

ОБЛАСТНОЕ БЮДЖЕТНОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«КУРСКИЙ МОНТАЖНЫЙ ТЕХНИКУМ»

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по выполнению дипломной работы
по специальности

21.02.05 Земельно-имущественные отношения

г. Курск

РАССМОТРЕНО
На заседании ЦК ЗИО
Протокол № 05
«09» января 2020 г.
Председатель ЦК [подпись] Кузнецова О.В.

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель директора по УМР
[подпись] Грунёва О.Б.
«14» 01 2020г.

Разработчики: [подпись] Кононова Л.А., преподаватель ОБПОУ «КМТ»
[подпись] Кузнецова О.В., преподаватель ОБПОУ «КМТ»
[подпись] Кравцова О.И., преподаватель ОБПОУ «КМТ»
[подпись] Татаринкова М.Ю., преподаватель ОБПОУ «КМТ»
[подпись] Хвостова О.А., преподаватель ОБПОУ «КМТ»

Эксперт от работодателя:
Страховое АО «ВСК» исполнительный директор по конкурсным
(место работы) продажам ДКС Курского филиала
(занимаемая должность)



[подпись] К.С. Сороколетова
(инициалы, фамилия)

СОДЕРЖАНИЕ

1. Цели и задачи дипломного проектирования.....	4
2. Требования, предъявляемые к дипломному проектированию.....	6
3. Содержание, объем и указания по оформлению дипломной работы.....	8
4. Методические указания по разработке разделов дипломной работы.....	12
Литература.....	47
Приложения.....	49

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИПЛОМНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Основными целями написания дипломной работы являются:

- систематизация, закрепление и расширение теоретических и практических знаний по специальности и применение этих знаний при решении конкретных производственных задач и принятия управленческих решений;
- развитие навыков ведения самостоятельной работы по овладению методикой теоретических, компьютерных, документационных, управленческих исследований ВКР;
- приобретение опыта систематизации полученных результатов исследований, анализа, оптимизации и формулировки новых выводов и результатов выполненной работы;
- выяснение степени подготовленности обучающихся к основным видам профессиональной деятельности.

Задачи дипломной работы:

- демонстрация профессиональной подготовленности будущего специалиста самостоятельно решать теоретические и практические задачи в отрасли оценки недвижимости;
- закрепление полученных в процессе обучения умений и навыков вести научно-исследовательский поиск при решении разрабатываемых в дипломном проекте проблем и вопросов.

В дипломной работе студент должен продемонстрировать:

- уровень сформированности общих и профессиональных компетенций в рамках исследуемой темы;
- умение изучать и обобщать различные источники информации, опыт и практику деятельности учреждений и организаций сферы оценки недвижимости;

— владение методами и методиками исследовательского поиска, экспериментирования, проектирования при решении рассматриваемой проблемы;

— умение разрабатывать практические предложения и рекомендации по исследуемой теме;

— умение анализировать результаты исследований, грамотно, логично оформлять их в соответствующий материал (графики, таблицы, рисунки и т.п.).

2. ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ДИПЛОМНОМУ ПРОЕКТИРОВАНИЮ

Пояснительная записка выполняется в рукописном варианте черными чернилами или печатном варианте с использованием ЭВМ, объем пояснительной записки должен составлять 35-50 листов формата А-4. В начале пояснительной записки располагаются: титульный лист, задание на дипломную работу, отзыв руководителя дипломной работы, рецензия на дипломную работу и содержание пояснительной записки.

Требования к электронной презентации

1 Презентация создается в программе PowerPoint 97-2007. Рекомендуемое количество слайдов 20-30. На них выносят основные графики, схемы, таблицы, фотографии и т.д. в соответствии с докладом.

2 На 1 слайде указывается наименование техникума, направление подготовки (специальность), ФИО выпускника, его фотография (по желанию).

3 На 2 слайде указывается тема дипломной работы, руководитель и рецензент дипломной работы.

4 На 3 слайде отражаются цель и задачи дипломной работы.

5 На 4 и последующих слайдах, отражается содержание основной части дипломной работы (наиболее значимые моменты). Обязательно наличие слайдов, посвященных охране труда и организации рабочего места. Соотношение слайдов теоретической и практической части 1:4.

6 Два последних слайда должны содержать заключение (выводы) по итогам выполнения дипломной работы.

