

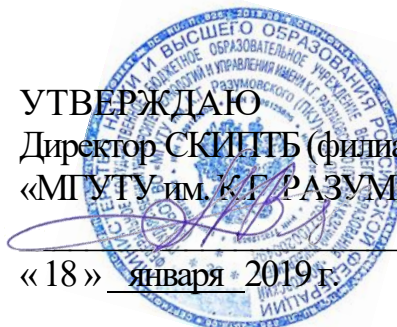


МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

СМОЛЕНСКИЙ КАЗАЧИЙ ИНСТИТУТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И БИЗНЕСА  
(ФИЛИАЛ) ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО  
УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ТЕХНОЛОГИЙ И УПРАВЛЕНИЯ имени  
К.Г.РАЗУМОВСКОГО (ПЕРВЫЙ КАЗАЧИЙ УНИВЕРСИТЕТ)»

(СКИПТБ (филиал) ФГБОУ ВО «МГУТУ им. К.Г. РАЗУМОВСКОГО (ПКУ)»)

УТВЕРЖДАЮ  
Директор СКИПТБ (филиал) ФГБОУ ВО  
«МГУТУ им. К.Г. РАЗУМОВСКОГО (ПКУ)»  
\_\_\_\_\_ А.В. Лешина  
« 18 » января 2019 г.



## МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

### ПО ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ СПЕЦИАЛИСТОВ СРЕДНЕГО ЗВЕНА

**специальность**

**21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

**уровень подготовки**

*базовый*

**квалификация**

Специалист по земельно-имущественным отношениям

**форма обучения**


*очная*


Вязьма 2019

ОДОБРЕНА  
предметной (цикловой) комиссией  
земельно-имущественных отношений  
Председатель ПЦК


СОГЛАСОВАНО

Заместитель директора по учебно-  
методической и воспитательной  
работе

  
Е.А. Вихарь-Платова  
Протокол № 6 от «15» января 2019 г.

  
Д.Е. Комаров  
«15» января 2019 г.

Составитель (автор):  
Преподаватель без  
квалификационной категории

  
Е.А. Вихарь-Платова

Методические указания рекомендованы к утверждению экспертами:

Начальник, АО «Российский  
государственный центр инвентаризации  
и учета объектов недвижимости –  
Федеральное БТИ»



О.В. Павлов



Директор ООО «Луч»

Б.Б. Борисов

Методические указания разработаны на основе федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12.05.2014 г. № 486, и учебного плана программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
<b>1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
<b>2.ТРЕБОВАНИЯ К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ.....</b>	<b>6</b>
<b>3. ЗАЩИТА ВЫПУСКНЫХ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ РАБОТ.....</b>	<b>18</b>
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	20

## ВВЕДЕНИЕ

Учебным планом и программой подготовки студентов предусмотрена многосторонняя теоретическая и практическая подготовка специалиста к его будущей профессиональной производственной и научно-исследовательской деятельности. При этом большое значение имеют не только лекционные, семинарские, практические и лабораторные занятия, производственная практика, но и углубленная самостоятельная работа студента с научной литературой, приобретение знаний и опыта. Выполнение ВКР помогает расширить знания студента, усилить понимание им существа изучаемых проблем, сформировать убеждение в необходимости постоянного творческого, исследовательского развития специалиста земельно-имущественных отношений.

Самостоятельные научные исследования требуют к себе серьезного и вдумчивого отношения, систематической и углубленной работы. Выполняя работу по выбранной теме, студент должен умело использовать полученные специальные теоретические знания, закрепить и расширить их. В этом отношении большое значение имеют подбор и детальное изучение литературных и справочных источников, изучение опыта работы учреждений, фирм, специализирующихся в области земельно-имущественных отношений. В процессе выполнения работы студент приобретает необходимые специалисту навыки: умение отбирать и критически оценивать нужный материал, пользоваться специальной литературой, анализировать имеющиеся данные, сопоставлять факты, разрабатывать методику и проводить научный эксперимент, делать теоретические и практические выводы.

Основными задачами выполнения выпускной квалификационной работы студентами являются: систематизация, закрепление и углубление теоретических и практических знаний; развитие умений и навыков работы с различными видами специальной литературы; применение усвоенных знаний при решении конкретных научных и практических задач; развитие навыков самостоятельной работы; овладение методами экспериментального исследования; применение усвоенных знаний для разработки рекомендаций по совершенствованию функционирования предприятия (фирмы), занимающейся деятельностью в сфере земельно-имущественных отношений; выявление уровня подготовленности студента к самостоятельной работе в современных условиях.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Выпускная квалификационная работа (далее – ВКР) является одним из видов аттестационных испытаний выпускников, завершающих обучение по основной профессиональной образовательной программе среднего профессионального образования программе подготовки специалистов среднего звена.

Выпускная квалификационная работа – это итоговая аттестационная, самостоятельная учебно-исследовательская работа обучающегося, выполненная им на выпускном курсе, оформленная с соблюдением необходимых требований и представленная по окончании обучения к защите перед государственной экзаменационной комиссией.

Выполнение выпускной квалификационной работы призвано способствовать систематизации и закреплению полученных студентом знаний, умений и компетенций.

Защита выпускной квалификационной работы проводится с целью выявления соответствия уровня и качества подготовки выпускников ФГОС и дополнительным требованиям образовательного учреждения по специальности и готовности выпускника к профессиональной деятельности.

Выпускная квалификационная работа для специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения выполняется в форме дипломной работы.

Выпускная квалификационная работа должна иметь актуальность, новизну и практическую значимость и выполняться по возможности по предложениям (указам) предприятий, организаций или образовательных учреждений и соответствовать содержанию одного или нескольких профессиональных модулей (согласно ФГОС СПО).

## 2. ТРЕБОВАНИЯ К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ

Темы выпускных квалификационных работ определяются СКИПТБ (филиал) ФГБОУ ВО «МГУТУ им. К.Г. Разумовского» (ПКУ) и должны отвечать современным требованиям развития высокотехнологических отраслей науки, техники, производства, экономики, культуры и образования, иметь практико-ориентированный характер.

Студенту предоставляется право:

- выбора темы выпускной квалификационной работы из предложенных;

- предложения своей тематики с необходимым обоснованием целесообразности ее разработки для практического применения.

Тематика выпускной квалификационной работы должна соответствовать содержанию одного или нескольких профессиональных модулей, входящих в программу подготовки специалистов среднего звена.

Закрепление за студентами тем выпускных квалификационных работ осуществляется приказом по СКИПТБ (филиал) ФГБОУ ВО «МГУТУ им. К.Г. Разумовского» (ПКУ).

