

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

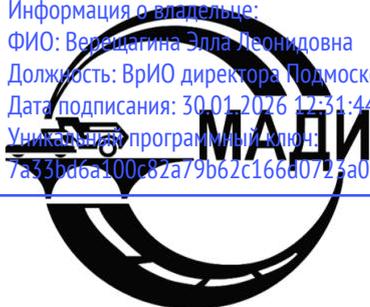
ФИО: Верещагина Элла Леонидовна

Должность: ВРИО директора Подмосковного института (филиал) МАДИ

Дата подписания: 30.01.2026 12:31:44

Уникальный программный ключ:

7a33bd6a100c82a79b62c16660723a0c318d8421



**МОСКОВСКИЙ АВТОМОБИЛЬНО-ДОРОЖНЫЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ (МАДИ)
БРОННИЦКИЙ ФИЛИАЛ**

М. В. ТАРАСОВА

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
К КУРСОВОЙ РАБОТЕ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

БРОННИЦЫ 2020

**МОСКОВСКИЙ АВТОМОБИЛЬНО-ДОРОЖНЫЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ (МАДИ)**

БРОННИЦКИЙ ФИЛИАЛ

Кафедра гуманитарных и экономических дисциплин

М. В. ТАРАСОВА

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
К КУРСОВОЙ РАБОТЕ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Допущено Советом Бронницкого филиала МАДИ в качестве учебного
пособия для студентов направленности 38.03.01 «Экономика»

(протокол №2/20-21 от 06.10.2020 г.)

БРОННИЦЫ 2020

УДК 347.214.2-029.33

ББК 65.22

Т 191

Рецензент: начальник управления муниципальным имуществом
Раменского городского округа, канд. экон. наук. Т.А. Игнатова

Тарасова М. В. Методические указания к курсовой работе по дисциплине Экономика недвижимости: учебное пособие / М. В. Тарасова. – Бронницы: БФ МАДИ, 2020. – 34 с.

Методические указания содержат рекомендации по выполнению курсовой работы по дисциплине «Экономика недвижимости». Даются подробные разъяснения общих требований к написанию курсовой работы, по оформлению сносок и ссылок, титульного листа, оглавления, введения, теоретической части, практической части, заключения, списка использованных источников, приложений.

ВВЕДЕНИЕ

Целью выполнения студентами курсовой работы по дисциплине «Экономика недвижимости» является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области экономики и оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных и нормативных актов, специальной экономической литературы, проведения расчетов по определению стоимости недвижимости.

Основные рекомендации и требования по выполнению, оформлению и защите курсовой работы, содержащиеся в данных методических указаниях, составлены в соответствии с рабочей программой учебной дисциплины «Экономика недвижимости», разработанной на основе ФГОС.

Результатом выполнения курсовой работы по дисциплине является формирование у студентов следующих компетенций:

ОК-3 – способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности;

ПК-3 – способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;

ПК-11 – способность критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий.

Данное пособие содержит: введение; общие положения; требования к объему и содержанию; методические рекомендации по оформлению курсовой работы; основные требования к оформлению курсовой работы; защита курсовой работы; критерии оценки курсовой работы; использованных источников; приложения.

1 Общие положения

В системе самостоятельной работы студентов высших учебных заведений важное место занимает выполнение курсовых работ. Курсовая работа является индивидуальной, самостоятельно выполненной работой студента под руководством преподавателя, ведущего соответствующую дисциплину.

Выполнение курсовой работы студентами осуществляется на заключительном этапе изучения учебной дисциплины, в ходе которого осуществляется практическое применение полученных знаний при решении комплексных задач, связанных со сферой профессиональной деятельности будущих специалистов. Именно в процессе выполнения курсовой работы студенты имеют возможность практически воплотить имеющиеся теоретические знания.

Работа над курсовой работой предполагает:

- составление плана выполнения курсовой работы;
- изучения законодательных, нормативных актов и литературы, рекомендуемой в данных методических указаниях, а также новейших изданий, в том числе периодических, в области экономики и оценки недвижимости;
- сдача курсовой работы;
- защита курсовой работы после рецензирования преподавателем.

2 Требования к объему и содержанию, методические рекомендации по выполнению курсовой работы

Курсовая работа должна соответствовать следующим критериям:

- направленность на достижение поставленной цели;
- четкость структуры; содержание работы должно быть конкретным, насыщенным фактическими данными, сопоставлениями, расчетами, выводами;
- конкретность изложения результатов работы;
- доказательность выводов, конкретность и обоснованность рекомендаций;
- грамотное оформление курсовой работы как по сути, так и по ее структуре и содержанию.

Курсовая работа не должна носить описательный характер, не должна быть сведена к изложению элементарных вопросов и не должна включать материалы, не относящиеся к выбранной теме. В противном случае работа может быть признана неудовлетворительной и не будет допущена к защите.

