

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Емельянов Сергей Геннадьевич
Должность: ректор
Дата подписания: 17.04.2023 15:38:39
Уникальный программный ключ:
9ba7d3e34c012eba476ffd2d064cf2781953be730df2374d16f3c0ce536f0fc6

МИНОБРАЗОВАНИЯ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»
(ЮЗГУ)

Кафедра экспертизы и управления недвижимости, горного дела

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
О.П. Локтионова
« 11 » 04
2023 г.



ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Методические рекомендации по выполнению курсового проекта
для студентов направления 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Курск 2023

УДК 332

Составитель: О.Ю. Непочатых

Рецензент

доктор экономических наук, профессор *В.В. Бредихин*

Экономика недвижимости: методические рекомендации по выполнению курсового проекта / Юго-Зап. гос. ун-т; сост.: О.Ю. Непочатых. - Курск, 2023. - 42с. – Библиогр.: с. 36

Методические рекомендации определяют порядок выполнения курсового проекта. Содержат необходимые задания и критерии оценки курсового проекта студентов, которая играет особую роль в подготовке бакалавров.

Методические рекомендации помогают сформировать студентам знания и навыки в области экономики, развить у студентов перспективное мышление и творческие способности к исследовательской деятельности, усвоить необходимые компетенции, формируемые в результате изучения учебной дисциплины.

Для студентов, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Городской кадастр очной и очно-заочной форм обучения при изучении дисциплины «Оценка бизнеса и управление стоимостью компании».

Текст печатается в авторской редакции

Подписано в печать . Формат 60x84 1/16.
Усл. печ. л. . Уч.-изд. л. . Тираж 100 экз. Заказ *265* Бесплатно.
Юго-Западный государственный университет
305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА	4
1.1. Основная цель и задачи экономики недвижимости.....	4
1.2 Краткое описание подходов к оценке.....	13
1.3. Оценка стоимости недвижимости на различных фазах жизненного цикла	17
2. СОДЕРЖАНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА	20
2.1 Темы курсовых работ	21
2.2 Требования к оформлению курсового проекта	27
2.3 Требования к тексту	28
2.4 Язык и стилистика курсового проекта	31
3 ЗАЩИТА КУРСОВОГО ПРОЕКТА.....	34
3.1. Порядок защиты курсового проекта.....	34
3.2. Критерии оценки курсового проекта.....	35
4 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	37
ПРИЛОЖЕНИЯ	39

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

1.1. Основная цель и задачи экономики недвижимости

Экономика недвижимости - это та часть общего экономического процесса, которая связана с созданием одной из многочисленных разновидностей экономических благ, а именно, объектов недвижимости (за исключением земельных участков, которые являются продуктом природы).

Главную задачу экономики недвижимости можно сформулировать следующим образом: экономическая интерпретация влияния всех существенных факторов на объект недвижимости в конкретный момент жизненного цикла.

Говоря о стоимостном эквиваленте недвижимости, нужно понимать, что существуют различные виды стоимости недвижимости. Центральное место в экономической экспертизе недвижимости занимает понятие рыночной стоимости.

Рыночная стоимость отражает наиболее вероятную цену продажи объекта на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые обладают полной информацией об объекте и не испытывают давления как со стороны друг друга, так и чрезвычайных обстоятельств при совершении сделки.

Исходя из главной задачи и цели экономического анализа недвижимости, могут быть сформулированы следующие задачи экономики недвижимости:

- обоснование и раскрытие содержательной характеристики модели экономического анализа недвижимости,
- факторный анализ влияния на величину стоимостного эквивалента,
- определение основных экономических показателей недвижимости,
- анализ основных положений функционирования рынка недвижимости.
- анализ способов финансирования в недвижимости

В соответствии с Федеральным стандартом оценки , при

определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости зависит от множества факторов, которые могут быть отнесены к трем основным группам:

- 1) натурально-вещественные характеристики объекта (объемно-планировочные, конструктивные, архитектурные решения, уровень отделки, инженерия и т.д.);

- 2) местоположение и пространственное окружение объекта;

- 3) факторы рыночной среды (соотношение спроса и предложения на рынке, предпочтений пользователей объектов и т.д.).

Анализируя факторы, влияющие на стоимостной эквивалент объекта недвижимости, нужно также учитывать, что влияние их не является величиной постоянной, а меняется со временем. Для того чтобы оценить влияние временного фактора необходимо более подробно рассмотреть такие понятия, как жизненный цикл объекта недвижимости и жизненный цикл рынка недвижимости.

Жизненный цикл недвижимости

В общем виде этапы жизненного цикла объекта недвижимости

можно представить в виде следующей схемы (рис.2.1).

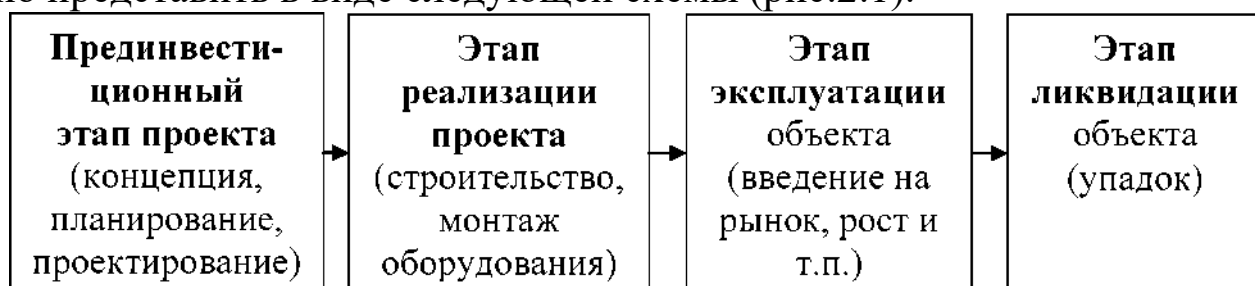


Рисунок 1 - Схема этапов жизненного цикла объекта

недвижимости

Жизненный цикл рынка недвижимости

На рисунке 2.2 представлены основные циклы развития рынка недвижимости с учетом экономических спадов и подъемов.

Уровень цен



Рисунок 2 - Основные циклы развития рынка недвижимости

Рассмотрим характеристику этих циклов:

1) **Цикл спада:** Рынок перенасыщен, т.е. число незанятых строений увеличивается (рынок покупателя, когда цены на объекты недвижимости снижаются).

2) **Цикл поглощения:** Из-за отсутствия нового строительства спрос и предложение на рынке недвижимости растут (цикл поглощения объекта). После того, как инвестиционные излишки будут поглощены, рентные ставки растут.

3) **Цикл нового строительства:** Повышенный спрос на объекты недвижимости (увеличивается цена недвижимости, растет инфляция и стоимость строительства возрастает, что увеличивает продажную цену объекта недвижимости).

4) **Цикл насыщения рынка:** Рост продаж недвижимости замедляется и сокращается (возникают излишки готовой строительной продукции).