7 Слайды, посвященные практической части дипломной работы, должны быть проиллюстрированы фотографиями или видео с мест преддипломной практики.

8 Презентация выполняется в едином стиле, с использованием не более 2 элементов анимации на каждом слайде. Цветовая гамма и использование анимации не должны препятствовать адекватному восприятию информации.

9 Демонстрация презентации проводится в ручном режиме.

10 Продолжительность презентации – 7-10 мин. (в зависимости от текста выступления на защите дипломной работы).

11 Электронная презентация прилагается к пояснительной записке на диске.

3. СОДЕРЖАНИЕ, ОБЪЕМ И УКАЗАНИЯ ПО ОФОРМЛЕНИЮ ДИПЛОМНОЙ РАБОТЫ

Требования к тематике дипломных работ:

- соответствовать задачам подготовки специалиста;
- учитывать направления и проблематику современных исследований;
- приобщать студентов к работе над проблемами, которые исследуют отдельные преподаватели; учитывать разнообразие интересов студентов; тема должна быть актуальна, иметь теоретическое и практическое значение для настоящего времени; позволять использовать материал работы для дальнейшего развития, расширения и углубления выбранной темы в последующих научно-исследовательских работах;
- учитывать реальные возможности студента собрать необходимые материалы – фактические, исследовательские, документальные, нормативно-правовые, библиографические и др.
- содержать четкую формулировку целей, задач и выводов, определение предмета и объекта исследования;

Кратко о содержании частей введения:

Автор должен в этом небольшом разделе показать: актуальность темы; объект, предмет, цель, задачи, защищаемые положения, материалы, методы исследования; новизну результатов, теоретическую и практическую значимость работы.

1 Актуальность темы исследования – степень её важности в данный момент и в данной ситуации для решения конкретных задач. Освещение актуальности должно быть кратким. При раскрытии актуальности темы исследования необходимо показать главное, исходя из двух направлений её характеристики:

- не изученность выбранной темы (определенные аспекты темы изучены не в полной мере и проведение исследования направлено на устранение этих пробелов);

- решение определенной практической задачи на основе полученных в процессе исследования данных.

Обоснование актуальности требует ответа на следующие вопросы:

- Почему новое научное знание, которое предполагается получить в результате исследования, необходимо для практики?

- Что определило выбор темы?

- Чем эта тема интересна для Вас?

- Какова основная идея исследования?

- Что сделано исследователями до Вас, и что предстоит сделать Вам?

Вопрос (явление) исследования стоит на границе известного и неизвестного. Поставить вопрос исследования – значит найти эту границу. Проблема возникает тогда, когда старое знание показало свою несостоятельность, а новое еще не приняло развернутой формы. Следовательно, научная проблема – это противоречивая ситуация, требующая решения. Обосновать актуальность – проанализировать, объяснить, почему данную проблему нужно в настоящее время изучать.

2 Объект исследования (что рассматривается) – это процесс или явление, которое дает проблемную ситуацию для изучения.

3 Предмет исследования (как рассматривается объект, какие новые отношения, свойства, аспекты, функции раскрывает данное исследование). Варианты определения предмета и объекта исследования:

- объект и предмет исследования соотносятся между собой как целое и часть, общее и частное;

- предмет – это то, что находится в границах объекта;

- предмет исследования определяет тему исследования.

4 Цели исследования – это то, что мы хотим получить в результате исследования. Какой результат исследователь намерен получить, каким он его

видит? Цель исследования может быть связана либо с выявлением каких-либо закономерностей, связей объекта, либо с разработкой методических рекомендаций по разрешению проблемы исследования. Формулирование цели состоит в том, чтобы кратко и содержательно раскрыть искомый результат, искомое решение проблемы.

5 Задачи работы (что нужно сделать, чтобы цель была достигнута) – это те исследовательские действия, которые необходимо выполнить для достижения поставленной в работе цели. По своей сущности задачи представляют собой детализированную цель исследования с ориентацией на гипотезу. Количество задач может диктоваться главами или основными параграфами работы. Обычно формулируются пять-шесть задач. Формулирование задач имеет важное значение, ибо они определяют содержание работы.

1.4.5 Основная часть. Дипломная работа содержит, как правило, пять глав, каждая из которых делится на пункты и подпункты.