### ТРЕБОВАНИЯ К СТРУКТУРЕ И ОБЪЕМУ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Составляющая дипломного проекта	Краткая характеристика	Объем, стр.
Титульный лист	Наименование учебного заведения; наименование темы выпускной квалификационной работы и год выполнения; ФИО исполнителя ВКР и ФИО руководителя	1
Задание на ВКР	Наименование учебного заведения; наименование темы выпускной квалификационной работы; исходные данные; сроки выдачи, сдачи и защиты ВКР; ФИО исполнителя ВКР и ФИО руководителя	1 - 2
Календарный график работы	Наименование темы выпускной квалификационной работы; ФИО исполнителя ВКР и ФИО руководителя; этапы и сроки выполнения ВКР	1
Содержание	Наименование частей ВКР, нумерация страниц	1
Введение	Актуальность темы; объект исследования; предмет исследования; цель исследования; задачи исследования; методы исследования; теоретическая значимость; практическая значимость; круг рассматриваемых проблем; структура работы	4 - 5
Основная часть	Главы и параграфы в соответствии с логической структурой изложения	30 - 40
Глава 1	Теоретические аспекты изучаемого объекта и предмета ВКР; обзор используемых источников информации, нормативной базы по теме ВКР; статистические данные, построенные в таблицы и графики	15 - 20
1.1 Теоретические аспекты исследуемой проблемы	На основе изучения литературы, систематизации современных экономических	7 - 10

	исследований рассматриваются причины возникновения, этапы исследования проблемы, систематизируются российский и зарубежный опыт и аргументируется собственная точка зрения учащихся относительно понятий, определений, проблем. Теоретические положения раскрываются по учебной литературе и формулируются выводы о степени соответствия практики выполнения функции теоретическим положениям.	
1.2 Сравнительный анализ методов (методик) исследуемого объекта	Обзор различных методов (методик) выполнения рассматриваемой функции (расчетов), пригодных для исследуемого объекта и условий его функционирования. Приводится сравнительный анализ методов (методик) и сформулированы рекомендации в пользу одного из них. При характеристике методов (методик) следует показать состав используемой информации и источники ее получения.	8 - 10
Глава 2	Анализ практического материала, полученного во время производственной практики (преддипломной): анализ конкретного материала по избранной теме; описание выявленных проблем и тенденций развития объекта и предмета изучения на основе анализа конкретного материала по избранной теме; описание способов решения выявленных проблем	15 - 20
2.1 Характеристика, анализ и оценка исследуемого объекта	Характеристика хозяйствующего субъекта (организации), на базе которого выполняется работа. В характеристике следует отразить описание видов оказываемых услуг по земельно-имущественным отношениям, масштабы услуг, особенности технологии, производственную, технологическую и организационную структуру. При характеристике производственной, технологической и организационной структуры необходимо показать состав тех звеньев (подразделений), которые участвуют в характеризуемом виде коммерческой деятельности (оказания услуг). Следует отразить место данного субъекта в рыночной среде, показав его взаимодействие с контрагентами (партнерами) и отношения с конкурентами. В характеристике объекта и его окружения (внешней среде) целесообразно отразить те особенности (факторы и условия), которые влияют на содержание выбранной для рассмотрения функции коммерческой деятельности (оказания услуг). Далее в аналитической	7 - 10
2.2 Мероприятия и рекомендации по совершенствованию исследуемого направления деятельности предприятия	Излагается существующая практика выполнения рассматриваемой функции (расчетов, процедур). Вся излагаемая последовательность должна сопровождаться иллюстративными расчетами с заполнением соответствующих форм и документов, необходимо привести исходную информацию и охарактеризовать источники информации. Целесообразно помимо расчетов привести	8 - 10

	схему, отражающую их последовательность и взаимодействие участников.	
Заключение	Выводы и предложения с их кратким обоснованием в соответствии с поставленной целью и задачами; значимость полученных результатов	2 - 5
Список использованных источников	Источники, изученные в процессе подготовки ВКР (не менее 20)	1 - 2
Приложение	Алгоритм реализации мероприятий по управлению муниципальной собственностью	3
Отзыв руководителя	Наименование учебного заведения; ФИО исполнителя и руководителя ВКР; наименование темы ВКР; характерные особенности работы, ее достоинства и недостатки, отношение студента к выполнению ВКР, проявленные (не проявленные) им способности; уровень освоения общих и профессиональных компетенций, знания, умения студента, продемонстрированные им при выполнении ВКР; степень самостоятельности студента и его личный вклад в раскрытие проблем и разработку предложений по их решению; вывод о возможности (невозможности) допуска ВКР к защите	1 - 2
Рецензия	Наименование учебного заведения; ФИО исполнителя и руководителя ВКР; наименование темы ВКР; заключение о соответствии ВКР заявленной теме и заданию на нее; оценка качества выполнения каждого раздела ВКР; оценка степени разработки поставленных вопросов и практической значимости работы; общая оценка качества выполнения ВКР	1 - 2

Требования к структуре выпускной квалификационной работы представлены в Положении о выпускной квалификационной работе по программам подготовки специалистов среднего звена СКИПТБ (филиал) ФГБОУ ВО «МГУТУ им. К.Г. Разумовского» (ПКУ) и Методических указаниях по выполнению и защите выпускной квалификационной работы для студентов СКИПТБ (филиал) ФГБОУ ВО «МГУТУ им. К.Г. Разумовского» (ПКУ).

### **ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ**

Формат листа бумаги	A4
Шрифт	Times New Roman
Размер	14
Межстрочный интервал	1,5
Размеры полей	Левое – 3 см, правое – 1 см, верхнее – 2 см, нижнее – 2 см.
Вид печати	На одной стороне листа белой бумаги формата А4 (210 x 97) по ГОСТ 7.32-2001



Требования к оформлению выпускной квалификационной работы представлены в Положении о выпускной квалификационной работе по программам подготовки специалистов среднего звена СКИПТБ (филиал) ФГБОУ ВО «МГУТУ им. К.Г. Разумовского» (ПКУ) и Методических указаниях по выполнению и защите выпускной квалификационной работы для студентов СКИПТБ (филиал) ФГБОУ ВО «МГУТУ им. К.Г. Разумовского» (ПКУ).

## **ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ТАБЛИЦ, СХЕМ, РИСУНКОВ, ДИАГРАММ И ГРАФИКОВ**

При выполнении таблиц соблюдаются следующие требования:

1. В соответствии с ГОСТ 7.32-2001 на все рисунки и диаграммы в тексте должны быть даны ссылки. Рисунки должны располагаться непосредственно после текста, в котором они упоминаются впервые, или на следующей странице. Рисунки нумеруются арабскими цифрами, при этом нумерация сквозная. Номер рисунка состоит из номера главы и порядкового номера иллюстрации, разделенных точкой (например, : Рисунок 2.1). Подпись к рисунку располагается под ним посередине строки. Слово «Рисунок» пишется полностью, через дефис пишется название рисунка.