Наилучшее время - это 2 и 3 циклы.

Эффективность рынка недвижимости определяется жизненным циклом объекта недвижимости, что влияет на длительность цикла и динамику изменения затрат и результаты.

Жизненный цикл недвижимости как физического объекта

Выступая, как физический объект, недвижимость является товаром, объектом собственности, бизнеса и проходит различные этапы и процессы в каждой из своих ипостасей.

Жизненный цикл объекта недвижимости (физический) - период времени, в течение которого недвижимость существует как физический объект. Жизненный цикл объекта недвижимости состоит из следующих стадий (фаз):

1. Формирование замысла проекта и выбор варианта использования свободного земельного участка. В этот период осуществляется выбор варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка - с учетом

особенностей его характеристик и всех свойств окружающей среды. На основании анализа выбирается максимально продуктивный вариант использования из юридически разрешенных, физически реализуемых, экономически

целесообразных и финансово осуществимых. Выбор варианта использования завершается разработкой технического задания на проектирование улучшений.

2. Проектирование улучшений. На этом этапе - на основании технического задания на проектирование - осуществляется (специализированной организацией) разработка проекта с изготовлением документации, необходимой для получения разрешений и осуществления подготовки земельного участка (с фиксацией формы и размера, с удалением ненужной естественной и искусственной растительности, с осушением водоемов), а также прокладки коммуникаций, строительства зданий (сооружений) и посадки новых насаждений. Приемку проекта от проектной организации целесообразно осуществлять при участии управляющей компании, участвовавшей в разработке технического задания на проектирование.

3. Изготовление (возведение, строительство) улучшений. В период реализации проекта подрядными организациями

практически полностью изменяются все физические характеристики объекта, с закреплением этих изменений в инвентаризационных и кадастровых документах. За время возведения улучшений и в результате закрепления нового статуса объекта, как правило, меняются и характеристики окружающей среды, имеющие отношение к созданному объекту.

4. Обращение (купля-продажа, дарение, сдача в аренду и т. п.) с передачей имущественного права или с появлением обременения на это право. На этой стадии осуществляются операции с объектом и регистрируется государством изменение юридической судьбы последнего. При купле-продаже объекта меняется субъект права собственности. При сдаче земли или (и) улучшений в аренду или в найм собственником (или - по поручению собственника - управляющей компанией) права пользования (и, возможно, владения) передаются другому субъекту с появлением обременения права собственности.

5. Использование (употребление) объекта по назначению с техническим и эксплуатационным обслуживанием. На этом этапе жизненного цикла управляющий (или профессиональная управляющая компания) организует рациональное расходование пользователями потребительского потенциала объекта. Со временем характеристики объекта претерпевают изменения, т.к. улучшения физически изнашиваются и функционально устаревают, что усугубляется изменениями ситуации в экономике и во внешней физической среде, приводящими к дополнительному, так называемому внешнему устареванию.

В процессе эксплуатации эпизодически осуществляется техническое освидетельствование и текущий ремонт отдельных элементов улучшений без прекращения использования объекта в целом.

6. Модернизация: капитальный ремонт, реконструкция, реставрация улучшений с возможным перепрофилированием (изменением функционального назначения) объекта. Эта стадия начинается в тот момент, когда объект в текущем состоянии не может более удовлетворять современных потребностей пользователей или (и) если его эксплуатация становится экономически неэффективной. На этой стадии как минимум

производится капитальный ремонт без изменения планировочного решения и функционального назначения, но с ликвидацией устранимого физического износа и функционального устаревания.

Если анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли и улучшений, выполненный в этот момент, покажет целесообразность частичного изменения функционального назначения улучшений, то последние

реконструируются с изменением планировки части помещений. Естественно, при этом обеспечиваются и функции капитального ремонта элементов улучшений, сохраняющих первоначальное функциональное назначение.

Если анализ использования объекта в существующем состоянии показывает необходимость полной замены его функционального назначения, то реконструкция может

сопровождаться не только радикальным изменением планировки, но также пристройкой или надстройкой существующих строений и застройкой свободной части земельного участка.

7. Утилизация, снос улучшений, захоронение или вторичное использование материалов. Жизненный цикл завершается сносом улучшений в конце срока их экономической жизни. Управляющая компания готовит предложения по назначению сроков и экономически целесообразного способа сноса строений, учитывая возможности продажи элементов конструкций и материалов ликвидируемых строений и коммуникаций (минимизируется объем ликвидационных затрат).

Очевидно, что некоторые фазы повторяются на разных этапах жизненного цикла. Так, например, замысел проекта создания нового объекта может возникнуть как на этапе, когда участок земли полностью свободен, так и на стадии возникновения необходимости реконструкции, частичного сноса или достройки строений. Фаза обращения может реализоваться в процессе жизни объекта неоднократно, причем моменты обращения определяют временные границы периодов, составляющих основу так называемых инвестиционных циклов.

Жизненный цикл недвижимости как экономического объекта

Жизненный цикл объекта недвижимости подчиняется определенным закономерностям и включает срок экономической и физической жизни

Срок экономической жизни, определяющий период времени, в течение которого объект может быть использован как источник прибыли. Срок экономической жизни заканчивается, когда производимые улучшения перестают вносить вклад в стоимость объекта.

Типичный срок физической жизни — период реального существования объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии до его сноса. Определяется нормативными документами. Физический и экономический сроки жизни объектов недвижимости имеют объективный характер, который можно регулировать, но нельзя отменить.

Время жизни — отрезок времени, когда объект существует и в нем можно жить или работать.

С точки зрения периода жизни объекта недвижимости выделяют такие сроки, как:

Эффективный возраст, отражающий возраст объекта в зависимости от внешнего вида, технического состояния.

Хронологический (фактический) возраст, соответствующий периоду пребывания объекта в эксплуатации с момента его ввода.

Оставшийся срок экономической жизни, используемый с целью оценки объекта экспертом-оценщиком и составляющий период от даты оценки до окончания экономической жизни объекта.

Жизненный цикл недвижимости как экономического объекта выглядит следующим образом:

1. Создание
2. Государственная регистрация недвижимости — в РФ — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ.
3. Владение и использование; смена владельцев. Владение — в гражданском праве — правомочие собственника; фактическое

обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь.

