

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
Национальный минерально-сырьевой университет «Горный»

Кафедра организации и управления

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

*Методические указания к курсовой работе
для студентов бакалаврита направления 120700*

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2014

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ: Методические указания к курсовой работе / Национальный минерально-сырьевой университет «Горный». Сост. М.А. Невская. СПб, 2014. 21 с.

Содержат методические указания по подготовке и выполнению курсовой работы по дисциплине «Экономика недвижимости». Приведены структура курсовой работы, перечень тем и сведения и сведения о методической базе для выполнения расчетов.

Методические указания предназначены для студентов бакалавриата всех форм обучения направления 120700 «Землеустройство и кадастры».

Научный редактор проф. А.Е. Череповицын

© Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», 2014

Введение

Курсовая работа по дисциплине «Экономика недвижимости» выполняется студентами в седьмом 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 индивидуальной 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 легитимных источников информации.

Тема курсовой работы выбирается студентом самостоятельно.

Содержание курсовой работы или отдельные ее разделы могут соответствовать теме будущей выпускной квалификационной работы, что позволяет сконцентрировать полученные знания и навыки.

Однако это условие не является обязательным.

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

Студент вправе предложить собственную тему работы

Курсовая работа имеет следующую структуру (%).

Введение – 4.

Основная часть, включающая аналитическую и расчетную – 88.

Заключение – 8.

Список литературы.

Приложения (если необходимо).

Рекомендуемый объем курсовой работы – 25-30 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.

Ссылки на источники информации по тексту обязательны!

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, дается краткая характеристика объекта исследования, приводятся исходные источники информации и применяемые методики.

1.2. Основная часть курсовой работы

«Аналитическая» часть работы включает краткую социально-экономическую характеристику района локализации объекта исследования; состояние рынка недвижимости в районе, характеристика местоположения объекта исследования и перечень официальных, научных и методических источников 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 рынка недвижимости, земельного фонда в конкретном районе - муниципальном образовании;

- анализ рынка инвестиций в недвижимость, его объемы и динамика.

- Второй подраздел (глава) содержит:

- общую характеристику выбранного объекта оценки. В качестве объектов оценки могут быть выбраны:

- свободные или используемые земельные участки;
- имущественные комплексы (жилье, промышленная, коммерческая, административная и общественная недвижимость);
- земельные массивы;
- инвестиции в строящуюся недвижимость.

- обоснование и выбор метода оценки объекта недвижимости на основе действующих нормативно-правовых требований и располагаемой информации.

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, и оформленные результаты - расчеты, полученные в ходе выполнения поставленных в курсовой работе задач.

В зависимости от выбранной темы должны быть обоснованы следующие показатели:

- количество применяемых объектов-аналогов;
- показатели, используемые при расчетах:
 - коэффициент капитализации (для земли и объектов капитального строительства);
 - ставка дисконтирования;
 - величина доходов от использования объектов недвижимости;
 - поправки и корректировки к стоимости объектов-аналогов;
 - объем инвестиций в недвижимость;
 - операционные расходы и доходы.

Для обоснования показателей могут применяться статистические методы обработки данных, регрессионно-корреляционный анализ и иные методы.

В зависимости от выбранной темы в структуру второго раздела включаются:

- конкретное описание объекта оценки (особенности объемно-планировочного и конструктивного решения объекта оценки, техническое состояние конструктивных элементов, правовой статус объекта);

- технико-экономические показатели, используемые при обосновании затрат на воспроизводство объекта недвижимости (виды и объемы работ, удельные показатели затрат и т.п.);

- обоснование параметров и показателей оценки (согласно выбранной методике);

- конкретные расчеты по оценке объекта недвижимости обоснованным способом и методом.

В конце каждого раздела рекомендуется делать краткие выводы о полученных результатах.

1.3. Заключение

В «Заключении» приводятся основные результаты работы с выводами и рекомендациями по теме курсовой работы. В Заключении необходимо указать, какие результаты получены лично студентов в ходе выполнения курсовой работы.

