

ПЕРВОЕ ВЫСШЕЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ УЧЕБНОЕ ЗАВЕДЕНИЕ РОССИИ



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ методические указания к курсовой работе

Уровень высшего образования:	Бакалавриат
Направление подготовки:	21.03.02 «Землеустройство и кадастры»
Направленность (профиль подготовки):	Городской кадастр
Программа:	Академический бакалавриат
Форма обучения:	Очная
Составитель:	доцент, к.э.н. Невская М.А.

Санкт-Петербург
2018

ВВЕДЕНИЕ

Курсовая работа по дисциплине «Экономика недвижимости» выполняется студентами дневной формы обучения в пятом семестре, а студентами заочной формы – в шестом семестре обучения.

Цель курсовой работы – применение методических и практических навыков анализа, оценки и учета недвижимости.

Задачи курсовой работы:

- проверка теоретических и методических знаний, полученных студентом при изучении дисциплины «Экономика недвижимости»;
- закрепление навыков оценки объектов недвижимости, приобретенных при выполнении лабораторных работ и контрольных заданий;
- проверка способности студентов использовать практические навыки, полученные в ходе прохождения производственных и преддипломной практики.

Курсовая работа выполняется по материалам производственной и преддипломной практики, или материалам, полученным с места работы студента по специальности, однако допускается широкое использование внешних источников информации.

Тема курсовой работы выбирается студентом самостоятельно. При выборе темы курсовой работы желательно, чтобы она отражала тему будущего дипломного проекта, что позволит сконцентрировать полученные знания и навыки.

Тема обязательно согласовывается с преподавателем, при этом уточняются план и содержание работы.

Курсовая работа имеет следующую структуру (%).

Введение - 5

Основная часть, включающая аналитическую и расчетную -85

Заключение - 10.

Список литературы.

Приложения (если необходимо).

Рекомендуемый объем курсовой работы – 20-25 страниц.

Курсовая работа оформляется согласно утвержденным требованиям.

Список литературы составляется в соответствии с ГОСТ 7.1-84 (Библиографическое описание документа) «Общие требования и правила составления» (Введ. 01.01.86.- М., 1984.) и изменениями № 1 от 28.05.99.

Приложения должны содержать материалы вспомогательного характера, а также исходные и другие данные, включение которых в текст нецелесообразно по тем или иным соображениям. Объем приложений не включается в общий объем работы.

1. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

Курсовая работа начинается с аннотации, в которой кратко отражается содержание курсовой работы, приводятся сведения о количестве таблиц, рисунков, литературных источников.

1.1. Введение

Во «Введении» обосновывается актуальность темы курсовой работы, цели и задачи, решаемые в работе, приводятся исходные источники и применяемые методики.

1.2 Основная часть

«Аналитическая» часть работы содержит общую характеристику района исследования (природно-климатические и географические особенности, социально-экономическую и экологическую ситуацию), состояние рынка недвижимости в районе, характеристика местоположения объекта исследования и аналитический обзор официальных, научных и методических источников получения информации по основным вопросам темы курсовой работы, а также выводы из него в отношении задач, решаемых в курсовой работе.

Рекомендуется аналитическую часть выполнить в виде двух подразделов (глав).

В зависимости от темы, в первый подраздел (главу) могут быть включены:

- структурный и динамический анализ (за 3 года) городского рынка объектов недвижимости соответствующего вида и формы использования, факторы спроса и предложения по отдельным сегментам рынка недвижимости;
- анализ основных показателей социального развития, динамики их изменения и влияние на позиционирование объекта оценки на рынке;
- анализ состояния объектов недвижимости, земельного фонда в конкретном районе города;
- анализ системы учета основных фондов или земельных участков в районе;
- анализ рынка инвестиций в недвижимость, его объемы и динамика.

Второй подраздел (глава) содержит:

- обоснование принципов и метода оценки объекта недвижимости (земельного участка);
- анализ нормативной, методической литературы и инструкций по учету и оценке объектов недвижимости;

- анализ законодательных ограничений по текущему и перспективному использованию объекта оценки.

