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/186212

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Введение
1. Теоретические аспекты процесса оценки объектов недвижимости
1.1. Понятие и классификация нежилой недвижимости
1.2. Методика оценки недвижимости
1.3. Ценообразующие факторы объектов недвижимости
1.4. Особенности сегмента рынка офисной недвижимости
2. Определение стоимости офисного помещения. Расчетная часть.
2.1. Общие сведения об объекте оценки
2.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта
2.3. Расчет стоимости офисного помещения на основе применимых подходов и методов
2.4. Согласование результатов и итоговое заключение о рыночной стоимости офисного помещения
Заключение
Список используемой литературы
Приложения

ВВЕДЕНИЕ

Государство в условиях формирования рыночных отношений является практически крупнейшим участником рынка недвижимости. С одной стороны, государство должно постоянно решать проблемы эффективного управления своей недвижимостью, в том числе проблемы создания благоприятного инвестиционного климата для привлечения инвестиций в развитие городских территорий с целью повышения их стоимости. В то же время единственным эффективным экономическим инструментом управляемого развития территорий является современная методология оценки эффективности инвестиций в недвижимость.
С другой стороны, в подавляющем большинстве штатов налоги на имущество являются основным источником формирования местных и центральных бюджетов. Оценка стоимости недвижимости как объекта налогообложения является важной составляющей социально-экономического развития регионов, особенно в то время, когда государственная экономика еще не в полной мере способна обеспечить достаточный уровень бюджета.
Принятый российским правительством курс на интеграцию в мировое сообщество стран с развитой рыночной экономикой, в том числе практически решенный вопрос о вступлении в ВТО, еще больше усиливает важность адекватной оценки стоимости недвижимости. Только сопоставимая и прозрачная оценка активов для международного сообщества и, соответственно, оценка эффективности и безопасности инвестиций может мотивировать транснациональный капитал перенаправлять денежные потоки в Россию.
В то же время формирование рынка недвижимости в России происходит в условиях практического отсутствия единой и комплексной системы методологических подходов к оценке недвижимости, адаптированных к российским условиям, что объясняется отсутствием предмета оценки в экономической практике социалистического хозяйства. Такая ситуация блокирует динамику развития многих отраслей российской экономики, способствует нарушению интересов государства в распоряжении государственной собственностью, оставляет открытым вопрос формирования бюджетов всех уровней на адекватной экономической основе, препятствует успешной интеграции в международное экономическое сообщество и формированию благоприятного инвестиционного климата.
Эффективное формирование организационно-методической структуры российского рынка недвижимости в условиях формирования рыночных отношений может быть осуществлено только на основе качественной информационной поддержки всех профессиональных участников рынка. Основными составляющими информационного обеспечения являются методология сбора и аналитической обработки данных об объектах недвижимости, а также единые информационные технологии для автоматизации деятельности всех участников рынка недвижимости, в том числе государства.
Государственная поддержка строительной отрасли заключается в приобретении готового жилья-для