2. ПЕРЕЧЕНЬ РЕКОМЕНДУЕМЫХ ТЕМ КУРСОВЫХ РАБОТ

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

Общая рекомендуемая тематика курсовой работы:

1. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода.

Рекомендуется: использовать информацию официальных сайтов организаций, владеющих, эксплуатирующих доходную недвижимость (отели, офисные помещения, бизнес-центры, т.е. объекты, доход от которых определяется величиной арендной платежей).

2. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Рекомендуется: выбор объектов, информация по которым находится в свободном доступе на официальных сайтах жилищных агентств, аналитических центров, строительных компаний.

3. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости на основе затратного подхода.

Рекомендуется: выбрать данную тему, если студент проходил практику в организациях, занимающихся технической инвентаризацией, или сметным проектированием. В качестве объектов могут рассматриваться типовые объекты жилой и институциональной недвижимости.

4. Обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Рекомендуется: в качестве объектов недвижимости рассматривать свободные земельные участки, объекты капитального строительства (здания, сооружения), части (помещения) внутри зданий.

5. Анализ рынка недвижимости (рынок аренды, рынок продаж, рынок недвижимости с обременениями и др.)

Рекомендуется: для раскрытия данной темы применять применение статистических, математических методов и моделей для обработки и анализа информации.

6. Экономическая оценка инвестиций в строительство (реконструкцию) объекта недвижимости.

Рекомендуется: при выборе данной темы ориентироваться на официальные источники информации строительных компаний.

7. Оценка рыночной стоимости земельных массивов.

Рекомендуется: использовать информацию о проектировании объектов ДНП, индивидуального жилищного строительства, садоводческих товарищ, кооперативов.

Перечень основных технико-экономических показателей оценки объектов недвижимости представлен в Приложении.

3. РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПЛАН КУРСОВОЙ РАБОТЫ ПО ТИПОВЫМ ТЕМАМ

3.1. План курсовой работы по теме: «Оценка стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода»

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Местоположение, инфраструктура

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Состояние рынка аренды данного вида недвижимости

1.2. Методика доходного подхода и возможность ее применения к оценке выбранного объекта недвижимости

2. Оценка объекта недвижимости доходным подходом

2.1. Обоснование показателей оценки

2.1.1. Обоснование показателей расчета чистого операционного дохода

2.1.2. Обоснование методики расчета коэффициента капитализации

2.2. Оценка стоимости объекта недвижимости доходным подходом

2.2.1. Расчет чистого операционного дохода

2.2.2. Расчет коэффициента капитализации

2.2.3. Определение стоимости объекта недвижимости и сопоставление ее с данными рынка недвижимости

Заключение

Список литературы

**3.2. План курсовой работы по теме:
«Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости
на основе сравнительного подхода»**

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Местоположение, инфраструктура

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Состояние рынка объектов недвижимости данного вида

1.2. Обоснование метода оценки на основе сравнительного под-
хода (парные продажи, валового рентного мультипликатора и др.)

1.3. Характеристика источников информации

2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

2.1. Обоснование выбора объектов для сравнения

2.1.1. Основные требования к объектам сравнения

2.1.2. Обоснование выборки объектов недвижимости для срав-
нения. Формирование выборки

2.1.3. Обоснование метода расчета (парные продажи, статисти-
ческие, экспертные), вида и количества корректировок

2.2. Расчет стоимости объекта недвижимости

2.2.1. Выполнение процедуры оценки

2.2.3. Формирование показателей оценки объекта недвижимости

2.2.4. Сопоставление результатов оценки с данными рынка не-
движимости.