Аналитическая часть заканчивается выводами о характере объекта исследования и выбранных методах оценки, исходя из цели и задач работы.

«Расчетная» часть курсовой работы содержит конкретную информацию об объекте исследования, результатах сбора и обработки информации, необходимой для оценки объекта недвижимости, его учета или организации работ и оформленные результаты, полученные в ходе выполнения поставленных в курсовой работе задач.

Рекомендуется также представить расчетная часть в виде подразделов (глав), дифференцированных в зависимости от выбранной темы.

Первый подраздел может содержать:

- характеристику объекта оценки (особенности объемно-планировочного и конструктивного решения объекта оценки, техническое состояние конструктивных элементов, правовой статус объекта);
- анализ и оценку местоположения объекта недвижимости (характер окружающего типа землепользования, транспортная доступность);
- порядок организации учета объектов недвижимости, (процедура прохождения документов и информации);
- технико-экономические показатели, используемые при обосновании затрат на воспроизводство объекта недвижимости (виды и объемы работ, удельные показатели затрат и т.п.);
- порядок оформления объектов недвижимости в собственность, пользование (процедура прохождения документов и информации)

Второй подраздел (глава) содержит:

- обоснование показателей и источников информации для расчетов;
- конкретные расчеты по оценке объекта недвижимости обоснованным способом и методом;
- расчеты затрат на воспроизводство объекта недвижимости;
- оценку эффективности инвестиций в недвижимость;
- расчет стоимости оценочных работ.

1.3. Заключение

В «Заключении» приводятся основные результаты работы с выводами и рекомендациями по теме курсовой работы.

2. ПЕРЕЧЕНЬ РЕКОМЕНДУЕМЫХ ТЕМ КУРСОВЫХ РАБОТ

Тема курсовой работы должна быть актуальной и соответствовать общей программе курса «Экономика недвижимости».

Рекомендуемая тематика курсовой работы:

1. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости (свободного или застроенного земельного участка) на основе сравнительного подхода.
2. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода.
3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода.
4. Обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
5. Оценка восстановительной стоимости зеленых насаждений общего пользования.
6. Оценка восстановительной стоимости зеленых насаждений парков (лесопарков).
7. Экономическая оценка инвестиций в строительство (реконструкцию) объекта недвижимости.
8. Техничко-экономическое обоснование затрат в проектно-изыскательские работы по формированию объекта недвижимости;
9. Оценка земельных массивов под ИЖС и ДН КП (дачное некоммерческое партнерство).
10. Организация процедуры оценки земельного участка при передаче прав собственности или пользования на примере одного из административных районов Санкт-Петербурга или области.
11. Анализ рынка недвижимости

3. ПРИМЕРНЫЕ ПЛАНЫ КУРСОВЫХ РАБОТ

3.1. План курсовой работы по теме: «Обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка»

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Географическое положение

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Состояние рынка земельных участков

1.2. Методика выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

2. Расчет стоимости участка на основе выбора варианта ННЭИ

2.1. Характеристика объекта оценки

2.1.1. Местоположение и транспортная доступность

2.1.2. Тип землепользования (требования и ограничения)

2.1.3. Возможные варианты использования участка

2.2. Расчет стоимости участка

2.2.1. Расчет стоимости участка по 1-у варианту.

2.2.2. Расчет стоимости участка по 2-у варианту.