Подпись должна выглядеть так: Рисунок 2 – Система регулирования земельно-имущественных отношений. Точка в конце названия не ставится.



Рисунок 2 – Система регулирования земельно-имущественных отношений

В соответствии с ГОСТ 7.32-2001 на все таблицы в тексте должны быть ссылки. Таблица должна располагаться непосредственно после текста, в котором она упоминается впервые, или на следующей странице. Все таблицы нумеруются (нумерация сквозная состоит из номера раздела и порядкового номера внутри раздела, разделенных точкой (например, Таблица 3). Слово «Таблица» пишется полностью. Название таблицы следует помещать над таблицей слева, без абзацного отступа в одну строку с ее номером через тире (например: Таблица 3.1 – Категория земель). Точка в конце названия не ставится.

Шрифт таблиц: Times New Roman 12 pt, 14

Таблица 3.1 - Категории земель

Наименование категорий земель	На 01.01.07	На 01.01.08	Изменения в 2007 г. по сравнению с 2008 г.	
			абс.	%
Земли сельскохозяйственного назначения	400.8	393.2	-7.6	-1.9
Земли поселений, в том числе:	18.9	19.1	+0.2	+1.1
городских поселений	7.9	8.0	+0.1	
сельских поселений	11.0	11.1	+0.1	
Земли промышленности и иного специального назначения	17.1	17.0	-0.1	-0.6
Земли особо охраняемых территорий и объектов	34.2	34.2	-	-
Земли лесного фонда	1103.1	1104.0	+0.9	+0.1
Земли водного фонда	27.8	27.7	-0.1	-0.4
Земли запаса	107.9	114.6	+6.7	+6.2
Итого земель в Российской Федерации	1709.8	1709.8		

При переносе таблицы на следующую страницу название помещают только над первой частью, при этом нижнюю горизонтальную черту, ограничивающую первую часть таблицы, не проводят. Над другими частями также слева пишут слово «Продолжение» и указывают номер таблицы (например, Продолжение таблицы 3.1 – Категории земель).

Таблицу с большим количеством столбцов допускается делить на части и помещать одну часть под другой в пределах одной страницы. Если строки и столбцы таблицы выходят за формат страницы, то в первом случае в каждой части таблицы повторяется головка, во втором случае - боковик. При делении таблицы на части допускается ее головку или боковик заменять соответственно номером столбцов и строк. При этом нумеруют арабскими цифрами столбцы и (или) строки первой части таблицы.

Заголовки столбцов и строк таблицы следует писать с прописной буквы в единственном числе, а подзаголовки столбцов - со строчной буквы, если они составляют одно предложение с заголовком, или с прописной буквы, если они имеют самостоятельное значение. В конце заголовков и подзаголовков столбцов и строк точки не ставят. Разделять заголовки и подзаголовки боковых столбцов диагональными линиями не допускается.

Заголовки столбцов, как правило, записывают параллельно строкам таблицы, но при необходимости допускается их перпендикулярное расположение.

Горизонтальные и вертикальные линии, разграничивающие строки таблицы, допускается не проводить, если их отсутствие не затрудняет

пользование таблицей. Но головка таблицы должна быть отделена линией от остальной части таблицы.

## **ОФОРМЛЕНИЕ ФОРМУЛ И УРАВНЕНИЙ**

По ГОСТ 7.32-2001 формулы и уравнения следует выделять из текста в отдельную строку.

Над и под каждой формулой или уравнением нужно оставить по пустой строке. Если уравнение не умещается в одну строку, то оно должно быть перенесено после знака равенства (=) или после знаков плюс (+), минус (-), умножения (x), деления (:), или других математических знаков, причем этот знак в начале следующей строки повторяют. При переносе формулы на знаке, символизирующем операцию умножения, применяют знак «х».

Если нужны пояснения к символам и коэффициентам, то они приводятся сразу под формулой в той же последовательности, в которой они идут в формуле.

Все формулы нумеруются. Обычно нумерация сквозная. Номер проставляется арабскими цифрами в круглых скобках в крайнем правом положении на строке.

$$A = a:b \qquad (1)$$

Допускается нумерация формул в пределах раздела. В этом случае номер формулы состоит из номера раздела и порядкового номера внутри раздела, разделенных точкой, например: (1.4).

Формулы в приложениях имеют отдельную нумерацию в пределах каждого приложения с добавлением впереди обозначения приложения, например: (B.2).

Допускается выполнение формул и уравнений рукописным способом черными чернилами.

## **ОФОРМЛЕНИЕ ПРИЛОЖЕНИЙ**

Приложения обычно оформляются на отдельных листах, причем каждое из них должно иметь свой тематический заголовок и в правом верхнем углу надпись «Приложение» с указанием его порядкового номера, если приложений несколько (Приложение 1, Приложение 2 и т.д.)

В приложении помещаются анкеты (составленные самостоятельно), с помощью которых осуществлялся сбор эмпирического материала, разного рода схемы, графики, аналитические таблицы, карты, иллюстративный и статистический материал и т. д. Нумерация страниц, на которых даются приложения, должна быть сквозной и продолжать общую нумерацию страниц основного текста.

К выпускной квалификационной работе обязательно прилагается электронный носитель (диск– 2 шт.) с полными материалами работы. На диске указываются фамилия, имя, отчество студента, группа, научный руководитель и год защиты. Кодировать диск не допускается. Диск подписывается научным руководителем и является приложением к выпускной квалификационной работе.

## **РЕКОМЕНДАЦИИ К ПОДГОТОВКЕ И ОФОРМЛЕНИЮ ПРЕЗЕНТАЦИЙ**

Важным этапом подготовки к защите ВКР является подготовка презентации.

Презентация - системный итог исследовательской работы студента по теме, в нее вынесены все основные результаты исследовательской деятельности.

Для качественного выполнения работы необходимо соблюдать критерии оценки результатов представленных работ в презентации PowerPoint:

Полнота изложения информации:

- формулировка темы, указание авторства;
- формулировка цели исследования;
- ясность структуры темы - содержание;
- прослеживается логичность изложения темы по тексту;
- выделение существенных вопросов темы;
- глубина и содержательность раскрываемой темы (проблемы);
- результаты и выводы получены и соответствуют поставленной цели;
- использованные ресурсы указаны на последнем слайде.

Качество выполнения:

- разнообразие видов предоставления информации (графики, гистограммы, фотографии, таблицы, схемы, рисунки и т.п.);
- простота восприятия (дозированность информации);
- количество символов на слайде (от этого зависит желание читать текст);
- единый стиль презентации;
- оригинальность идеи представления информации;
- не более 2-3 предложений на слайде.

