

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Матвеев Александр Сергеевич  
Должность: И.о. начальника учебно-методического управления  
Дата подписания: 13.12.2023 15:03:46  
Уникальный программный ключ:  
49d49750726343fa86f9eef25d976262c30745ce

Приложение к ППССЗ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный аграрный университет –  
МСХА имени К.А. Тимирязева»  
(ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева)  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ

## **МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

по «МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»

**специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

форма обучения: очная

Москва, 2022

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Пояснительная записка	3
2. Подготовка, написание курсовой работы	6
2.1. Общие положения	6
2.2. Подготовка к выполнению курсовой работы	6
2.3. Рекомендации по написанию курсовой работы	7
2.4. Порядок оформления курсовой работы	25
3. Защита курсовой работы	26
3.1. Допуск курсовой работы к защите	26
3.2. Критерии оценки	27
3.3. Процедура защиты	28
4. Примерная тематика курсовых работ	28
5. Примерные планы курсовых работ	29
Информационное обеспечение выполнения курсовой работы	32
Приложение А	34

## 1. Пояснительная записка

Завершающим этапом изучения модуля ПМ.04 «Определение стоимости недвижимого имущества» МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества» является курсовая работа.

Выполнение курсовой работы является одной из важнейших форм самостоятельной работы студентов по изучению МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества». В процессе ее подготовки студенты глубоко и всесторонне знакомятся с важнейшими и наиболее сложными экономическими проблемами, учатся анализировать современные явления экономической жизни общества (организации, домашнего хозяйства) и делать на основе этого правильные, научно-обоснованные теоретические и практические выводы.

Студенты, выполняя курсовую работу, приобретают опыт работы с всевозможной литературой, умения находить в ней главные положения, непосредственно относящиеся к избранной теме, учиться логично и четко излагать свои мысли при раскрытии теоретических вопросов и, что особенно важно, связывать общие теоретические положения с конкретной действительностью.

В процессе подготовки курсовой приобретаются навыки самостоятельного подбора необходимой литературы, фактического и цифрового материала, работы со статистическими справочниками, составления таблиц, диаграмм. Все это расширяет и углубляет знания по дисциплине «Экономика организации», но и прививает навыки научного исследования и самостоятельного письменного изложения важных и сложных теоретических проблем.

Написание и защита курсовой работы направлены на формирование и проверку освоения компетенций, предусмотренных программой дисциплины.

Курсовая работа – это комплексное, объемное учебное исследование, предполагающее творческий подход студента к проработке его содержания и тщательность, грамотность оформления. Курсовая работа – письменная работа, носящая учебно-творческий и научно-исследовательский характер.

Целью выполнения данной курсовой работы является:

- расширение, систематизация и закрепление теоретических знаний, полученных при изучении курса;
- углубление навыков самостоятельной работы над методическим и нормативными документами и литературными источниками;
- умение применять теоретические знания при выполнении технико-экономических расчетов;
- развитие у студентов познавательной активности и творческого мышления;
- формирование профессиональных навыков связанных с самостоятельной деятельностью будущего специалиста;
- формирование умений использовать справочную, нормативную и правовую документацию;
- выработка навыков оформления выводов и предложений.

Курсовая работа должна: быть актуальной; носить творческий и завершенный характер; иметь четкую структуру и методологическое обоснование; быть написана с использованием новых статистических данных и широкой нормативной базы; отвечать требованиям логичного и четкого изложения материала, доказательности и достоверности фактов; отражать умение студента пользоваться рациональными приемами поиска, отбора, обработки и систематизации информации, способность работать с нормативными правовыми актами; быть правильно оформлена в соответствии с требованиями настоящих методических рекомендаций.

По структуре курсовая работа состоит из теоретической и практической части. В теоретической части излагается обоснование темы, методика расчета. Практическая часть представлена расчетами и таблицами. В заключении работы необходимо обобщить результаты экономических расчетов.

*Количество часов, отведенных на данную работу – 20 час.*

В результате освоения дисциплины обучающийся **должен обладать общими компетенциями:**

ОК 01. Понимать сущность и социальную значимость своей будущей профессии, проявлять к ней устойчивый интерес;

ОК 02. Анализировать социально-экономические и политические проблемы и процессы, использовать методы гуманитарно-социологических наук в различных видах профессиональной и социальной деятельности;

ОК 03. Организовывать свою собственную деятельность, определять методы и способы выполнения профессиональных задач, оценивать их эффективность и качество;

ОК 04. Решать проблемы, оценивать риски и принимать решения в нестандартных ситуациях;

ОК 05. Осуществлять поиск, анализ и оценку информации, необходимой для постановки и решения профессиональных задач, профессионального и личностного развития;

ОК 06. Работать в коллективе и команде, обеспечивать ее сплочение, эффективно общаться с коллегами, руководством, потребителями;

ОК 07. Самостоятельно определять задачи профессионального и личностного развития, заниматься самообразованием, осознанно планировать повышение квалификации;

ОК 08. Быть готовым к смене технологий в профессиональной деятельности;

ОК 09. Уважительно и бережно относиться к историческому наследию и культурным традициям, толерантно воспринимать социальные и культурные традиции;

ОК 10. Соблюдать правила техники безопасности, нести ответственность за организацию мероприятий по обеспечению безопасности труда.

В результате освоения дисциплины обучающийся **должен обладать профессиональными компетенциями:**

ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах;

ПК 4.2 Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки

ПК 4.3 Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки

ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и применяемыми методиками;

ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией;

ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.

В результате освоения учебной дисциплины обучающийся должен:

**уметь:**

- оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;
- собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;
- производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;
- обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;
- подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;
- определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;
- руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

**знать:**

- механизм регулирования оценочной деятельности;
- признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;
- права собственности на недвижимость;
- принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;
- рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;
- подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;
- типологию объектов оценки;
- проектно-сметное дело;
- показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;
- права и обязанности оценщика, саморегулируемых организаций оценщиков.

## 2. Подготовка, написание курсовой работы

### 2.1. Общие положения

Курсовая работа должны отвечать ряду общепринятых требований. Курсовая работа выполняется по тематике одной из изученных учебных дисциплин. Курсовая работа – это научное исследование определенной проблемы.

В связи с этим, теоретические исследования должны проводиться на основе анализа литературных источников, в результате которого должны быть выявлены несоответствия, противоречия, нерешенные вопросы в исследуемой области и, по возможности, предложены пути их решения.