2.2.3. Расчет стоимости участка по 3-у варианту

2.2.4. Формирование основных показателей по результатам оценки

Заключение

Список литературы

3.2. План курсовой работы по теме: «Оценка рыночной стоимости свободного земельного участка под ИЖС методом сравнительного анализа продаж»

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Географическое положение

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Состояние рынка земельных участков

1.2. Методика сравнительного анализа продаж

2. Определение рыночной стоимости земельного участка

2.1. Обоснование выбора объектов для сравнения

2.1.1. Основные требования к участкам под ИЖС

2.1.2. Формирование выборки

2.1.3. Установление корректировок

2.2. Расчет стоимости участка

2.2.1. Обоснование значений корректировок

2.2.2. Выполнение процедуры оценки

2.2.3. Формирование показателей оценки земельного участка

Заключение

Список литературы

3.3. План курсовой работы по теме: «Анализ рынка аренды объектов промышленно-складского назначения в Гатчинском районе Ленинградской области¹»

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Географическое положение

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Общее состояние рынка аренды

1.2. Методы анализа рынка

1.2.1. Методы обработки исходной информации

1.2.2. Статистические методы анализа

1.2.3. Структурный анализ рынка аренды

1.2.4. Динамический анализ рынка аренды

1.2.5. Факторный анализ рынка аренды.

2. Определение средней стоимости аренды единицы площади промышленно-складского помещения

2.1. Обоснование объема выборки складских помещений в районе

2.2. Выявление основных факторов, влияющих на стоимость аренды складского помещения в районе

2.3. Построение уравнения тесноты связи между стоимостью аренды и выявленными факторами

2.4. Оценка стоимости аренды с заданной вероятностью

2.5. Формирование показателей оценки

Заключение

Список литературы

¹При выполнении курсовой работы по тематике «Анализ рынка» рекомендуется, в случае значительного объема исходной информации сделать выборку в объеме 30%.

3.4. План курсовой работы по теме: «Оценка рыночной стоимости жилого здания»

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Географическое положение

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Состояние рынка жилого фонда в районе

1.2. Методика оценки рыночной стоимости объекта

2. Расчет рыночной стоимости жилого дома

2.1. Характеристика объекта оценки

2.1.1. Местоположение и транспортная доступность

2.1.2. Особенности объемно-планировочного и конструктивного решения объекта

2.1.3. Формирование исходных данных для расчета

2.2. Расчет стоимости имущественного комплекса

2.2.1. Расчет восстановительной стоимости жилого здания.

2.2.2. Расчет износа жилого здания.

2.2.3. Расчет стоимости земельного участка в составе имущественного комплекса

2.2.4. Формирование показателей оценки

Заключение

Список литературы

3.5. План курсовой работы по теме: «Оценка объекта недвижимости на основе затратного подхода»

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки объекта

- 1.1. Краткая характеристика района исследования
- 1.2. Социально-экономические условия
- 1.3. Методика оценки восстановительной стоимости объектов недвижимости

2. Определение восстановительной стоимости и износа объекта недвижимости

2.1. Характеристика объекта оценки

- 2.1.1. Местоположение и транспортная доступность
- 2.1.2. Особенности объемно-планировочного и конструктивного решения объекта
- 2.1.3. Формирование исходных данных для расчета

2.2. Расчет восстановительной стоимости и износа объекта

- 2.2.1. Расчет восстановительной стоимости здания.
- 2.2.2. Расчет износа здания.
- 2.2.3. Оформление заключения о стоимости здания в целях учета

Заключение

Список литературы

3.6. План курсовой работы по теме: «Экономическая оценка инвестиций в строительство торгового комплекса»

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Географическое положение

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Общее состояние рынка торговых помещений в районе

1.2. Методика оценки эффективности инвестиционных проектов

2. Оценка эффективности инвестиций в проект строительства торгового комплекса

2.1. Характеристика объекта оценки

2.1.1. Местоположение и транспортная доступность

2.1.2. Особенности объемно-планировочного и конструктивного решения объекта

2.1.3. Формирование исходных данных для расчета

2.2. Расчет показателей эффективности проекта

2.2.1. Расчет показателей социальной значимости проекта.

2.2.2. Расчет показателей коммерческой эффективности проекта.