4. Развитие
5. Ухудшение потребительских свойств недвижимости
6. Окончание экономического срока жизни

Жизненный цикл недвижимости предприятия как имущественного комплекса

1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Жизненный цикл предприятия как имущественного комплекса:

1. Создание или приватизация предприятия
2. Государственная регистрация прав собственности (государственной, муниципальной, частной, долевой собственности). Государственная регистрация прав на предприятие и сделок с ним должна проводиться в особом порядке, обусловленном правовой спецификой данного объекта. Основной особенностью предприятия является возможность включения в его состав земельных участков и других объектов недвижимости, находящихся на различных территориях, а также возможность исключения недвижимого имущества из состава предприятия.
3. Становление или выход на проектную мощность
4. Оптимальное функционирование

5. Смена собственников, частная и полная
6. Спад
7. Реорганизация, реформирование, реконструкция, слияние, поглощение
8. Банкротство (необязательный этап)
9. Ликвидация (необязательный этап). Ликвидация имущественного комплекса — это торги и другие механизмы продажи имущества (в том числе и недвижимого) организации-банкрота в соответствии с нормативно-правовыми положениями конкурсного производства.
10. Прекращение функционирование: естественное невосстановительное прекращение, физическое разрушение, сознательный снос.

Способы использования недвижимости

Для более четкого понимания подходов к оценке стоимостного эквивалента объекта недвижимости, необходимо рассмотреть способы использования объектов недвижимости

Являясь экономическим благом, недвижимость может рассматриваться в трёх измерениях (три способа использования недвижимости, рис.3).

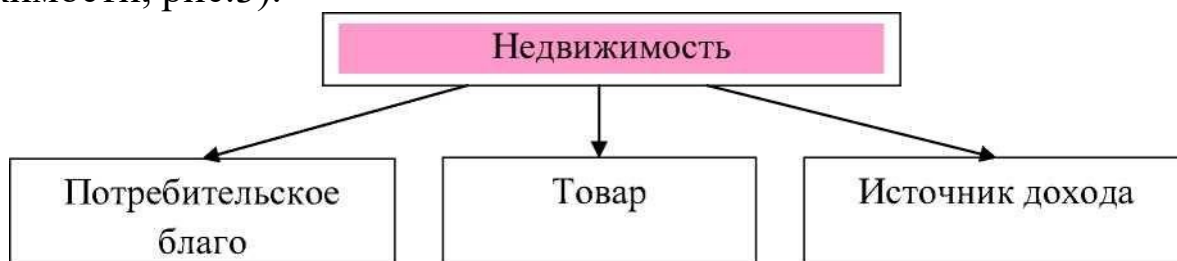


Рисунок 3 - Три способа использования недвижимости

1. Недвижимость как потребительское благо: недвижимость как любое экономическое благо может быть использовано по своему прямому назначению. В этом случае обладание благом является конечной целью потребителя. В табл. 1 указаны основные потребности, которые удовлетворяют различные виды объектов недвижимости.

Таблица 1 - Потребности, удовлетворяемые объектами недвижимости

Виды недвижимости	Удовлетворяемые потребности
Жилая	Жильё, комфорт, безопасность
Офисная	Обеспечение эффективного функционирования бизнеса

Торговая	Комфортные условия для совершения покупок, потребности в развлечениях (торгово-развлекательный центр)
Складская	Безопасность, сохранность товара
Производственная	Недвижимость, как фактор производства
Гостиничная	Потребность во временном проживании

2. Недвижимость как товар: значительная часть объектов недвижимости может быть использована в качестве товара. Производитель (владелец) отличается от обладателя экономического блага тем, что обладание товаром является для него не целью, а средством, т.е. товар произведён не для собственного потребления, а для продажи по возможно более высокой цене.

3. Недвижимость как источник дохода: отличительной особенностью данного способа является то, что объект недвижимости не меняет своего собственника. При этом собственник либо сам использует недвижимость в качестве одного из средств извлечения дохода (например: строительство фабрики и запуск производства на находящемся в собственности земельном участке), либо предоставляет за плату использования блага другим лицам (например: сдача объекта в аренду).

Каждому из обозначенных видов использования недвижимости соответствует свой подход к оценке:

- 1) для недвижимости-потребительского блага - *затратный подход*;
- 2) для недвижимости-товара - *сравнительный подход*;
- 3) для недвижимости-источника дохода - *доходный подход*.

1.2 Краткое описание подходов к оценке

Все методы оценки, как было сказано выше, группируются в три подхода к оценке недвижимости:

- затратный;
- доходный.
- сравнительный;

Затратный подход

Подход по затратам, который иногда называется суммирующим подходом основывается на оценке текущей стоимости воспроизводства или стоимости замещения,

аналогичных объекту, с учетом возможного внешнего износа, физического состояния, и функциональной пригодности.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Этапы применения подхода:

Изучение объекта в натуре, визуальный осмотр, сбор данных о нем .

Расчет текущей стоимости воспроизводства без учета износа, исходя из понимания его конструктивных особенностей и использованных различных методов затратного подхода оценки.

Оценка величины всех видов накопленного износа: физического, функционального и внешнего.

Вычет из стоимости воспроизводства без учета износа накопленного износа.

Настоящий подход способен указать на стоимость особых видов недвижимости, также новых объектов. Он может использоваться в качестве основного в условиях нехватки рыночной информации для применения подхода по сравнимым продажам.

Термин износ, как он используется в оценке, следует отличать от износа в бухгалтерском учете.

В бухгалтерском учете износ - это процесс распределения ретроспективных затрат, связанных с приобретением актива, на весь срок его полезной жизни, без оценки стоимости самого актива.

В оценке же недвижимости износ рассматривается как фактор текущей оценки, безотносительно к ретроспективным затратам. Износ определяется как «утрата полезности, а значит, и стоимости по любой причине».

Существуют три типа износа:
физический износ;
функциональный износ;
экономическое устаревание.

Величина каждого вида износа оценивается отдельно и затем вычитается из стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Физический износ. Физический износ является результатом нормального износа в процессе эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания. Такой тип износа может быть как восстановимым, так и невозстановимым.

Функциональный (моральный) износ. Функциональный износ является потерей в стоимости вследствие недостатков проектирования. Он также может быть вызван временными факторами, как-то: моральное устаревание использованных материалов и конструкций. Такого рода недостатки могут быть как исправимыми, так и неисправимыми. Функциональный износ обычно вызван качественными недостатками использованных материалов и конструкций здания.

Внешний износ вызывается факторами извне, изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий.

Доходный подход

Методы доходного подхода основываются на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.

Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой

недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.

Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта несколькими способами. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

метод прямой капитализации;

метод дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации прибыли подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Дисконтирование будущих доходов - это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечению периода владения.

Сравнительный (рыночный) подход

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей

основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде показателей.

1.3. Оценка стоимости недвижимости на различных фазах жизненного цикла

Экономическая экспертиза недвижимости играет важную роль на инвестиционной и предынвестиционной фазах проекта. Это обусловлено, в первую очередь, тем, что именно на данных фазах закладывается фундамент создания будущей

конкурентоспособности и стоимости объекта недвижимости. Действительно, если объект уже построен и введен в эксплуатацию, ошибки девелопера, связанные с неправильным выбором варианта наиболее эффективного использования, не самой оптимальной концепцией, неудачными техническими решениями, чрезвычайно сложно исправить. Во многих случаях это может потребовать проведения дорогостоящих воспроизводственных мероприятий.