Первая и вторая, третья глава – теоретическая (обзор литературы). Ее содержание целиком зависит от выбранной темы, и будет включать те вопросы и проблемы, которые имеют к ней самое непосредственное отношение.

Четвертая глава – практическая. Здесь с аналитической точки зрения дается характеристика объекта исследования, на материалах которого выполняется работа, и проводится глубокий анализ изучаемой проблемы с использованием различных методов исследования.

Пятая глава – теоретически-практическая. Осуществляется подбор теоретического материала по теме главы. Составляется проект договора по управлению объектом недвижимости.

1.4.6 Заключение. В заключение к дипломной работе студент должен подвести итоги изучения темы, обоснованно изложить свои взгляды по главным вопросам, рассмотренным в работе, сделать выводы. Выводы формулируются на основании поставленных задач и кратко отражают наиболее важные результаты работы. Выводы должны быть представлены в виде нумерованного списка, состоящего из 3 и более пунктов. Могут быть указаны

перспективы дальнейшей разработки темы. Заключение не должно содержать новых сведений, фактов, аргументов и т.п., его выводы должны логически вытекать из основного текста работы.

Заключение должно отражать значимость работы, подтверждать ее актуальность в современных условиях организации документационного обеспечения управления и архивоведения.

1.4.7 Список литературы. Представляет собой перечень всех литературных источников, использованных при выполнении работы. Источники располагаются в едином алфавитном порядке. Список литературы должен включать не менее 20 % источников, изданных за последние 5 лет, не менее 30 % источников периодических изданий (журнальные статьи и др.). Использование Интернет-ресурсов в объеме, не превышающем 10 % от общего количества источников. Список литературы должен быть оформлен единообразно с соблюдением государственного стандарта на библиографическое описание документа (ГОСТ 7.1.-2003).

- 1 Введение 8-10 %=3,5листа
- 2 Глава 1 20-30 %=9 листов
- 3 Глава 2 20-30 %=9 листов
- 4 Глава 3 20 – 30%=9 листов
- 5 Глава 4 20 – 30 %=9 листов
- 6 Глава 5 20 – 25% = 7 листов
- 4 Заключение 6-8 %.=2,5 листа

Итого 42 листа

2.2 Выделение заголовков разделов и подразделов и их размещение¹

1. <http://ocenka-ua.ru>
2. <http://www.cfin.ru>
3. <http://www.realtypress.ru>

¹См. ГОСТ 7.32-2001 Отчет о научно-исследовательской работе.

4. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО РАЗРАБОТКЕ РАЗДЕЛОВ ДИПЛОМНОЙ РАБОТЫ

1. АЛГОРИТМИЗАЦИЯ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНКИ

1.1. Основные термины, используемые при описании недвижимого имущества

Правильное понимание терминологии и свободное владение ей создает основу для эффективного диалога как с профессионалами в соответствующей области, так и с новичками, которым необходимо доходчиво объяснять значения соответствующих терминов. Рыночная терминология по недвижимости и специальные оценочные термины широко используются при ее оценке.

Недвижимое имущество - имущество, использование которого по назначению и без ущерба его характеристикам и ценностным свойствам, исключает его перемещение: здания, сооружения, земельные участки и иное имущество, прикрепленное к земле и связанное с ней.

Активность определенного сектора рынка недвижимости – это количество сделок, совершенных в нем за определенный период времени.

«Рынок недвижимости – это система организационных мер, при помощи которых покупатели и продавцы сводятся вместе для определения конкретной цены, по которой может произойти обмен таким специфическим товаром, как недвижимость» [2]

Дата оценки имущества – дата по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Методика затратного подхода основывается на расчете стоимости воспроизводства (замещения) по

воспроизводимым видам активов, к которым земельные участки не относятся. Элементы затратного подхода могут применяться при расчете стоимости улучшений в рамках других методов оценки земли.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Жилая площадь квартиры – сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов.

Жилое помещение - это изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодным для постоянного проживания граждан.

Залоговая стоимость имущества – стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

Износ – это уменьшение рыночной стоимости актива, а также прогнозируемое изменение стоимости. В оценке стоимости недвижимости учитывают физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение.

Имущество – это совокупность вещей, которые находятся в собственности какого – либо физического лица, юридического лица или публично – правового образования (включая деньги и ценные бумаги), а также их имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц, и представляют для собственника какую – либо полезность.

