

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/168148>

**Тип работы:** Дипломная работа

**Предмет:** Экономика в недвижимости и в строительстве

ВВЕДЕНИЕ 3

1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ 5

1.1 Правовые основы оценки жилой недвижимости 5

1.2 Основные методы расчета рыночной стоимости квартиры 10

1.3 Методы оценки стоимости объектов жилой недвижимости 17

2 АНАЛИЗ УСЛОВИЙ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ 24

2.1 Оценка показателей социально-экономического развития Свердловской области и г. Екатеринбург 24

2.2 Анализ рынка жилой недвижимости Свердловской области и г. Екатеринбург 31

3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ 36

3.1 Характеристика объекта оценки 36

3.2 Оценка стоимости квартиры доходным, сравнительным, затратным подходом 39

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 59

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 62

ПРИЛОЖЕНИЯ 67

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность и новизна темы. Разделение объектов жилой недвижимости по присущим им основным характеристикам - стадии жизненного цикла, форме собственности (социальный наем, собственность), а также, по потребительским характеристикам - площадь объекта, расположение объекта и др. - есть дифференциация объекта жилой недвижимости.

Разделение объектов жилой недвижимости мера необходимая, связана она с неоднородностью людей, являющихся потребителями этих объектов. Кроме того, влияние на разделение оказывает еще и уровень научно-технического прогресса общества, традиции, присущие, тому или иному обществу. После развития жилищно-строительной сферы развивается рынок жилья. По итогам развития жилищно-строительной сферы и, вследствие этого изменения положения дел на рынке новостроек или первичного жилья, появляются объекты с соответствующими существующим в данный момент времени характеристиками. Положение дел на рынке жилья напрямую зависит от сложившейся ситуации в жилищно-строительной сфере. В условиях современности квартиры как основной вид объектов жилой недвижимости для большинства россиян имеют большой уровень спроса, в связи с чем постоянно возникает необходимость их оценки.

Вопрос о наличии методологического инструментария, позволяющего производить оценку квартиры как объекта жилой недвижимости согласно разным методам и показателям, возникает при необходимости инвестирования в квартиру, либо использования ее в качестве предмета залога, что в условиях нестабильных рыночных отношений происходит довольно часто.

Степень разработанности проблемы. Многие российские ученые изучали практические и теоретические аспекты в области оценки объекта жилой недвижимости, в них представлены способы решения разного рода проблем оценки, в частности, среди них можно отметить: В.А. Бутенко, А.Б. Вишнякова, Д.В. Иванова, М.Т. Калашникову, С.А. Кобелева, В.С. Чекалина и пр.

Объект исследования - квартира как объект жилой недвижимости.

Предмет исследования - оценка квартиры в г. Екатеринбурге.

Цель выпускной квалификационной работы - определить рыночную стоимость квартиры.

Задачи выпускной квалификационной работы:

- представить правовые основы оценки жилой недвижимости;
- рассмотреть основные методы расчета рыночной стоимости квартиры;
- оценить показатели социально-экономического развития Свердловской области и г. Екатеринбург;
- проанализировать рынок жилой недвижимости Свердловской области и г. Екатеринбург;
- дать характеристику объекта оценки;

- оценить стоимость квартиры доходным, сравнительным, затратным подходом.

Научная новизна исследования: в работе уточнены понятия жилой недвижимости, факторов, влияющие на результаты оценки квартиры как объекта жилой недвижимости.

Теоретическая и практическая значимость работы состоит в возможности использования результатов проведенного исследования в изучении экономических дисциплин, в применении в практической деятельности специа-листами по оценке квартиры как объекта первичной жилой недвижимости.