реализации социальных программ. Впервые государство протягивает руку строительному сообществу, что является первым шагом на пути к государственно-частному партнерству.
Такая консолидация усилий необходима в условиях кризиса. Государство должно выработать пути, которые, не нарушая рыночных принципов функционирования жилищного сектора, не повышая рисков для деятельности частных инвесторов, кредитных организаций, застройщиков, строительных компаний, предприятий строительной отрасли и других профессиональных участников рынка, позволили бы решить проблемы доступности жилья для граждан России.
Это возможно только на принципах государственно-частного партнерства с использованием федеральных и муниципальных финансов. От этого зависит решение главной стратегической задачи государства — повышение доступности жилья.
Важность оценки стоимости недвижимости для успешного социально-экономического развития России в условиях финансового кризиса, а также необходимость ее практической реализации на основе современного комплекса информационного обеспечения определили актуальность выбранной темы, цель, задачи, структуру и содержание данного диссертационного исследования.
Предметом исследования является методология оценки недвижимости для целей управления и обоснования инвестиций в условиях финансового кризиса в России.
Объектом исследования являются структурные компоненты экономической системы рынка недвижимости, в частности, современные и ретроспективные методологические подходы к оценке стоимости недвижимости, а также методологические подходы к анализу рынка недвижимости.
Изучению совершенствования методологических подходов к оценке недвижимости посвящено множество работ отечественных и зарубежных ученых. Большой вклад в изучение этой проблемы внесли В. М. Баутин, А. П. Белых, В. Т. Водяников, А. Г. Воронин, А. М. Гатаулин, В. А. Горемыкин, Р. С. Гайсин, Н.Я. Коваленко, Н. В. Комов, Т. Г. Морозова, А. В. Петриков, В. И. Ресин, И. С. Санду, В. З. Черняк и другие.
Оценке объектов недвижимости посвящены исследования таких зарубежных ученых, как Д. Р. Хикс, Р. Оуэн, Р. Конвей, М. Гленн, Д. Фридман, Дж.Ф. Синки и ряда других.
Целью диссертации является изучение проблем оценки недвижимости.
Цель определила следующие основные задачи, которые должны были
быть решены в рамках дипломного исследования:
1. Проанализировать понятие и классификацию нежилой недвижимости.
2. Выявить ценообразующие факторы объектов недвижимости.
3. Проанализировать наиболее эффективное использование объекта.
4. Рассчитать стоимость офисного помещения на основе применимых подходов и методов.
При написании выпускной квалификационной работы использовались нормативно-правовые акты, специальная и учебная литература.
Выпускная квалификационная работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка литературы и приложений.

1. Архипова К.А., Тронин С.А. Понятие и принципы оценки стоимости недвижимости // Поиск (Волгоград). 2017. № 1 (6). С. 137-139.
2. Барамзин К.Н. Методический подход к оценке стоимости нематериальной составляющей инвестиционных проектов в сфере строительства недвижимости // Экономический научный журнал: оценка инвестиций. 2016. Т. 1. № 2-1 (2). С. 31-42.
3. Баринов Н.П., Грибовский С.В. О распределении цен на рынках недвижимости и "смещенных" оценках рыночной стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 6 (177). С. 69-74.
4. Бархатова И.И., Лобанова Е.И. Особенности оценки недвижимости для целей страхования в современных условиях // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2017. Т. 9. № 2. С. 47-50.
5. Буга А.В. Анализ основных подходов к оценке стоимости недвижимости в России // РИСК: Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция. 2017. № 3. С. 179-185.
6. Букалова А.Ю., Мутагарова О.Н. Оценка рыночной стоимости жилой недвижимости с учетом социальных факторов // Современные технологии в строительстве. Теория и практика. 2018. Т. 2. С. 563-569.
7. Валеева Р.З. Теоретические основы оценки рыночной стоимости недвижимости на примере города Уфа // Научный электронный журнал Меридиан. 2020. № 12 (46). С. 264-266.
8. Вартанян К.А., Абакумов Р.Г. Использование вероятностно-статистических методов при оценке степени достоверности результатов оценки рыночной стоимости недвижимости // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2019. № 2 (36). С. 175-181.