Проводимые практические исследования в курсовой работе заключаются в проведении конкретной аналитико- расчетной работы, в получении по ее результатам фактических данных, их статистической обработке, анализе и формулировании выводов и практических рекомендаций. Эта работа должна содержать элементы расчетно-аналитического исследования.

Содержание курсовой работы должно соответствовать утвержденной теме и сформулированным целям.

Курсовая работа может быть допущена к защите при условиях, если:

- содержание работы полностью соответствует утвержденной теме;
- работа оформлена в соответствии с настоящими методическими

рекомендациями.

Завершенная и подписанная обучающимся курсовая работа в установленный срок представляется научному руководителю, который на титульном листе визирует допуск курсовой работы к защите.

Курсовая работа выполняется в течение одного семестра и защищается, согласно расписанию, накануне экзаменационной сессии. Успешная защита курсовой работы является допуском к экзаменационной сессии.

### 2.2. Подготовка к выполнению курсовой работы

Выполнение курсовой работы разделяется на несколько этапов.

1 этап – выбор темы курсовой работы.

2 этап – разработка плана курсовой работы, утверждение его руководителем.

3 этап – подбор и изучение источников и литературы.

4 этап – написание курсовой работы.

5 этап – защита курсовой работы.

На первом этапе обучающийся должен выбрать тему курсовой работы. Перечни тем курсовых работ ежегодно разрабатываются и доводятся до обучающихся преподавателем.

1. Обучающимся предоставляется право выбора темы курсовой работы из предложенного перечня или, по согласованию с научным руководителем, заявить собственную тему.

Изменение темы курсовой работы и смена научного руководителя допускаются в исключительных случаях по письменному заявлению

обучающегося с обоснованием необходимости изменения, но не позднее, чем за месяц до представления курсовой работы к защите.

2. Важным этапом является разработка плана курсовой работы. Основной задачей плана является структурирование работы, формулировка заголовков глав и разделов курсовой работы. Принципиально в курсовой работе должно быть столько глав, сколько вопросов, подлежащих исследованию, изложено в задании, но не менее двух. Соответственно и заголовки глав должны быть созвучны содержанию исследуемых вопросов.

Практика показывает, что наиболее характерными **ошибками при разработке плана** являются:

1. Совпадение названия глав (разделов) с темой курсовой работы (главы).

2. Названия глав (разделов) не раскрывают реального содержания темы курсовой работы (главы) и относятся к другой области знаний (дисциплине).

Обе ошибки недопустимы, особенно вторая, поскольку она приводит к несоответствию содержания курсовой работы ее теме.

Следующим этапом подготовки к выполнению курсовой работы является подбор и изучение источников. Эта работа ведется на основании разработанного плана. Основной ее задачей является подбор и составление списка литературных источников к каждой главе. При подборе литературы необходимо ориентироваться на следующие ее типы:

1. Научные специализированные журналы по тематике курсовой работы (за последние три года).

2. Информационные издания по определенным тематическим направлениям, цель выпуска которых - оперативная информация, как о самих изданиях, так и о существенных сторонах их содержания.

3. Периодические издания (научно-популярные, специализированные газеты и журналы).

4. Учебники и учебные пособия, рекомендованные к использованию.

5. Монографии известных ученых и практиков.

6. Энциклопедии и словари.

7. Научные отчеты научно-исследовательских и других учреждений.

8. Материалы и ресурсы сети Интернет.

### **2.3. Рекомендации по написанию курсовой работы**

Курсовая работа состоит из следующих частей: введения, 2-3 глав текста, заключения, списка используемых источников, приложения.

Рекомендации по написанию каждой из них представлены ниже.

#### **Введение к курсовой работе**

Во введении автор обосновывает **актуальность** выбранной темы, определяет **цель, объект и предмет** исследования. Исходя из цели исследования, автор определяет задачи исследования, которые решаются с помощью совокупности методов исследования.

Далее необходимо отметить **практическую значимость** проводимого исследования, которое должно проводиться на конкретной базе (материале).

В качестве базы исследования могут выступать организация (предприятие), органы государственного и муниципального управления (учреждения).

**Актуальность исследования.** Необходимо обосновать важность изучения поставленной проблемы для развития науки, для нужд практики с учетом тех изменений, которые происходят в настоящее время в экономике и управлении.

**Цель исследования.** Цель исследования формулируется, исходя из проблемы, которую следует разрешить в ходе выполнения работы. Цель фиксирует предполагаемые результаты исследования. (Например, определить структуру издержек кадровой службы, как центра затрат предприятия и дать рекомендации по формированию ее бюджета).

**Объект исследования** – это то, на что направлен процесс познания. Объектом исследования в экономике являются организации, социально-экономические отношения на предприятии, в организации, муниципальных и государственных организациях; проблемы управления финансами и денежными потоками и т.д.

Объект отвечает на вопрос - **что** изучается, например, организационная структура предприятия, денежные потоки в организации, система организации финансового управления, и т.п.

**Предмет исследования** фиксирует определенный аспект изучаемого объекта, в рамках какой-то четко фиксированной науки (дисциплины).

Например, если объект исследования – денежные потоки предприятия, то предметом является совокупность объективных и субъективных факторов, определяющих особенности их планирования, организации, контроля на предприятии.

**Степень разработанности проблемы.** Определяется круг нерешенных, дискуссионных или слабо освещенных, требующих уточнения вопросов.

Здесь же кратко упоминается, кто из отечественных и зарубежных ученых занимался подобными проблемами (как правило, во введении называют только фамилии, а авторские концепции подробно излагаются в теоретической части).

В соответствии с **целью** исследования, определяются **задачи** исследования (три, но не более пяти). Обычно одному параграфу соответствует одна задача. Совокупность поставленных задач должна логично отражать цель исследования. Нарушение такой логики делает исследование хаотичным, не позволяющим видеть полноту решения поставленных задач.

**Пример задач исследования:**

- охарактеризовать содержание, цели и функции управления бюджетированием организации в условиях рыночной экономики;
- изучить особенности управления бюджетом МУП;
- дать анализ финансового состояния организации;
- определить направления по оптимизации финансово-хозяйственной деятельности;



- разработать рекомендации по совершенствованию финансовой устойчивости предприятия.

Далее во введении перечисляются **методы исследования**, использованные для решения поставленных задач и проверки гипотезы. К ним относятся:

- системный (комплексный) анализ проблемы;
- факторный анализ;
- методы математического моделирования;
- методы статистической обработки результатов исследования и др.