Именно поэтому следует уделять особое внимание вопросам разработки концепции объекта на предынвестиционной фазе, а также проведению тщательной экономической экспертизы.

Экономическая экспертиза проекта на обозначенных фазах может иметь различные цели. Выделим основные из них:

1. Оценка экономической эффективности инвестиций в проект воспроизводства объекта недвижимости: в данном случае на основе модели денежных потоков оцениваются показатели эффективности, такие как: чистый дисконтированный доход, срок окупаемости, внутренняя норма доходности и пр. (более подробно данные показатели рассматриваются во втором разделе настоящих учебно-методических указаний).

2. Экономическая экспертиза для целей привлечения кредитных ресурсов: показатели экономической эффективности в том случае рассматриваются для денежного потока, учитывающего привлечение и последующее обслуживание банковского кредита (или иных заемных средств).

3. Экономическая экспертиза в целях привлечения соинвестора в проект: в рамках данной экспертизы оценивается стоимость земельного участка с имеющейся концепцией застройки. При этом рыночную стоимость участка определяют по базовой формуле:

$$C_{зем} = \frac{Д_{бп} - З_{бп}}{r} \quad (1)$$

где $C_{зем}$ - текущая рыночная стоимость земельного участка с разработанной концепцией застройки;

$Д_{бп}$ - доходы будущих периодов от реализации проекта (доходы от аренды и продажи объекта);

$З_{бп}$ - затраты будущих периодов, которые включают, помимо прочего, прибыль девелопера (та часть прибыли, которой текущий собственник проекта готов «поделиться» с потенциальным

соинвестором).

При этом доходы и затраты могут быть рассчитаны как с учетом дисконтирования, так и без него (как правило, если срок реализации проекта не превышает 2-3 лет). Анализируя формулу (1), можно сделать вывод, что чем выше степень готовности объекта тем ниже затраты будущих периодов и, соответственно, выше рыночная стоимость проекта.

2. СОДЕРЖАНИЕ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Приступая к выполнению курсового проекта, студент должен изучить методические указания по выполнению курсового проекта, подготовленные кафедрой, согласовать план написания курсового проекта с научным руководителем и утвердить задание на выполнение курсового проекта.

Необходимо изучить рекомендуемую литературу, собрать статистический материал. Также необходимо показать знание рекомендованного необходимого цифрового материала по избранной теме; самостоятельность в постановке и решении вопросов, относящихся к ней; сочетание теоретических знаний с практическими вопросами экономики недвижимости; умение последовательно и ясно излагать материал.

курсовой проект включает введение, теоретическую и аналитическую или практическую части, рекомендации и заключение. Все эти разделы должны быть тесно взаимосвязаны. Каждый последующий раздел должен логически вытекать из предыдущего.

Основная задача введения - это обоснование актуальности темы курсового проекта, формулировка цели, задач, определение объекта исследования и обозначение методологии и методики исследования. Задача первой главы - раскрыть теорию вопроса, показать различные точки зрения, сформулировать свое отношение к данной проблеме. Задача второй главы - сформулировать главный вопрос проблемы. Для этого следует провести анализ действующей практики и выявить позитивные, негативные факторы, уметь использовать и обрабатывать практический материал. Это позволит обосновать выявленные студентом тенденции. Задача третьей части работы - обосновать предложения, направленные на решение поставленной проблемы. К выполнению курсового проекта студент должен подходить творчески, проявляя самостоятельность в освещении основных проблем избранной темы, не допуская дословного переписывания используемых источников. В курсовой работе необходимо проявить знание всего курса "Экономика недвижимости", а также знание смежных дисциплин по данной проблеме. Работа должна охватывать комплекс вопросов

теоретического и конкретно - описательного характера. Кроме того, студент должен продемонстрировать умение делать обобщения на основе изученных источников и обоснованные выводы.

курсовой проект должна содержать систематизированные и подвергнутые анализу материалы, характеризующие деятельность собственников и пользователей недвижимостью, состояние рынка недвижимости, подходы к оценке недвижимости. Работа не соответствующая предъявленным требованиям не допускается к защите. Если при выполнении работы возникают вопросы, для их выяснения можно обратиться за консультацией на кафедру "Экспертиза и управление недвижимостью".

2.1 Темы курсовых работ

1. Рынок недвижимости и его особенности.

Предполагаемое содержание: становление рынка недвижимости в России. Правовое регулирование рынка недвижимости. Особенности формирования спроса и предложения на рынке недвижимости. Рынок недвижимости в России: состояние и проблемы.

2. Основные тенденции развития рынка недвижимости России.

Предполагаемое содержание: формирование рынка недвижимости в России. Анализ рынков жилых, торговых помещений, офисов, земельных участков и т. п. в России и аналогичных рынков за рубежом. Прогноз развития рынка недвижимости и его привлекательности для иностранных инвесторов.

3. Роль основных средств в развитии предприятия (на примере объекта недвижимости).

Предполагаемое содержание: взаимосвязь и взаимозависимость понятий: предприятие, недвижимость, основные фонды, источники информации о составе имущества предприятия, динамика изменения его состава. Стоимость основных средств и их отражение в финансовой отчетности. Виды износа основных средств и методы его списания на анализируемом предприятии. Рекомендации по повышению эффективности использования недвижимости на предприятии.

4. Особенности операций с земельными участками. *Предполагаемое содержание: возникновение и трансформация земельного законодательства РФ. Состав земель в РФ, механизмы изменения форм собственности земельных участков. Особенности оценки земельных участков. Порядок заключения сделок с земельными участками. Ограничения сделок с недвижимостью. Анализ и прогноз развития рынка земельных участков в Курской области.*

5. Особенности формирования стоимости объекта недвижимости (на примере предприятия, банка и т.д.).

Предполагаемое содержание: понятие цены, стоимости. Факторы, влияющие на выбор подходов к оценке объекта недвижимости. Анализ соответствующих секторов рынка недвижимости, отчетности предприятия и прогноза доходов. Анализ для соответствующего метода оценки недвижимости. Отчет об оценке и его варианты для различных целей оценки (Привести один вариант и указать в чем будет разница для других целей оценки).

6. Оценка инвестиций в недвижимость (на примере предприятия).

Предполагаемое содержание: инвестиции, их величина, сроки, объекты, субъекты. Доходы и рынки инвесторов. Источники информации для анализа эффективности инвестиций. Расчет показателей, определяющих эффективность инвестиций. Пути повышения эффективности инвестиций в недвижимость.

7. Ипотека как механизм финансирования недвижимости (на примере предприятия).

Предполагаемое содержание: современное российское законодательство об ипотеке. Анализ рынка инвестиций и инвестиционных товаров. Типы ипотечных кредитов и их основные характеристики. Оценка эффективности привлечения заемного капитала. Управление рисками при финансировании недвижимости. Гарантии возврата кредита. Пути повышения эффективности привлечения заемных средств при финансировании недвижимости.

