

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Трубчевский аграрный колледж - филиал федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования
«Брянский государственный аграрный университет»

Писарева Т. И.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ
ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ ПМ.04**

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

**Брянская область
2020**

УДК 347.235 (076)
ББК 65.32-5
П 34

Писарева, Т. И. **Определение стоимости недвижимого имущества:** методические указания по выполнению курсовой работы по профессиональному модулю 04 для обучающихся специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения / Т. И. Писарева. – Брянск: Изд-во Брянского ГАУ, 2020. – 15 с.

Методические рекомендации по курсовой работе составлены в соответствии с ФГОС СПО в части освоения общих и профессиональных компетенций для специальности **21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

Одобрены решением цикловой комиссии общих гуманитарных, социально-экономических, естественнонаучных дисциплин, **протокол № 10 от 22.05.2019 г.**

Рецензент: Сидоренко Л.М. – к.э.н., преподаватель Трубчевского филиала ФГБОУ ВО Брянский ГАУ, высшая квалификационная категория

Одобрены к печати решением методического совета Трубчевского филиала №2 от 29.11.2019 г.

© Брянский ГАУ, 2020
© Писарева Т.И., 2020

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Методические указания предназначены для помощи студентам специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения всех форм обучения при выполнении курсовой работы по профессиональному модулю ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

Методические указания содержат:

- общие указания по выполнению курсовой работы,
- рекомендации по организации выполнения курсовой работы;
- требования к оформлению работы,
- описание процедуры защиты курсовой работы,
- перечень тем курсовой работы
- рекомендуемую литературу.

Курсовая работа по профессиональному модулю «Определение стоимости недвижимого имущества» является одним из основных видов учебных занятий и формой контроля учебной работы обучающихся.

Курсовая работа выполняется студентами на заключительном этапе изучения профессионального модуля «Определение стоимости недвижимого имущества», в ходе которого осуществляется обучение применению полученных знаний и умений при решении комплексных задач, связанных со сферой профессиональной деятельности будущих специалистов по Земельно-имущественным отношениям.

Выполнение обучающимся курсовой работы по профессиональному модулю проводится с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний по дисциплине;
- углубления теоретических знаний в соответствии с заданной темой;
- формирования умений применять теоретические знания при решении поставленных вопросов;
- формирования умений использовать справочную, нормальную и правовую документацию;
- развития творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности.

Курсовая работа по профессиональному модулю выполняется в сроки, определенные учебным планом по специальности и рабочим учебным планом образовательного учреждения.

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ, ВЫПОЛНЕНИЮ И ЗАЩИТЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ ПО ПМ.04 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

1. Разработка тематики курсовых работ

Тематика курсовых работ разрабатывается преподавателем колледжа, рассматривается и принимается цикловой комиссией, утверждается заместителем директором по учебной работе образовательного учреждения.

Тема курсовой работы может быть предложена обучающимся, при условии обоснования им ее целесообразности. Не допускается выполнение курсовой работы по одной теме группой обучающихся.

Тема курсовой работы может быть связана с программой производственной (профессиональной) практики обучающегося.

2. Требования к структуре курсовой работы

По содержанию курсовая работа носит теоретический характер. По объему курсовая работа должна быть не менее 25-30 страниц печатного текста. По структуре курсовая работа состоит из:

- 1) введения, в котором раскрывается актуальность и значение темы, формулируются цели и задачи работы;
- 2) основной части, которая обычно состоит из двух разделов:
 - в первом разделе содержатся теоретические основы разрабатываемой темы;
 - вторым разделом является практическая часть, которая представлена расчетами по задачам (по вариантам);
- 3) заключения, в котором содержатся выводы по тематике работы;
- 4) списка литературы;
- 5) необходимых приложений.

3. Оформление курсовой работы

При оформлении рекомендуется соблюдать следующие требования:

- Текст курсовой работы должен выполняться на белой бумаге формата А4, на одной стороне листа. Печать текста выполняется на компьютере.

- Параметры страниц: верхнее и нижнее поля - 1,0 см, левое поле - 3,0 см, правое поле — 1,0 см. Во избежание трудностей последующего форматирования параметры страницы необходимо задавать до начала набора текста;

- Текст набирается в редакторе Word для Windows шрифтом TimesNewRoman. Выравнивание осуществляется по ширине, с абзацного отступа 1,25 мм. Размеры шрифта - 14пт, межстрочный интервал -1,5.