#### **Практическая значимость исследования.**

Практическая значимость подробно отражается в рекомендациях по совершенствованию работы организации (предприятия). Во введении отмечается ценность полученных результатов исследования для практики.

**Информационная база исследования.** Указывается виды информационных материалов, которые использованы в исследовании. Например, в работе были использованы законодательные и нормативные материалы, монографии российских и зарубежных ученых, периодические издания по финансово-экономическим проблемам, функционированию предприятий, а также бухгалтерская управленческая и финансовая отчетность, статистические сборники, энциклопедии и материалы сети Интернет, а также внутренняя база данных предприятия.

#### **Основная часть курсовой работы.**

Содержательная сторона основной части курсовой работы должна продемонстрировать комплекс теоретических знаний и практических умений, полученных обучающимся в процессе обучения в вузе.

*Обычно основная часть курсовой работы состоит из 2-3-х глав.*

**Первая глава посвящена теоретическим** и методологическим аспектам исследуемой проблемы (анализ и интерпретация литературных источников, история проблемы, современные концепции и т.п.). В этой главе подробно раскрываются концепции тех авторов, о которых упоминалось во введении - какие методы и методики экономического анализа использовались и почему были выбраны именно они.

Глава должна состоять из отдельных параграфов, каждый из которых посвящен отдельному аспекту изучаемой проблемы, в конце каждой главы следует сделать выводы.

Следует отметить, что **вторая глава** является наиболее значимой частью курсовой работы, так как позволяют судить о владении обучающимся практическими навыками: организовать и провести исследование, обработать полученные данные, грамотно их проинтерпретировать, разработать рекомендации и т.д.

В главе, посвященной изучению проблемы проведения расчета стоимости недвижимого имущества на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества, должно быть подробное описание принципов оценки недвижимости, факторов, влияющие на ее стоимость; рынков недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности

рынков земли; подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества; типология объектов оценки, интерпретация полученных результатов.

### **Методика определения стоимости объекта недвижимости**

Вторая глава курсовой работы посвящена определению стоимости недвижимого имущества.

В курсовой работе раскрытие процесса оценки стоимости недвижимого имущества должно быть отражено в следующих этапах:

1. Сбор исходных данных об объекте оценки
2. Расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом
3. Расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом
4. Расчет стоимости оцениваемого объекта затратным подходом
5. Согласование результатов, полученных на основании трех подходов.

Определение рыночной стоимости объекта.

### **Исходные данные об объекте оценки**

Данные об объекте студент находит самостоятельно и указывает в разделе 2.1, а именно:

- местоположение объекта оценки,
- транспортная доступность,
- экологическая обстановка,
- экономическое развитие района,
- историческая привлекательность района, где расположен объект оценки,
- общая площадь объекта оценки,
- состояние здания (земельного участка) в котором расположен объект оценки,
- год постройки здания,
- расположение объекта оценки относительно сторон света,
- количество комнат и их площадь,
- наличие балкона, лоджии и их застекление,
- высота потолков,
- описание наличия коммуникаций (электричество, вода холодная/горячая, канализация, газ, отопление централизованное или автономное ...),
- площадь коридора,
- площадь санузла (раздельный или совмещенный),
- площадь кухни,
- наличие стеклопакетов на окнах,
- наличие и состояние внутренней отделки помещения, и др.

### **Практический расчет объекта оценки**

Для оценки недвижимого имущества рассматривается возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости с точки зрения затрат на создание аналогичного объекта недвижимости, сравнения

объекта с аналогичными и с точки зрения дохода, приносимого оцениваемым объектом. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а так же выбор методов расчета для каждого подхода определяется в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе спецификации объекта вида определяемой стоимости.

Оценка рыночной стоимости проводится с учетом всех факторов, которые оказывают значительное влияние как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. Также рассматриваются возможные способы использования недвижимости и выбирается тот, который дает максимальный доход.

При оценке стоимости недвижимости применяют следующие общепринятые методы:

1. **Затратный подход** (совокупность методов оценки, при которой определяются затраты, требуемые на восстановление объекта или его замещение с учётом износа). При применении затратного подхода стоимость оцениваемого объекта определяется суммированием рыночной стоимости земельного участка (свободного) и полной суммы затрат застройщика на его подготовку и строительство на нем зданий и сооружений на дату проведения оценки. В этом случае учитывается предпринимательская прибыль инвестора (застройщика) и вычитается, накопленный за время эксплуатации объекта, совокупный износ.

Затратный подход лучше всего применять в совместно с другими подходами при оценке объектов недвижимости, принадлежащих развивающимся, формирующимся сегментам рынка недвижимости. Он выручает оценщика в условиях неприменимости сравнительного и доходного подходов (при пассивном рынке или при оценке некоммерческих объектов спецназначения).

В основу затратного подхода положен принцип замещения, согласно которому стоимость объекта недвижимости не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости эквивалентной полезности.

Алгоритм применения затратного метода следующий:

1. Оценка текущей стоимости замещения (восстановления) здания.
2. Определение износа здания.
3. Корректировка рассчитанной стоимости замещения на величину износа и получение текущей стоимости здания.
4. Определение стоимости земельного участка.
5. Суммирование стоимости земельного участка и текущей стоимости здания.

Затратный подход, который используется для оценки недвижимости, основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его текущем состоянии или воспроизводства его потребительских характеристик, в сочетании с рыночной стоимостью земельного участка, на котором данный объект располагается, и является приемлемым ориентиром для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является разделение оценщиком понятия восстановительной стоимости (стоимости воспроизводства) объекта и стоимости замещения. Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) рассчитываются с использованием издержек в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При оценке восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки

архитектурных решений, которые имеются у оцениваемого объекта. Стоимость замещения определяется затратами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость определяется издержками на воспроизводство точной копии оцениваемого объекта, а стоимость замещения - издержками на создание современного объекта - аналога.

Разница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждой конкретной ситуации приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

При оценке недвижимости затратным подходом следует последовательно определять:

1. Рыночную стоимость земельного участка.
2. Восстановленную стоимость объекта недвижимости или стоимость замещения.
3. Величину накопленного совокупного износа объекта.
4. Рыночную стоимость недвижимости затратным методом как сумму стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта исключая величину накопленного износа.

В оценочной практике оценка стоимости участка земли рассматривается с точки зрения его доступности для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования (проводится анализ НЭИ). При оценке недвижимости считается, что земельный участок имеет стоимость, в то время как улучшение – это вклад в увеличение стоимости.

