

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/kurovaya-rabota/419610>

Тип работы: Курсовая работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

Введение 2

1. Теоретические основы оценки и расчета стоимости недвижимости 5

1.1 Основные понятия и определения оценки недвижимости 5

1.2 Обзор рынка оценки жилой недвижимости 7

2. Оценка и расчет недвижимости сравнительным методом 11

2.1 Расчет кадастровой стоимости недвижимости 11

2.2 Основные проблемы в механизме управления и оценки жилой недвижимости 13

2.3 Рекомендации по устранению проблем и совершенствованию эффективности механизма управления и оценки жилой недвижимости с помощью сравнительного подхода 15

Заключение 17

Список использованных источников 18

В наиболее распространенном случае происходит следующее: имущество нуждается в оценке (сделка купли-продажи объекта) и в банке получается кредит под гарантию объекта, который собирается внести имущество в уставный капитал. Кроме того, необходимо оценить цели страхования, налогообложения, приобретения недвижимости по наследству и другие обстоятельства.

В некоторых случаях квалифицированная независимая оценка имущества является необходимым условием для принятия эффективных управленческих решений. Существует много различных типов недвижимости, каждый со своими специфическими факторами, влияющими на стоимость этой недвижимости.

При оценке недвижимости оценочная компания будет учитывать множество различных факторов, которые влияют на стоимость недвижимости. Основными из них являются: тип здания и его назначение, условия объекта и прилегающей территории, расположение атрибутивного объекта, наличие транспортного потока и т.д. Особое значение имеет ситуация на рынке недвижимости на момент оценки.

Прежде чем приступить к оценке, необходимо определить ее цели. Цель зависит от определения стоимости объекта недвижимости в процессе оценки. Недвижимость может иметь рыночную стоимость, инвестиционную стоимость и оценочную стоимость.

Объект исследования: объект недвижимости.

Предмет исследования: методика оценки и расчет стоимости недвижимости сравнительным подходом.

Цель исследования: проанализировать особенности оценки недвижимости сравнительным подходом в современных условиях.

Задачи исследования:

1. Раскрыть основные понятия и определения оценки недвижимости;

2. Рассмотреть обзор рынка оценки жилой недвижимости;

3. Привести расчет кадастровой стоимости недвижимости;

4. Изучить основные проблемы в механизме управления и оценки жилой недвижимости;

5. Разработать рекомендации по устранению проблем и совершенствованию эффективности механизма управления и оценки жилой недвижимости с помощью сравнительного подхода.

Методы исследования: аналитический метод, метод сравнения, метод измерений, метод описания, метод моделирования, метод наблюдения.

Структура. Работа включает в себя введение, две главы (теоретическую и аналитическую), заключение и список источников.

1. Теоретические основы оценки и расчета стоимости недвижимости

1.1 Основные понятия и определения оценки недвижимости

Недвижимость занимает важное место в экономике и является неотъемлемой частью национального богатства. Во многих сферах недвижимость используется как средство производства. Недвижимость является привлекательным инвестиционным объектом. Ипотечные кредиты основаны на ипотечных займах, которые используются в качестве средства экономического развития в развитых странах. Налог на недвижимость является одним из источников поступлений в государственный бюджет [10].

С точки зрения экономики, управление понимается как «преднамеренное влияние субъектов и органов управления на людей и экономические объекты с целью руководства их действиями и получения ожидаемых результатов».

По мнению М. В. Акулич, управление недвижимостью – это реализация интегрированного бизнеса, обеспечивающего наиболее эффективное использование зданий и сооружений в интересах собственников. Недвижимость обладает основными характеристиками, которые позволяют отличить ее от других товаров (нематериальная ценность, финансовые активы и т.д.):

- сезонность (неподвижность);
- материальность;
- долговечность.

Субъектом управления недвижимостью является собственник недвижимости и уполномоченные им физические или юридические лица; однако владелец недвижимости обладает самыми широкими управленческими возможностями.

Собственность – это владение вещами определенных людей, материальными и духовными ценностями, юридические права и экономические отношения, связанные с такой собственностью, касающиеся владения, раздела и перераспределения объектов собственности. Собственность проявляется во взаимосвязи между владением, пользованием, распоряжением ответственностью за безопасность и разумным использованием имущества.

В процессе управления владельцы недвижимости и их уполномоченные лица стремятся достичь следующий целей:

- экономические цели: получение определенных финансовых результатов и создание условий для экономического развития стран, регионов и муниципальных образований;
- потребительские цели: для достижения жилищного строительства, реконструкции зданий и сооружений;
- социальные цели: реализация проектов в социальной сфере, защита окружающей среды и использование материалов и конструкций, учитывающих местные интересы.

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция).

2. Акулич, М.В. Оценка стоимости недвижимости / М.В. Акулич. - М.: Питер, 2021. - 272 с.

3. Дамодаран, А. Оценка стоимости активов недвижимости / А. Дамодаран. - М.: Попурри, 2022. - 272 с.

4. Зелль, А. Инвестиции и финансирование, планирование и оценка проектов недвижимости / А. Зелль. - М.: Ось-89, 2022. - 240 с.

5. Ильин, М.О. Управление стоимостью недвижимости и ее роль / М.О. Ильин. - М.: ГОУВПО, 2020. - 112 с.

6. Касьяненко, Т. Г. Управление и оценка стоимости бизнеса на примере коммерческой недвижимости / Т.Г. Касьяненко. - М.: Юрайт, 2021. - 414 с.

7. Петров, В. И. Оценка стоимости земельных участков / В.И. Петров. - М.: КноРус, 2021. - 264 с.

8. Просветов, Г.И. Анализ и оценка бизнес-структур / Г.И. Просветов. - М.: Альфа-пресс, 2021. - 396 с.

9. Симионова, Н.Е. Управление и методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства / Н.Е. Симионова. - М.: Феникс, 2020. - 368 с.

10. Синявский, Н.Г. Гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности недвижимого имущества / Н.Г. Синявский. - М.: Финансы и статистика, 2021. - 240 с.

11. Спиридонова, Е.А. Управление недвижимостью: Учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Е.А. Спиридонова. - Люберцы: Юрайт, 2020. - 299 с.

12. Хаббард, Д. Бизнес оценка недвижимости / Д. Хаббард. - М.: Олимп-Бизнес, 2020. - 315 с.

13. Хоминич, И.П. Особенности подходов к оценке недвижимости / И.П. Хоминич. - М.: Изд-во Юрайт, 2022. - 687 с.

14. Чайников, В.В. Управление недвижимостью: Учебное пособие / В.В. Чайников. - М.: Юнити, 2020. - 162 с.

15. Шпилевская, Е.В. Основы оценки стоимости нематериальных активов недвижимости / Е.В. Шпилевская. - М.: Феникс, 2020. - 224 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/kurovaya-rabota/419610>