Текст работы должен быть кратким, чётким и не допускать различных толкований. При изложении обязательных требований в тексте должны применяться слова «должен», «следует», «необходимо» и т.д. При изложении других положений следует применять слова «могут быть», «как правило», «при необходимости», «может быть», «в случае» и т.д. Если в работе принята специфическая терминология, то в конце её перед списком использованных источников должен быть перечень принятых терминов с соответствующими разъяснениями.

Курсовая работа по дисциплине «Экономика недвижимости» состоит из следующих частей:

- Титульный лист (см. приложение А) – является первым листом курсовой работы.
- Содержание с указанием страниц (см. приложение Б).

- Введение (1 - 1,5 с.), в котором раскрывается актуальность и значение темы, формируются цели и задачи работы, определяется информационное обеспечение анализа производственно-хозяйственной деятельности.

- Раздел 1 (10 - 12 с.) – «Правовые основы недвижимости и оценочной деятельности» необходимо:

- дать определение недвижимого имущества как объекта права и как объекта оценки;

- рассмотреть виды стоимости недвижимости;

- дать определение оценочной деятельности и рассмотреть основные нормативно-правовые акты, регламентирующие проведение оценки недвижимости в РФ;

- описать принципы и этапы оценки недвижимости.

- Раздел 2 (18 - 20 с.) – практическая часть, которая включает в себя характеристику объекта оценки, произвести оценку стоимости недвижимости сравнительным (рыночным) и затратным подходами.

- Заключение (1 - 1,5 с.);

- Список использованных источников следует располагать в порядке появления ссылок на источники в тексте курсовой работы и нумеровать арабскими цифрами и печатать с абзацного отступа.

3 Содержание курсовой работы

В разделе «Правовые основы недвижимости и оценочной деятельности» необходимо:

- дать определение недвижимого имущества как объекта права и как объекта оценки;
- дать определение оценочной деятельности;
- рассмотреть правовые основы оценочной деятельности в РФ;
- описать принципы оценки недвижимости.

Раздел «Общая характеристика объекта оценки»

В данном разделе необходимо:

- выбрать вариант объекта недвижимости по приложению В;
- дать анализ общего состояния соответствующего сегмента рынка недвижимости, на котором позиционирует объект оценки (анализ спроса и предложения, рыночные величины арендных ставок и цен продаж);
- кратко описать оцениваемую недвижимость согласно варианту (местоположение, материал стен, состояние помещения; площадь, рассчитанную по формуле 1);
- установить самостоятельно, кому принадлежат права на объект;
- указать дату оценки недвижимости (в соответствии с датой выполнения курсовой работы);
- описать цель оценки объекта (в соответствии с вариантом);
- указать вид стоимости недвижимости, соответствующий цели оценки;
- отразить другие условия, связанные с объектом оценки.

Объектом недвижимости, стоимость которого необходимо определить в процессе выполнения курсовой работы, является нежилое помещение, площадь которого рассчитывается по формуле 1.

$$S = 20 \cdot \text{№ варианта} \quad (1)$$

где

S - площадь оцениваемого нежилого помещения, м²;

№ - номер студента по журналу.

Оцениваемая недвижимость по выбору студента может являться отдельно стоящим зданием, частью одноэтажного или одноэтажной пристройкой к многоэтажному зданию.

В разделе «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования».

Наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное и рентабельное на момент оценки. Это такое использование участка земли и расположенных на нём строений, которое обеспечит наиболее высокую отдачу сегодня или в ближайшем будущем.

Анализ распадается на две части: оптимальное использование вакантного участка земли и оптимальное использование участка со строениями.

При выполнении курсовой работы следует исходить из того, что вариант использования земли уже является наилучшим. При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования нежилого помещения необходимо учесть ожидаемую доходность объекта, основываясь на данных по его аналогам о рыночных ставках аренды (таблица 1).

По предполагаемой доходности и основным характеристикам недвижимости (см. Приложение В) необходимо выбрать и обосновать вариант использования объекта оценки под склад, офис или магазин.

Таблица 1 – Рыночные ставки аренды недвижимости за месяц, руб./ м²

Наименование объекта	Площадь, м ²	Местоположение		
		Отдалённое	Средней отдалённости	Центр
СКЛАД	До 100	130	140	180
	100-500	120	130	180
	Больше 500	110	130	160
ОФИС	До 40	150	200	250
	40-80	140	180	230
	Больше 80	130	170	230
МАГАЗИН	До 50	180	200	250
	50-100	160	170	240
	Больше 100	150	170	230

В разделе «Оценка стоимости недвижимости».

В соответствии со стандартами оценочной деятельности для определения стоимости недвижимости используют три подхода к оценке: сравнительный (рыночный), затратный, доходный. В результате применения этих подходов получаются три различные величины стоимости одного и того же объекта, на основании которых в дальнейшем определяется итоговая величина стоимости недвижимости.