В случае оценки земельного участка следует особо отметить перечень оцениваемых прав собственности. В российских условиях объектом оценки является не полное (абсолютное) право собственности на земельный участок, а лишь право пользования на правах аренды, т.е. право использовать и занимать объект недвижимости на протяжении установленного срока и в соответствии с определенными условиями, закрепленными в договоре аренды. Соответственно выражением данного оцениваемого права является рыночная стоимость права аренды земельного участка.

Из всех методов в мировой практике самым надежным принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли - продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Существуют три способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.

Метод количественного анализа заключается в детальном подсчёте всех финансовых затрат, которые потребуются для строительства каждого отдельного конструктивного элемента объекта и объекта в целом, а также трудовые затраты, стоимость материалов и средств, необходимых для проведения работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа является наиболее точным, однако его применение наиболее трудоёмким. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоёмок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 м<sup>3</sup> кирпичной кладки, 1 м<sup>2</sup> кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 м<sup>3</sup>, 1 м<sup>2</sup> и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально

оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

1. Экспертный метод.
2. Нормативный (бухгалтерский) метод.
3. Стоимостной метод.
4. Метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является экспертный. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостной метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

Функциональный износ - это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый.

Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина устранимого износа определяется как

разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному износу относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраним. Внешний (экономический) износ - это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например, общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами внешнего износа в России являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности, штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют два подхода к оценке внешнего износа:

1. Сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях, а также капитализация потерь в доходе, связанных с изменением внешних условий.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. Разница в стоимости двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки износа внешнего воздействия, позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта.

2. Сравнение доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается негативному воздействию.

При применении второго подхода сначала определяется величина потерь для недвижимости в целом, а затем из нее выделяется доля потерь, приходящаяся на здание, которая капитализируется исходя из сложившейся нормы капитализации для зданий.

После определения совокупного накопленного износа оценщик для получения итоговой стоимости объекта недвижимости прибавляет к рыночной стоимости земельного участка разницу полной восстановительной стоимости объекта и накопленного износа.

Расчёт стоимости восстановления квартиры поэлементным методом:

1. Определяем стоимость воспроизводства квартиры. Средняя стоимость воспроизводства двухкомнатных квартир жилой недвижимости в Российской Федерации составляет 58413 руб за 1 м<sup>2</sup>.

Расчитываем стоимость воспроизводства квартиры по формуле (5.1)

$C_{в} = \text{общ} * C_{ва} / \text{м}^2$ , (5.1) где,

$C_{в}$  - стоимость воспроизводства общая;

$\text{Собщ}$  - площадь квартиры общая;

$C_{ва} / \text{м}^2$  - стоимость воспроизводства аналогичного объекта за 1 м<sup>2</sup>.

2. Рассчитаем износ оцениваемой квартиры по формуле (5.2).

$I_{ф} = T_{ф} / T_{н} * 100\%$ , (5.2) где,

$I_{ф}$  - износ физический;

$T_{ф}$  - срок эксплуатации фактический;

$T_{н}$  - срок эксплуатации нормативный.

Следует принимать во внимание степень ветхости следующих видов построек:

- срок эксплуатации в отношении обычных строений равен 80 годам,
- объекты недвижимости с наличием несущих конструкций из дерева — 50 лет,
- в соответствии с регламентами для летних построек, складов и бытовок временного типа, период службы рассчитан лишь на 10 лет,
- для уникальных объектов недвижимости — музеев, которые являются хранилищем национальных и культурных традиций, в отношении театров и стадионов эксплуатационный срок равен 100 годам.

Корректируем  $C_{в}$  на прибыль инвестора, которая составляет около 20% и НДС - 18%. Корректируем полученную  $C_{н}$  на рассчитанный ранее износ.

**2. Сравнительный подход** (совокупность методов оценки, при которой оцениваемый объект сравнивается с аналогами для которых стоимость уже рассчитана и вносятся поправки равные сумме отличающихся характеристик).

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Алгоритм применения метода сравнительного анализа продаж:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости.
2. Проверка достоверности информации о сделках.
3. Внесение поправок к цене с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом.

Сущность этого подхода заключается в сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были выставлены на продажу.



Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный покупатель не заплатит за объект больше суммы, в которую обойдется приобретение другой недвижимости аналогичной полезности.

Этапы оценки:

1. Изучение рынка недвижимости, участником которого является оцениваемый объект.
2. Сбор и проверка данных о сопоставимых объектах.
3. Анализ и сравнение характеристик с оцениваемым объектом.
4. Внесение поправок.
5. Согласование данных.

Изучение рынка проводится для выявления тех сопоставимых продаж и объектов, выставленных на продажу, которые наиболее сходны с оцениваемым объектом недвижимости.

Источником данных об объектах-аналогах могут являться электронные ресурсы «Авито», «ЦИАН», «Яндекс-Недвижимость» и другие сайты агентств недвижимости и застройщиков.

Необходимо подобрать единицы сравнения, поскольку количественные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов отличаются. В данной расчётной работе будем оперировать ценой за единицу площади, то есть единицей сравнения будет цена 1 м<sup>2</sup>.

Далее проводится сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым по следующим характеристикам:

1. Дата выставления на продажу.
2. Качественные характеристики.
3. Различия в местоположении объектов.
4. Рыночные условия продажи.

Следующим этапом оценки является внесение поправок. Сущность этого этапа - скорректировать цены продажи по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями.

Стоимостные поправки изменяют цену проданного объекта аналога на определенную сумму, в которую оцениваются различия в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта.

Процентные поправки используются для корректировки различий, связанных со временем сделки, с местоположением и физическими характеристиками.

Последовательные поправки. Их особенность заключается в том, что в зависимости от последовательности внесения процентных поправок может получаться различный результат.

2. Все объекты-аналоги находятся в собственности у продавца, следовательно, корректировка на право собственности при расчёте не применялась.

3. Поправка на количество комнат не применяется, поскольку все объекты сравнения имеют равное количество комнат.

4. Поправка на конструктивные элементы и планировку - необходима в том случае, если конструктивные элементы и планировка сравниваемых объектов существенно отличаются.

5. Поправка на этаж представлена в таблице.

6. Транспортная доступность для всех аналогов одинаковая, поправки не применяются.

7. Внешнее состояние всех объектов сравнения визуально оценивается как хорошее, поправки не применяются.

8. Внутренняя отделка помещений может значительно влиять на стоимость объектов. При анализе статистической выборки информации о ценах предложений жилой недвижимости г. Белгорода были выявлены отклонения цен предложения в зависимости от внутренней отделки, которые представлены в таблице.