— Нумерация страниц должна быть сквозной для текста и приложения, начинаться с титульного листа, но проставляться с листа аннотации, в правом нижнем углу арабскими цифрами без точки.

- Текст курсовой работы, при необходимости, разбивается на разделы и подразделы.

- Каждый раздел следует начинать с новой страницы. Заголовки разделов печатаются симметрично тексту прописными буквами. Заголовки подразделов

печатаются строчными буквами (кроме первой прописной) и начинаются с абзацного отступа. Заголовки могут состоять из двух и более предложений, разделяемых точкой. Переносы слов в заголовках не допускаются, предлоги и союзы в многострочном заголовке нельзя оставлять в предыдущей строке. Точка в конце заголовка не ставится. Подчеркивание заголовков не допускается.

- Расстояние между заголовком и текстом - 2 компьютерных интервала (15 мм), между заголовками раздела и подраздела - 1,5 компьютерных интервала (8 мм). Расстояние между последней строкой текста и последующим названием раздела (подраздела) должно быть равно двум компьютерным интервалам.

- Термины и определения должны быть едиными во всей курсовой работе.

- Список литературных источников составляется в строго алфавитном порядке.

- Каждому приложению дается свой номер, который пишется буквами, а также название. Это необязательная часть работы: приложения может не быть вообще. Приложение входит в общую нумерацию работы.

- Курсовая работа пишется на русском языке.

- Ссылки на использованные источники проставляются в квадратных скобках, с использованием сквозной порядковой нумерации литературы.

4. Организация выполнения курсовой работы

Общее руководство и контроль за ходом выполнения курсовой работы осуществляет преподаватель профессионального модуля ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества.

Во время выполнения преподавателем разъясняются назначение и задачи, структура и объем, принципы разработки и оформления, примерное распределение времени на выполнение отдельных частей курсовой работы, даются ответы на вопросы обучающихся.

По завершении курсовой работы руководитель проверяет, подписывает её и вместе с рецензией передает обучающемуся для ознакомления.

Защита курсовой работы является обязательной и проводится за счет объема времени, предусмотренного на изучение профессионального модуля.

Курсовая работа оценивается по пятибалльной системе. Положительная оценка по курсовой работе выставляется только при условии успешной сдачи курсовой работы на оценку не ниже «удовлетворительно».

ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА

курсовых работ по профессиональному модулю ПМ.04

Определение стоимости недвижимого имущества специальности

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

1. Типология недвижимого имущества для целей оценки.
2. Особенности функционирования рынка недвижимости и приемы анализа.
3. Недвижимость – специфический объект оценки.
4. Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости.
5. Особенности оценки земельных участков.
6. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения.
7. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости.
8. Сделки с объектами недвижимости: понятие, классификация и особенности оформления.
9. Государственная кадастровая оценка земель.
10. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
11. Показатели инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.
12. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.
13. Определение рыночной стоимости земельного участка для купли-продажи.
14. Особенности оценки различных видов стоимости.
15. Правовые основы экономической оценки недвижимости.
16. Историческое развитие и современное состояние оценочной деятельности в России.
17. Зарубежный опыт оценки недвижимости.
18. Общая характеристика процесса оценки.
19. Согласование результатов оценки стоимости недвижимости, полученных различными методами.
20. Определение арендной стоимости объекта недвижимости.
21. Использование различных подходов к оценке рыночной стоимости недвижимости.
22. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.
23. Особенности оценки стоимости недвижимости затратным подходом.
24. Особенности оценки стоимости недвижимости доходным подходом.
25. Особенности оценки стоимости недвижимости сравнительным подходом.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ
КУРСОВОЙ РАБОТЫ**
(задания практической части могут изменяться преподавателем
профессионального модуля)

Вариант 1

Задание на курсовую работу:

1. Особенности оценки стоимости недвижимости сравнительным подходом.
2. Практическая часть

Задание № 1

Требуется определить стоимость земельного участка, расположенного в районе «А», если известны следующие данные о недавних продажах аналогичных участков:

№ прода- жи	Цена продажи, тыс. руб.	Обзор	Форма	Район
1	60	хуже на 5 %	аналогичная	А
2	50	аналогичный	хуже на 20 %	С
3	60	лучше на 10 %	аналогичная	Д
4	50	хуже на 15 %	аналогичная	А
5	55	лучше на 7 %	аналогичная	Д
6	40	хуже на 10 %	хуже на 30 %	А
7	55	лучше на 8 %	аналогичная	Д
8	65	аналогичный	аналогичная	В
9	65	лучше на 15 %	хуже на 20 %	С

Известно также, что земельные участки в районе А дешевле, чем в районе В, на 5%, чем в районе С - на 10%, и дороже, чем в районе Д, на 15%.