Оценка стоимости недвижимости сравнительным (рыночным) подходом

Сравнительный подход заключается в определении стоимости недвижимости на основе сравнительного анализа рыночных данных о продажах аналогичных (сопоставимых) объектов. При этом имеющиеся различия между сравниваемыми объектами, связанные с их индивидуальными особенностями, сглаживаются путем проведения соответствующей корректировке данных. Данные о продажах сопоставимых объектов представлены в таблице 2.

Таблица 2. Данные о продажах сопоставимых объектов недвижимости

Аналоги	Местоположение	Площадь, м ²	Материал стен	Состояние помещения
A1	С/о	S + 10	к	ср
A2	С/о	S - 5	к	пл
A3	С/о	S - 2	п	ср
A4	О	S - 5	п	ср
A5	О	S + 5	к	пл
A6	О	S + 2	к	ср
A7	Ц	S + 4	к	ср
A8	Ц	S + 5	к	пл
A9	Ц	S - 5	п	ср

Условные обозначения: A1, A2, ..., A9 – недавно проданные аналоги № № 1, 2, ... 9 оцениваемого объекта;

S – площадь оцениваемой недвижимости;

С/о, О, Ц, к, п, пл, ср – см. приложение В.

На основе сравнительного подхода необходимо получить скорректированные цены, то есть 9 вариантов стоимости оцениваемого объекта. Так как оцениваемый объект отличается от аналогов, то в цену аналогов должны быть внесены поправки. Поправки вводят так, чтобы приблизить характеристики аналога к характеристикам оцениваемого объекта. Результаты проведения расчётов следует записать в таблицу 3 с точностью до сотых.

Таблица 3 – Пример расчёта скорректированных цен объектов недвижимости

Объекты сравнения	Местоположение	Площадь, м ²	Материал стен	Состояние помещения	Ц, тыс. руб.	Ц*, тыс. руб.	Поправки в долях			Скорректированная цена, тыс. руб.
							По местоположению	По материалу стен	По состоянию помещения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Объект оценки	О	20	К	Пл	-	-	-	-	-	-
A1	С/о	30	К	Ср	483	322	0,85	1	0,92	251,80
A2	С/о	15	К	Пл	222	296	0,85	1	1	251,60
A3	С/о	18	П	Ср	275	306	0,85	1,05	0,92	251,26
...										
A9										

Ц – цены продаж объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым, представлены в соответствии с номером варианта в Приложении Г.

Ц* – цена продажи, приведённая к оцениваемому объекту по площади, тыс. руб.

3.1 Определение величины поправок

Расчёты поправок проводить в относительных показателях (долях), при этом нужно придерживаться следующего правила: Если оцениваемый объект лучше аналога по какому-либо параметру (местоположение, материал стен, состояние помещения), то поправка по этому параметру, вносимая в цену аналога, будет больше единицы. И наоборот, если объект оценки хуже аналога, то величина поправки будет меньше единицы.

а) Поправка по местоположению рассчитывается исходя из того, что различия в ценах аналогичных объектов недвижимости за счёт местоположения следующие:

- 15 % между расположенными в отдалённом районе и районе средней отдалённости;

- 10 % между расположенными в центре города и районе средней отдалённости. Рассмотрим расчёт поправки на местоположение на основе данных таблицы 3. Объект оценки находится в отдалённом районе, а аналог А1 в районе средней отдалённости, поэтому разница в ценах составляет 15%.

Примем цену аналога за единицу. Так как объект оценки хуже аналога, то цена аналога должна уменьшиться на 15 % (или 0,15), т.е. поправка составит 0,85.

Подтвердим расчётами: $1 - 0,15 \cdot 1 = 0,85$

б) Поправки на материал стен и состояние помещения.

При определении поправок на материал стен и состояние помещения следует учесть:

- поправки определяются исходя из цен, приведенных к оцениваемому объекту по количественным характеристикам;

- объекты не должны отличаться по местоположению;

- при определении поправок по каждому району города необходимо делить цены объектов с одинаковыми параметрами на цены с отличающимися (например, цены крупнопанельных помещений – на цены кирпичных; цены объектов, находящихся в плохом состоянии - на цены находящихся в среднем).

Вычислим поправку на состояние помещения.

Из таблицы 3 выберем 2 аналога, которые различаются между собой только по состоянию помещения. Это аналоги А1 и А2. Найдём различия в ценах аналогичных объектов за счёт состояния помещения. Для этого разделим приведённую цену аналога А2 на приведённую цену аналога А1 : $296 : 322 = 0,92$ или 92 %, т.е. разница в ценах составляет 8 % или 0,08.

Рассчитаем величину поправки, т.к. оцениваемый объект хуже аналога по состоянию помещения, то поправка будет меньше единицы, т.е. $1 - 0,08 = 0,92$.

Рассуждая аналогичным образом, рассчитаем поправку на материал стен.

