



# Тема: “Оценка рыночной стоимости недвижимости при вступлении в права наследования”

Выполнил студент  
3 курса Группы 343ИО-21  
Специальность 21.02.05  
«Земельно-имущественные  
отношения»  
Марков Григорий  
Руководитель Катмакова И.З.



**Актуальность** темы обусловлена тем, что проблемы наследственных правовых отношений в той или иной степени актуальны практически для каждого человека. Надежность и стабильность современных правовых отношений обеспечивается, в том числе, возможностью использования гражданами права передавать свое имущество наследникам.

**Цель** - проанализировать оценку рыночной стоимости недвижимости при вступлении в права наследства.

**Задачи:**

1. рассмотреть особенности оценки стоимости имущества при вступлении в наследство;
2. исследовать правовое регулирование оценки наследуемого имущества;
3. провести обзор подходов и методов залоговой оценки стоимости недвижимости;
4. привести описание и основные характеристики объекта оценки;
5. провести анализ рынка объекта оценки;
6. оценить стоимость имущества в рамках наследования.



Имущество, которое переходит в собственность к человеку по наследству может быть движимым и недвижимым. Если опираться на законодательство, то в статье 130 ГК РФ, можно отметить несколько понятий, которые идентичны словам «недвижимые вещи» «недвижимость» «недвижимое имущество». Согласно указанной норме гражданского закона вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абз. 1 п. 1), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абз. 2 п. 1) .

Оценку недвижимости можно рассматривать как деятельность, которая предполагает наличие субъект и объекта оценочной деятельности. В соответствии со ст. 4 Федерального закона № 135 ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в российской Федерации, под субъектом оценочной деятельности понимается «физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями ФЗ-135» .



# Описание и основные характеристики объекта

Объектом оценки является жилая квартира, состоящая из трех комнат, общей площадью 71,8 кв.м., расположенной на 9-ом этаже 9-этажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Клинский район, г. Клин, ул. Набережная Бычкова, дом 5, кв. 33.

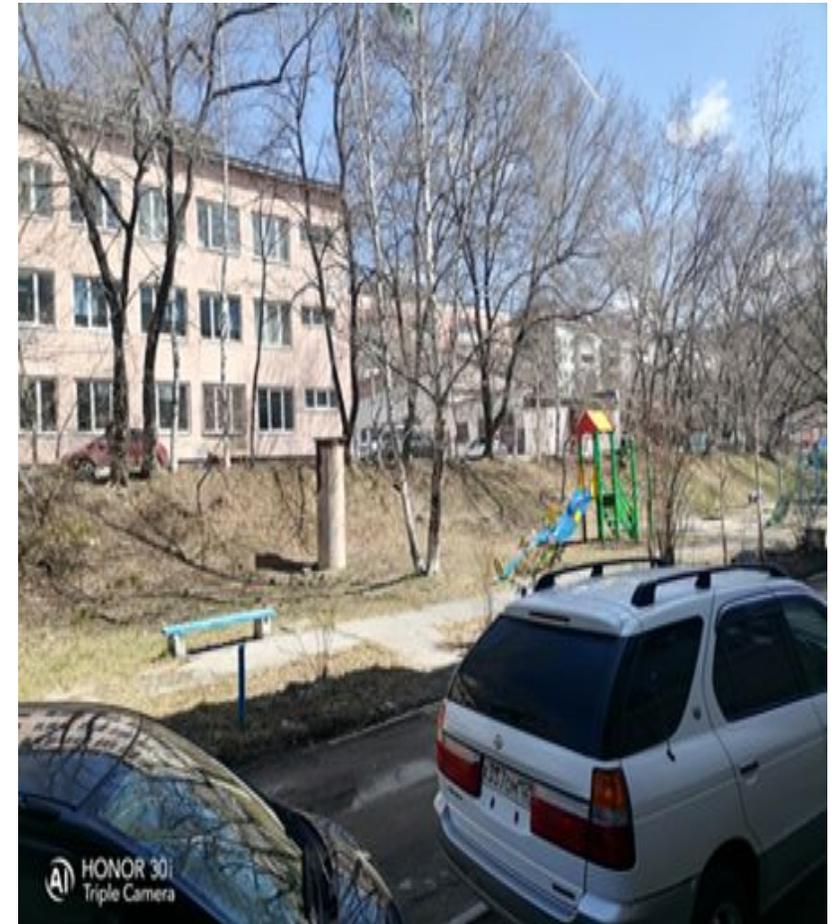
Город Клин Московской области располагается на берегу реки Сестры (притока Волги), в 86 километрах от Москвы, имеет выход на трассу Москва – Санкт-Петербург.

