-правовой базой государственной кадастровой оценки (ГКО) объектов недвижимости являются нормативно-правовые акты в сфере недвижимости, в том числе:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ;
- Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 года № 1622 «О внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 11.07.2020 г.) ;
- Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» ;
- Приказ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (с изменениями на 6 декабря 2016 года)» ;
- Приказ от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» ;
- Приказ от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» .

Нормативно-правовая база Государственной кадастровой оценки земель была заложена постановлением Правительства РФ от 25.08.1999 № 945, в котором устанавливалась необходимость проведения ГКО земель всех категорий. В его развитии вышло постановление Правительства от 08.04.00 № 316, утвердившее Правила проведения Государственной кадастровой оценки земель .

Согласно этим правилам Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских населенных пунктов, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости Государственная кадастровая оценка сельско-хозяйственных угодий вне черты городских и сельских населенных пунктов и земель лесного фонда осуществляется на

основе капитализации расчетного рентного дохода. Кроме того, была разработана нормативная методическая база кадастровой оценки:

- 1) для государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения: Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 № 445;
 - 2) для государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов: Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 11 января 2011 года № 3 «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 года № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» внесены изменения в положения Методических указаний, в том числе выделены в отдельную группу виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (пункт 1.2.17) ;
 - 3) для государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения: Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, утвержденная приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 20.03.2003 № П/49;
 - 4) для государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений: Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, утвержденная приказом Федеральной службы земельного кадастра Российской Федерации от 26.08.2002 № П/307;
 - 5) для государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов: Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 23.06.2005 № 138;
 - 6) для государственной кадастровой оценки земель лесного фонда: Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда, утвержденная приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 17.10.2002 № П/336;
 - 7) для государственной кадастровой оценки земель водного фонда: а) Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 14.05.2005 № 99;
 - 8) для оценки земель с целью определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков: Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденные приказом Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 № 222 ;
 - 9) документы, регламентирующие проведение оценки рыночной стоимости земельных участков. В 2014 году ученые Финансового университета при Правительстве Российской Федерации подготовили доклад для Правительства Российской Федерации, в котором обосновали необходимость принятия в срочном порядке специального закона о государственной кадастровой оценке недвижимости. Связано это с тем, что необходимо было согласовать требования гражданского, налогового, земельного и иного законодательства, противоречия между которыми применительно к кадастровой оценке недвижимости невозможно было разрешить подготовкой и принятием каких-либо подзаконных актов, таких как: содержательное определение понятия «кадастровая стоимость недвижимости»; порядок разделения движимого и недвижимого имущества, а также единого объекта недвижимости на земельные участки и объекты капитального строительства для целей их раздельного налогообложения; система взаимоотношений государственных и муниципальных органов в части создания единой базы данных для государственной кадастровой оценки; правила учета налога на добавленную стоимость при оценке объектов капитального строительства и т.д. 3 июля 2016 года был принят Федеральный закон № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке 4. Закон вступил в силу с 1 января 2017 года (кроме статьи 19 о внеочередной государственной кадастровой оценке) .
- 2017 год принес кардинальные изменения в системе кадастровой оценки объектов недвижимости, проводимой государством для формирования налоговой базы. Кадастровая оценка – это установленная в

процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности. Ключевое отличие кадастровой стоимости от рыночной – в использовании методов массовой оценки.

Из-за этого влияние индивидуальных характеристик конкретного объекта оценки неизбежно будет усреднено и сглажено используемым массивом статистики. Формирование кадастровой стоимости в 2017 году осуществляется уже по новым правилам. С января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Принятие данного нормативного правового акта совпало с применением еще одного важного документа – Федерального закона от 07.07.2016 № 360-ФЗ, которым были приостановлено действие ст. 24.12-24.17 Закона «Об оценочной деятельности». Суть нововведений заключается в детальной регламентации процедур и мероприятий, в ходе которых будет определяться кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества.

Именно совокупность таких процедур и мероприятий входит в понятие государственная кадастровая оценка. Помимо установления общих и частных правил определения кадастровой стоимости, ее показатели на ближайшие три года будут формироваться с учетом следующих особенностей, предусмотренных Законом № 360-ФЗ: начиная с января 2017 года, используется значение стоимости по состоянию на 1 января 2014 года, либо более позднее значение, если оно составляло меньшую величину; с января 2017 года субъекты РФ будут иметь право устанавливать новые значения кадастровой стоимости только при условии создания специализированного бюджетного учреждения и комиссий по урегулированию споров о результатах расчета кадастровой стоимости; до тех пор, пока региональные власти не создадут указанные органы, будет применяться наименьшее значение кадастровой стоимости за период с 2014 по 2016 годы. Так как от показателя кадастровой стоимости напрямую зависят поступления в региональный бюджет от налоговых и арендных платежей, очевидно, что для органов власти субъектов РФ переход на новые правила оценки необходимо осуществить как можно скорее. Требования Федерального закона № 237-ФЗ обязывают субъекты РФ изменить систему и порядок проведения кадастровой оценки объектов недвижимости путем создания специализированных бюджетных учреждений. Даже если процедура создания указанных организаций пройдет в кратчайшие сроки, проведение государственной оценки объектов приведет к введению новых значений стоимости только в следующем году.