Для этого найдём различия в ценах аналогичных объектов по материалу стен: $306 : 322 = 0,95$, т.е. разница в ценах составляет 5 % или 0,05. Т.к. оцениваемый объект лучше аналога по материалу стен, то величина поправки будет больше единицы, т.е. $1 + 0,05 = 1,05$.

После вычисления всех поправок необходимо определить скорректированные цены аналогов (Гр. 11 таблица 3). Они определяются умножением Гр. 7 на Гр. 8, Гр.9 и Гр.10 таблица 3. Затем необходимо провести согласование этих цен.

На практике для получения результата оценки согласование скорректированных цен проводят в соответствии с имеющимися отличиями аналогов от оцениваемого объекта.

Стоимость оцениваемой недвижимости определяют как средневзвешенное значение. Каждому аналогу присваивается свой вес экспертным путём, при этом учитывается количество поправок, внесённых в цену сопоставимой продажи.

Чем меньше количество и величина поправок, тем больший удельный вес имеет данная продажа в процессе итогового согласования данных. Для упрощения расчётов стоимость объекта оценки находим как среднеарифметическое значение всех скорректированных цен аналогов.

3.2 Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

1) Затратный подход основан на определении стоимости недвижимости исходя из стоимости земельного участка и затрат на возведение имеющихся на нём улучшений за вычетом накопленного износа (формулы 2, 3, 4).

$$C_{зп} = C_з + ПВС(ПСЗ) - \Sigma \text{Износ}, \quad (2)$$

где

$C_{зп}$ – стоимость объекта недвижимости, определённая затратным подходом, тыс. руб.;

$C_з$ – цена земли, тыс. руб.

$ПВС(ПСЗ)$ – полная восстановительная стоимость (полная стоимость замещения) строения, тыс. руб.;

$\Sigma \text{Износ}$ – накопленный износ строения, тыс. руб.

Этапы расчёта стоимости объекта затратным подходом:

1) Определение стоимости земельного участка по формуле (3)

$$C_з = S \cdot Ц_з, \quad (3)$$

где

S – площадь земельного участка, м²;

$Ц_з$ – цена земли, тыс. руб. / м².

Для определения площади земли требуется схематично начертить расположение здания на земельном участке с указанием размеров нежилого помещения (соответствующих S) и земельного участка (плюс 2 метра от кромки здания). Цена земли в данной курсовой работе принимается равной 500 руб./м².

2) Определение полной восстановительной стоимости

При определении стоимости нового строительства улучшений (восстановительной стоимости или стоимости замещения) следует учитывать затраты инвестора, а не подрядчика. Типичная предпринимательская прибыль

принимается равной 30 %, строительные затраты на возведение нежилых помещений, аналогичных оцениваемому объекту, составляют:

- кирпичных 10 000 руб./м²;
- крупнопанельных 10 500 руб./м²

Рассмотрим расчёт ПВС на примере.

Пусть имеется кирпичное помещение, площадь которого составляет 20 м², тогда $PBC = 20 \cdot 10\,000 + 20 \cdot 10\,000 \cdot 0,3 = 260\,000$ руб.

3) Определение накопленного износа по следующей формуле:

$$\Sigma \text{Износ} = \text{Иф} + \text{Ифункц.} + \text{Ивн.}, \quad (4)$$

где

Иф - физический износ объекта недвижимости, тыс. руб.;

Ифункц. - функциональный износ объекта недвижимости, тыс. руб.;

Ив - внешний износ объекта недвижимости, тыс. руб.

Физический износ – это потеря стоимости объекта за счёт физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации.

Функциональный износ – это потеря стоимости из-за несоответствия объекта современным требованиям рынка (неудачная планировка, несовременная инфраструктура объекта, излишества и т.п.).

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости из-за влияния внешней среды, обусловленная экономическими, политическими и прочими факторами (изменение ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.).

Оцениваемая недвижимость – достаточно новое здание, поэтому величины внешнего и функционального типов износа равны нулю.

Данные о физическом износе представлены в таблице 4.

Таблица 4 – Физический износ конструктивных элементов здания

№ п/п	Конструктивные элементы здания	Удельный вес*, %	Износ, %
1	Фундамент	5	8
2	Стены и перегородки	28	8
3	Перекрытия	17	7
4	Кровля	5	8
5	Полы	7	9
6	Проёмы	10	10
7	Отделочные работы	7	10,5
8	Инженерное оборудование	13	8
9	Прочие работы	8	5
	ИТОГО:	100	-

*Разбивка здания по элементам осуществлена в соответствии со Сборником 32 Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и учебных заведений, стр. 18, табл. удельных весов в процентах.

Физический износ конструктивных элементов здания определен в результате технической экспертизы, проведённой оценщиком.

В данной курсовой работе физический износ принимается в соответствии с таблицей 4 по элементам.