Методология и методы исследования. С целью выполнения оценки квартиры как объекта жилой недвижимости были применены различные методы сводки, сравнения, группировки, анализа, табличные и графические методы визуализации полученных сведений.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

## 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ

### 1.1 Правовые основы оценки жилой недвижимости

В условиях рыночных отношений недвижимость является особым видом товара, в том числе и жилой. Основное определение понятию «недвижимость» дает Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая, ст. 130). В нем к недвижимости относят «участки земли и недр, объекты, которые являются обособленными, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без нанесения соразмерного ущерба их назначению не представляется возможным, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения» [2].

Представленное в ГК РФ определение понятию недвижимости дает возможность выделить такие ее характерные черты:

- обладает полезностью – определенного рода потребности покупателей удовлетворяются посредством объектов недвижимости;
- обладает долговечностью – довольно долгий период использования характерен для объектов недвижимости;
- обладает стационарностью - объекты недвижимости просто не могут сдвигаться никуда, иначе возможен определенный урон.

Регулирование понятий жилой недвижимости происходит в Жилищном кодексе Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ, в главе 2 «Объекты жилищных прав. Жилищный фонд». Жилые помещения здесь признаются в качестве объектов жилищных прав. Чтобы помещение признавалось жилым, оно должно быть изолировано, недвижимо, пригодным для проживания физических лиц на постоянной основе. Чтобы быть признанным пригодным для проживания на постоянной основе, помещение должно отвечать санитарно-техническим и прочим подобным требованиям [3].

На основе представленной выше информации можно выделить условия, которым соответствует помещение, называемое жилым [7, с.46]:

- условие недвижимого имущества (то есть не должно перемещаться в пространственном аспекте);
- разного рода решения в конструкции и планировке помещения, его состояние соответствуют законодательным правилам и нормам, которые существуют с целью обеспечить проживание там физических лиц;
- с законодательной точки зрения право на такое помещение должно подвергаться регистрации в том порядке, который определен соответствующими нормативно-правовыми актами.

Можно так охарактеризовать объект жилой недвижимости [15, с.101]:

- «собственно объект жилой недвижимости;
- вещное право на объект жилой недвижимости».

Таким образом, жилая недвижимость (называемая сокращенно просто жильем) в качестве объекта оценки недвижимости может быть представлена как актив определенного субъекта, образование которого произошло всей «совокупностью жилого помещения, отвечающего требованиям ЖК РФ и зарегистрированного права на него» [8, с.7].

Представленные характерные моменты жилой недвижимости позволяют дать авторское определение рассматриваемому понятию.

Жилая недвижимость представляет собой жилые дома (которые либо индивидуализированы, либо относятся к многоквартирным) или квартиры (что является обязательным условием) в собственности индивида или предприятия, или в собственности федеральной, региональной или муниципальной, основным назначением которых является проживание в них на постоянной основе.

Представленное авторское определение жилой недвижимости дает возможность выделения ее индивидуальных характеристик:

- конкретики – в определении указывается, какой вид объектов жилой недвижимости (дома или квартиры определенных характеристик);
- конкретизация того, в чьей собственности находится жилая недвижимость – данная позиция является особенной, чтобы грамотно установить все возможные для осуществления операции с такой недвижимостью, а также для определения ее классификационных признаков и возможности ею управлять;
- конкретизация именно постоянного проживания в жилой недвижимости – это позволяет отграничить жилые дома, которые индивидуализированы, от домов-многоквартирных, в которых могут оказываться услуги гостиничной направленности, дачных организаций, от той недвижимости, которая действительно имеет назначение только для проживания индивидов на постоянной основе.

Обращаясь к практике осуществления оценочной деятельности, важно отметить следующее:

- как и любая другая экспертная деятельность, оценка предполагает разграничение профессиональных интересов её субъектов. Так, «универсальных» оценщиков, навыки которых одинаково высоко развиты в части оценки жилой, коммерческой недвижимости, а также движимого имущества, не существует;
- оценщик, выбравший специализацию (в частности, оценку жилой недвижимости), четко должен представлять себе специфику выбранных им групп объектов.