Общий вид:

- соблюдена стилистика текста;
- грамотность текста;
- соблюдены правила дизайна (гармония цветовой палитры и сочетания текста и фона);
- учтен размер используемых шрифтов (от этого зависит физическая возможность прочесть текст);
- смена слайдов по времени (успеть увидеть, прочесть, осмыслить).

Структура презентации:

Оптимальное количество слайдов, предлагаемое к защите работы – 10. Объем материала, представленного в одном слайде должен отражать в основном заголовок слайда.

Для оформления слайдов презентации рекомендуется использовать простые шаблоны без анимации, соблюдать единый стиль оформления всех слайдов. Не рекомендуется на одном слайде использовать более 3 цветов: один для фона, один для заголовков, один для текста. Смена слайдов устанавливается по щелчку без времени.

Шрифт, выбираемый для презентации должен обеспечивать читаемость на экране и быть в пределах размеров - 18-72 пт, что обеспечивает презентабельность представленной информации. Шрифт на слайдах презентации должен соответствовать выбранному шаблону оформления. Не следует использовать разные шрифты в одной презентации. При копировании текста из программы Word на слайд он должен быть вставлен в текстовые рамки на слайде.

Алгоритм выстраивания презентации соответствует логической структуре работы и отражает последовательность ее этапов. Независимо от алгоритма выстраивания презентации, следующие слайды являются обязательными.

В содержание первого слайда выносится полное наименование образовательного учреждения, согласно уставу, тема выпускной квалификационной работы, фамилия, имя, отчество студента, фамилия, имя, отчество научного руководителя.

### **ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЦЕДУРЕ ЗАЩИТЫ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ**

№ п/п	Этапы защиты	Содержание
1	Доклад студента по теме выпускной квалификационной работы (не более 10 – 15 минут)	Представление студентом результатов своей работы: обоснование актуальности избранной темы, описание научной проблемы и формулировка цели работы, основное содержание работы
2	Ответы студента на вопросы	Ответы студента на вопросы членов ЭК, как непосредственно связанные с рассматриваемыми вопросами работы, так и имеющие отношение к обозначенному проблемному полю исследования. При ответах на вопросы студент имеет право пользоваться своей работой
3	Представление отзывов руководителя и рецензента.	Выступление руководителя выпускной квалификационной работы, а также рецензента, если он присутствует на заседании ЭК
4	Ответы студента на замечания рецензента	Заключительное слово студента, в котором студент отвечает на замечания рецензента, соглашаясь с ними или давая обоснованные возражения
5	Принятие решения ЭК по результатам защиты выпускной квалификационной работы	Решения ЭК об оценке выпускной квалификационной работы принимаются на закрытом заседании открытым голосованием простым большинством голосов членов комиссии, участвовавших в заседании. При равном числе голосов голос председателя является решающим
6	Документальное оформление результатов защиты выпускной квалификационной работы	Фиксирование решений ЭК в протоколах

## **ПРИМЕРЫ ОПИСАНИЯ БИБЛИОГРАФИЧЕСКОГО АППАРАТА ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ: (на основании ГОСТа 7.1-2003)**

Составление библиографического списка используемой литературы осуществляется в соответствии с ГОСТ 7.1-2003. Библиографическая запись. Библиографическое описание.

Записи в списке располагаются в порядке, который определяется темой работы, последовательностью изложения материала, рекомендациями научного руководителя или иными параметрами.

Источники в списке литературы располагать в алфавитном порядке (относительно заголовка соответствующей источнику библиографической записи). При этом независимо от алфавитного порядка впереди обычно идут нормативные акты. Исходя из этого можно считать устоявшимся правилом следующий порядок расположения источников:

- нормативные акты;
- книги;
- печатная периодика;
- источники на электронных носителях локального доступа;
- источники на электронных носителях удаленного доступа (т.е. интернет-источники).

В каждом разделе сначала идут источники на русском языке, а потом - на иностранных языках (так же в алфавитном порядке).

Нормативные акты располагаются в следующем порядке:

- международные акты, ратифицированные Россией, причем сначала идут документы ООН;
- Конституция России;
- кодексы;
- федеральные законы;
- указы Президента России;
- постановления Правительства России;
- приказы, письма и пр. указания отдельных федеральных министерств и ведомств;
- законы субъектов России;
- распоряжения губернаторов;
- распоряжения областных (республиканских) правительств;
- судебная практика (т.е. постановления Верховного и прочих судов России);
- законодательные акты, утратившие силу.

Все записи в списке должны быть пронумерованы для оформления ссылок на источник при цитировании в тексте выпускной квалификационной работы.

Образец оформления списка используемых источников приводится в приложении

### Алгоритм библиографического описания:

Если источник имеет одного автора, то пишется его фамилия (после фамилии ставится запятая), а затем инициалы. После заглавия ставится косая черта (/) и пишется И.О.Ф. автора в именительном падеже.

Например:

Семенов В. В. Философия: итог тысячелетий. Философская психология / В. В. Семенов. – Пушино: ПНЦ РАН, 2000.

Если авторов два или три, то указывают Ф.И.О. одного автора. После заглавия ставится косая черта ( / ), и перечисляются И.О.Ф. всех авторов в именительном падеже.

Например:

Карасева М.В. Финансовое право: практикум / М.В. Карасева, В.В. Гриценко. – М: Юристь, 2000.

Алешкина Э.Н. История государства и права России: метод. рекомендации к курсу / Э.Н. Алешкина, Ю.А. Иванов, В.Н. Чернышев. – Воронеж: Изд-во Воронеж. гос. ун-та, 2001.

Если название источника содержит дополнительные сведения: (пособие, учебник, сборник трудов, обзор, ученые записки), то после основного названия ставится двоеточие, а затем дополнительные сведения со строчной буквы

Например:

Агафонова Н. Н. Гражданское право: учеб. пособие для вузов / Н. Н. Агафонова, Т. В. Богачева, Л. И. Глушкова; под. общ. ред. А. Г. Калпина. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юристь, 2002.

Если **авторов более трех**, то пишется заглавие книги, за косой чертой пишется И.О.Ф. одного автора и в квадратных скобках слово «и др.»

Например:

История России: учеб. пособие для студ. всех специальностей / В. Н. Быков [и др.]. – 2-е изд., перераб. и доп. – СПб.: СПбЛТА, 2001.

В случае выхода **источника под общей редакцией** (под редакцией) после наименования источника ставится одна косая линия (/) и со строчной буквы пишется /под общ. ред., или / под ред. Затем – инициалы и фамилия редактора в родительном падеже. Если же указывается редактор или составитель, то после наименования источника также ставится одна косая линия ( / ) и со строчной буквы пишется / ред. или /сост. Затем инициалы и фамилия редактора или составителя в именительном падеже.

Например: Золотой ключик: сказки рос. писателей / сост. И. Полякова. – М.: Оникс, 2001.