Для расчета величины физического износа в денежных единицах измерения необходимо заполнить таблицу 5.

Таблица 5 – Расчёт физического износа

№пп	Конструктивные элементы здания	Удельный вес, %	ПВС элемента, тыс.руб.	Износ, %	Износ, тыс. руб.
1	Фундамент	5	13	8	1,04
2	Стены и перегородки	28	72,8	8	5,82
....					
9					
	ИТОГО:	100	260	ВСЕГО:	21,39

Итак, стоимость оцениваемого объекта недвижимости затратным подходом следует определить, используя рассчитанные величины затрат на приобретение земельного участка и возможное новое строительство

имеющихся на нем улучшений за вычетом накопленного износа по формуле (2).

В Заключении пишем согласование результатов оценки, полученных двумя подходами

После определения стоимости недвижимости двумя подходами, необходимо осуществить согласование полученных стоимостных показателей и определить итоговую стоимость объекта.

При этом следует учитывать, что каждый из подходов имеет свои сильные и слабые стороны при применении к конкретной ситуации. Как правило, один считается базовым; другой используется для корректировки получаемых результатов. Для каждого из подходов выбирается вес. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Основные элементы сравнения: соответствие целям оценки; достоверность и достаточность используемой для анализа информации, соответствие оцениваемому типу и характера использования недвижимости.

При оценке недвижимости может быть сделан вывод:

- анализ проводился на основе достоверной информации о достаточном количестве сопоставимых объектов, поэтому удельный вес сравнительного подхода в итоговом согласовании будет наибольшим и составит 75 %;

- затратный подход имеет наименьший вес и принимается равным 10 %, так как дисбаланс спроса и предложения на рынке таких объектов приводит к превышению рыночных арендных ставок и цен продаж над восстановительными издержками;

В данной курсовой работе весовые коэффициенты принимаются выше перечисленные. Пример расчёта итоговой стоимости оцениваемого объекта по результатам разделов 3, 4 представлен в таблице 6.

Таблица 6 – Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

Подходы к оценке недвижимости	Стоимость нежилого Помещения, тыс. руб.	Весовой коэффициент
Сравнительный	254	0,75
Затратный	210	0,25
Итоги рыночной стоимости	232	1,0

Затем в соответствии с вариантом рассчитывается залоговая стоимость или стоимость доли имущества, составляющие часть от рыночной. При этом следует учесть:

- залоговая стоимость оцениваемых в курсовой работе нежилых помещений может составлять 30-70 % от их рыночной стоимости в зависимости от местоположения и типа объекта;

- размер доли имущества в процентном соотношении определяется студентом самостоятельно.

Далее сводятся результаты в таблицу и делается вывод.

4 Основные требования к оформлению курсовой работы

Оформление курсовой работы заключается в том, чтобы обеспечить соответствие её формы содержанию.

Объем курсовой работы должен составлять 20-25 страниц компьютерного набора с полуторными интервалами (без учета приложений). Текстовые материалы представляются на белой бумаге формата А4 (210 x 297 мм).

Все материалы работы помещаются только на одной стороне листа с соблюдением следующих размеров полей: левое 30 мм, правое – 10 мм, верхнее – 20 мм, нижнее – 20 мм. При наборе текста должны использоваться стандартные легко читаемые шрифты (Times New Roman, кегль 14, межстрочный интервал 1,5).

Титульный лист является первой страницей работы. Перенос слов на титульном листе не разрешается, точки в конце названий темы, кафедры не ставятся.

Текст курсовой работы делится на разделы, подразделы и пункты. Заголовки разделов пишутся на отдельной строке или странице прописными буквами (СОДЕРЖАНИЕ, ВВЕДЕНИЕ, ЗАКЛЮЧЕНИЕ, СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ). Каждый раздел должен начинаться с новой страницы. Перенос слов в заголовке разделов не допускается, точки в конце заголовков не ставятся. Заголовки подразделов пишутся на отдельной строке. Не допускается размещение заголовка подраздела, таблицы или рисунка на одной странице, а относящийся к ним текст, таблицы или рисунок – на следующей.

Составные части курсовой работы нумеруются следующим образом:

- разделы – в пределах всей работы арабскими цифрами без точки (например: 1 Правовые основы недвижимости и оценочной деятельности);
- подразделы – в пределах раздела арабскими цифрами номера раздела и номера подраздела, разделенных точкой (например: 2.1 Определение недвижимого имущества как объекта права и как объекта оценки);

- аналогично оформляются номера подподразделов и вопросов (например: 2.1.1 принципы оценки недвижимости).

В курсовой работе нумерация страниц сквозная, она выполняется арабскими цифрами. Номер страницы проставляется в нижнем поле по центру. Страницы с титульным листом, заданием и содержанием входят в общую нумерацию страниц, но номера на них не ставятся.