Закон № 237-ФЗ прежде всего направлен на изменение организационного механизма установления кадастровой стоимости. Создание специализированного государственного бюджетного учреждения для проведения всего комплекса работ по ГКО в каждом субъекте Российской Федерации позволит системно организовать эту работу. Новый закон направлен на совершенствование процедур определения кадастровой стоимости, т.е. исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Данная система провоцировала «размывание» ответственности между заказчиком работ и исполнителем, т.е. оценщиком. Новый закон предусматривает введение института государственных кадастровых оценщиков, т.е. передачу полномочий государственным бюджетным учреждениям, которые будут определять кадастровую стоимость на постоянной основе (статья 6 Закона об оценке).

Кроме проведения массовой оценки бюджетные учреждения должны определять кадастровую стоимость каждого объекта недвижимости при его постановке на государственный кадастровый учет (ГКУ), а также при изменении характеристик объекта, влияющих на размер кадастровой стоимости, т.е. изменении площади, разрешенного использования, назначения, категории (статья 7 Закона об оценке). Список объектов, подлежащих оценке, формируется органами Росреестра (статья 13).

Оценка проводится не чаще одного раза в три года (исключение – города федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет. Внеочередная кадастровая оценка проводится в случае оспаривания кадастровой стоимости по основанию установления рыночной стоимости не менее чем по 30 % объектов недвижимости в субъекте Российской Федерации (статья 11). Важным моментом является то положение, что работники бюджетного учреждения не вправе устанавливать рыночную стоимость для оспаривания кадастровой стоимости (часть 2 статьи 7).

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Российская газета. – 1993. – 25 декабря.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 14. – Ст. 1245.

3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 17.02.2021). Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.03.2021) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29. (Часть I). Ст. 4344.
5. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
6. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «О государственной кадастровой оценке». [Электронный ресурс.]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=200504&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.05187391540853703#0>.
7. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. 11. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». [Электронный ресурс.]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=180064&rnd=244973.3036231805&dst=100009&fld=134#0>.
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2018 года № 1622 «О внесении изменений и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 11.07.2020 г.) [Электронный ресурс.]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/72138722/>
9. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». [Электронный ресурс.]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=180061&rnd=244973.2338611532&dst=100009&fld=134#0>.
10. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)». [Электронный ресурс.]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=181651&rnd=244973.126512967&dst=100008&fld=134#0>.
11. Приказ от 20 мая 2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (с изменениями на 6 декабря 2016 года)» [Электронный ресурс.]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/420276011>
12. Приказ от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [Электронный ресурс.]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/4202760124>
13. Приказ от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [Электронный ресурс.]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/420276013>
14. Ашихмин И. М. Аренда недвижимости. Анализ арбитражной практики разрешения споров / И.М. Ашихмин. - М.: Рофэр, 2018. - 418 с.
15. Верина Е.А. Интернет курс по дисциплине правовое регулирование рынка недвижимости [Электронный ресурс.]. – Режим доступа: http://e-biblio.ru/book/bib/04_pravo/pravovoregulirovanie_rinka_nedvigimosti/sg.html#
16. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. - М.: Высшее образование, 2019. - 656 с.
17. Государственные сметные нормативы. Государственные элементные сметные нормы на строительные и специальные строительные работы. ГЭСН 81-02-10-2001. Часть 10. Деревянные конструкции. - М.: ФГУ ФЦЦС, 2019. - 656 с.
18. Государственные сметные нормативы. Государственные элементные сметные нормы на строительные и специальные строительные работы. ГЭСН 81-02-ОП-2001. Общие положения. Исчисление объемов работ. - М.: Кориана-офсет, 2017. - 120 с.
19. Грудцына Л. Ю. Справочник риелтора / Л.Ю. Грудцына. - М.: Эксмо, 2018. - 272 с.
20. Гровер Р. М. Управление недвижимостью : учебник для СПО: Учебник / Р. М. Гровер. - 2-е изд., испр. и доп. - Электрон. дан. col. - М: Издательство Юрайт, 2018. - 372 с.
21. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский. - М.: Маросейка, 2019. - 298 с.
22. Грудцын Г. О. Банковское ипотечное жилищное кредитование в РФ: состояние и перспективы развития / Г.О. Грудцын // Молодой ученый. – 2017. – № 2. – С. 34–36.
23. Иваницкая И. П. Введение в экономику недвижимости / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. - М.: КноРус, 2019. -

240 с.

24. Ильичева М.Ю. Все о сделках с недвижимостью / М.Ю. Ильичева. - М.: Астрель, 2017. - 390 с.