9. Дата предложения всех объектов – период подготовки курсовой работы – поправки не применяются.

Внесение поправок по характеристикам объектов аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная – если по данному показателю аналог ему уступает.

Для определения итоговой стоимости квартиры необходимо провести согласование скорректированных цен. Согласование – процесс взвешивания и сравнения показателей с их характеристиками. Согласование проводится в соответствии с имеющимися отличиями аналогов от оцениваемого объекта.

Для согласования широко используются различные методы. В частности, суждение о стоимости объекта можно принять в результате анализа четырех показателей:

1. Среднего арифметического значения скорректированных цен.

2. Модального значения.

Мода – наиболее часто встречающееся значение в числовом ряду.

Могут быть взяты наиболее близкие, часто встречающиеся вместе значения.

3. Медианного значения. Медиана – середина ранжированного ряда.

4. Скорректированные цены самого похожего на оцениваемый объект аналога. Чем меньше количество и величина поправок, тем больше аналог похож на объект оценки.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> квартиры в итоге принимается как среднее арифметическое между значениями приведенных выше показателей:

Стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода будет равна произведению цены за 1 м<sup>2</sup> на площадь помещения.

**3. Доходный подход** (совокупность методов оценки, заключающаяся в определении ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости).

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который основывается на том, что стоимость объекта оценки определяется величиной

будущих выгод ее владельца. Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода.

На основании имеющейся у нас информации об объекте оценке для определения его стоимости решено использовать затратный и сравнительный подходы. Но предварительно проведем анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Алгоритм проведения оценки методом прямой капитализации доходного подхода:

1. определить чистый доход от использования объекта.
2. определить чистый доход от продажи объекта.
3. рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу.

Для того, чтобы рассчитать ставку капитализации для целей оценки жилой недвижимости доходным подходом я воспользовался формулой Элвуда (5.4).

$$R = Y + \text{App} \cdot \text{SFF} = \text{ЧОД} / \text{ТС},$$

где R - ставка капитализации;

Y - ставка дохода на собственный капитал;

App - возможное увеличение стоимости имущества за период;

SFF - фактор фондопогашения при ставке Y для прогнозируемого периода владения;

ЧОД – сумма годового чистого операционного дохода от владения объектом недвижимости;

ТС - текущая стоимость оцениваемой недвижимости.

Чистый операционный доход определяется по формуле .

$$\text{ЧОД} = \text{ЭВД} - \text{ОР},$$

где ЭВД - эффективный валовой доход, который определяется по формуле (5.6);

ОР – операционные расходы.

$$\text{ЭВД} = \text{ПВД} - \text{ПП} + \text{ДД},$$

где ПВД - потенциальный валовой доход за 1 год при допущении, что объект арендован полностью;

ПП - предполагаемые потери от возможностей незанятости (3%);

ДД - другие доходы.

Ставка фондопогашения определяется по формуле).

$$\text{SFF} = 1 / (1 + Y)^n - 1, \quad (5.7)$$

где n - число периодов;

i - ставка дисконта (ставка дохода на собственный капитал).

Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой в будущем.

Ставка дисконта показывает эффективность вложений капитала с учетом риска получения запланированной суммы. Ставка дисконтирования выбирается как средняя норма рентабельности, которую потенциальные

инвесторы ожидают получить от своих капитальных вложений в аналогичные объекты на данном рынке.

Так как ставка дисконта, которая напрямую зависит от риска, то есть она определяется исходя из того, во сколько типичный вкладчик оценивает уровень риска, связанный с вложением капитала в данный объект недвижимости.

Значит, чем выше уровень риска, тем ставка дисконта выше и, следовательно, текущая стоимость будущих доходов меньше, а значит меньше текущая стоимость недвижимости.

Определим стоимость методом прямой капитализации, приобретенной с целью получения дохода от аренды с последующей продажей.

Арендная плата, устраивающая инвестора — для ее определения рекомендуется провести изучение рынка аренды объекта оценки на сайтах агентств недвижимости.

Возможный простой - 3 %.

Эксплуатационные расходы - 3000 руб. / мес.

Ставка дисконта - 15 %. Ставка дисконта (дохода на собственный капитал) складывается из ставки по вкладам, являющейся эталоном минимального риска на данном рынке недвижимости (7%), премии за риск (4%), премии за низкую ликвидность недвижимости (3%) и премии за управление инвестициями (1%)

Срок владения – 5 лет.

Планируемый прирост стоимости — 20-40%.

Текущая стоимость объекта недвижимости может быть определена по формуле (5.8).

$ТС = ЧОД / R$ , (5.8)

где R - ставка капитализации;

ЧОД – сумма годового чистого операционного дохода от владения объектом недвижимости.

На следующем этапе оценки определим стоимость объекта методом дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков (далее - МДДП) более сложен, чем метод прямой капитализации, детален и позволяет оценить объект в тех случаях, когда получаемый от него денежный поток нестабилен, при помощи моделирования характерных черт его поступления.

Алгоритм проведения оценки МДДП доходного потока:

1. Установление продолжительности получения доходов.
2. Прогноз потоков денежных средств по каждому году владения.
3. Дисконтирование потоков денежных средств осуществляется посредством приведение текущей стоимости потока денежных средств за каждый из будущих периодов на основе функций сложного процента и суммирования всех текущих стоимостей.

4. Выбор ставки дисконтирования как средней нормы прибыли, которую инвесторы ожидают получить на капиталовложения в схожие объекты в условиях данного рынка недвижимости.

5. Расчет выручки от продажи (реверсии) объекта недвижимости в конце периода владения и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.

6. Сложение текущих стоимостей потоков доходов и выручки от продажи (реверсии).

Текущая стоимость объекта недвижимости определяется по формуле (5.9).

$$TC = TC(\text{ППД}) + TC(P), \quad (5.9)$$

где  $TC(\text{ППД})$  – текущая стоимость периодического потока доходов;

$TC(P)$  – текущая стоимость реверсии;

$TC$  – текущая стоимость.

Стоимость объекта, рассчитанная с помощью метода дисконтирования будущих доходов, есть текущая стоимость всех будущих денежных потоков и последующей перепродажи с учетом степени риска и альтернативных вариантов использования.

Методика расчета стоимости по предложенному методу состоит в следующем:

1. Прогноз потока будущих доходов и предполагаемой стоимости перепродажи объекта недвижимости:

- определение величины прогнозного периода;

- определение периодичности поступления доходов.