Иллюстрации (графики, схемы, компьютерные распечатки, диаграммы, фотоснимки) следует располагать в курсовой работе непосредственно после текста, где они упоминаются впервые, или на следующей странице (по возможности ближе к соответствующим частям текста курсовой работы). На все иллюстрации в курсовой работе должны быть даны ссылки. При ссылке необходимо писать слово «рисунок» и его номер, например «согласно рисунку 1» и т.д.

Иллюстрации, за исключением иллюстраций, приведенных в приложениях, следует нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерации. Если рисунок один, то он обозначается: Рисунок 1.

Таблицу следует располагать непосредственно после текста, в котором она упоминается впервые, или на следующей странице.

На все таблицы в курсовой работе должны быть ссылки. При ссылке следует печатать слово «таблица» с указанием ее номера.

Наименование таблицы, при ее наличии, должно отражать ее содержание, быть точным, кратким. Наименование следует помещать над таблицей слева, без абзацного отступа.

Таблицу с большим количеством строк допускается переносить на другую страницу. При переносе части таблицы на другую страницу слово «Таблица», ее номер и наименование указывают один раз слева над первой частью таблицы, а над другими частями также слева пишут слова «Продолжение таблицы» и указывают номер таблицы.

Формулы тоже следует нумеровать арабскими цифрами по единой системе или в пределах каждого раздела, т.е. так же, как в отношении таблиц.

Номер формулы дается с правой стороны от нее в круглых скобках (например: (3.1), что означает первую формулу в третьем разделе).

Приложения обозначаются заглавными буквами русского алфавита, кроме Ё, З, Й, О, Ч, Ъ, Ы, Ь.

Каждое приложение начинается с новой страницы, и слово «ПРИЛОЖЕНИЕ» пишется посередине с его наименованием.

Ссылки в тексте на использованные источники (литературу) даются в квадратных скобках. При необходимости, в частности, если дается цитата, после номера источника показываются конкретные страницы, из которых выписан текст (например: [6] или [3, С. 29]).

5 Защита курсовой работы

Завершенную курсовую работу студент подписывает и выкладывает в личный кабинет преподавателю-руководителю в установленные сроки. На проверку курсовой работы отводится не менее 3 дней, включая день сдачи курсовой работы. После проверки работы преподавателем, студент получает ее вместе с отзывом, знакомится с предварительными результатами и готовится к защите. Те курсовые работы, которые выполнены с какими либо отступлениями от требований, возвращаются на переработку и доработку.

К защите допускаются только те курсовые работы, которые полностью соответствуют требованиям, изложенным в настоящих методических указаниях.

При соответствии курсовой работы установленным требованиям руководитель ставит на титульном листе отметку «К защите».

Защита курсовой работы проводится с целью выявить самостоятельность выполнения работы, уровень освоения темы, глубину знаний, умение делать соответствующие выводы и оценки по результатам проведенного анализа. Студент должен уметь объяснить расчеты, приведенные в курсовой работе, ориентироваться во взаимосвязях факторов и показателей деятельности предприятий. Особое внимание на защите следует уделить тем моментам курсовой работы, по которым были сделаны замечания.

6 Критерии оценки курсовой работы

Оценка по курсовой работе выставляется по результатам ее защиты и ответов студента на вопросы. Студент, не защитивший курсовую работу в срок, не может быть допущен к сдаче экзамена по Экономике недвижимости. В процессе защиты и при оценке курсовой работы обращается особое внимание на следующие аспекты:

- обоснование актуальности исследуемой темы работы и четкую постановку его целей и задач;
- степень соответствия объема и содержания курсовой работы названию темы, ее целям и задачам;
- глубокое понимание современного состояния рассматриваемых в работе проблем;
- обоснованность основных положений курсовой работы;
- знание литературы по разработанной теме;
- качество оформления;
- правильность ответов на вопросы в ходе защиты курсовой работы.

Шкала оценивания курсовой работы приведена в таблице 7.

Таблица 7 – Шкала оценивания промежуточной аттестации

Шкала оценивания	Балл	Описание
Отлично	5	Курсовая работа выполнена в соответствии с требованиями, установленными в методических указаниях к выполнению курсовой работы по дисциплине (модулю) и в сроки, установленные учебным планом и календарным графиком учебного процесса. В ходе защиты курсовой работы студент демонстрирует полное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателей, оперирует приобретенными знаниями, умениями, навыками, свободно применяет их в ситуациях повышенной сложности.