В случае, если ссылка дается на какую-либо **статью** (рассказ), изданную среди других произведений этого же автора и объединенных в одной книге, то после фамилии с инициалами дается название статьи (рассказа), за косой чертой (/) повторяется И.О.Ф. автора, затем ставятся две косые линии (//) и даются все библиографические данные источника.

Например:

Двинянинова Г. С. Комплимент: Коммуникативный статус или стратегия в дискурсе / Г. С. Двинянинова // Социальная власть языка: сб. науч. тр. – Воронеж: Изд-во Воронеж.гос. ун-та, 2001.

При описании **многотомных изданий** после фамилии и инициалов авторов пишется – Собр. соч. или Соч., ставится двоеточие и указывается количество томов: в 3 т., в 10 т. (но не 3-х, 10-ти т.) Документ в целом:

Например:

Гиппиус З. Н. Сочинения: в 2 т. / З. Н. Гиппиус.– М.: Лаком-книга: Габестро, 2001. Отдельный том:

Например:

Гиппиус З. Н. Сочинения: в 2 т. / З. Н. Гиппиус.– М. : Лаком-книга : Габестро, 2001.

При ссылке на тома, части, разделы, главы все сведения даются арабскими цифрами;

Так как эти данные являются дополнительной информацией, они отделяются друг от друга тире и пишутся в сокращении: Т.4, Вып. 5, Кн. 2.

Малый, А. И. Введение в законодательство Европейского сообщества / Ал. Малый // Институты Европейского союза: учеб.пособие / Ал. Малый, Дж. Кемпбелл, М. О'Нейл. – Архангельск, 2002. – Разд. 1.

Глазырин, Б. Э. Автоматизация выполнения отдельных операций в Word 2000 / Б. Э. Глазырин // Office 2000 / Э. М. Берлинер, И. Б. Глазырина, Б. Э. Глазырин. – 2-е изд., перераб. – М., 2002. – Гл. 14.

Место издания – обязательный библиографический элемент – приводится в именительном падеже.

Принятые сокращения: Москва – М.; Ленинград – Л.; Санкт-Петербург – СПб.; Петербург – Пт.; Нижний Новгород – Н. Новгород; Ростов на Дону – Ростов н/Д; Лондон – L.; Париж – Р.

При двух местах издания и двух издательствах указываются оба и отделяются друг от друга точкой с запятой.

Год издания указывается полностью без буквы «г». При отсутствии года издания пишутся строчные буквы «б.г.» (без года).

Библиографическое **описание источников, взятых из газет и журналов**: дается фамилия и инициалы автора. Пишется название статьи, затем ставится косая ( / ) пишутся инициалы и фамилия автора, затем две косые линии ( // ), название журнала или газеты, точка, тире, год, точка, тире номер журнала, (если источник взят из газеты, вместо номера указывается дата выпуска), точка, тире, страницы ( прописная С ) статьи.

Если газета имеет более 8 страниц, в описании приводится номер страницы, на которой помещена статья.

Михайлов С. А. Езда по-европейски: система платных дорог в России находится в начальной стадии развития / С. А. Михайлов // Независимая газ. – 2002. – 17 июня.

Мухина В.А. Психологический смысл исследовательской деятельности для развития личности / В.А. Мухина // Народное образование. – 2006. – № 7.



### **СОСТАВЛЕНИЕ ДОКЛАДА ВКР**

После того, как закончена работа над текстом выпускной квалификационной работы студент должен составить к ней доклада, в котором в краткой форме излагает следующие вопросы:

- обоснование выбора темы выпускной квалификационной работы, ее значение, актуальность, цель и задачи;
- представление объекта и предмета исследования и его характеристика;
- основное содержание работы по разделам;
- выводы и рекомендации по теме исследования.

Объем доклада должен составлять от двух до четырех страниц компьютерного текста, который сопровождается компьютерной презентацией.

### 3. ЗАЩИТА ВЫПУСКНЫХ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ РАБОТ

Защита выпускных квалификационных работ проводится на открытом заседании экзаменационной комиссии.

На защиту выпускной квалификационной работы отводится до 1 академического часа на каждого студента. Процедура защиты включает доклад студента (не более 10 – 15 минут), чтение отзыва, вопросы членов комиссии, ответы студента.

При определении итоговой оценки по защите ВКР учитываются:

- доклад выпускника по каждому разделу выпускной работы;
- ответы выпускника на вопросы членов комиссии;
- оценка руководителя выпускной квалификационной работы, представленная в отзыве.

Заседания экзаменационной комиссии протоколируются. В протоколе фиксируются: итоговая оценка ВКР, вопросы и особые мнения членов комиссии.

Присуждение квалификации осуществляется на заключительном заседании экзаменационной комиссии и фиксируется в протоколе заседания.

Протоколы заседания экзаменационной комиссии подписываются председателем (заместителем председателя) и ответственным секретарем.

#### КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ЗАЩИТЫ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

**«Отлично»** – работа исследовательского (практического) характера: соответствует заявленной теме, актуальность темы обоснована убедительно и всесторонне, цель и задачи исследования сформулированы верно, целесообразно определены объекты, предметы и различные методы исследования, выдвинута гипотеза исследования, проведён глубокий последовательный сравнительный анализ литературных источников (не менее двадцати), собственное практическое исследование соответствует индивидуальному заданию, выводы отражают степень достижения цели, работа оформлена в соответствии с Методическими указаниями по выполнению и защите выпускной квалификационной работы для студентов ККГИПИБ (филиал), имеются положительные отзывы рецензента и руководителя выпускной квалификационной работы. При публичном выступлении на защите студент демонстрирует свободное владение материалом работы, чётко и грамотно отвечает на вопросы членов экзаменационной комиссии, мультимедийная презентация полностью соответствует содержанию доклада.

**«Хорошо»** – работа исследовательского (практического) характера: работа соответствует заявленной теме, актуальность темы обоснована убедительно, цель и задачи исследования сформулированы верно, целесообразно определены объекты, предметы и методы исследования, проведён глубокий последовательный сравнительный анализ литературных

источников (не менее двадцати), собственное практическое исследование соответствует индивидуальному заданию, выводы отражают степень достижения цели, в оформлении работы допущены отступления от Методических указаний по выполнению и защите выпускной квалификационной работы для студентов ККГИПИБ (филиал), имеются положительные отзывы рецензента и руководителя выпускной квалификационной работы. При публичном выступлении на защите студент демонстрирует свободное владение материалом работы, испытывает затруднения при ответах на вопросы членов экзаменационной комиссии, мультимедийная презентация полностью соответствует содержанию доклада.