25. Ипотечно-инвестиционный анализ. - М.: ИНФРА-М, 2019. - 176 с.

26. Киндеева Е. А. Недвижимость: права и сделки. Практическое пособие / Е.А. Киндеева М.Г. Пискунова. - М.: Юрайт, 2018. - 510 с.

27. Коэн, Г. Искусство вести переговоры и заключать сделки / Г. Коэн. - М.: АСТ, 2018. - 828 с.

28. Комаров С. И. Оценка объектов недвижимости. Учебник / С.И. Комаров, А.А. Варламов. - М.: Форум, Инфра-М, 2017. - 352 с.

29. Кратенко М. В. Сделки с недвижимостью. Все о посредниках. Практическое пособие / М.В. Кратенко. - М.: Проспект, 2020. - 224 с.

30. Крутякова Т.Л. Аренда. Практические рекомендации для арендатора / Т.Л. Крутякова. - М.: АйСи Групп, 2020. - 781 с.

31. Лимонов Л. Э. Проблемы становления и регулирования рынков городской недвижимости / Л.Э. Лимонов. - М.: Наука. Ленинградское Отделение, 2020. - 216с.

32. Максимов С. Н. Управление девелопментом недвижимости. Учебник / С.Н. Максимов. - М.: Проспект, 2019. - 336 с.

33. Маховикова Г. А. Экономика недвижимости / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. - М.: КноРус, 2018. - 304 с.

34. Минстрой России [Электронный ресурс.]. - Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru/>

35. Мурзин А. Д. Недвижимость. Основы экономики, оценки и кадастра / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2019. - 224 с.

36. Мурзин А. Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2018. - 384 с.

37. Наназашвили И.Х. Оценка недвижимости / И.Х. Наназашвили. - М.: Архитектура-С, 2018. - 73 с.

38. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316. Режим доступа: <http://www.consultant.ru> 17. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 г. № 358. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=200326>.

39. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: приказ Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39. Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

40. Офисная коммерческая недвижимость России. Информационно-аналитический справочник / Под редакцией Евгения Ардемасова. - М.: Альпина Паблишер, 2019. - 482 с.

41. Пейдж Рик Мастер продаж. Как успешно заключать сложные сделки / Рик Пейдж. - М.: Вильямс, 2018. - 256 с.

42. Пискунова М. Недвижимость: права и сделки / М.П. Пискунова. - М.: Юрайт, 2018. - 694 с.

43. Проблемы управления недвижимостью в рыночных условиях. // [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://uchebnik.online/knigi-nedvijimost/problems-i-upravleniya-nedvijimostyu-36053.html>

44. Росоценка г. Петрозаводск [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://etp.kartoteka.ru/files/download>

45. Сапрыкин С. Ю. Заключаем сделки сами. Сборник договоров по сделкам с недвижимостью (с комментариями) / С.Ю. Сапрыкин, К.В. Новоселов. - М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2018. - 168 с.

46. Трамп, Дональд Искусство заключать сделки / Дональд Трамп. - М.: Манн, Иванов и Фербер, 2018. - 413 с.

47. Талонов А. В.. Управление недвижимым имуществом: учебник для СПО: Учебник / А. В. Талонов. - Электрон. дан.col. - М: Издательство Юрайт, 2019. - 411 с.

48. Теряева Н. Ю. Понятие недвижимого имущества и особенности его определения / Н.Ю. Теряева // Вопросы экономики и управления. - 2018. - №1. - С. 1-4. [Электронный ресурс.]. - Режим доступа: <https://moluch.ru/th/5/archive/78/2865/>

49. Управление в развитии недвижимости. Учебное пособие. - М.: ИНФРА-М, 2019. - 184 с.

50. Фанис Фалихович Шарипов Управление недвижимостью. Учебник для академического бакалавриата / Фанис Фалихович Шарипов. - М.: Юрайт, 2019. - 381 с.

51. Федотова М.А. Девелопмент в недвижимости / М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2019. - 284 с.

52. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». - М.: Проспект, 2016. - 573 с.

53. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс.]. - Режим доступа: <http://www.gks.ru/>

54. Фонд содействия реформированию ЖКХ [Электронный ресурс.]. - Режим доступа: fondgkh.ru/

55. Фридман Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Фридман, Ордуэй Джек; , Николас. - М.:

Дело, 2017. - 461 с.

56. Шабалин В. Г. Сделки с недвижимостью. Учебник риэлтера. Часть 1 / В.Г. Шабалин, А.А. Хромов. - М.: Филинъ, Омега-Л, 2020. - 720 с.

57. Шиллер Р. Иррациональный оптимизм. Как безрассудное поведение управляет рынками: моногр. / Р. Шиллер. - М.: Альпина Паблишер, 2017. - 840 с.

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

59. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости. Часть 1. - М.: Проспект, 2019. - 368 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://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/158369>