2.2.3. Формирование технико-экономических показателей проекта

Заключение

Список литературы

3.7. План курсовой работы по теме: «Экономическая оценка затрат на изыскательские работы по формированию объекта недвижимости»

Введение

1. Анализ района исследования и нормативно-правовой базы формирования объекта недвижимости (земельного участка)

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Географическое положение

1.1.2. Социально-экономические условия

1.2. Нормативно-правовая база формирования объектов недвижимости

2. Оценка затрат на формирование объекта недвижимости

2.1. Цели формирования и характеристика будущего объекта недвижимости

2.1.1. Цель формирования нового объекта недвижимости

2.1.2. Местоположение (локализация объекта недвижимости)

2.1.3. Особенности объемно-планировочного и конструктивного решения объекта

2.1.4. Формирование исходных данных для расчета (требования и ограничения)

2.2. Расчет затрат на формирование объекта недвижимости

2.2.1. Определение видов и объемов работ по формированию объекта недвижимости.

2.2.2. Расчет затрат на формирование объекта недвижимости по каждому виду работ

2.2.3. Расчет общей стоимости работ по формированию объекта недвижимости

2.2.4. Формирование основных технико-экономических показателей оценки

Заключение

Список литературы

3.8. План курсовой работы по теме: «Оценка рыночной стоимости земельного массива под дачное некоммерческое партнерство, или ИЖС

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Географическое положение

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Состояние рынка земельных участков

1.2. Методика оценки земельных массивов (метод разбивки на участки)

2. Определение рыночной стоимости массива

2.1. Обоснование параметров разбивки земельного массива под ДНП в районе

2.1.1. Основные требования и ограничения при формировании отдельных участков (рыночные, нормативные)

2.1.2. Расчет количества участков и площади под инженерную инфраструктуру

2.2. Расчет стоимости земельного массива

2.2.1. Расчет затрат на обустройство и реализацию участков

2.2.2. Расчет будущих доходов от реализации участков

2.2.4. Формирование заключения о стоимости земельного массива и технико-экономических показателей оценки

Заключение

Список литературы

4. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В таблице 1. приведен примерный перечень основных показателей оценки в зависимости от метода и объекта оценки

Таблица 1.

Показатель	Единица измерения	Имущественный комплекс				Земельный участок	Земельный массив
		Жилой	Общественно-деловой и коммерческий	Административный	Промышленный		
1	2	3	4	5	6	7	8
Техника расчета, основанная на доходном подходе (капитализация остаточной продуктивности, разбивки на участки, дисконтированного дохода),							
Площадь земельного участка	М ² ,га	+	+	+	+	+	+
Количество участков	Ед.						+
Коэффициент застройки (обустройства участка или массива)		+	+	+	+		+
Число квартир	Ед.	+					
Мощность, пропускная способность, вместимость	Ед.		+	+	+		
Строительный объем	М ³	+	+	+	+		
Общая площадь здания	М ²	+	+	+	+		

Показатель	Единица измерения	Имущественный комплекс				Земельный участок	Земельный массив
		Жилой	Общественно-деловой и коммерческий	Административный	Промышленный		
1	2	3	4	5	6	7	8
Жилая площадь	М ²	+					
Период строительства (освоения участка)	Мес.	+	+	+	+		+
Период реализации объектов	Мес.	+	+	+	+		+
Стоимость строительства (обустройства) объекта	Руб.	+	+	+	+	+	+
Коэффициент капитализации для зданий и сооружений	%	+	+	+	+	+	+
Годовой чистый доход от использования (реализации) объекта	Руб.	+	+	+	+	+	+
Доход с единицы площади	Р./м ²	+	+	+	+	+	+
Коэффициент капитализации для земли	%					+	
Норма дисконта для проекта	%	+	+	+	+		+
Стоимость земельного участка (массива)						+	+