**«Удовлетворительно»** – работа исследовательского (практического) характера: работа соответствует заявленной теме, актуальность темы обоснована неубедительно, цель и задачи исследования сформулированы некорректно, объекты, предметы и методы исследования определены нечётко или нецелесообразно, поверхностный анализ литературных источников (менее шестнадцати), собственное практическое исследование частично соответствует индивидуальному заданию, выводы не полностью соответствуют цели, в оформлении работы допущены отступления от Методических указаний по выполнению и защите выпускной квалификационной работы для студентов ККГИПИБ (филиал), имеются замечания со стороны рецензента и (или) руководителя выпускной квалификационной работы. При публичном выступлении на защите студент непоследовательно излагает работу, затрудняется при ответах на вопросы членов экзаменационной комиссии, мультимедийная презентация частично отражает содержание доклада.

Работа реферативного характера оценивается не выше «удовлетворительно».

**«Неудовлетворительно»** – работа не соответствует заявленной теме, актуальность темы не обоснована, цель и задачи исследования сформулированы некорректно или не сформулированы, объекты, предметы и методы исследования определены нецелесообразно или не сформулированы, теоретическая часть представлена выписками из литературных источников, собственное практическое исследование не соответствует индивидуальному заданию, выводы не соответствуют цели, работа оформлена без учёта требований, изложенных в Методических указаниях по выполнению и защите выпускной квалификационной работы для студентов ККГИПИБ (филиал), имеются замечания со стороны рецензента и (или) руководителя выпускной квалификационной работы. При публичном выступлении на защите студент неконкретно и непоследовательно излагает работу, неправильно отвечает на вопросы членов экзаменационной комиссии, мультимедийная презентация не отражает содержания доклада.

**Примерная тематика выпускных квалификационных работ  
специальность 21.02.05 Земельно-имущественные отношения**

<b>Примерная тематика ВКР по ПМ.01 Управление земельно-имущественным комплексом</b>	
1.	Территориальное планирование в системе местного самоуправления
2.	Формирование системы показателей оценки эффективности управления в сфере недвижимости
3.	Совершенствование организационной структуры управления в сфере недвижимости
4.	Совершенствование методов управления в сфере недвижимости
5.	Механизм привлечения инвестиций в земельно-имущественные комплексы
6.	Совершенствование системы управления в сфере недвижимости в условиях кризиса
<b>Примерная тематика ВКР по ПМ.02 Осуществление кадастровых отношений</b>	
1.	Градостроительная политика: проблемы и перспективы
2.	Правовые и экономические основы государственного кадастра недвижимости
3.	Проблемы государственного кадастрового учета отдельных объектов недвижимости
4.	Земельные участки как объекты государственного кадастрового учета
5.	Исправление кадастровых и технических ошибок в государственном кадастре недвижимости
<b>Примерная тематика ВКР по ПМ.03 Картографо-геодезическое сопровождение земельно-имущественных отношений.</b>	
1.	Технология выполнения геодезических работ для постановки на кадастровый учет земельного участка
2.	Геодезические работы при строительстве жилого комплекса
3.	Технология выполнения топографических съемок под коттеджное строительство
4.	Оценка эффективности использования электронных тахеометров при производстве землеустроительных и межевых работ
<b>Примерная тематика ВКР по ПМ.04 Определение стоимости недвижимого имущества</b>	
1.	Оценка рыночной стоимости земельных участков муниципальных образований
2.	Оценка рыночной стоимости объектов капитального строительства
3.	Применение экономико-математических методов при оценке рыночной стоимости земельных участков
4.	Учет индивидуальных факторов при расчете цен на объекты недвижимости
5.	Земельный налог как инструмент управления ресурсами
6.	Арендная плата за землю, ее сущность и нормативно-правовое регулирование

Приложение 2

УТВЕРЖДАЮ  
Заместитель директора по учебной  
работе  
\_\_\_\_\_ Д.Е. Комаров  
«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**ЗАДАНИЕ**

**на выполнение выпускной квалификационной работы**

Обучающемуся \_\_\_\_\_

Группы \_\_\_\_\_ специальности \_\_\_\_\_

Тема ВКР \_\_\_\_\_

Место преддипломной практики \_\_\_\_\_

Перечень вопросов, подлежащих разработке в ВКР или краткое содержание

Теоретическая часть \_\_\_\_\_

Исследовательская часть \_\_\_\_\_

Список источников: \_\_\_\_\_

Приложения: \_\_\_\_\_

Тема утверждена приказом № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Дата выдачи задания «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Дата сдачи ВКР «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ г.

Руководитель ВКР \_\_\_\_\_

(подпись, расшифровка)

Задание принял к исполнению обучающийся

(подпись, расшифровка)

**КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН ВКР**  
(с указанием сроков выполнения отдельных этапов)

<b>Сроки преддипломной практики</b>		_____ неделя с __.__.201__ по __..__.201__
1	Выбор темы, руководителя, оформление заявления	с __.__.201__ по __..__.201__
2	Утверждение темы ВКР	с __.__.201__ по __..__.201__
3	Выполнение задания по теме ВКР	с __.__.201__ по __..__.201__
4	Предоставление отчета по практике руководителю	с __.__.201__ по __..__.201__
5	Аттестация по практике	с __.__.201__ по __..__.201__
<b>Подготовка ВКР</b>		_____ неделя с __.__.201__ по __..__.201__
1	Утверждение задания на ВКР	_____ неделя
2	Подбор и анализ исходной информации	с __.__.201__ по
3	Подготовка и утверждение плана (оглавления) ВКР	__..__.201__
4	Работа над разделами (главами) и устранение замечаний руководителя ВКР	_____ неделя с __.__.201__ по __..__.201__
	Консультирование при работе над разделами (главами), устранение замечаний	_____ неделя с __.__.201__ по __..__.201__
5	Согласование содержания ВКР, устранение замечаний	_____ неделя с __.__.201__ по __..__.201__
	Консультирование содержания ВКР, устранение замечаний	_____ неделя с __.__.201__ по __..__.201__
6	Оформление и представление руководителю полного текста работы. Получение отзыва руководителя ВКР	_____ неделя с __.__.201__ по
7	Предоставление обучающимся готовой ВКР рецензенту	__..__.201__

Руководитель \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

План принял к исполнению « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

(подпись обучающегося,

ФИО)

**ОТЗЫВ**  
**на выпускную квалификационную работу**

\_\_\_\_\_ (тема выпускной квалификационной работы)  
обучающегося \_\_\_\_\_ группы \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

1. Краткая характеристика выполнения работы \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Оценка содержания работы \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. Положительные стороны работы \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. Практическая значимость и рекомендации по внедрению на предприятии

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. Недостатки

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. Выводы (заключение о подготовленности выпускника к профессиональной деятельности)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7. ВКР заслуживает оценки \_\_\_\_\_

(отлично, хорошо, удовлетворительно)

Руководитель \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (ученая степень, ученое звание, должность, место работы)

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ г.