Заключение

Список литературы

**3.3. План курсовой работы по теме:
«Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости
на основе затратного подхода»**

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Местоположение, окружение, инфраструктура

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Состояние рынка жилого фонда в районе

1.2. Методика оценки рыночной стоимости объекта на основе
затратного подхода

2. Расчет рыночной стоимости жилого дома

2.1. Обоснование показателей оценки

2.1.2. Особенности объемно-планировочного и конструктивного
решения объекта

2.1.3. Формирование исходных данных для расчета (обоснова-
ние поправочных коэффициентов и базовой стоимости расчетной
единицы измерения)

2.1.4. Обоснование метода оценки износа

2.1.5. Обоснование метода оценки стоимости земельного уча-
стка как свободного

2.2. Расчет стоимости объекта недвижимости

2.2.1. Расчет восстановительной стоимости объекта недвижимо-
сти

2.2.2. Расчет износа жилого здания.

2.2.3. Расчет стоимости земельного участка в составе имущест-
венного комплекса.

2.2.4. Формирование показателей оценки и сопоставление ре-
зультатов расчета с имеющимися данными рынка недвижимости

Заключение

Список литературы

3.4. План курсовой работы по теме: «Обоснование варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости»

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1. Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Местоположение, инфраструктура

1.1.2. Социально-экономические условия

1.1.3. Состояние рынка недвижимости данного вида

1.2. Методика выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

2. Расчет стоимости объекта недвижимости 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 к использованию объекта недвижимости)

2.1.3. Возможные варианты использования объекта недвижимости

2.2. Расчет стоимости объекта недвижимости по вариантам

2.2.1. Расчет стоимости участка по 1 варианту использования объекта недвижимости

2.2.2. Расчет стоимости участка по 2 варианту использования объекта недвижимости

2.2.3. Расчет стоимости участка по 3 варианту использования объекта недвижимости

2.2.4. Формирование основных показателей по результатам оценки.

Заключение

Список литературы

3.5. План курсовой работы по теме: «Анализ рынка недвижимости»

Введение

3. 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 недвижимости данного вида

1.2. Методы и модели анализа рынка

1.2.1. Методы обработки исходной информации

1.2.2. Статистические методы анализа рынка недвижимости

1.2.3. Структурный анализ рынка недвижимости

1.2.4. Динамический анализ рынка недвижимости

1.2.5. Факторный анализ рынка недвижимости

2. Определение средней стоимости единицы площади объекта недвижимости

2.1. Обоснование объема выборки

2.2. Выявление основных факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости

2.3. Построение динамических и структурных моделей анализа рынка недвижимости и выявление закономерностей его развития

2.4. Оценка стоимости единицы площади объекта недвижимости с заданной вероятностью

2.5. Формирование показателей анализа и оценки

Заключение

Список литературы

3.6. План курсовой работы по теме: «Экономическая оценка инвестиций в недвижимость»

Введение

1. Анализ района исследования и методов оценки

1.1.Краткая характеристика района исследования

1.1.1. Местоположение и инфраструктура

1.1.2.Социально-экономические условия развития рынка недвижимости

1.1.3.Общее состояние рынка недвижимости в выбранном сегменте

1.2. Методика оценки эффективности инвестиционных проектов

2. Оценка эффективности инвестиций в создание объекта недвижимости

2.1. Характеристика объекта оценки

2.1.1. Характеристика земельного участка строительства

2.1.2. Особенности объемно-планировочного и конструктивно-го решения объекта

2.1.3. Формирование исходных данных для расчета (объем инвестиций, период строительства и реализации объекта, затраты на содержание объекта, ставка дисконтирования)

2.2. Расчет показателей эффективности проекта

2.2.1.Обоснование показателей социальной значимости проекта

2.2.2.Расчет показателей коммерческой эффективности проекта

2.2.3.Технико-экономические показатели проекта

Заключение

Список литературы

3.7. План курсовой работы по теме: «Оценка рыночной стоимости земельного массива»