Недвижимое имущество – имущество, использование которого по назначению и без ущерба его характеристикам и ценностным свойствам, исключает его перемещение: здания, сооружения, земельные участки и иное имущество, прикрепленное к земле и связанное с ней.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Оценщик - это специалист, способный определить стоимость любого вида имущества: движимого и недвижимого, земли, пакетов акций и долей бизнеса, имущественных прав, нематериальных активов.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости имущества.

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом его износа.

Первоначальная стоимость имущества – фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

1.2. Основные признаки оценки имущества

В основании об оценке имущества лежат принципы, т.е. основополагающие правила, т.е. руководствуясь которыми профессиональный оценщик выполняет задание по оценке и составлению отчета об оценке имущества.

Принципы оценки имущества являются следствием комплексного анализа экономических законов, их проявлений, и в их построении учитываются основные факторы, влияющие на стоимость имущества. Корректное использование принципов оценки даёт оценщику возможность сформировать достоверное заключение о стоимости имущества, представленного к оценке.

Принципы оценки имущества (собственности) могут быть структурированы и объединены в три группы.

В первую группу принципов оценки имущества входят принципы оценки имущества, основанные на представлениях пользователя (собственника) имущества.

Вторая группа содержит принципы оценки имущества, связанные с эксплуатацией собственности, основанные на представлениях производителя имущества, на требованиях, предъявляемых к имуществу.

Третья группа принципов оценки имущества объединяет принципы

оценки имущества, связанные с рыночной средой.

Отдельно выделяется принцип наилучшего (наиболее эффективного) использования собственности (имущества) как основополагающий принцип оценки имущества.

1.3. Систематизация объектов недвижимости

Классификация — это распределение множества объектов на их подмножества по сходству или различию в соответствии с избранными признаками и методами.

Оценка недвижимости представляет интерес, в первую очередь, для категорий объектов, активно обращающихся на рынке как самостоятельный товар. В настоящее время в России это:

1. складские и производственные объекты;
2. квартиры и комнаты;
3. помещения и здания под офисы и магазины;
4. свободные земельные участки, предназначенные под застройку или для других целей (в ближайшей перспективе).

Кроме того, объекты недвижимости, как правило, входят в состав имущественного комплекса предприятий и организаций (в частности, приватизируемых) и существенно влияют на их стоимость. Существуют и другие категории объектов недвижимости, рынок которых развивается среди узкого круга покупателей:

1. участки недр;
2. водные объекты;
3. леса и многолетние насаждения.

2. ПРАВОВАЯ БАЗА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Признаки профессиональной деятельности оценщиков

Оценщик — специалист, который имеет право проводить оценку и подписывать отчет об оценке недвижимости, транспортных средств, оборудования, предприятий, прав требования, работ и пр. Деятельность оценщиков регламентируется Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Данным федеральным законом определены также права и обязанности оценщика, такие как: принимать самостоятельное решение о методах оценки, быть членом одной из саморегулирующихся организаций, требовать от заказчика доступа к документации и объекту оценки, обеспечивать сохранность документов, отказаться от проведения оценки, не разглашать конфиденциальную информацию, требовать возмещение расходов связанных с проведением оценки и др. Критерии деятельности оценщика могут определяться и внутренними документами СРО оценщика.

У профессиональных экспертов-оценщиков в обязательном порядке должны быть учредительные документы оценочной фирмы, лицензия на

осуществление оценочной деятельности, а также полис страхования профессиональной ответственности оценщика.

Саморегулируемой организацией оценщиков признается некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющих на условиях членства оценщиков.

2.2. Анализ рынка недвижимости г. Курска

Основными объектами купли-продажи рынка недвижимости на территории г. Курска являются жилые дома и квартиры. В данном разделе проводится обзор структуры предложений жилой и офисной недвижимости, представленной на рынке г. Курска, по состоянию на дату выполнения курсовой работы.

Таблица 1.

Структура предложения жилой недвижимости
на территории г. Курска

Районы города						
Число комнат	Стоимость права аренды					
1 комн. кв.						
2 комн. кв.						
3 комн. кв.						
	Стоимость права собственности					
1 комн. кв.						
2 комн. кв.						
3 комн. кв.						