В случае, если выбранным направлением деятельности является жилая недвижимость, то оценщик обязан как понимать общие отличия жилой недвижимости от иных типов движимого имущества, так и ориентироваться в специфике видов жилья.

Нужно выделить отдельно понятие квартиры как объекта жилой недвижимости. Квартира представляет собой один из видов жилого помещения, который состоит из одной или нескольких смежных комнат с отдельно взятым наружным выходом, составляющее отдельно взятую часть дома. Согласно жилищному законодательству РФ, квартира представляет собой структурным образом обособленное помещение в многоквартирном доме, которое обеспечивает возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в такого рода доме и состоит из одной или нескольких комнат, а вместе с тем и мест вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иного рода нужд граждан, которые связаны с их проживанием в такого рода помещении [29, с.42].

В качестве правовых основ оценочной деятельности выступают такие основные законодательные акты [19, с.22]:

- Конституция РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Жилищный кодекс РФ;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

Конституция и кодексы определяют общие основы функционирования основных институтов государства. Например, Гражданский кодекс РФ устанавливает виды прав на имущество, вводит разделение на движимое и недвижимое имущество; Налоговый кодекс РФ используется при прогнозе денежных потоков, связанных с использованием оцениваемого имущества.

Для того чтобы идентифицировать жилье как объект оценки, необходимо проанализировать определение недвижимости, приведенное в Гражданском кодексе РФ [2].

Вместе с этим гл. 2 Жилищного кодекса «Объекты жилищных прав. Жилищный фонд» содержит следующие положения [3]. Объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Исходя из этого определения можно заключить, что любое жилое помещение должно отвечать следующим условиям:

1. Быть недвижимым (не перемещаемым в пространстве).
2. Конструктивные, планировочные решения, а также техническое состояние помещения должны отвечать

правилам и нормам законодательства в целях обеспечения возможности проживания там граждан.

3. Право на него должно быть зарегистрировано в порядке, установленном законом (порядок регистрации, к примеру, жилья, регулируется положениями Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Анализируя приведенные условия, можно заключить, что кроме критерия непремещаемости, являющегося ключевым согласно ГК РФ, не менее важным является и то, что Жилищный кодекс отождествляет объект жилищного права и жилое помещение. В этих условиях возникает следующий вопрос: что является объектом оценки – вещное право на объект жилой недвижимости или сам этот объект? Обращаясь к положениям закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, можно выделить два ключевых основания:

1. Государственной регистрации подлежит недвижимая вещь как объект (включая право на него в момент регистрации).

2. Регистрации подлежат сделки, т. е. основания для перехода прав на объекты.

Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установил базовые требования к отчету об оценке, договору на оказание услуг по оценке, оценщику, уровню его ответственности. Документ является динамично развивающимся, практически каждый год в него вносятся поправки и дополнения: например, добавлены разделы, касающиеся саморегулирования оценочной отрасли, экспертизы отчетов об оценке и прочее.

Логическим развитием положений, заложенных в Законе об оценочной деятельности, являются стандарты оценки. Постановлением Правительства от 06.07.2002 г. №519 были утверждены первые из них. Сегодня действуют следующие федеральные стандарты оценки (Приложение А).

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/). – Загл. с экрана.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). Часть первая от 30.11.1994 №51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/). – Загл. с экрана.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/). – Загл. с экрана.

4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 №256 (в ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70707/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70707/).

5. Абилова, В.А. Рыночная стоимость объектов недвижимости и методы оценки жилых объектов недвижимости [Текст] / В.А. Абилова // Новое слово в науке. Молодежные чтения: сборник научных трудов по материалам Всероссийской науч.-практ. конференции. – Ставрополь: СЕКВОЙЯ, 2019. – С.9-11.

6. Авито - сайт объявлений России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://avito.ru>

7. Бердникова, В.Н. Экономика недвижимости [Текст]: учебник и практикум / В.Н. Бердникова. – М.: Юрайт, 2016. – 190с.