Показатель	Единица измерения	Имущественный комплекс				Земельный участок	Земельный массив
		Жилой	Общественно-деловой и коммерческий	Административный	Промышленный		
1	2	3	4	5	6	7	8
Чистый дисконтированный доход	Руб.	+	+	+	+		+
Срок окупаемости проекта	Мес.	+	+	+	+		+
Внутренняя норма доходности	%	+	+	+	+		+
Индекс доходности		+	+	+	+		+
Техника расчета, основанная на сравнительном подходе							
Количество объектов – аналогов	Ед.	+	+	+	+	+	
Основные качественные характеристики для сравнения (площадь, объем, удаленность, время сделки, форм собственности и т.п.)							
Значения корректировок		+	+	+	+	+	
Стоимость объекта	Руб.	+	+	+	+	+	
Техника расчета основанная на затратном подходе							
Физический объем объекта	М ³ , М ²	+	+	+	+	+	

Показатель	Единица измерения	Имущественный комплекс				Земельный участок	Земельный массив
		Жилой	Общественно-деловой и коммерческий	Административный	Промышленный		
1	2	3	4	5	6	7	8
Удельный показатель восстановительной стоимости объекта	Руб./м ³	+	+	+	+		
Коэффициенты пересчета		+	+	+	+		
Корректирующий коэффициент		+	+	+	+		
Полная стоимость воспроизводства объекта		+	+	+	+		
Физический и функциональный износ объекта	%	+	+	+	+		
Физический и функциональный износ объекта	Руб.	+	+	+	+		
Стоимость объекта с учетом износа	Руб.	+	+	+	+		
Стоимость земельного участка, рассчитанная сравнительным или доходным методами	Руб.					+	
Стоимость имущественного комплекса	Руб.	+	+	+	+		

РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЙ БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основная литература:

1. Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2017. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). [Электронный ресурс]: <http://znanium.com/bookread2.php?book=661780>
2. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие / Е.А. Савельева. — М. : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2017. — 336 с. [Электронный ресурс]: <http://znanium.com/bookread2.php?book=615088>
3. Плотников А. Н. Оценка приносящей доход недвижимости / Плотников А.Н. - М.: НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 80 с.: 60x90 1/16 ISBN 978-5-16-105471-0 (online) [Электронный ресурс]: <http://znanium.com/bookread2.php?book=754386>

Дополнительная литература

1. Чеботарев Н. Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / Чеботарев Н.Ф., - 3-е изд. - М.: Дашков и К, 2017. - 256 с.: ISBN 978-5-394-02368-2 [Электронный ресурс]: <http://znanium.com/bookread2.php?book=450877>
2. Бердникова Т. Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий: Учебное пособие / Т.Б. Бердникова. - М.: ИНФРА-М, 2003. - 233 с.: 60x88 1/16. - (Высшее образование). (о) ISBN 5-16-001315-6 [Электронный ресурс]: <http://znanium.com/bookread2.php?book=57144>

Базы данных, электронно-библиотечные системы, информационно-справочные и поисковые системы

1. Европейская цифровая библиотека Europeana: <http://www.europeana.eu/portal>
2. Информационно-аналитический центр «Минерал» - <http://www.mineral.ru/>
3. КонсультантПлюс: справочно - поисковая система [Электронный ресурс]. - www.consultant.ru/.
4. Научная электронная библиотека «eLIBRARY»: <https://elibrary.ru/>
<https://e.lanbook.com/books>.
5. Система ГАРАНТ: электронный периодический справочник [Электронный ресурс] www.garant.ru/.

11. Электронно-библиотечная система издательского центра «Лань»
12. Электронная библиотека Российской Государственной Библиотеки (РГБ):
13. Электронная библиотека учебников: <http://studentam.net>
14. Электронно-библиотечная система «ЭБС ЮРАЙТ» www.biblio-online.ru.
15. Электронная библиотечная система «Национальный цифровой ресурс «Рукопт»».
<http://rucont.ru/>
17. Электронно-библиотечная система <http://www.sciteclibrary.ru/>

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Содержание разделов курсовой работы.....	5
2.Перечень рекомендуемых тем курсовых работ.....	7
3.Примерные планы курсовых работ.....	9
4.Перечень технико-экономических показателей оценки объектов движимости... ..	17
5.Рекомендательный библиографический список.....	18