Продолжение таблицы 1

Хорошо	4	Курсовая работа выполнена в соответствии с требованиями, установленными в методических указаниях к выполнению курсовой работы по дисциплине (модулю) и в сроки, установленные учебным планом и календарным графиком учебного процесса. В ходе защиты курсовой работы студент демонстрирует частичное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателей: знания, умения и навыки освоены, но допускаются незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации. Имеются незначительные замечания по оформлению курсовой работы.
Удовлетворительно	3	Курсовая работа выполнена в соответствии с требованиями, установленными в методических указаниях к выполнению курсовой работы по дисциплине (модулю) и в сроки, установленные учебным планом и календарным графиком учебного процесса. В ходе защиты курсовой работы студент демонстрирует неполное соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателей, допускаются значительные ошибки, проявляется недостаточность знаний, умений, навыков по ряду показателей, студент испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации. Имеются значительные замечания по оформлению курсовой работы.
Неудовлетворительно	2	Курсовая работа выполнена с нарушением требований, установленными в методических указаниях к выполнению курсовой работы по дисциплине (модулю) и(или) в ходе защиты курсовой работы студент демонстрирует не соответствие знаний, умений, навыков приведенным в таблицах показателей

Оценка заносится в ведомость и в зачетную книжку за подписью руководителя курсовой работы.

7 Контрольные вопросы при защите курсовой работы

- 1 Понятие и признаки недвижимости.
- 2 Состав объектов недвижимого имущества.
- 3 Особенности недвижимости как физического объекта.
- 4 Особенности недвижимости как объекта экономических отношений.
- 5 Особенности недвижимости как объекта правовых отношений (вещных прав).
- 6 Сущностные и видовые признаки объектов недвижимости.
- 7 Недвижимость как объект экономических и государственных интересов.
- 8 Особенности недвижимости как товара.
- 9 Специфические свойства земли как товара.
- 10 Жизненный цикл объектов недвижимости.
- 11 Износ и амортизация недвижимости.
- 12 Системы классификаций объектов недвижимости в зависимости от происхождения, назначения и готовности к использованию.
- 13 Классификации жилых объектов недвижимости.
- 14 Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход.
- 15 Характеристика коммерческих объектов недвижимости, создающих условия для получения прибыли.
- 16 Сущность земельного участка как объекта недвижимости.
- 17 Потребительские свойства земельных участков.
- 18 Разрешенное использование земельного участка, его кадастровый номер и паспорт.
- 19 Участки недр.
- 20 Понятие рынка недвижимости.
- 21 Функции рынка недвижимости.
- 22 Особенности рынка недвижимости.
- 23 Виды рынка недвижимости.

- 24 Механизм функционирования рынка недвижимости.
- 25 Объекты рынка недвижимости.
- 26 Субъекты рынка недвижимости.
- 27 Инфраструктура рынка недвижимости.
- 28 Показатели и индексы рынка недвижимости.
- 29 Виды стоимости объектов недвижимости.
- 30 Принципы оценки стоимости объектов недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
- 31 Принципы оценки стоимости объектов недвижимости, связанные с объектом недвижимости и его улучшением.
- 32 Принципы оценки стоимости объектов недвижимости, связанные с рыночной средой.
- 33 Подходы и методы оценки стоимости недвижимости.
- 34 Затратный подход к оценке стоимости недвижимости.
- 35 Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.
- 36 Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости.
- 37 Согласование результатов оценки недвижимости.
- 38 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
- 39 Сущность и основные виды операций на рынке недвижимости.
- 40 Купля-продажа объектов недвижимости.
- 41 Мена, дарение и наследование недвижимости.
- 42 Рента объектов недвижимости.
- 43 Аренда и лизинг недвижимости.
- 44 Налогообложение недвижимости.
- 45 Ипотечное кредитование объектов недвижимости.
- 46 Участники ипотечного кредитования.
- 47 Ипотечный рынок.
- 48 Виды ипотечных кредитов.
- 49 Инструменты ипотечного кредитования.

50 Финансирование жилищного строительства: за счет корпоративных займов.

51 Финансирование жилищного строительства: за счет привлеченных средств (долевое строительство).

52 Финансирование жилищного строительства: накопительные и потребительские схемы.

53 Региональные фонды развития жилищного строительства.

54 Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства.

55 Инвестирование в объекты недвижимости.

56 Особенности инвестиций в недвижимость.

57 Закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости.

58 Сущность и виды рисков на рынке недвижимости.

59 Функции риска на рынке недвижимости.

60 Риск-менеджмент на рынке недвижимости.

61 Методы управления рисками на рынке недвижимости.

62 Страхование объектов недвижимости.

63 Системный подход в управлении недвижимым имуществом и схема управления.

Приложение А

Титульный лист курсовой работы

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждения высшего
образования

**«МОСКОВСКИЙ АВТОМОБИЛЬНО-ДОРОЖНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ (МАДИ)»**

Бронницкий филиал

Факультет автомобильного транспорта
Кафедра гуманитарных и экономических дисциплин
Направление подготовки 38.03.01 «Экономика»
Дисциплина «Экономика недвижимости»

Курсовая работа

на тему: Оценка стоимости имущества

Выполнил студент группы ЭА-

Преподаватель (консультант)

Работа защищена с оценкой

Дата защиты и подпись

Бронницы 20...

