

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Кафедра управления недвижимостью

ЧОПЧИЦ
Оксана Валерьевна

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Дипломная работа

Научный руководитель:
магистр экономических наук,
старший преподаватель
Н. А. Устюшенко

Допущена к защите

«____» _____ 2017 г.

Зав. кафедрой управления недвижимостью

_____ Т.В. Борздова

кандидат технических наук, доцент

Минск, 2017

РЕФЕРАТ

Дипломная работа: 55 с., 3 рис., 4 табл., 50 источников, 4 приложения.

Ключевые слова: ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЬЯ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ, КОЛИЧЕСТВЕННАЯ ОЦЕНКА, ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ, СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД, ДОХОДНЫЙ ПОДХОД, ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД, МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Объектом исследования является однокомнатная квартира, расположенная по адресу: г.Минск, ул. Селицкого, д.81.

Предметом исследования являются методические подходы к определению рыночной стоимости объекта жилой недвижимости.

Целью дипломного исследования является изучение оценки рыночной стоимости объекта жилой недвижимости в Республике Беларусь и предложения по совершенствованию механизма оценки недвижимости

В процессе исследования рассмотрены теоретико-методологические основы оценки недвижимости; произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г.Минск, ул.Селицкого, д.81; предложены пути совершенствования оценки в Республике Беларусь на основе изучения зарубежного опыта.

Область возможного практического применения:

- оценочными фирмами и риэлтерскими агентствами для оценки состояния вторичного рынка жилья;
- собственниками жилой недвижимости для оценки стоимости квартир, выставляемых на продажу;
- органами государственного регулирования и управления в целях налогообложения жилой недвижимости.

Элементы научной новизны: предложены направления по совершенствованию системы качественной оценки недвижимости в Республике Беларусь.

Технико-экономическая, социальная и экологическая значимость: внедрение результатов исследования позволит увеличить достоверность результатов независимой оценки, что приведет к повышению уровня качества оценки.

Автор работы подтверждает, что приведённый в ней расчётно-аналитический материал правильно и объективно отражает состояние исследуемого процесса, а все заимствованные из литературных и других источников теоретические и методологические положения и концепции сопровождаются ссылками на их авторов.

ABSTRACT

Thesis: 55 pages, 3 fig., 4 tab., 50 sources, 4 appendices.

Keywords: RESIDENTIAL REAL ESTATE, CLASSIFICATION of HOUSING, MARKET VALUE, QUANTITATIVE ASSESSMENT, PRINCIPLES of the ASSESSMENT, COMPARATIVE APPROACH, PROFITABLE PODOHD, ZATRATNYY PODHOD, ASSESSMENT METHODS

Object of research is the one-room apartment located at the address: Minsk, Selitsky St., 81

Object of research are methodical approaches to determination of market value of object of residential real estate.

The purpose of degree research is studying of an assessment of market value of object of residential real estate in Republic of Belarus and real estate assessment mechanism suggestions for improvement

In the course of research teoretiko-methodological basics of an assessment of real estate are covered; the assessment of market value of the real estate object located at the address is made: Minsk, Selitsky St., 81; ways of improvement of an assessment in Republic of Belarus on the basis of studying of foreign experience are offered.

Area of possible practical application:

- appraisal firms and realtor agencies for an assessment of a condition of secondary housing market;
- owners of residential real estate for estimation of cost of the apartments offered for sale;
- bodies of state regulation and management for the residential real estate taxation.

Elements of scientific novelty: the directions on improvement of system of quality standard of real estate in Republic of Belarus are offered.

Technical and economic, social and ecological importance: introduction of results of research will allow to increase reliability of results of an independent assessment that will lead to increase уровня qualities of an assessment.

The author of work confirms that the settlement and analytical material given in it correctly and objectively reflects a condition of the studied process, and all theoretical and methodological provisions and concepts borrowed from literary and other sources are followed by links to their authors.

РЭФЕРАТ

Дыпломная праца: 55 з., 3 мал., 4 табл., 50 крыніца, 4 дадаткі.

Ключавыя словы: ЖЫЛАЯ НЕРУХОМАСЦЬ, КЛАСІФІКАЦЫЯ ЖЫТЛА, РЫНКАВЫ КОШТ, КОЛЬКАСНАЯ АЦЭНКА, ПРЫНЦЫПЫ АЦЭНКІ, ПАРАЎНАЛЬНЫ ПАДЫХОД, ПРЫБЫТКОВЫ ПОДОХД, ВЫДАТКОЎНЫ ПАДЫХОД, МЕТАДЫ АЦЭНКІ

Аб'ектам даследавання з'яўляецца аднапакаёвая кватэра, змешчаная па адрасе: г.Мінск, вул. Сяліцкага, д.81.

Прадметам даследавання з'яўляюцца метадычныя падыходы да вызначэння рынкавага кошту аб'екта жыллой нерухомасці.

Мэтай дыпломнага даследавання з'яўляецца вывучэнне ацэнкі рынкавага кошту аб'екта жыллой нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь і прапановы па дасканаленні механізма ацэнкі нерухомасці

Падчас даследавання разгледжаны тэарэтыка-метадалагічныя асновы ацэнкі нерухомасці; выраблена ацэнка рынкавага кошту аб'екта нерухомасці, змешчаных па адрасе: г.Мінск, вул.Сяліцкага, д.81; прапанаваны шляхі дасканалення ацэнкі ў Рэспубліцы Беларусь на грунце вывучэння замежнага досведу.

Прадметам даследавання з'яўляюцца метадычныя падыходы да вызначэння рынкавага кошту аб'екта жыллой нерухомасці.