Задание № 2

Требуется оценить однокомнатную квартиру, используя данные о парных продажах:

Данные об аналогичных однокомнатных квартирах

Параметры	Оцениваемая квартира	Квартира 1	Квартира 2	Квартира 3
Лоджия	+	-	+	-
Этаж/ Этажность	3/5	1/5	1/5	3/5
Цена продажи, тыс.руб.	<i>ц</i>	350	360	375

Задание № 3

Определить затратным подходом стоимость здания площадью 100 м², если известны следующие данные:

- 1) стоимость 1 м² здания - 35000 руб.;
- 2) стоимость 1 м³ здания гаража 15000 руб., площадью 60 м²;
- 3) стоимость всех других сооружений на земельном участке - 350000 руб.;
- 4) устранимый физический износ здания — 525000 руб.;
- 5) неустраняемый физический износ здания - 296000 руб.;
- 6) устранимое функциональное устаревание - 148000 руб.;
- 7) рыночная стоимость земельного участка - 875000 руб.

Определить:

1. Полную стоимость воспроизводства здания и всех сооружений, находящихся на земельном участке?
2. Сумму всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства здания?
3. Общую расчетную стоимость здания (затратным подходом).

Примерная схема структуры курсовых работ

Тема: ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

ВВЕДЕНИЕ

Раздел 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

- 1.1 Особенности применения сравнительного подхода
- 1.2 Классификация и суть поправок
- 1.3 Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи
- 1.4 Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода

Раздел 2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Задание 1.

Задание 2.

Задание 3.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

ПРИЛОЖЕНИЕ

Вариант 2

Задание на курсовую работу:

1. Сделки с объектами недвижимости
2. Практическая часть

Задание №1

Одноэтажное офисное здание в долгосрочной аренде. Площадь здания 2000 кв. метров. Здание построено 24 года назад и предполагаемый общий срок его жизни 70 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что:

- ставка аренды составляет одну тысячу рублей за кв. метр;
- показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,05$ (5%);
- удельные затраты на строительство подобного нового здания 21 000 за кв. метр.

Рассчитать:

- капитализированную стоимость (КС), действующего арендного здания, при 90%-й сдаче помещений в аренду;
- его остаточную восстановительную стоимость (ОВС);
- остаточную стоимость земельного участка (ОВС), на котором расположено здание.

Задание №2

Например, полная восстановительная стоимость здания 897 255 руб. Действительный возраст здания 25 лет при общем сроке полезной службы 100 лет. Затраты на отложенный ремонт - 83 000 руб. Затраты на замену отопительной системы 249 000 руб. Стоимость восстановления прочих коротко живущих элементов равняется 90 000 руб. Других коротко живущих элементов не выявлено. Определить стоимость физического износа долго живущих элементов.

Задание №3

В жилом многоэтажном здании действительный возраст отопительной системы составляет 10 лет. По нормативам замена указанных элементов должна проводиться через 20 лет. На дату оценки отопительная система находилась в рабочем состоянии и не нуждалась в замене. В связи с тем, что потенциальному собственнику придется менять отопительную систему через десять лет, а затраты составят 1 378 000 руб., определить остаточную стоимость элемента.

Примерная схема структуры курсовых работ

Тема: СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

Раздел 1. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ОБОРОТА. ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ И ИХ ОСОБЕННОСТИ

1.1. Развитие оборота недвижимости в России. Правовое регулирование оборота.

1.2. Особенности операций купли-продажи и мены недвижимого имущества

1.3. Дарение, аренда и рента недвижимого имущества

1.4. Порядок государственной регистрации операций с недвижимостью

Раздел 2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Задание 1.

Задание 2.

Задание 3.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

ПРИЛОЖЕНИЕ

Образец структуры курсовой работы

Титульный лист

Задание на курсовую работу

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ

Раздел 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

- 1.1 Основные формы регулирования оценочной деятельности.
- 1.2 Международные стандарты.
- 1.3 Российские стандарты оценки.
- 1.4 Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.

Раздел 2. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Задание 1.

Фирма рассматривает вопрос о том, стоит ли ей вкладывать 500 млн. рублей в проект, если ожидаемая годовая прибыль - 120 млн. рублей на протяжении шести лет. Стоимость капитала равна 15%. Выгоден ли этот проект? Обеспечит ли он необходимую отдачу капитала?

