

Курсовая работа

ОЗРиОН

Курсовая работа

□ Тема:

□ ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА

□ Пример:

□ ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА (МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: **Г. ЕКАТЕРИНБУРГ**)

Земельный участок - СВОБОДНЫЙ (пустой)

- ▶ Выбрать город - административный центр региона (кроме Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя), в группе не должны повторяться города.
- ▶ Найти реальный объект недвижимости на продаже - пустой земельный участок в границах города.
- ▶ Сделать скриншот объявления, сохранить все данные из объявления (подбираем максимально подробное объявление) и фотографии. Обязательно необходимо знать кадастровый номер земельного участка.

Курсовая работа

Содержание

	Введение	
1	Теоретически основы оценки стоимости земельного участка	...
1.1	Оценка земельного участка: понятие и сущность	...
1.2	Основные методы оценки стоимости земельного участка	...
2	Анализ факторов и условий, влияющих на стоимость земельного участка	...
2.1	Анализ показателей социально-экономического развития Свердловской области и г. Екатеринбург	...
2.2	Анализ земельного рынка Свердловской области и г. Екатеринбурга	...
3	Определение рыночной стоимости земельного участка	...
3.1	Описание объекта оценки	...
3.2	Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости	...
	Заключение	...
	Список использованных источников	...
	Приложения	...

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования обуславливается следующими обстоятельствами.

Во-первых, ... Во-вторых, ... В-третьих,

Объект исследования

Предмет курсовой работы

Цель курсовой работы

Исходя из поставленной цели, можно сформулировать следующие задачи курсовой работы:

Информационная база курсовой работы включает....

Курсовая работа состоит из

- ▶ Актуальность выбранной темы исследования обуславливается рядом обстоятельств:
- ▶ во-первых, обострением проблем развития ...;
- ▶ во-вторых, необходимостью совершенствования подходов к оценке объектов недвижимости ...;
- ▶ в-третьих, необходимостью совершенствования нормативно-правового регулирования оценочной деятельности....

- ▶ Цель курсовой работы - определить рыночную стоимость земельного участка различными методами и сравнить полученные результаты, исходя из современной экономической ситуации.

Исходя из поставленной цели, можно сформулировать следующие задачи курсовой работы:

- ▶ представить описание объекта оценки - земельного участка;
- ▶ провести анализ факторов и условий, влияющих на рыночную стоимость земельного участка;
- ▶ проанализировать показатели развития земельного рынка субъекта Российской Федерации и муниципального образования, в пределах которого расположен земельный участок;
- ▶ определить рыночную стоимость земельного участка на основе применения различных методов оценки.

- ▶ Объект исследования - земельный участок, расположенный ...**регион, город, улица....**
- ▶ Предмет - рыночная оценка стоимости земельного участка

- ▶ Информационная база курсовой работы включает: нормативно-правовые акты, статистические материалы, труды ведущих отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам экономической оценки земельных ресурсов, статьи, опубликованные в периодических изданиях, а также Интернет-ресурсы.
- ▶ Курсовая работа состоит из введения, трех глав основного текста, заключения, списка использованных источников, приложений. Содержание работы изложено на _____ страницах машинописного текста, и включает _____ рисунков, _____ таблиц. Список использованных источников состоит из _____ наименований.

Введение

- ▶ Требования и текст по написанию Введения есть в методических указаниях
- ▶ Файл: Метод. указания

Первая глава курсовой работы

- ▶ Является теоретической, необходимо рассмотреть определения, характеристики, черты земельного участка (или ЗУ под конкретное назначение).
- ▶ Выделить методы оценки стоимости ЗУ.
- ▶ Объем главы минимум 13 страниц, параграф минимум 6 страниц

1.1 Оценка земельного участка: понятие и сущность

- ▶ Недвижимость - ?
- ▶ Выделить объект недвижимости - земельный участок
- ▶ Земельный участок - ?
- ▶ Хар-ки и свойства земельного участка
- ▶ Оценка - ?
- ▶ Хар-ка оценки
- ▶ Оценочная деятельность - ?
- ▶ Оценка земельного участка - ?
- ▶ Хар-ки, черты и информациям оценки земельного участка - ?
- ▶ Ссылки и НПА.