Вобласць магчымага практычнага ўжывання:

- ацэнкавымі фірмамі і рыэлтарскімі агенцтвамі для ацэнкі стану другаснага рынку жылтла;
- уласнікамі жыллой нерухомасці для ацэнкі кошту кватэр, выстаўляных на продаж;
- органамі дзяржаўнага рэгулявання і кіравання з мэтай падаткаабкладання жыллой нерухомасці.Элементы навуковай навізны: прапанаваны кірункі па дасканаленні сістэмы якаснай ацэнкі нерухомасці ў Рэспубліцы Беларусь.

Тэхніка-эканамічная, сацыяльная і экалагічная значнасць: укараненне вынікаў даследавання дазволіць павялічыць верагоднасці вынікаў незалежнай ацэнкі, што прывядзе да падвышэння роўня якасці ацэнкі.

Аўтар працы пацвярджае, што прыведзены ў ёй разлікова-аналітычны матэрыял слушна і аб'ектыўна адлюстроўвае стан доследнага працэсу, а ўсе запазычаныя з літаратурных і іншых крыніц тэарэтычныя і метадалагічныя становішчы і канцэпцыі суправаджаюцца спасылкамі на іх аўтараў.

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость – важнейшая из составных частей национального богатства всех стран мира. Как бы ни был высок уровень индустриального и интеллектуального развития страны, земля везде составляет весомую часть национального богатства, и в целом на долю недвижимого имущества приходится более 50% мирового богатства.

Недвижимость выступает источником дохода и объектом собственности, относительно которого формируется целый ряд имущественных отношений, связанных с ее владением, использованием и распоряжением. Для успешного управления этими отношениями и процессами, связанными с недвижимостью необходимо знать его стоимость.

Определение стоимости всех видов недвижимости, включая жилую, – сложный аналитический процесс, который охватывает весь спектр внешних и внутренних экономических взаимосвязей объекта оценки. Основой для оценки являются данные, полученные в результате анализа социально-экономической ситуации в регионе, местоположения и рынка недвижимости, а также характеристики объекта оценки. Процесс оценки недвижимости представляет собой комплекс систематизированных операций, основная цель которых – получить ответ на вопрос о том, сколько стоит объект жилой недвижимости.

Цели оценки могут быть совершенно различны: от аренды или продажи объекта, до формирования недвижимостью уставного капитала компании или внесения недвижимости в качестве залога. Не получится обойтись без оценки также при страховании или налогообложении недвижимости.

Все это обуславливает необходимость присутствия на рынке недвижимости специалистов по оценке, деятельность которых направлена на определение объективной стоимости объектов недвижимости.

Актуальность данной темы исследования обусловлена тем, в Республике Беларусь происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью. Как следствие – оценка недвижимости с каждым годом становится более востребованной, поскольку невозможно эффективно управлять недвижимостью, осуществлять различные операции на рынке без знания реальной рыночной стоимости объекта. Оценка стоимости выступает универсальным показателем эффективности любых решений.

Объект исследования в дипломной работе – однокомнатная квартира, расположенная по адресу: г. Минск, ул. Селицкого, д.81.

Предмет исследования – методические подходы к определению рыночной стоимости объекта жилой недвижимости.

Цель дипломного исследования – изучение оценки рыночной стоимости объекта жилой недвижимости в Республике Беларусь и пути её совершенствования.

Для достижения поставленной цели дипломной работы были сформулированы следующие задачи:

- рассмотреть и проанализировать теоретические основы оценки стоимости недвижимости: понятие и классификацию объектов недвижимости; принципы и рыночные методы, применяемые в оценочной деятельности;
- ознакомиться с правовым регулированием оценочной деятельности в Республике Беларусь;
- изучить практику оценки стоимости недвижимости в Республике Беларусь: дать описание оцениваемого объекта недвижимого имущества и определить его рыночную стоимость;
- рассмотреть особенности осуществления данной деятельности на опыте зарубежных стран.
- выявить проблемы при оценке недвижимости в Республике Беларусь и предложить возможные варианты их решения.

Дипломная работа состоит из введения, трех глав и заключения.

В первой главе рассмотрены теоретические основы оценки стоимости недвижимости, понятия недвижимости и недвижимого имущества, приводятся классификации объектов жилой недвижимости в Республике Беларусь, основные принципы и методы, применяемые при оценке недвижимости, а также рассмотрены государственные нормативные документы, регламентирующие оценочную деятельность.

Во второй главе дана общая характеристика объекта оценки, обоснование выбора подходов и методов для последующей оценки квартиры, расположенной в г.Минске, приведен расчет определения рыночной стоимости данного объекта.

Третья глава работы посвящена прогнозированию оценочной деятельности в Республике Беларусь, выявлению проблем и поиска решений по совершенствованию оценки недвижимости с учетом изученного зарубежного опыта.

При написании данной работы были использованы учебные пособия, периодические издания, практические пособия, интернет-ресурсы, стандарты оценочной деятельности, технические кодексы установившейся практики и другие нормативные правовые документы.

Материал, изложенный в теоретической части дипломной работы, основан на законодательных актах в области оценки недвижимости, пособиях и учебниках по экономике, управлению и оценке недвижимости таких авторов, как: С. В. Грибовский, А. Г. Грязнова, Н. Е. Симионова, А. И. Драпиковский, А. Н. Асаул, Л. Н. Тепман, Н. Ю. Трифонов и др.

При написании дипломной работы были использованы аналитические методы, методы анализа и синтеза, обобщения и сравнения.

Исходной информационной базой для поиска объектов аналогов послужили открытые электронные ресурсы: www.realt.by, www.onliner.by, www.irr.by, www.t-s.by.