**РЕЦЕНЗИЯ**  
**на выпускную квалификационную работу**

\_\_\_\_\_ (тема выпускной квалификационной работы)

обучающегося \_\_\_\_\_ группы \_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

1. Соответствие работы заявленной теме и заданию \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

2. Отличительные положительные стороны работы \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3. Практическое значение \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. Недостатки и замечания \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. Оценка качества выполнения работы \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. Общая оценка ВКР \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7. Выводы (заключение о подготовленности выпускника к профессиональной деятельности) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Рецензент**

\_\_\_\_\_

ученая степень, ученое звание, должность, место работы

\_\_\_\_\_

подпись

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ г.

(не позднее 10 дней до защиты)





## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
Глава 1. Теоретические основы оценки рыночной стоимости недвижимости .....	5
1.1. Оценка стоимости недвижимости: основные понятия и принципы оценки .....	5
1.2. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости .....	8
1.3. Проблемы оценки собственности .....	13
Глава 2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости .....	18
2.1. Описание объекта оценки .....	18
2.2. Определение рыночной стоимости недвижимости в рамках затратного подхода .....	27
2.3. Определение рыночной стоимости недвижимости в рамках рыночного подхода .....	32
2.4. Определение рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода .....	37
Глава 3. Рекомендации по управлению стоимостью объекта .....	43
3.1. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки .....	46
3.2. Рекомендации по увеличению рыночной стоимости .....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	55

## ВВЕДЕНИЕ

Переход нашей страны к рыночной экономике потребовал углубленного развития ряда новых областей науки и практики, в частности, оценки стоимости недвижимости.

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

Сейчас на рынке недвижимости представлены жилые квартиры и комнаты, офисные здания и помещения, здания производственного и торгового назначения, коттеджи, дачи и сельские дома с земельными участками. Следует учитывать региональные особенности рынка недвижимости.

В производственно-экономической практике экономических субъектов появляется множество случаев, когда возникает необходимость оценить рыночную стоимость имущества предприятий. Без оценки стоимости не обходится ни одна операция по купле-продаже имущества, кредитованию под залог, страхованию, разрешению имущественных споров, налогообложению и т. д.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Даже в том случае, когда здания построены по одному типовому проекту, но расположенные на разных земельных участках, их стоимость может значительно различаться.

Актуальность темы дипломной работы обусловлена тем, что на

сегодняшний день появляется все большая необходимость в компетентной и объективной оценке стоимости недвижимости, а институт оценки собственности еще не полностью сформирован, отсутствует информационная база оценки, профессиональная подготовка оценщиков в России еще не достигла мирового уровня.

Цель работы – определение рыночной стоимости объекта недвижимости и обоснование путей ее повышения.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Исследовать теоретическую основу оценки рыночной стоимости недвижимости;
2. Дать характеристику объекту оценки и его окружению;
3. Обосновать рыночную стоимость объекта оценки на основе трех общепринятых подходов;
4. Дать рекомендации по увеличению рыночной стоимости объекта оценки.

Объект исследования – процедура определения рыночной стоимости имущества.

Предмет исследования – обоснование рыночной стоимости объекта недвижимости и разработка рекомендаций по ее увеличению.

Структурно работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы. В первой главе рассматриваются теоретические основы оценки недвижимости, во второй главе рассчитывается рыночная стоимость объекта недвижимости, в третьей – проводится согласование результатов оценки и определяются пути повышения рыночной стоимости недвижимости.

## Глава 1. Теоретические основы оценки рыночной стоимости недвижимости

### 1.1. Оценка стоимости недвижимости: основные понятия и принципы оценки

Различные блага (предметы, вещи, имущество) создаются, продаются и приобретаются для удовлетворения определенных потребностей государства, юридических и физических лиц, а также для получения выгод от владения ими и использования. От возможности того или иного объекта собственности удовлетворить имеющиеся потребности и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, а следовательно, стоимость. [13, 11]

Все операции и сделки с недвижимостью требуют знания стоимости объекта собственности. В рыночных условиях стоимость недвижимости зависит от факторов, тенденций и изменений в экономике и жизни общества в целом. Необходимость в оценке недвижимости возникает в следующих случаях: [2]

- операции купли-продажи или сдаче в аренду;
- акционирование предприятий и перераспределении имущественных долей;
- привлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;
- кадастровая оценка для целей налогообложения объектов недвижимости: зданий и земельных участков;
- страхование объектов недвижимости;
- кредитование под залог объектов недвижимости;
- внесение объектов недвижимости в качестве вклада в уставный капитал предприятий и организаций;

- разработка инвестиционных проектов и привлечении инвесторов;
- ликвидация объектов недвижимости;
- исполнение прав наследования, судебного приговора, разрешение имущественных споров;
- другие операции, связанные с реализацией имущественных прав на объекты недвижимости.

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

## Глава 2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости

### 2.1. Описание объекта оценки

В настоящее время существует достаточно устойчивый спрос на новую недвижимость в виде отдельно стоящих зданий, в интервале цен \$330-\$3250 кв.м. В целом предложение колеблется от \$400 кв.м до \$4500 кв.м. В то же время заметна тенденция к некоторому повышению верхней границы цены предложения.

Это объясняется тем, что еще недавно неплатежеспособный спрос становится финансово обоснованным.

С другой стороны, особо престижные офисные помещения и торговые площади к настоящему времени «нашли» своих относительно постоянных владельцев. Соответственно растут цены на помещения хотя менее престижные, но пока еще предполагаемые для продажи. Помимо этого колебания цен предложений не всегда оправданы с точки зрения экономической логики.

Объект недвижимости находится в собственности ООО «Арис» и расположен в Кавказском районе города Кропоткин.

Объект включает в себя трехэтажное кирпичное административное здание с рестораном общей площадью 1.375,8 кв.м.

Объект находится на одной из наиболее протяженных магистралей города, относительно недалеко от делового и административного центра г.Кропоткин. Транспортная доступность – хорошая.

Описание земельного участка

Форма участка – прямоугольная;

Площадь участка – 556,0 м<sup>2</sup>

Состояние почвы – основанием фундаментов здания служат песчаные почвы.

Топография местности: рельеф участка спокойный.

Обеспеченность инфраструктурой:

К жилому дому подключены следующие коммуникации для:

- водоснабжения;
- канализации;
- электроснабжения;
- теплоснабжения;
- телефонизации

Возможные ограничения по использованию и сервитуты

Разрешенное использование. Практика работы на рынке недвижимости показывает, что изменение функционального назначения недвижимого имущества возможно лишь при согласовании с органами местной администрации, что подтверждает и собственник объекта оценки.