В качестве прогнозной базы используется чистый операционный доход (ЧОД).

2. Расчет реверсии, то есть выручки от продажи объекта, производится с учетом возможных в будущем изменений в стоимости объекта недвижимости. Затраты, связанные с издержками по продажам, вычитаются из стоимости реверсии.

Текущая стоимость объекта недвижимости рассчитывается по формуле (5.10).

$$TC = \sum_{n=1}^n \frac{CF_n}{(1+i)^n} + \frac{CP}{(1+i)^n}$$

где  $CF_n$  – денежный поток в  $n$ -й период;

$n$  – число периодов;

$J$  – планируемый прирост стоимости (40%);

$i$  – ставка дисконтирования.

Приведение будущей стоимости денежных потоков к текущей стоимости с использованием техники сложных процентов производится по формуле (5.11).

$$CP = TC * (1+J)^n,$$

где  $CP$  – стоимость реверсии.

Для определения итоговой величины стоимости объекта оценки используем метод средневзвешенного значения, в соответствии с

которым, результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент.

При оценке рыночной стоимости определены следующие весовые коэффициенты для каждого из подходов:

1. Затратный подход имеет наименьший вес и принимается равным 10%. Стоимость замещения с учетом износа не всегда точно отражает стоимость объекта на рынке.

2. Анализ проводится на основании достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов, поэтому удельный вес подхода сравнительного анализа продаж в итоговом согласовании будет наибольшим и составит 90%.

3. Оцениваемый объект не относится к доходной недвижимости и поэтому доходный подход в расчетах не используется. Поэтому вес доходного принимается равным 0%.

Для придания излагаемому материалу ясности, конкретности, образности и наглядности используются различные иллюстративные материалы. Это могут быть схемы, рисунки, диаграммы, гистограммы, графики, таблицы и т.п.

Все они нумеруются последовательно в пределах главы арабскими цифрами и сопровождаются подписью непосредственно после номера.

**Название рисунка** располагается по центру под рисунком.

Например,

Рисунок 2.2 – Динамика финансовых показателей деятельности предприятия

– где 2.2 – означает: во второй главе, 2-ой рисунок.

**Таблицы** следует располагать после первого упоминания о них в тексте работы. **В таблице 1,0 интервал, допускается кегль 12, без отступа.**

Все таблицы должны иметь название, которое располагается над таблицей и кратко характеризует содержание табличных данных. **Точка в конце заголовка не ставится.** Каждая таблица нумеруется арабскими цифрами аналогично нумерации рисунков. При ссылке на таблицу пользуются сокращением. Например, «см. табл. 2.6. – смотрите таблицу 6 во второй главе».

Пример оформления таблицы приведен ниже.



Формулы в отчете следует нумеровать порядковой нумерацией в пределах всего отчета арабскими цифрами в круглых скобках в крайнем правом положении на строке.

**Пример:**

$$A = a : b, \quad (1)$$

$$B = c : e. \quad (2)$$

Одну формулу обозначают – (1).

Ссылки в тексте на порядковые номера формул дают в скобках. Пример – ...в формуле (1).

**Интерпретация полученных данных.** Исследование можно считать завершённым лишь в том случае, когда автором проанализированы, проинтерпретированы его результаты и затем сделаны выводы.

Интерпретация – научное объяснение. Это своеобразный поиск причин, тенденций, закономерностей, сущности явления. Интерпретация может осуществляться в различной форме и устанавливать различное содержание в зависимости от цели, предмета и задач исследования.

В конце главы делаются выводы, в которых подводятся итоги именно этой части работы (по центру листа - Выводы по первой главе и т.д.).

Структура курсовой работы в разумных пределах может варьироваться. Автор сам определяет, сколько будет глав, параграфов, как расположить практический материал, какими иллюстрациями сопроводить результаты. Как правило, объем работы в пределах 25- 30 страниц текста, набранного 14 кеглем через полтора интервала.

**Заключение.** В заключении ещё раз подчеркивается актуальность исследуемой проблемы, приводятся основные результаты исследования и выводы по работе (из выводов по главам), даются рекомендации и предложения по совершенствованию деятельности объекта исследования.

**Список используемых источников.** После заключения на отдельной странице составляется **список источников**, куда включают все использованные в работе источники по правилам ГОСТа.

Список литературы оформляется в алфавитном порядке.

Сведения о книгах, монографиях, справочниках, учебных пособиях должны включать: фамилию, инициалы автора (авторов), заглавие, место издания, издательство, год издания. Название места издания приводятся полностью, допускается сокращение только нескольких городов: Москва – М., Санкт-Петербург – СПб и т.д.

Например:

*Богачев, В.В. Основы коммерческой деятельности - М.: Финансы и кредит, 2017. – 500 с.*

В сведениях о статье, взятой из сборника трудов или периодической печати, включают: фамилию и инициалы автора, заглавие статьи, наименование издания (журнала), наименование серии (если она обозначена), место издания, издательство, год выпуска, том, номер издания (журнала) и страницы.



**Например:** *Абалкин, Л.А. К вопросу об экономической реформе в РФ //Вопросы экономики.- 2018.- № 8.- С.12-18.*

Окончательно отработанный и тщательно выверенный список литературы размещают в конце работы после заключения.

**Количество используемых источников в курсовой работе – не менее 25 наименований.**

**В приложении** помещаются формализованные материалы исследования (формы бухгалтерской финансовой отчетности; таблицы, схемы, рисунки и т.п., не вошедшие в площадь одного листа формата А4; анкеты и т.п. материал). Страницы приложения не входят в общий объем текста работы, они не нумеруются общей постраничной нумерацией работы, а нумеруются отдельно и по тексту работы на них должны быть ссылки (см. Приложение – 1).

#### **2.4. Порядок оформления курсовой работы**

Объем курсовой работы не должен превышать 35 страниц машинописного (через 1,5 интервала) текста, выполненного на одной стороне стандартного листа формата А4(210- 297) мм с полями (слева - 30 мм, справа -10 мм, сверху и снизу – 20 мм). Текст набирается шрифтом Times New Roman, кегль 14. Работа выполняется на компьютере. Основные элементы курсовой работы раскладываются в следующем порядке: титульный лист (см. Приложение 3), содержание, введение, главы работы, заключение, список источников и литературы, приложения.