1.2 Основные методы оценки стоимости земельного участка

- ▶ Методы и подходы : понятие, связь и хар-ки
- ▶ Сравнительный подход
- ▶ Доходный подход
- ▶ Затратный подход

ПОДХОДЫ:

- ▶ Определение
- ▶ Методы
- ▶ Формулы
- ▶ Процедура
- ▶ Достоинства и недостатки

+ ССЫЛКИ

Вторая глава носит аналитический характер.

- ▶ Наличие таблиц и рисунков во второй главе ОБЯЗАТЕЛЬНО.
- ▶ В параграфе 2.1 дается глубокий анализ факторов и условий, влияющих на стоимость ОН. Необходимо провести анализ социально-экономических показателей субъекта РФ и муниципального образования, где располагается объект оценки.
- ▶ *в параграфе должно быть не менее 5 динамических таблиц с показателями, не менее 3 рисунков (графиков).*
- ▶ В параграфе 2.2 необходимо провести анализ рынка недвижимости субъекта РФ и муниципального образования, объектом которых является оцениваемый ОН.
- ▶ *в параграфе должно быть не менее 3 динамических таблиц с показателями, не менее 3 рисунков (графиков).*

2.1 Анализ показателей социально-экономического развития Свердловской области и г. Екатеринбург

- ▶ минимум 3 таблицы (или графика) с 3-5 показателями по региону по экономическим и социальным показателям
- ▶ минимум 3 таблицы (или графика) по 3-5 показателей по городу по экономическим и социальным показателям
- ▶ анализ за 5 лет! = 5 лет -это 2018, 2019, 2020, 2021,2022
- ▶ подписываем анализ показателей по региону и городу
- ▶ анализ делаем эк-их показателей и социальных пок-ей
- ▶ между рисунками и таблицами, между таблицами, между рисунками текст - анализ и переходы, описание
- ▶ анализ к данным (таблицы и рисунки) - 2 абзаца по 5-7 предложений каждый абзац.

2.2 Анализ земельного рынка Свердловской области и г. Екатеринбурга

- ▶ Анализ 5 лет = динамика = 5 лет -это 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 или анализ минимум 18 месяцев или 8 кварталов
- ▶ Анализ показателей по региону и городу
- ▶ Анализ спроса и предложения на земельном рынке
- ▶ Показатели стоимости земельных участков - ВАЖНО сегментирование стоимости (факторы: площадь, район, категория, ВРИ и т.д.)
- ▶ Минимум 3 показателя по региону
- ▶ Минимум 5 показателей по городу

2 глава:

- ▶ На все ТАБЛИЦЫ и РИСУНКИ ССЫЛКИ
- ▶ По итогу написания каждого параграфа выводы: по параграфу и какие факторы влияют на стоимость земельных участков

Третья глава

- ▶ 3.1 Параграф должен содержать описание объекта оценки: представляются количественные и качественные характеристики объекта оценки; характеристика состояния объекта по результатам осмотра; обязательно проводится анализ местоположения объекта оценки и т.д.
- ▶ 3.2 Параграф предполагает определение рыночной стоимости ОН различными методами, сравнение полученных результатов.

3.1 Описание объекта оценки

- ▶ Описание расположение земельного участка (город, район, адрес и т.д.)
 - ▶ Фото земельного участка в Приложение
- ▶ Карта города и обозначением земельного участка
- ▶ Кадастровая карта земельного участка
- ▶ Характеристика земельного участка (таблица с данными)
 - ▶ Фото объявление земельного участка в Приложение
- ▶ Описание местоположения
- ▶ Оценка транспортной доступности (карта , подъездные пути, остановки и т.д.)
- ▶ Описание окружение (застройка, объекты назначение, плотность - карта)
- ▶ Описание дополнительных факторов (окружающая среда и т.д.)