8. Ипотечное кредитование в России. Характеристика текущей ситуации в Курской области.

Предполагаемое содержание: законодательство об ипотеке. Основания возникновения ипотеки, цели, формы договора. Анализ инструментов финансирования (сумма платежа, срок, ставка %). Оценка залога при кредитовании недвижимости. Российская практика ипотечного кредитования.

9. Обременение земельных участков.

Предполагаемое содержание: причины обременения земельных участков. История вопроса. Законодательство об обременении земельных участков. Особенности сделок с обремененными земельными участками. Влияние обременения на стоимость земельного участка. Анализ и прогноз развития рынка земельных участков в Курской области.

10. Налогообложение недвижимости.

Предполагаемое содержание: законодательство о налогообложении. Проблемы определения налогооблагаемой базы. Сделки с недвижимостью и их налогообложение. Влияние налогообложения на стоимость объекта недвижимости. Пути сокращения выплат. Значение налога на недвижимость при формировании бюджетов различных уровней.

11. Страхование объектов недвижимой собственности.

Предполагаемое содержание: сущность и причины страхования недвижимости. Определение рисков при владении недвижимостью и операциях с ней. Необходимость и процедура оценки при страховании. Проблемы оценки. Проблемы страховых услуг в РФ.

12. Операции на рынке недвижимости.

Предполагаемое содержание: характеристика операций, совершаемых на рынке недвижимости: аренда, купля - продажа и т.д. Операции с земельными участками, аренда земельного участка под объекты застройки; Аренда нежилого фонда. Методические подходы к определению величины арендной платы. Особенности совершения сделок с недвижимостью, находящейся в государственной собственности. Особенности оценки недвижимости для конкретной операции.

13. Продажа объектов недвижимости.

Предполагаемое содержание: правовое регулирование вопроса. Основные способы продажи, в том числе через приватизацию предприятий. Особенности продажи

незавершенного строительства. Организация продажи имущества через торги, аукционы, акционирование. Основные этапы совершения сделок с недвижимостью. Регистрация прав на недвижимость и сделок с ней в Курской области. Условия и формы вступления в имущественные права.

14. Посредническая деятельность на рынке недвижимости.

Предполагаемое содержание: особенности рынка недвижимости России. Основные виды посреднических операций на рынке недвижимости. Функции посредников. Формы отношений посредников с продавцами и покупателями (арендаторами и арендодателями). Риэлторы и их функционально-правовые обязанности. Взаимодействие риэлторов с потребителями их услуг. Развитие рынка посреднических услуг в России, в Курской области и его перспективы.

15. Инвестиции в недвижимость.

Предполагаемое содержание: необходимость инвестиций в недвижимость. Виды инвестиций в недвижимость, их характеристика. Источники инвестиций, факторы влияния на объем инвестиций в недвижимость. Привлекательность инвестиций в недвижимость, методы определения затрат и доходов при определении привлекательности инвестиций. Пути повышения эффективности инвестиций в недвижимость.

16. Показатели рынка недвижимости.

Предполагаемое содержание: Основные показатели рынка недвижимости. Емкость рынка. Определение, характеристики. Основные факторы, определяющие емкость рынка. Объем инвестиций. Количество и структура объектов недвижимости, предлагаемых к реализации или к другим видам операций. Количество сделок и средняя стоимость одной сделки на рынке недвижимости. Структура проведенных операций на рынке недвижимости. Анализ рынка недвижимости г. Курска.

17. Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем.

Предполагаемое содержание: государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью. Роль регуляторов в формировании рынка недвижимости. Влияние регулирования на стоимость конкретных объектов

недвижимости.

18. Управление недвижимостью.

Предполагаемое содержание: виды и методы управления недвижимостью, принципы и структура управления, эффективность управления недвижимостью, принципы эффективности управления земельными участками, принципы управления собственностью территорий. Критерии эффективности управления недвижимостью.

19. Рынок жилой недвижимости г. Курска. Ценовая ситуация. Себестоимость строительства.

20. Рынок жилой недвижимости г. Курска. Анализ спроса и предложения.

21. Рынок коммерческой недвижимости г. Курска. Ценовая ситуация. Себестоимость строительства.

22. Рынок коммерческой недвижимости г. Курска. Анализ спроса и предложения.

23. Аренда объектов недвижимости. Анализ ставок арендной платы на рынке коммерческой недвижимости г. Курска.

24. Рынок земельных участков г. Курска. Ценовая ситуация.

25. Анализ существующих подходов и методов оценки объектов недвижимости (зданий и сооружений).

26. Анализ существующих подходов и методов оценки земельных участков.

27. Вида износа объектов недвижимости. Общий накопленный износ.

28. Становление Российского рынка недвижимости. Особенности рынка недвижимости Курской области.

29. Федеральная и муниципальная жилищная политика. Особенности жилищной политики Курской области.

30. Современное состояние ЖКХ России. Особенности Курской области.

31. Ценовое и тарифное регулирование в структуре жилищно-коммунальных платежей.

32. Нормативно-правовое регулирование в сфере недвижимости. Особенности Курской области.

33. Объекты недвижимости в составе земельно-имущественного комплекса предприятия на примере конкретного

предприятия Курской области.

34. Процесс развития недвижимости: жизненный цикл, сущность, содержание, формы, этапы; на примере конкретного объекта недвижимости.

35. Основные критерии зонирования территории города. Зонирование г. Курска.

36. Основные проблемы экономики недвижимости в жилищной сфере России. Специфика Курской области.

37. Риски в сфере недвижимости.

38. Специфика и особенности проведения текущих и капитальных ремонтных мероприятий объектов недвижимости.

39. Профессиональные участники рынка недвижимости. Конкретные примеры организаций г. Курска

40. Эффективность использования недвижимости и основные направления ее повышения.

41. Самоуправление в жилищной сфере.

42. Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений.

43. Рынок недвижимости в общей системе рынков и экономической системе.

44. Анализ рынка строительных материалов, изделий и конструкций Курской области.

45. Анализ рынка услуг по ремонту жилых помещений Курской области.

46. Взаимосвязь первичного и вторичного рынка жилой недвижимости г. Курска.

47. Структура жилого фонда г. Курска. Анализ технического состояния объектов недвижимости.

48. Структура рынка недвижимости г. Курска. Федеральная, муниципальная и частная собственность.

49. Местное самоуправление и вопросы собственности. Районная специфика.

50. Проблемы развития земельных участков в условиях сложившейся застройки.

51. Взаимозависимость стоимости объектов недвижимости и качества строительства.

52. Тенденции и особенности формирования коттеджной

застройки г. Курска.

53. Проблемы развития старой части города.

54. Организационные и финансовые проблемы развития социального жилья.

55. Системы финансирования жилищного строительства.

54. Планирование торговых центров.

55. Проблемы регенерации промышленных территорий под жилую застройку.

56. Специфика и особенности застройки территорий вблизи предприятий повышенной экологической опасности.