**Страницы курсовой работы** должны иметь сквозную нумерацию. Титульный лист считается первой страницей и на нем номер не ставится. Проставление номеров страниц начинается с оглавления (содержания) и проставляется по центру листа. В тексте заголовки оформляются крупным шрифтом (ПРОПИСНЫМИ БУКВАМИ), названия параграфов строчными буквами, между ними и текстом должен быть двойной интервал. Заголовки не подчеркиваются, точка в конце не ставится. Абзацы текста выделяются путем отступа. Главы и разделы нумеруются арабскими цифрами (1., 1.1., 1.2., 2.,2.1., 2.2. и т.д.).

**Пример:**

## **1. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ И ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА ПРЕДПРИЯТИЯ**

### **1.1. Организация производства**

Текст..... Текст..... Текст.....

По тексту работы автор должен ссылаться на соответствующие литературные источники. Это делается тогда, когда текст литературного источника цитируется дословно или, когда используются мысли или идеи

того или иного исследователя. В этом случае в работе в квадратных скобках указывается порядковый номер литературного источника по списку литературы, размещенному в конце работы, и страница источника.

**Пример:** *Л.И. Абалкин пишет: «Реформирование экономики России, решив одни проблемы, поставило другие ...» [4, с. 15].*

Если ссылка на мнение какого-то автора идет не дословно, то указывается только источник, без указания страниц. В кавычки в данном случае ссылка не оформляется.

**Пример:** *По мнению Л.И. Абалкина, экономические реформы в РФ остались не завершенными [4].*

Ссылка может быть одновременно на нескольких исследователей. В таком случае через запятую указываются номера литературных источников по прилагаемому в конце работы списку.

**Пример:** *В работах ряда ученых освещаются результаты исследований по проблемам финансового анализа организации [7, 12, 24, 27, 32].*

Цитаты должны употребляться к месту и быть органично связаны с содержанием текста работы. При цитировании следует обязательно указывать в квадратных скобках номер литературного источника по приводимому в курсовой работе списку литературы или делать сноски внизу страницы.

В тексте курсовой работы применяются только общепринятые сокращения слов и названий учреждений. Если автор курсовой работы вводит собственные сокращения слов, то их необходимо раскрыть на отдельном листе, который размещается после оглавления.

### **3. Защита курсовой работы**

#### **3.1. Допуск курсовой работы к защите**

По завершении курсовая работа представляется на проверку руководителю. Научный руководитель, проверив курсовую работу, дает разрешение на ее допуск к защите.

С целью получения дополнительной объективной оценки курсовой работы допущенные к защите работы подлежат рецензированию.

В рецензии отражается актуальность, теоретическая и практическая значимость работы, оценивается ее основное содержание, использование литературных источников, методов исследования, отмечаются достоинства и недостатки, стиль и язык работы, а также делается общая оценка курсовой работы. Объем рецензии – 1 страница.

Курсовая работа рецензируется руководителем. Срок рецензирования работы 5-7 дней после ее сдачи. Замечания по тексту работы отмечаются на полях, а также в рецензии. Работа, получившая положительную оценку, допускается к защите и возвращается студенту для подготовки ответов на замечания, отмеченные в рецензии.

Отрицательная рецензия предполагает полную или частичную переработку курсовой работы, ее повторное рецензирование и (в случае

положительной оценки) ее защиту. При подготовке к защите курсовой работы студент должен внимательно ознакомиться со всеми замечаниями, отмеченными в рецензии и устранить в письменной форме. Все исправления и дополнения излагаются на отдельных листах, которые прилагаются к работе. Замена листов, закрашивание и исправление отдельных фрагментов текста в отрецензированной работе не допустимы.

### 3.2. Критерии оценки

Оценивается работа по четырех бальной системе: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно». **«Отлично»** выставляется студенту, если работа выполнена в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности; студент работает полностью самостоятельно: подбирает необходимые для выполнения предлагаемых работ источники знаний, показывают необходимые для проведения работы теоретические знания, практические умения и навыки; работа оформляется аккуратно, в наиболее оптимальной для фиксации результатов форм. При ее защите студент показывает глубокие знания вопросов темы, свободно оперирует данными исследования, вносит обоснованные предложения по улучшению финансового состояния предприятия, эффективному использованию ресурсов, легко отвечает на поставленные вопросы.

**«Хорошо»** выставляется студенту, если работа выполнена студентом в полном объеме и самостоятельно; допускаются отклонения от необходимой последовательности выполнения, не влияющие на правильность конечного результата; студент использует, указанные преподавателем источники знаний; работа показывает знание студентом основного теоретического материала и овладение умениями, необходимыми для самостоятельного выполнения работы; могут быть неточности и небрежность в оформлении результатов работы. При ее защите студент показывает знания вопросов темы, оперирует данными исследования, вносит предложения по улучшению финансово-хозяйственной деятельности предприятия, эффективному использованию ресурсов, без особых затруднений отвечает на поставленные вопросы.

**Оценка «удовлетворительно»** выставляется студенту, если работа выполняется и оформляется учащимся при помощи преподавателя или хорошо подготовленных и уже выполнивших на «отлично» данную работу студентов; на выполнение работы затрачивается много времени; студент показывает знания теоретического материала, но испытывает затруднение при самостоятельной работе источниками знаний или оборудованием. При ее защите студент проявляет неуверенность, показывает слабое знание вопросов темы, не дает полного аргументированного ответа на заданные вопросы.

**Оценка «неудовлетворительно»** выставляется студенту, если результаты, полученные студентом не позволяют сделать правильных выводов и полностью расходятся с поставленной целью; показывается плохое знание теоретического материала и отсутствие необходимых умений;

руководство и помощь со стороны преподавателя оказываются неэффективны в связи плохой подготовкой студента, работа не выполнена, у студента отсутствуют необходимые для проведения работы теоретические знания, практические умения и навыки. При защите работы студент затрудняется отвечать на поставленные вопросы по ее теме, не знает теории вопроса, при ответе допускает существенные ошибки.

### **3.3. Процедура защиты**

Для защиты курсовой работы обучающийся готовит текст доклада. Выступление с докладом результатов исследования не должно превышать 10 минут.

В нем отражается:

- обоснование актуальности выбранной темы;
- цели и основные задачи курсовой работы;
- основное содержание курсовой работы;
- основные выводы и практические рекомендации;
- заключение.

При защите могут быть использованы наглядные материалы (слайды, схемы, раздаточный материал), иллюстрирующие основные положения, выносимые на защиту.

При определении оценки по результатам защиты работы учитываются: изложение обучающимся содержания работы, ответы на вопросы, а также качество выполнения работы, новизна и оригинальность решений, глубина проработки всех вопросов, соответствие оформления требованиям.