9. Власов А.Д. Аксиома о рыночной (кадастровой) стоимости воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости // Статистика и Экономика. 2017. № 6. С. 13-21.
10. Гафиятова Т.П., Лебедева О.И. О некоторых особенностях современного рынка недвижимого имущества// Проблемы современной экономики. -2016.- №1.- С.298-302.
11. Иванов Н.И., Севостьянов А.В., Пылаева А.В., Кольченко О.В. Практика применения методов расчета экономического устаревания при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2019. № 48. С. 166-190.
12. Крылова Д.Д., Абакумов Р.Г., Моргунова О.Н. Использование методов регрессионного анализа при оценке стоимости недвижимости // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2018. № 3 (29). С. 88-93.
13. Кузьменко К.Д., Домнина С.В. Проблемы в области кадастровой оценки объектов недвижимости в России // Наука и образование: новое время. 2019. № 1 (30). С. 224-227.
14. Махотлова М.Ш., Жигунова А.Р. Оценка экологических факторов при определении стоимости объектов недвижимости // Современные научные исследования и разработки. 2018. № 3 (20). С. 787-789.
15. Медведева Н.И., Бровкин А.В. Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости с использованием доходного подхода // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Т. 8. № 9А. С. 79-91
16. Межуева Т.В., Тарасов А.Г., Чегошева К.А. Факторы, влияющие на рыночную стоимость жилой недвижимости // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2019. Т. 1. С. 193-197.
17. Мирошникова О.А., Дмитриенко Н.А., Архангельская Ю.Ю. Анализ рынка в отчете об оценке стоимости недвижимости для целей залога // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. 2018. Т. 2. С. 75-78.
18. Нестерова С.И. Моделирование оценки прогнозной стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке (на примере г.о. Самара) // Вестник Международного института рынка. 2017. № 1. С. 36-42.
19. Объедкова Е.Н., Ращупкина В.Н. Сущность подходов в оценочной деятельности и методология оценки стоимости объектов недвижимости в условиях кризисной экономики // Экономика строительства и городского хозяйства. 2018. Т. 14. № 1. С. 87-94.
20. Павлова М.С. Теоретические основы оценки стоимости коммерческой недвижимости // Вестник современных исследований. 2018. № 4.2 (19). С. 490-493.
21. Рябова С.С. История развития оценки недвижимости Проблемы современной экономики. 2016. №1. С.374-376.
22. Санина Л.В., Шерстянкина Н.П., Берген Д.Н., Дашкевич П.М. Моделирование стоимости квартир на региональном рынке жилой недвижимости (на примере Иркутской области) // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2017. Т. 7. № 3 (22). С. 27-41
23. Симионова Н.Е. Методы анализа рынка недвижимости для целей оценки Вестник УГАЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2015. № 2 (12). С. 84-87.
24. Сироткин В.А., Желенкова В.С., Кожевникова О.С., Чикурова А.М. Роль многофакторного моделирования в оценке стоимости жилой недвижимости и прогнозировании потребительского спроса // Жилищные стратегии. 2019. Т. 6. № 3. С. 321-332.
25. Филиппова Т.Я., Казаков О.Д., Трофимов Д.Д., Ющенко В.С. Взаимосвязь оценки стоимости объекта и тенденций на рынке недвижимости как основа принятия управленческих решений для контрагентов // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2020. № 50. С. 113-126.
26. Филиппова Т.Я., Прокопенкова В.В., Беспалов С.В. Методы оценки стоимости объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода: противоречия или единство законодательной и методологической базы // Вестник Томского государственного университета. Экономика. 2016. № 4 (36). С. 46-53.
27. Чернышова О.Н., Сутягин В.Ю., Черкашнев Р.Ю. Основные аспекты проведения оценки права на заключение договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности // Вестник Северо-Кавказского федерального университета. 2019. № 6 (75). С. 183-193.
28. Чистохина А.С. Оценка эффективности закупок работ по определению кадастровой стоимости недвижимости путем проведения конкурсов с ограниченным участием // Достижения науки и образования. 2016. № 5 (6). С. 49-52.
29. Шария М.Б. Особенности применения понятий и принципов оценки стоимости недвижимости в

современных условиях // Управление и экономика в XXI веке. 2017. № 3. С. 19-22.
30. Щербатова Т.А., Сологуб М.А. К вопросу об оценке недвижимости, как инструмента управления стоимостью предприятия в современных условиях // Вестник научных конференций. 2017. № 1-4 (17). С. 117-119.
31. Ясницкий Л.Н., Ясницкий В.Л. Разработка и применение комплексных нейросетевых моделей массовой оценки и прогнозирования стоимости жилых объектов на примере рынков недвижимости Екатеринбурга и Перми // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 3 (186). С. 68-84.

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/186212