57. Взаимосвязь инвестиций в недвижимость и экономического роста в регионах России. Примеры по Курской области.

58. Инвестиционные проекты энергосбережения в ЖКХ на основе развития аутсорсинга. Примеры по Курской области.

По согласованию с преподавателем, студент может выбрать иную тему, относящуюся к содержанию дисциплины «Экономика недвижимости».

2.2 Требования к оформлению курсового проекта

курсовой проект должна содержать следующие компоненты:

- титульный лист (Приложение А),
- задание (Приложение Б),
- реферат (Приложение В),
- abstract (реферат на английском языке),
- содержание (Приложение Г),
- введение,
- основная часть (главы и параграфы),
- заключение,
- список использованных источников,
- приложения (если они необходимы).

Реферат - это краткое изложение сути работы с немногочисленными основными фактическими данными и выводами. Назначение реферата - представить работу в целом, показать ее актуальность, а также акцентировать внимание на новых данных. Реферат включает информацию об объеме работы,

количестве таблиц, иллюстраций, используемых источников. Следует обратить внимание на то, что реферат работы кратко характеризует ее научную ценность: объект исследования, цель работы и ее новизну, полученные результаты и их практическую значимость. В связи с этим в реферате дается информация об области применения работы и ее апробации. Реферат должен быть лаконичным. Его объем – 1 страница. В содержание работы (план) реферат не включается. На странице реферата номер не проставляется.

Реферат на английском языке (ABSTRACT) – это переведенный на английский язык реферат.

Пример оформления содержания представлен в приложении Г.

Во введении обосновывается актуальность выбранной темы, новизна, логика анализа и изложения, цель и задачи, предмет и объект исследования, делается обзор использованной литературы. По объему введение не должно превышать 3-4 страниц.

В основной части рекомендуется выделять три раздела, включающие три подраздела (параграфа).

Основная часть курсового проекта должна строго соответствовать теме, а содержание разделов и подразделов – их наименованиям. Все главы должны быть взаимосвязаны, обязательно должна прослеживаться логика достижения поставленной цели.

Содержание каждого из разделов, имеющих самостоятельный заголовок, должно раскрывать отдельную проблему или одну из ее сторон, а изложение материала – логически переходить из одного раздела в другой. Желательно, чтобы разделы имели приблизительно одинаковый объем страниц и одинаковое число параграфов (подразделов). Каждый раздел должен заканчиваться краткими выводами.

2.3 Требования к тексту:

- курсовой проект выполняется на русском языке;
- размер полей: левое – 30мм, верхнее, нижнее – 20мм, правое – 15мм;
- размер шрифта -14, шрифт – Times New Roman;

- абзацный отступ - 1,25см, межстрочный интервал - 1,5;
- выравнивание – по ширине.

Оформление заголовков:

- каждый структурный элемент курсового проекта начинается с новой страницы, за исключением подпунктов;
- название структурного элемента в виде заголовка записывается строчными буквами, начиная с первой прописной без точки в конце;
- заголовки следует печатать с абзацного отступа;
- заголовки выделяются жирным шрифтом;
- заголовок выравнивается по ширине;
- заголовок раздела должен быть отделен от основного текста раздела и от текста предыдущего раздела 1,5 межстрочным интервалом.

Пример оформления заголовков

РЕФЕРАТ *(по центру)*

ABSTRACT *(по центру)*

СОДЕРЖАНИЕ *(по центру)*

ВВЕДЕНИЕ *(по центру)*

(абз.1,25) **1 Теоретические основы...***(по ширине)*

(абз. 1,25) **1.1 Сущность и роль.....***(по ширине)*

(абз 1,25) Текст текст текст.....*(по ширине)*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ *(по центру)*

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ *(по центру)*

Нумерация страниц:

- номер страницы необходимо ставить в центре нижней части листа без точки;
- следует нумеровать арабскими цифрами, соблюдая сквозную нумерацию по всему тексту, шрифт Times New Roman;
- номера страниц ставятся с содержания, но титульный лист, задание и реферат включаются в общее количество страниц.

Оформление рисунков, таблиц, формул и приложений:

- отделяем рисунки, таблицы и формулы сверху и снизу от основного текста одним интервалом;
- название рисунков по центру;

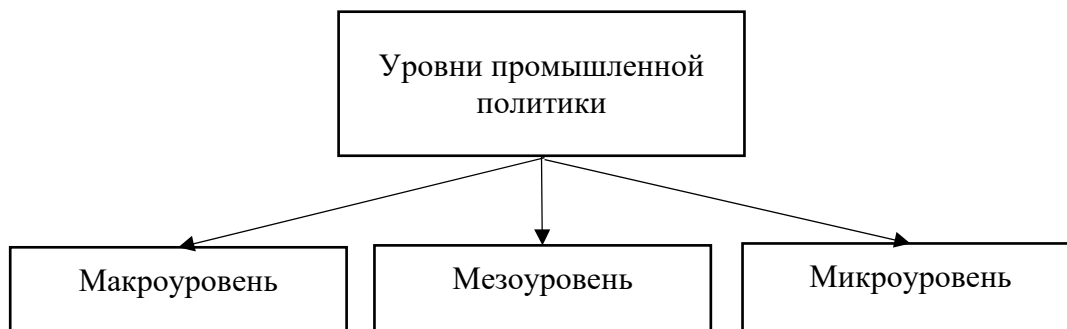


Рисунок 1 – Уровни разработки и реализации промышленной политики

(пример)

- название таблиц печатается без абзацного отступа, выравнивается по ширине;

- если таблица продолжается на новой странице, то пишем на новой странице продолжение таблицы, номер и ее название;

Таблица 1 - ВВП (по ППС) в млрд. долларов за 2020г.

Государство	мес то	ВВП по ППС за 2020 год
Китай	1	19392
США	2	17947

(пример)

- формулы печатаются по центру:

$$F(f) = x_1 A_1 + x_2 A_2 + x_3 A_3 + \dots + x_n A_n \rightarrow \max, \quad (1)$$

(пример)

- каждое приложение печатается с новой страницы;

- название приложений печатается без абзацного отступа, выравнивается по ширине;

- если приложение продолжается на новой странице, то пишем на новой странице продолжение приложения, буква и ее название.

Приложения должны иметь общую с остальной частью курсового проекта сквозную нумерацию страниц. На все приложения должны быть даны ссылки. Приложения располагают в порядке ссылок на них в тексте курсового проекта.

В работе должна применяться стандартизованная терминология, принятая в научной и технической литературе.

Термины и словосочетания, многократно применяемые в работе, после первого употребления допускается заменять аббревиатурой и текстовыми сокращениями, указанными в круглых скобках.

В основных разделах приводятся те таблицы и рисунки (т.е. диаграммы, графики, схемы), которые отражают основное содержание работы или сокращают текст.

Приложения следует оформлять как продолжение курсового проекта на ее последующих страницах, располагая приложения в порядке появления на них ссылок в тексте.