8. Богданова, Т.К. Проблемы моделирования оценки стоимости жилой недвижимости [Текст] / Т.К.

Богданова, А.Р. Камалова, Т.К. Кравченко, А.И. Полторак // Бизнес-информатика. – 2020. – Т. 14. – №3. – С.7-23.

9. Букалова, А.Ю. Оценка рыночной стоимости жилой недвижимости с учетом социальных факторов [Текст] / А.Ю. Букалова, О.Н. Мутагарова // Современные технологии в строительстве. Теория и практика. – 2018. – Т.2. – С.563-569.

10. Вахрушев, В.И. Обзор методов и средств интеллектуального анализа данных при оценке стоимости жилой недвижимости [Текст] / В.И. Вахрушев, Л.В. Курзаева // Научный электронный журнал Меридиан. – 2020. – №2. – С.108-110.

11. Воробьева, И.В. Оценка рыночной стоимости единого объекта недвижимости [Текст] / И.В. Воробьева, Ю.С. Юсова, Т.А. Филиппова // Электронный научно-методический журнал Омского ГАУ. – 2019. – №1. – С.19-21.

12. Гаркушина, В.В. Оценка жилой недвижимости: особенности, методы, поправки [Текст] / В.В. Гаркушина // Актуальные вопросы землеустройства, геодезии и природообустройства: материалы Всероссийской (национальной) науч.-практ. конференции. – Улан-Удэ: БГСА им. В.П. Филиппова, 2020. – С.48-52.

13. Зарипова, Я.Ф. Оценка рыночной стоимости индивидуального жилого дома в городском поселении г. Бирск [Текст] / Я.Ф. Зарипова, Э.И. Шафеева // Молодежная наука – развитию агропромышленного комплекса: материалы Всероссийской (национальной) науч.-практ. конференции студентов, аспирантов и

молодых ученых. – Курск: КГСА им. И.И. Иванова, 2020. – С.388-393.