РЕШЕНИЕ:

Задание 2.

Определить затратным подходом стоимость здания площадью 300 м², если известны следующие данные:

- стоимость 1 м здания - 31000 руб.;
- стоимость 1 м здания гаража 16000 руб., площадью 55 м²;
- стоимость всех других сооружений на земельном участке - 350000 руб.;
- устранимый физический износ здания - 525000 руб.;
- неустранимый физический износ здания - 296000 руб.; —устранимое функциональное устаревание - 148000 руб.;
- рыночная стоимость земельного участка - 875000 руб. Определить:
- полную стоимость воспроизводства здания и всех сооружений, находящихся на земельном участке?
- сумму всего накопленного износа, вычитаемого из полной стоимости воспроизводства здания?
- общую расчетную стоимость здания (затратным подходом).

РЕШЕНИЕ:

Задание 3.

Недвижимость отличается от аналогов, выбранных для определения степени износа, тем, что она нуждается в замене ковровых покрытий.

Оцениваемое здание, построенное 18 лет назад, имеет восстановительную стоимость 22 500 000 руб., смета затрат на полную замену ковровых покрытий составляет 1 500 000 руб. Анализ сделок по схожим зданиям, которые использовались для оценки степени износа, выявил различие, заключающееся в том, что они были проданы после замены ковровых покрытий. Общий срок экономической службы — 75 лет — осуществлялся на основе действительного воз-

раста, который за счет проведенной замены был на 20% меньше фактического возраста здания. Для расчетов оценщик исходит из условного предположения, что на оцениваемом объекте произведена замена ковровых покрытий, поэтому его действительный возраст составит 15 лет, что на 20% меньше его фактического возраста равного 18 годам. Стоимость земельного участка составляет 4 500 000 руб.

Определить стоимость объекта недвижимости.

РЕШЕНИЕ:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЛИТЕРАТУРА
ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А.

Основные формы саморегулирования оценочной деятельности

ПРИЛОЖЕНИЕ Б.

Формы государственного регулирования оценочной деятельности

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Трубчевский филиал ФГБОУ ВО Брянский ГАУ

КУРСОВАЯ РАБОТА

по профессиональному модулю

ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества

Тема: РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Вариант 2

Руководитель: Писарева Т.И.

Выполнил обучающийся гр.Т _____

_____ 20__ года

Брянская область, 2019

ЛИТЕРАТУРА

Нормативно-правовые акты:

1. Конституция РФ.
2. Градостроительный кодекс РФ
3. Гражданский кодекс РФ.
4. Лесной кодекс РФ
5. Земельный кодекс РФ
6. Водный кодекс РФ
7. Налоговый кодекс РФ
8. Трудовой кодекс РФ

Основная литература:

1. Слюсаренко В.А. Определение стоимости недвижимого имущества: учеб для СПО. М.: Академия, 2015.
2. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости: учеб. для вузов / под ред. А.А. Варламова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: ФОРУМ, 2015. 352 с.
3. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. М: КноРус, 2016.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. М.: КноРус, 2016.

Дополнительная литература:

1. Типология объектов недвижимости: учеб. для вузов. М.: Академия, 2014.
2. Боголюбова С.А., Золотова О.А. Земельное законодательство: сб. документов. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 472 с.
3. Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг»
4. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: учебник. М.: Академия, 2010.
5. Федеральный стандарт оценки. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)
6. Бусов В.И. Управление недвижимостью: теория и практика: учеб. для вузов. М.: Юрайт, 2015.
7. Журнал «Геодезия и картография»

Интернет источники:

1. ЭБС «Лань»
3. ЭБС «РУКОНТ»
4. ЭБС «Информио» ИС – Единое окно.
5. ЭБС Znanium.com
6. <http://www.bgsha.com/ru/bulletin-BGSHA>
7. <http://www.garant.ru/>
8. <http://www.consultant.ru>
9. eLIBRARY.RU
10. ABBYY FineReade – v 11;
11. MS Office Standart 2010;

Учебное издание

Писарева Т. И.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ
ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОМУ МОДУЛЮ ПМ.04**

Специальность: 21.02.05 Земельно-имущественные отношения

Редактор Лебедева Е.М.

Подписано к печати 31.01.2020 г. Формат 60x84¹/₁₆.
Бумага офсетная. Усл. п. л. 0,87. Тираж 25 экз. Изд. № 6608.

Издательство Брянского государственного аграрного университета
243365 Брянская обл., Выгоничский район, с. Кокино, Брянский ГАУ