Внутри каждого формата вычерчивается рамка чертежа сплошной основной толстой линией на расстоянии: слева 20 мм; сверху, справа и снизу по 5 мм. Формат А4 располагается только вертикально, все другие форматы можно располагать и вертикально, и горизонтально.

Основную надпись (угловой штамп) на чертежах выполняют по ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной документации В правом нижнем углу чертежа размещают основную надпись по форме 1 в соответствии с ГОСТ 2.104-2006. Для формата А4 основную надпись располагают вдоль короткой стороны листа. Для формата, больше, чем А4, располагают основную надпись как вдоль длинной стороны листа, так и вдоль короткой.

2.4 Язык и стилистика курсового проекта

Теоретически грамотно изложить изученный материал в письменной форме - это новый сложный этап в выполнении курсового проекта. Овладев приемами самостоятельного получения информации, студент должен организовать самоконтроль знаний - логически и последовательно в письменной форме раскрыть вопросы содержания выбранной темы. Самостоятельный, творческий характер изложения выражается в том, что студент каждый вопрос содержания освещает по продуманной им схеме; не допускает посторонних, отрывочных положений, логически между собой не связанных; приводит самостоятельно выбранный

фактический материал для иллюстрации важнейших положений темы; увязывает анализируемые теоретические положения с практической действительностью.

Обязательным требованием, предъявляемым к курсовым работам, является безупречная грамотность. Наличие грамматических и орфографических ошибок, грубых стилистических погрешностей резко снижает ценность любого исследования. Язык изложения свидетельствует о культуре письменной речи автора. Отсюда следует необходимость научного и литературного редактирования курсового проекта.

Студент должен умело пользоваться научной терминологией. Следует помнить, что научный термин выражает сущность различных явлений. Поэтому целесообразно начинать изложение материала с уточнения формулировок.

Наиболее характерной особенностью языка письменной научной речи является формально-логический способ изложения материала. Это находит выражение в том, что, например, изложение ведется обычно от третьего лица. Неписаным правилом является формулирование собственных умозаключений с использованием местоимений во множественном числе («полагаем,...», «по нашему мнению,...», «на наш взгляд,...»), неопределенно-логических конструкций (например, «Анализ использования рабочего времени производят с помощью методов хронометража»), а также с использованием страдательного залога (В данном параграфе были выявлены особенности управления в ООО «...»). Считается, что так внимание сосредоточено на содержании и логической последовательности сообщения, а не на личности автора.

Сугубо деловой и конкретный характер описания изучаемых явлений и фактов почти полностью исключает индивидуальные особенности слога и эмоциональность. Поэтому следует избегать широко используемое в научно-популярной литературе прямое обращение к читателю и заменять его нейтральными выражениями. Например, вместо «Уделяйте больше внимания» следует написать «Рекомендуется уделять больше внимания».

От научного текста требуется смысловая законченность и логичность изложения. Поэтому необходимо использовать

разнообразные выражения, вводные слова и другие средства связи, указывающие на:

- последовательность развития мысли («вначале», «затем», «во-первых», «во-вторых», «следовательно»);
- противоречивые отношения («однако», «тем не менее», «с одной стороны», «с другой стороны»);
- причинно-следственные отношения («поэтому», «следовательно», «кроме того»);
- переход от одной мысли к другой («обратимся к...», «остановимся на ..», «следует отметить, что.»);
- итог, вывод («таким образом», «итак», «в заключении отметим»).

Краткость - одно из важных качеств научной речи. Оно предполагает умение избегать ненужных повторов, высказывания одной и той же мысли, но разными словами несколько раз, излишней детализации.

Безусловным требованием к оформлению является отсутствие произвольных сокращений, кроме установленных правилами орфографии. Сокращение в работе длинных терминов должно быть оговорено изначально.

Таким образом, курсовой проект должна быть написана хорошим научным, литературным языком. Язык, стиль изложения, умение строить краткие предложения, выражать свои мнения в понятной, доступной форме, играют большую роль при итоговой оценке работы.

3 ЗАЩИТА КУРСОВОГО ПРОЕКТА

3.1. Порядок защиты курсового проекта

Защита курсового проекта происходит до начала экзаменационной сессии. Конкретный срок проведения защиты устанавливается научным руководителем и доводится до сведения студентов не менее чем за 10 дней. За два дня до даты защиты студент обязан сдать на кафедру чистовой вариант работы. Студенты, не сдавшие курсовые работы в установленный срок, считаются не выполнившими учебный план. Исключение может быть сделано лишь для студентов, неоднократно болевших в течение семестра, что должно быть подтверждено справками из медицинских учреждений. В этом случае с разрешения учебного отдела возможен перенос защиты курсового проекта на период сессии.

Готовая курсовой проект рецензируется научным руководителем и при условии получения положительной оценки допускается к защите (даже в случае, если по каким-то причинам руководитель не проверял предварительный вариант или его коррективы не были учтены). Работы, получившие отзыв «неудовлетворительно», к защите не допускаются и подлежат переработке (вплоть до выбора новой темы в случае плагиата).

Защита курсового проекта происходит в виде публичного выступления перед комиссией из преподавателей кафедры в присутствии студентов учебной группы. Это является более предпочтительной формой, т.к. развивает у студента навыки публичного выступления и тем самым готовит его к защите выпускной квалификационной работы (дипломной работы).

Суть защиты сводится к обоснованию студентом предложений, сформулированных по рассматриваемой проблеме. Для этого студент готовит краткое (не более 5 минут) выступление **с презентацией**, в котором обосновывает тему, определяет цели работы, раскрывает содержание практической части, увязывая его с теоретическими положениями, высказывает предлагаемые рекомендации и выводы. Также в докладе рекомендуется ответить на высказанные в отзыве научного руководителя замечания. После

доклада следуют вопросы по тематике работы (не только по ее содержанию). В случае публичной защиты право задавать вопросы имеет не только научный руководитель, но и присутствующая аудитория. Защищенные курсовые работы студентам не возвращаются и хранятся на кафедре до момента их списания.

3.2. Критерии оценки курсового проекта

По результатам прочтения и защиты курсового проекта научный руководитель выставляет оценку - «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно». В таблице 1 представлены недостатки работы, влияющие на оценку.