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

РЕКОМЕНДАТЕЛЬНЫЙ БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Асаул А.К. Экономика недвижимости. 2-у изд.- СПб.: Питер, 2010.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие.- М.: Маросейка, 2009.
3. Коланьков С.В. Экономика недвижимости: Учебное пособие для студентов вузов ж-д.транспорта.-М: Маршрут, 2006.
4. Невская М.А. Экономика недвижимости: Методические указания к выполнению лабораторных работ для студентов всех форм обучения специальности 311100/ Невская М.А., Виноградова Т.А., СПб, СПГИ (ТУ), 2006.
5. Невская М.А. Экономика недвижимости: Методические указания к курсовой работе /Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет), СПб, 2007
6. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И.петров, под.ред. М.А.Федотовой.- 3-у изд., перераб. И доп.-М.: КНОРУС, 2010.
7. Мочалова Л.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Мочалова Л.А., Невская М.А., Сидорова Т.В., Подкорытов В.Н., Потапова А.В., Мичкова Л.В. под ред. Мочаловой Л.А. Екатеринбург: Изд-во Уральской гос. горно-геол. академии, 2004.
- 8.Макэлрой К. Управление недвижимостью/ К.Макэлрой , пер. с англ. И.В.Гродель.- Минск: «Попурри», 2010.
9. Пашкус Ю.В. Экономика и финансы недвижимости/ Пашкус Ю.В., Волкова Д.Л., Ильина Ю.Б., Комарова Н.В под.ред. Ю.В.Пашкуса.- СПб.: Изд-во С.-Петерб.ун-та, 1999.
10. Правила оценки физического износа жилых зданий, ВСН 53-86.
- 11.Определение стоимости строительства и оценка объектов недвижимого имущества. Методические рекомендации — М.,2000.
12. Гражданский кодекс РФ, ч.1. от 30.11.94 № 51-ФЗ в ред. От 26.06.2007 № 118 – ФЗ. СПС «Консультант Плюс».
13. Закон РФ «Об оценочной деятельности» от 29.07.98 № 135 –ФЗ. СПС «Консультант Плюс».
14. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике 21.06.1999 № 477.
15. Определение стоимости строительства и оценка объектов недвижимого имущества. Методические рекомендации, М., 2000.
16. Федеральный закон от 25.02.99 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (в ред. ФЗ от 02.01.00 г. № 22-ФЗ).
17. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // Российская газета - 30 июля 1998 г.

Интернет-ресурсы:

18. <http://www.economy.gov.ru/minec/about/rukdocmin/>
19. <http://www.mnr.gov.ru/part/?pid=21>
20. <http://www.minregion.ru/activities/>
21. http://www1.minfin.ru/ru/ministry/legal_bases/

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Содержание разделов курсовой работы.....	5
2. Перечень рекомендуемых тем курсовых работ.....	7
3. Рекомендуемые планы курсовых работ по типовым темам.....	9
5. Рекомендательный библиографический список.....	22
Приложение	

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Таблица

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	уд.		+	+	+		
Строительный объем	м ³	+	+	+	+		
Общая площадь здания	м ²	+	+	+	+		
Жилая площадь	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
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	руб./м ²	+	+	+	+	+	+
Коэффициент капитализации для земли	%					+	
Норма дисконта для проекта	%	+	+	+	+		+
Стоимость земельного участка (массива)						+	+
Чистый дисконтированный доход	руб.	+	+	+	+		+
Срок окупаемости проекта	лет.	+	+	+	+		+
Внутренняя норма доходности	%	+	+	+	+		+
Индекс доходности		+	+	+	+		+

Показатель	Единица измерения	Имущественный комплекс				Земельный участок	Земельный массив
		Жилой	Общественно-деловой и коммерче-	Административный	Промышленный		
1	2	3	4	5	6	7	8
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	+	+	+	+		
Удельный показатель восстановительной стоимости объекта	руб./м ³	+	+	+	+		
Коэффициенты пересчета		+	+	+	+		
Корректирующий коэффициент		+	+	+	+		
Полная стоимость воспроизводства объекта		+	+	+	+		
Физический и функциональный износ объекта	%	+	+	+	+		

Показатель	Единица измерения	Имущественный комплекс				Земельный участок	Земельный массив
		Жилой	Общественно-деловой и коммерче-	Административный	Промышленный		
1	2	3	4	5	6	7	8
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.	+	+	+	+		