14. Исаева, А.Н. Оценка стоимости жилой недвижимости [Текст] / А.Н. Исаева // Перо науки. – 2019. - №11. – С.6-10.
15. Котляров, М.А. Экономика недвижимости [Текст]: учебник и практикум / М.А. Котляров. – М.: Юрайт, 2019. – 238с.
16. Курманчук, К.С. Анализ кадастровой и рыночной оценки объекта недвижимости [Текст] / К.С. Курманчук // Вестник современных исследований. – 2019. - №2.20. – С.39-49.
17. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2018. Квар-тиры [Текст] / Под ред. Лейфер Л. А. – Нижний Новгород: «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 – 302с.
18. Леликова, Д.И. Особенности определения ликвидационной и за-логовой стоимости недвижимости для целей ипотечного кредитования [Текст] / Д.И. Леликова, Р.Г. Абакумов // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2019. - №1. – С.210-214.
19. Мавлютов Р.Р. Управление недвижимостью [Текст]: учебное по-сobie / Р.Р. Мавлютов. – Волгоград: ВГТУ, 2019. – 79с.
20. Межуева, Т.В. Факторы, влияющие на рыночную стоимость жи-лой недвижимости [Текст] / Т.В. Межуева, А.Г. Тарасов, К.А. Чегошева // Ре-гулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопро-странственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, техноло-гические решения. – 2019. – т. 1. – С.193-197.
21. Муллабаева, В.К. Особенности оценки рыночной стоимости жи-лой недвижимости [Текст] / В.К. Муллабаева, Л.А. Тутаева // Модели инно-вационных решений повышения конкурентоспособности отечественной науки: сборник статей СМеждун. науч.-практ. конференции. – Уфа: ОМЕГА-САЙНС, 2020. – с.57-60.
22. Мясников, В.Ф. Кадастровая и рыночная стоимость жилой не-движимости: в чем разница? [Текст] / В.Ф. Мясников, Е.И. Похорукова // Ре-гулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопро-странственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, техноло-гические решения. – 2019. – т. 1. – С.208-211.
23. О жилищном строительстве в 2020 году [Электронный ресурс] / Федеральная служба государственной статистики. – Электрон. дан. – М., 2021. – Режим доступа: [https://www.gks.ru/bgd/free/b04\\_03/lssWWW.exe/Stg/d05/20.htm](https://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/lssWWW.exe/Stg/d05/20.htm). – Загл. с экрана.
24. Официальный портал Екатеринбург.РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--80acgfbsl1azdqg.xn--p1ai/>.
25. Официальный сайт правительства Свердловской области [Элек-тронный ресурс]. – Режим доступа: <http://midural.ru>.
26. Полякова, Д.Е. Оценка рыночной стоимости объектов недвижи-мости [Текст] / Д.Е. Полякова // Новое слово в науке. Молодежные чтения: сборник научных трудов по материалам Всероссийской науч.-практ. конфе-ренции. – Ставрополь: СЕКВОЙЯ, 2020. – С.189-192.
27. Портал недвижимости, мультилистинговая система риэлторов [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.restate.ru>.
28. Рыжук, Т.А. Сравнительный подход к оценке стоимости жилой недвижимости: сущность и методы [Текст] / Т.А. Рыжук, Л.К. Орлик // Со-временные тенденции развития науки и образования: теория и практика: сборник материалов 3-й междун. науч.-практ. конференции. – М.: ВИПО, 2019. – С.303-307.
29. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебное пособие / Е.А. Савельева. – М.: Инфра-М, 2017. – 369с.
30. Салимова, С.С. Оценка стоимости жилой недвижимости [Текст] / С.С. Салимова, Н.В. Разживина // Совершенствование методологии познания в целях развития науки: сборник статей Междун. науч.-практ. конференции. – Уфа: ОМЕГА САЙНС, 2019. – С.141-144.
31. Стексова, С.Ю. Сравнительная оценка стоимости жилой недви-жимости в городе Хабаровске [Текст] / С.Ю. Стексова, К.В. Примаченко // Современные проблемы экономического развития предприятий, отраслей, комплексов, территорий: материалы Междун. науч.-практ. конференции. – Хабаровск: ТГУ, 2019. – С.33-36.
32. Ткачев, А.А. Факторы потребительского выбора при покупке жи-лой недвижимости [Текст] / А.А. Ткачев, Е.Н. Ульянова // Математические методы и модели в управлении, экономике и социологии: сборник научных трудов. – Тюмень: ТИУ, 2019. – С.219-224.
33. Угличина, К.Г. Совершенствование стоимости оценки объекта не-движимости [Текст] / К.Г. Угличина, А.Е. Радченко // Бизнес и общество. – 2019. - №1. – С.17-19.
34. Управление Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области и Курганской

области [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://sverdl.gks.ru>.

35. Черкашина, Т.А. К вопросу оценки жилой недвижимости при ипотечном кредитовании [Текст] / Т.А. Черкашина, М.А. Калабин // Между-народный научный журнал. – 2019. - №3. – С.82-87.

36. Шуленбаева, Г.Р. Справедливая стоимость недвижимости: современный подход к методам расчета [Текст] / Г.Р. Шуленбаева, М.М. Исабаев // Central Asian Economic Review. – 2019. - №4. – С.25-39.

37. Яндекс. Карты [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://maps.yandex.ru>.

38. Яроцкая, Е.В. Результаты рыночной оценки объекта недвижимости и их согласование [Текст] / Е.В. Яроцкая, А.В. Кардаш // Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов: материалы всероссийской науч.-практ. конференции. – Улан-Удэ: БГУ им. Д. Банзарова, 2019. – С.220-225.

39. N1.ru. Каталог квартир в Екатеринбурге [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ekaterinburg.n1.ru>.

*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/168148>