Таблица 2 - Критерии оценки курсового проекта с помощью балльно-рейтинговой системы (БРС)

№ п/п	Критерий	Стандартный балл	Баллы студента
1	<i>Формальный критерий</i> <i>(соблюдение сроков сдачи, правильность оформления, наличие ссылок и научного аппарата, наличие иллюстративного материала и т.д.)</i>	<i>от 0 до 30</i>	
1.1	Соблюдение сроков сдачи (соблюдение графика подготовки и сроков сдачи законченной работы)	10	
1.2	Правильность оформления (оформление титульного листа, оглавления, заглавий и текста; оформление библиографии; оформление приложений; грамматика, пунктуация и шрифтовое оформление работы; применение иллюстративного материала)	10	
1.3	Наличие ссылок и научного аппарата (оформление ссылок и сносок)	10	
2	<i>Содержательный критерий</i> <i>(сбалансированность разделов работы, правильная формулировка целей и задач исследования, соответствие содержания заявленной теме и т.д.)</i>	<i>от 0 до 50</i>	
2.1	Качество выводов на основе изложенного в работе материала	10	
2.2	Сбалансированность разделов работы (структура работы, сбалансированность разделов, правильность деления объема материала по разделам, стиль изложения)	10	
2.3	Правильная формулировка целей и задач исследования (выбор цели и постановка задач исследования)	10	
2.4	Соответствие содержания заявленной теме (соответствие работы теме)	10	
2.5	Степень творческой активности, самостоятельности и оригинальности идей автора при выполнении курсового проекта	10	
3	<i>Защита работы</i> <i>(ораторское искусство, ответы на вопросы по теме работы и т.д.)</i>	<i>от 0 до 20</i>	

3.1	Ораторское искусство (структура и качество доклада; оперирование профессиональной терминологией)	10	
3.2	Ответы на вопросы по теме работы (раскрытие содержания работы)	10	
	Итого	100	

Однако, на усмотрение кафедры, за которой закреплена курсовой проект, и на усмотрение лектора (руководителя курсового проекта), могут быть введены дополнительные баллы, оценивающие неординарный подход студента к выполнению работы. При этом в оценку включается только та их часть, которая в сумме с основной оценкой не превышает 100 баллов. Набранные свыше максимального (100 баллов) дополнительные баллы не учитываются, оценка ставится «отлично».

Дополнительные баллы (от 0 до 20) могут быть получены за:

- апробацию материалов работы на научных конференциях;
- использование современных научных методов исследования и интернет-технологий;
- получение квалифицированной рецензии на работу;
- публикацию по теме работы в периодических научных изданиях.

Лучшие курсовые работы по рекомендации руководителя могут быть предложены для публичной защиты на предприятиях, участия в научно - практических конференциях, заседаниях кафедр, в качестве примера для студентов младших курсов, слушатели которых только начинают делать первые шаги в исследовательской работе. Также лучшие из них могут быть использованы в качестве учебных пособий, а также рекомендованы для участия в студенческих конференциях, конкурсах и олимпиадах.

Студенты, чьи работы были оценены неудовлетворительно, имеют право на выбор новой темы или доработку прежней, при этом им определяется новый срок ее исполнения. Однако подобная работа уже не может быть оценена на «отлично». Принятые курсовые работы хранятся на кафедре в течение 3-х лет, а затем уничтожаются по акту, подписанному членами комиссии

4 СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Основная учебная литература

1. Матвеева, М. А. Правовое регулирование управления недвижимостью : учебное пособие / М. А. Матвеева, Э. А. Шаряпова. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2020. – 295 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=574365> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

2. Матвеева, М. А. Сделки с недвижимым имуществом : учебное пособие / М. А. Матвеева. – Москва ; Берлин : Директ-Медиа, 2019. – 296 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=564395> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

Дополнительная учебная литература

3. Гурьев, А. И. Сделки с недвижимостью : практическое пособие / А. И. Гурьев. – Москва : Лаборатория книги, 2010. – 172 с. URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96821> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

4. Манн, И. Б. Агентства: как девелоперу правильно работать с агентствами недвижимости : практическое пособие / И. Б. Манн, И. В. Черемных. – Москва : СилаУма-Паблицер, 2019. – 163 с. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=617178> (дата обращения: 28.02.2023). – Режим доступа: по подписке. – Текст : электронный.

Другие учебно-методические материалы

Журналы (периодические издания):

4. Известия ЮЗГУ.

5. Известия ЮЗГУ. Серия: Экономика. Социология. Менеджмент.

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет, необходимых для освоения дисциплины

5. Университетская библиотека онлайн - www.biblioclub.ru

6. Научная библиотека Юго-Западного государственного университета

<http://www.lib.swsu.ru/2011-02-23-15-22-58/2012-08-30-06-40-55.html>

7. Научная электронная библиотека eLibrary.ru (официальный сайт) -

<http://elibrary.ru>

8. Справочно-поисковая система КонсультантПлюс - www.consultant.ru

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Минобрнауки России
Юго-Западный государственный университет**

Кафедра _____

КУРСОВАЯ РАБОТА (ПРОЕКТ)

по дисциплине « _____ »
(наименование дисциплины)

на тему « _____ »
_____ »

Направление подготовки (специальность) _____
(код, наименование)

Автор работы (проекта) _____
(инициалы, фамилия) (подпись, дата)

Группа _____

Руководитель работы (проекта) _____
(инициалы, фамилия) (подпись, дата)

Работа (проект) защищена _____
(дата)

Оценка _____

Члены комиссии _____
(подпись, дата) (инициалы, фамилия)

(подпись, дата) (инициалы, фамилия)

(подпись, дата) (инициалы, фамилия)

Курс 20 __ г.

Минобрнауки России
Юго-Западный государственный университет

Кафедра _____

ЗАДАНИЕ НА КУРСОВУЮ РАБОТУ (ПРОЕКТ)

Студент _____ шифр _____ группа _____
(фамилия, инициалы)

1. Тема _____

2. Срок представления работы (проекта) к защите « ____ » _____ 20 ____ г.

3. Исходные данные (для проектирования, для научного исследования):

4. Содержание пояснительной записки курсовой работы (проекта):

4.1. _____

4.2. _____

4.3. _____

4.4. _____

4.5. _____

5. Перечень графического материала:

Руководитель работы (проекта) _____
(подпись, дата) (инициалы, фамилия)

Задание принял к исполнению _____
(подпись, дата) (инициалы, фамилия)

РЕФЕРАТ

курсовой проект на тему «_____»
представлена в объеме_____ страниц. В работе_____ формул,
_____ таблиц, _____ приложений, _____ использованных
библиографических источников.

Перечень ключевых слов:

Актуальность

исследования

состоит _____

Объект исследования -

Предмет исследования -

Цель курсового проекта –

В данной работе нами были рассмотрены

Содержание

Введение	5
1 Правовой раздел.....	6
1.1 Требования технических регламентов	6
1.2 Санитарно-эпидемиологические требования	9
1.3 Требования антитеррористической защищенности объекта	11
2 Исследовательская часть	14
2.1 Характеристика объекта	14
2.2 Характеристика исполнителя проекта.....	17
2.3 Стоимость услуг и порядок расчетов	20
3 Экспертиза проекта «Капитальный ремонт входных групп здания МБУ ДО «Центр "Оберег"».....	25
3.1 Экспертиза сметной документации	25
3.2 Экспертиза конструктивных решений	27
3.3 Выводы о соответствии проектной документации	28
Заключение	30
Список использованных источников.....	31