Год постройки здания - 1986 год. Наружные стены – железобетонные панели, перегородки гипсолитовые, перекрытия железобетонные плиты.

Покрытие улицы и дворовых проездов – асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всесезонно.

Рассматриваемый дом расположен в жилом массиве. Данный жилой массив представляет собой смешанную застройку, состоящую в основном из панельных и монолитно-кирпичных домов разной этажности

Инфраструктура района хорошо развита. Имеются продовольственные, промтоварные, хозяйственные магазины, аптека и т.д. Преобладающая окружающая застройка – жилая. Территория вокруг дома обустроивается, имеются места для парковки автотранспорта. Уровень шума низкий.





# Критерии Анализ рынка объекта оценки

Несмотря на активизацию вторичного рынка недвижимости г.о. Клин, рублевые цены на квартиры продолжают медленно ползти вниз. Как и в предыдущие месяцы – в основном за счет дорогого сегмента.

Становление принципов рыночной экономики в секторе недвижимости начались с рынка жилья благодаря наиболее упрощенной процедуре его приватизации. Дальнейшее его развитие уже происходило по законам обычного товарного рынка, то есть на него влияли спрос и предложение. Особенностью нынешнего рынка жилья можно выделить разницу между объемами первичного и вторичного его рынков, что обусловлено ориентацией на различные группы покупателей по цели покупки жилья и упомянутой выше платежеспособностью.

В 2021 году отмечалось снижение спроса на рынке коммерческой недвижимости во всех сегментах рынка. К факторам, которые оказали влияние на это относятся:

- ухудшением макроэкономической конъюнктуры;
- усложнение взаимоотношений с Западом;
- снижение объемов внешних инвестиций;
- падение цен на нефть;
- пандемия Covid-19;
- внутрирыночные факторы.

В настоящее время рынок жилой недвижимости переживает кардинальные трансформации. Привычное поведение рынка изменилось еще до официального вступления в силу нововведений по переходу к проектному финансированию с 1 июля 2019 г. Эти изменения затрагивают строительный рынок (в том числе рынок строительных материалов), банковскую и социальную сферы. Динамика ввода в действие жилых домов в РФ с 2005 г. не отличается стабильным ростом



# Этапы проведения анализа рыночной стоимости недвижимости

На основании проведённого анализа рыночной стоимости недвижимости были проведены следующие этапы:

- Анализ географического расположения, инфраструктуры, пешеходной и транспортной доступности;
- Изучение рынка и конкурентов;
- Сопоставление характеристик рассматриваемого объекта с требованиями рынка;
- Рассмотрение вариантов использования объекта, выделение положительных и отрицательных сторон;
- Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости для обеспечения максимальной продуктивности.



## Применение сравнительного подхода

Сравнительный подход показывает наиболее реальную цену продажи объекта, сложившуюся на данном сегменте рынка недвижимости в настоящее время. Трудность поиска максимально близких по своим характеристикам аналогов и субъективность введения некоторых корректировок снижают привлекательность данного метода.

В данной курсовой работе будет использован именно этот метод для определения стоимости объекта исследования.

Оценка 3-комнатной квартиры, общей площадью 71,8 кв.м, расположенной на 9 этаже многоэтажного дома, по адресу: Московская область, Клинский район, город Клин, улица Набережная Бычкова, дом 5, кв.33 проведена с применением сравнительного подхода.

К расчету коэффициента корректировки приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся наличием/отсутствием балкона/лоджии.

На основании данных (таблицы 16) определяем стоимость объекта оценки:

$91096 * 71,8 = 6540693$  руб.

Итоговая величина рыночной стоимости 3-комнатной квартиры, общей площадью 71,8 кв.м, расположенной на 9 этаже многоэтажного дома, по адресу: Московская область, Клинский район, город Клин, улица Набережная Бычкова, дом 5, кв.33., полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов, на дату проведения оценки (14.11.2022 г.), составляет:

**6 540 693,00 руб.** (шесть миллионов пятьсот сорок тысяч шестьсот девяносто три рубля) 00 копеек.



## Вывод

Подводя итоги курсовой работы, можно сделать вывод, что анализ оценки рыночной стоимости недвижимости играет важнейшую роль в определении оценки недвижимости, поскольку он помогает выбрать тот вид использования, который будет приносить максимальную прибыль владельцу недвижимого имущества.

На основании проведенного анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, можно сделать вывод, что выбранный объект оценки будет обеспечивать чистый доход владельцу объекта недвижимости.

В ходе выполнения курсовой работы, была достигнута цель – проанализировано оценку рыночной стоимости недвижимости на примере объекта оценки, выполнены все задачи, а также рассчитана его рыночная стоимость, которая составила 6 540 693,00 руб.

Стоимость является актуальной на 14.11.2022 г.