ПРИЛОЖЕНИЕ Б
Примерное содержание курсовой работы

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

Введение.....	4
1 Правовые основы оценочной деятельности.....	
2 Общая характеристика объекта оценки	
3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости	
4 Оценка стоимости недвижимости.....	
Заключение.....	
Список использованных источников.....	

Приложение В

Данные об оцениваемом объекте недвижимости

№ варианта	Местоположение объекта	Материал стен	Состояние помещения	Цель определения стоимости недвижимости
1	О	К	пл	для продажи
2	Ц	К	ср	для залога
3	С/о	п	ср	для продажи доли имущества
4	С/о	п	пл	для залога
5	С/о	к	пл	для залога
6	С/о	к	ср	для продажи доли имущества
7	О	п	пл	для залога
8	О	п	ср	для продажи
9	С/о	п	ср	для залога
10	Ц	к	пл	для продажи доли имущества
11	О	к	пл	для продажи
12	Ц	к	ср	для продажи
13	С/о	п	ср	для продажи
14	С/о	п	пл	для продажи
15	С/о	к	пл	для залога
16	С/о	к	ср	для продажи доли имущества
17	О	п	пл	для залога
18	О	п	ср	для продажи
19	С/о	п	ср	для залога
20	Ц	к	пл	для продажи доли имущества

Условные обозначения:

Местоположение:

О - в отдаленном районе,

С/О - в районе средней отдаленности от центра города;

Ц - в центре города.

Материал стен:

к – кирпич,

п – панель.

Состояние помещения:

пл - плохое,

ср - среднее

Приложение Г

Цены продаж сопоставимых объектов, тыс. руб.

№ варианта	Аналоги оцениваемого объекта недвижимости								
	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9
1	483	222	275	197	325	308	425	421	247
2	805	518	581	460	586	588	779	757	576
3	1127	814	887	724	846	868	1133	1094	906
4	1449	1111	1193	987	1107	1148	1488	1430	1235
5	1771	1407	1499	1250	1367	1428	1842	1766	1565
6	2072	1686	1787	1498	1611	1691	2174	2082	1875
7	2391	1980	2089	1759	1869	1968	2525	2415	2201
8	2710	2273	2392	2019	2150	2245	2875	2748	2527
9	3028	2566	2695	2280	2385	2522	3226	3081	2853
10	3347	2859	2998	2540	2642	2800	3577	3414	3180
11	3629	3121	3268	2773	2871	3046	3888	3710	3471
12	3945	3412	3568	3031	3126	3320	4235	4040	3794
13	4260	3702	3868	3289	3382	3595	4582	4370	4116
14	4576	3992	4167	3547	3637	3869	4930	4700	4439
15	4892	4283	4467	3805	3892	4144	5277	5029	4762
16	5155	4527	4719	4022	4106	4374	5568	5306	5034
17	5468	4815	5016	4278	4358	4646	5911	5632	5354
18	5780	5102	5313	4533	4611	4917	6255	5958	5673
19	6092	5390	5610	4788	4864	5189	6599	6285	5993
20	6405	5677	5907	5044	5116	5461	6942	6612	6312

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1 Экономика: Учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки "Экономика" [Электронный ресурс]/Липсиц И. В., 8-е изд., стер. – М.: Магистр, НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 607 с. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=534692>

2 Экономика и управление недвижимостью: Учеб. пособие [Электронный ресурс]/ Е.А. Савельева. – М.: Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2018. – 336 с. - Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=1005797>

3 Экономика развития: модели становления рыночной экономики: Учебник [Электронный ресурс]/ Нуреев Р.М., – 2-е изд., перераб. и доп. – М.:Юр.Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 640 с.: – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=474579>

4 Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды: Учебное пособие [Электронный ресурс]/ Лужина А.Н. - М.:РГУП, 2017. – 152 с.: ISBN 978-5-93916-628-7 – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=1006970>

5 Экономика индустриальных видов деятельности в России: Монография [Электронный ресурс]/ С.В. Казаков, В.Я. Поздняков. – М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – Режим доступа: <http://znanium.com/bookread2.php?book=417619>

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1 Общие положения	5
2 Требования к объему и содержанию, методические рекомендации по выполнению курсовой работы	6
3 Содержание курсовой работы	8
4 Основные требования к оформлению курсовой работы	20
5 Защита курсовой работы	23
6 Критерии оценки курсовой работы	24
7 Контрольные вопросы при защите курсовой работы	26
Приложение А.....	29
Приложение Б	30
Приложение В.....	31
Приложение Г	32
Список использованных источников	33

Тарасова Марина Владимировна, старший преподаватель

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
К КУРСОВОЙ РАБОТЕ ПО ДИСЦИПЛИНЕ
«ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

Редакция авторская

Подписано в печать 2020 г.

Формат 210x297

Печать цифровая

Усл. печ. л. 2,2

Тираж 30 экз.

Заказ №

Цена договорная