3.2 Расчёт рыночной стоимости объекта недвижимости

- ▶ Анализ НЭИ (пример в рекомендациях к 3 главе)
- ▶ Расчёт стоимости сравнительным подходом
 - ▶ Таблица аналогов по характеристикам
 - ▶ Фото объявлений по всем аналогам в Приложение (видно город, дату объявления, характеристики, стоимость)
 - ▶ Карта расположения аналогов (3-5 аналогов)
 - ▶ Таблица расчёта с учётом корректировок
 - ▶ Под таблицей описание всех расчётов корректировок со **ссылками и формулами**
 - ▶ Минимум три корректировки
- ▶ Расчёт стоимости доходным подходом
 - ▶ Расчёт Кк со ссылками на все значения и объяснениями расчёта
 - ▶ Скрин данных по безрисковой ставки в Приложение (чтоб было видно что это, на какую дату)
 - ▶ Расчёт дохода и стоимости со ссылками и объяснениями
- ▶ Согласование результатов
 - ▶ Объяснение через факторы распределение долей
 - ▶ Расчёт итоговой стоимости с учётом долей (таблица + выводы)

В «Заключении»

- ▶ логически последовательно излагаются теоретические и практические выводы и предложения, к которым пришел студент в результате исследования.
- ▶ Они должны быть краткими и четкими, дающими полное представление о содержании, значимости, обоснованности и эффективности разработок.
- ▶ Пишутся они тезисно (по пунктам) и должны отражать основные выводы по теории вопроса, проведенному анализу и всем предлагаемым направлениям совершенствования проблемы по конкретному объекту исследования.
- ▶ Объем 2 полные страницы

Список использованных источников

- ▶ является составной частью работы и отражает степень изученности рассматриваемой проблемы.
- ▶ При этом в список использованных источников включаются, как правило, только те источники, на которые в работе имеются библиографические ссылки.
- ▶ В списке использованных источников должно быть не менее 30 наименований. Не менее 50% источников (учебники и статьи) должны быть последних 3-5 лет издания (2023, 2022, 2021, 2020, 2019).

▶ **ВОПРОСЫ ?**

Схема написания и защиты курсовой работы:

- ▶ Изучаем данную презентацию
- ▶ Изучаем метод. указания
- ▶ Изучая метод. указания по оформлению: [Polozhenie_o_trebovaniakh_k_oformleniyu_otchetov_po_praktike_kurs-kh_i_vypusk-kh_kvalif-kh_rabot_P7_5-14-2016.](#)
- ▶ Изучаем чек-лист оформления
- ▶ Выбираем город и регион – проверяем наличие данных для написания курсовой работы
- ▶ Подбираем земельный участок
- ▶ Пишем курсовую работу по требованиям (сначала 1 главу, потом 2 главу, затем 3 главу).
- ▶ Проверяем курсовую работу по пунктам презентации (как чек-лист)
- ▶ Проверяем курсовую работу по чек-листу нормоконтроль
- ▶ Отправляем курсовую работу на проверку на портфолио
- ▶ Преподаватель даёт рецензию с замечаниями в срок до 10 дней.
- ▶ Исправляем замечания и отправляем на проверку (и так пока файл не будет принят).
- ▶ После одобрения работы: работа публикуется и допускается до публичной защиты.
- ▶ Публичная защита: презентация на 5 минут + защитное слово + ответы на вопросы
- ▶ Объявление итоговой оценки в ведомость

Презентация

- ▶ 5 минут , репетируем
- ▶ Защитное слово рассказываем, а не читаем.
- ▶ Презентация помогает докладывать! Визуализировать информацию, а не просто читаемый текст.
- ▶ Презентация: 12-16 слайдов
- ▶ В презентации обязательно делаем:
 - ▶ 1 страницу с темой, фамилией
 - ▶ 2 страницу - цель, задачи, объект и предмет (актуальность проговариваем, но не выносим на слайд),
 - ▶ 1 слайд из теории, все остальные по 2 и 3 главе.
 - ▶ Обязательно охарактеризовать СЭР региона и города. 2 слайда.
 - ▶ Дать 2 слайда о состоянии земельного рынка.
 - ▶ 1-2 слайда описание объекта оценки и его характеристик + фото ЗУ.
 - ▶ По 2-3 слайда на каждый подход, по сравнительному обязательно показать аналоги и корректировки, по доходному Вашу процедуру расчета Кк.
 - ▶ Обязателен слайд по согласованию результатов и итоговой стоимости.
 - ▶ Последнюю страницу - благодарю за внимание