Сервитуты. Предполагается, что на участок распространяются типичные сервитуты, такие как право проезда и проведения коммуникаций, однако делается допущение, что ни один из существующих сервитутов не должен являться препятствием для наилучшего и наиболее эффективного использования участка. В состав участка не входят памятники, уникальные природные объекты, опоры ЛЭП, створные знаки и т.д., поэтому особых ограничений для строительства офисных и жилых помещений не имеется.



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Как следует из положений стандартов, «все методы, процедуры и техники измерения рыночной стоимости, если они основаны на рыночных показателях и при этом правильно применены, ведут к одному и тому же выражению рыночной стоимости». При этом «любой метод, основанный на рыночной информации, является по своей сути сравнительным». Таким образом, согласно существующим стандартам, только качество информации и правильность применения процедур может служить ограничением на использование того или иного метода.

В первой главе работы рассмотрены понятие недвижимости, виды стоимости недвижимости, основные подходы, методы оценки недвижимости, а также проблемы, связанные с обоснование стоимости недвижимого имущества.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Под объектом недвижимости понимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых, земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть: здание (сооружение) или группа зданий; обособленные водные объекты, многолетние насаждения; инженерные сооружения и сети; стационарные сооружения благоустройство территории участка; элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения; другие объекты.

Оценку недвижимости осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет подчеркнуть определенные характеристики объекта.

Каждый из трех рассмотренных подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод сравнения продаж;
- метод сравнительной единицы.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

Во второй главе проведена оценка объекта недвижимости с использованием трех подходов к оценке.

Каждый из использованных методов имеет достоинства и недостатки.

Сравнительный подход обеспечивает прямую оценку рыночной стоимости, опираясь на статистику по реальному рынку коммерческой недвижимости. При обработке данных предприняты специальные меры, позволяющие защитить кредитора от завышения оценки. В связи с этим сравнительному подходу присваивается наибольший вес.

В третьей главе работы проведено согласование результатов оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, обоснована его итоговая стоимость, а также даны рекомендации по ее увеличению.

Расчеты показали, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 20.12.2007г. составляет округленно 44.362.608 руб. (Сорок четыре миллиона триста шестьдесят две тысячи шестьсот восемь рублей) без учета НДС.

Однако предложенные мероприятия по управлению стоимостью позволяют увеличить текущую рыночную стоимость на 5.768.432 руб. (Пять миллионов семьсот шестьдесят восемь тысяч четыреста тридцать два рубля) без НДС.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Алешина И.В. Поведение потребителей / И.В. Алешина. – М.: «ФАИР-ПРЕСС», 2016.
2. Анимация [Электронный ресурс]: Энциклопедия Колъера. – Режим доступа: 7.
3. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Д. Фридман, Н. Ордуй. – М.: Дело, 2012
4. Валдайцев С. В. Оценка бизнеса. – М.: Проспект, 2016. - 355 с.
5. Гранова И. В. Оценка недвижимости. – СПб: Питер, 2017. - 208 с.: ил. – (Серия «Учебное пособие»)
6. Грибовский С. В., Медведева О. Е., Касьянов П. В. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков. – М.: АРМО, 2017. – 95 с.
7. Григорьева В. В. и др. Оценка объектов недвижимости. - М.: ИНФРА, 2018. – 78 с.
8. Грязнова Н. А. Оценка стоимости действующих предприятий (бизнеса). – М.: ИНФРА-М, 2015
9. Есипов В. Е., Маховикова Г. А., Терехова В. В. Оценка бизнеса. - СПб: Питер, 2016. – 457 с.
10. Коробкин Ю. И. Оценка недвижимости. – Калужский филиал СЗАГС, Калуга, 2016
11. Коростылев С. П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. – М.: Русская деловая литература, 2017
12. Оценка бизнеса / Под ред. А. Г. Грязновой и М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2014
13. Оценка бизнеса: Задачи и решения / Просветова Г. И. – РДЛ, 2016. – 192 с.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2016. – 496 с.: ил.

15. Оценка недвижимости: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В. А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 303 с.
16. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В. В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 2017
17. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / Под ред. В. М. Рутгайзера. – М.: Дело, 2017
18. Оценочная деятельность в экономике. Учебное пособие / под общей ред. Джухи В. М., Киреева В. Д. – М.: ИКЦ «МарТ», 2017. – 101 с.
19. Соловьев М. М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): Учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2017
20. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело, 2017. – 480 с.
21. Цыпкин Ю. А., Цуканов И. Л. Законодательные акты, нормативно-распорядительные документы и стандарты по оценочной деятельности: Учебно-методическое пособие. – М.: Финансы и статистика, 2018. – 164 с.
22. Щербаков В. А., Щербакова Н. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). – М.: Омега-Л, 2016. – 286 с.
23. Экономика недвижимости / Под ред. А. Б. Крутик, М. А. Горенбургов. – М.: Лань, 2018. - 297 с.
24. Экономика недвижимости: Учебное пособие. – М.: Дело, 2018
25. Авдеев А. П. Проблемы оценки объектов недвижимости // Вопросы оценки. № 1. – 2018. – с. 28-30
26. Акимова И., Биктимирова Н. Новые подходы к стандартизации оценки недвижимого имущества в системе действующего законодательства и реальной правоприменительной практики // Право и экономика. – 2019. – №12. – с. 18-21
27. Грибовский С. Массовая оценка недвижимости // Финансовый бизнес. 2019. – №4. – с. 43-45
28. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: МКС, 2019.

29. Озеров Е.С. К вопросу об обосновании и использовании аксиомы теории оценки // Проблемы недвижимости. 2016. Вып. 1. С 3-5.

30. Пацкалев А. Ф. Оценка стоимости земельных участков // Вопросы оценки. – 2016. – № 1.

31. Официальный Web–сайт СБРФ <http://www.cbr.ru>

32. <http://www.cfin.ru>

## ОБРАЗЕЦ ОФОРМЛЕНИЯ ДОКЛАДА

Уважаемый председатель! Уважаемые члены аттестационной комиссии!  
Вашему вниманию представляется выпускная квалификационная работа  
на тему: «.....».

Работа посвящена изучению (краткое изложение работы пара абзацев (во время защиты составляет не более 1 минуты))

.....  
.....

Актуальность темы: .....

Целью наших исследований являлось.....

При выполнении работы нами решались следующие задачи.....

Объекты исследований.....

Итогом проведённой работы служат данные, которые представлены вашему вниманию в табличном материале (далее идет основная часть доклада 2-4 листа

.....  
.....  
.....  
.....

Выводы .....

**БЛАГОДАРИЮ ЗА ВНИМАНИЕ, ДОКЛАД ОКОНЧЕН**

*Продолжительность выступления не должна превышать 7-10 мин. Оно должно быть четким и лаконичным. Выступая на защите, желательно не механически зачитывать текст, а говорить свободно.*