Результаты защиты курсовых работ оцениваются по шкале («отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»).

При неудовлетворительной оценке курсовой работы обучающийся имеет право на повторную защиту после доработки и внесения исправлений, но не более одного раза в сроки, определяемые заведующим кафедрой.

Оценка объявляется в день защиты курсовой работы. Работа студенту не возвращается. При неудовлетворительной оценке курсовая работа не засчитывается. В этом случае устанавливается, может ли студент представить к вторичной защите ту же работу с соответствующей доработкой, или же студент обязан исследовать новую тему.

#### **4. Примерная тематика курсовых работ по МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

1. Экономическая оценка пахотных земель.
2. Применение основных методов оценки недвижимости в условиях финансового кризиса.
3. Оценка рыночной стоимости земельного участка.
4. Особенности и проблемы оценки объектов, относящихся к категории особо охраняемых земель.
5. Теоретические и практические аспекты проблем оценки рыночной стоимости земельного участка.
6. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости без земельного участка.
7. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с земельным участком.
8. Основные подходы и методы, используемые при оценке стоимости объектов недвижимости.
9. Экономическая оценка земель предприятия.
10. Экономическая оценка земель лесного фонда.
11. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на примере офисного здания.
12. Оценка рыночной стоимости приватизированной квартиры.
13. Оценка рыночной стоимости производственных сооружений.
14. Особенности оценки земельных участков в крупных городах.
15. Особенности оценки промышленной недвижимости.
16. Совершенствование информационной базы оценки стоимости недвижимого имущества.
17. Эффективность применения зарубежных методов оценки недвижимости в современных Российских условиях.
18. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости торгового назначения.
19. Оценка земель сельскохозяйственного назначения.

#### **5. Примерные планы курсовых работ**

##### **Тема 1. Оценка земель сельскохозяйственного назначения на примере Раменского района Московской области**

###### **ВВЕДЕНИЕ**

###### **ГЛАВА I. Теоретические аспекты оценки земель сельскохозяйственного назначения**

1.1. Понятие земель сельскохозяйственного назначения, их использование и ограничения

1.2. Основные методы и особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения

1.3. Развитие рентных отношений и их влияние на оценку сельскохозяйственных угодий

## ГЛАВА II. Оценка сельскохозяйственных земель на примере Раменского района, Московской области

2.1. Характеристика Раменского района, географическое расположение, границы, предприятия, население, экономическая характеристика

2.2. Описание и анализ объекта оценки земель сельскохозяйственного назначения Раменского района

2.3. Расчет стоимости земель сельскохозяйственного назначения методом капитализации чистого операционного дохода

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

ПРИЛОЖЕНИЯ

## **Тема 2. Перспективы развития рынка недвижимости в России**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. Теоретические основы развития рынка недвижимости в России

1.1 Характеристика рынка недвижимости. Основные этапы становления рынка недвижимости

1.2 Структура рынка недвижимости в России

1.3 Правовое регулирование рынка недвижимости в России

ГЛАВА 2. Анализ текущего состояния и проблем развития отечественного рынка недвижимости на примере г. Москвы

2.1 Современное состояние рынка жилой недвижимости г. Москвы

2.2 Тенденции развития рынка недвижимости г. Москвы

2.3 Анализ оценки объекта жилой недвижимости в г. Москве

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

ПРИЛОЖЕНИЯ

## **Тема 3. Оценка стоимости жилых объектов недвижимости (на примере Московской области)**

ВВЕДЕНИЕ.....

ГЛАВА 1. Теоретические основы оценки стоимости жилых объектов недвижимости.....

1.1. Понятие и классификация жилой недвижимости.....

1.2 Виды стоимости объектов жилой недвижимости.....

1.3. Правовые основы, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации.....

ГЛАВА 2. Оценка стоимости жилых объектов недвижимости на территории Московской области.....

2.1. Оценка стоимости жилых объектов недвижимости (на примере Московской области) и -экономическая характеристика Московской области.....

2.2. Характеристика рынка недвижимости Московской области.....

2.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки.....

ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	
ПРИЛОЖЕНИЯ	

**Тема 4. Оценка инвестиционной привлекательности объекта  
недвижимости Московской области**

ВВЕДЕНИЕ.....	
ГЛАВА 1. Теоретические основы оценки инвестиционной привлекательности объекта недвижимости .....	
1.1 Экономическая сущность инвестиций, субъекты и объекты, классификация.....	
1.2 Особенности инвестиций в недвижимость.....	
1.3 Способы финансирования инвестиций в недвижимость.....	
ГЛАВА 2. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости Московской области.....	
2.1 Социально-экономическая характеристика Московской области.....	
2.2 Характеристика инвестиций в объекты недвижимости Московской области.....	
2.3 Оценка инвестиционного проекта муниципального образования Московской области.....	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	
ПРИЛОЖЕНИЯ	

## Информационное обеспечение выполнения курсовой работы

### Нормативная правовая база:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ, часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с последующими изм. и доп.) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

5. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014(с изменениями на 3 августа 2018 года)) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

6. Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» // Российская газета

– Федеральный выпуск №6441 (169). – 30 июля 2014 г.

7. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) [Электронная версия] // СПС Консультант Плюс.

### Основная литература:

1. Максимов, С. Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости) : учебное пособие для среднего профессионального образования / С. Н. Максимов. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 447 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18337-5. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>

2. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 153 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08690-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>

3. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 196 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-14560-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт].



— URL: <https://urait.ru/>

### **Дополнительная литература:**

1. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 148 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18084-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>

2. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 401 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18083-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru>

### **Интернет-ресурсы:**

1. Электронно-библиотечная система РГАУ-МСХА им. К.А. Тимирязева (далее ЭБС) сайт [www.library.timacad.ru](http://www.library.timacad.ru)

2. Научная электронная библиотека «КиберЛенинка» - <https://cyberleninka.ru/>

3. Сетевая электронная библиотека аграрных вузов - <https://e.lanbook.com/books>

**(образец оформления титульного листа)**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Российский государственный аграрный университет –  
МСХА имени К.А. Тимирязева»  
(ФГБОУ ВО РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева)  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ КОЛЛЕДЖ

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

**по МДК.04.01 «Оценка недвижимого имущества»**

на тему: **Оценка земель сельскохозяйственного назначения на примере  
Раменского района Московской области**

специальность  
21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Выполнил: студент(ка) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
подпись / расшифровка

Научный руководитель: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
подпись руководителя / расшифровка

Москва, 2022