

МЕЖГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«БЕЛОРУССКО-РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра «Экономика и управление»

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Методические рекомендации к курсовому проектированию
для студентов специальности 6-05-0732-02
«Экспертиза и управление недвижимостью»
очной и заочной форм обучения*



УДК 657.922
ББК 65.9
О93

Рекомендовано к изданию
учебно-методическим отделом
Белорусско-Российского университета

Одобрено кафедрой «Экономика и управление» «23» января 2025 г.,
протокол № 9

Составитель канд. экон. наук, доц. Т. В. Романькова

Рецензент канд. техн. наук, доц. Т. В. Пузанова

Представлены материалы к выполнению курсовой работы, включающие
пояснения к выбору темы, содержанию и срокам выполнения.

Учебное издание

ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Ответственный за выпуск

Т. В. Романькова

Корректор

А. Т. Червинская

Компьютерная верстка

М. М. Дударева

Подписано в печать . Формат 60×84/16. Бумага офсетная. Гарнитура Таймс.
Печать трафаретная. Усл. печ. л. . Уч.-изд. л. . Тираж 26 экз. Заказ №

Издатель и полиграфическое исполнение:
Межгосударственное образовательное учреждение высшего образования
«Белорусско-Российский университет».

Свидетельство о государственной регистрации издателя,
изготовителя, распространителя печатных изданий
№ 1/156 от 07.03.2019.

Пр-т Мира, 43, 212022, г. Могилев

© Белорусско-Российский
университет, 2025

Содержание

Введение.....	4
1 Общие положения.....	5
2 Структура и объем курсовой работы.....	5
3 Этапы выполнения и защиты курсовой работы.....	8
4 Рекомендуемая тематика курсовых работ.....	9
Список литературы.....	14
Приложение А. Образец титульного листа.....	15

Введение

Подготовка курсовой работы по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» предусмотрена учебным планом для студентов специальности 6-05-0732-02 «Экспертиза и управление недвижимостью». Она помогает развивать способности студентов к самостоятельной исследовательской деятельности и является одной из форм текущей аттестации обучающихся.

Выполняя курсовую работу, студенты приобретают опыт работы с литературой по теме исследования, самостоятельного осмысления и изложения теоретических положений, анализа практических ситуаций, умения делать собственные выводы и предложения.

Написание курсовой работы предполагает более глубокое изучение избранной темы.

Курсовая работа выполняется студентом самостоятельно в соответствии с методическими рекомендациями.

1 Общие положения

Курсовая работа по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» выполняется на втором курсе в течение 3-го семестра студентами специальности 6-05-0732- 02 «Экспертиза и управление недвижимостью».

Цель выполнения курсовой работы – систематизация и закрепление теоретических и методологических знаний в рамках изучаемой дисциплины.

При написании курсовой работы используются теоретические знания, полученные в процессе обучения, и материалы, собранные при работе в библиотеках, электронно-библиотечных системах, Национальном правовом Интернет-портале Республики Беларусь. При выполнении курсовой работы студент должен проявлять способности к научно-исследовательской работе, навыки подготовки и принятия экономических, организационных и управленческих решений, используя при этом знания, полученные в процессе изучения дисциплин, предусмотренных учебным планом.

Основные задачи выполнения курсовой работы:

- систематизация, закрепление и расширение теоретических знаний по специальным дисциплинам;
- укрепление навыков самостоятельной исследовательской работы и работы с различной литературой;
- изучение и использование современных методов аналитической и проектной работы в области управления организацией;
- овладение методикой исследования при решении проблемы, рассматриваемой в курсовой работе.

Курсовая работа выполняется студентом самостоятельно. Руководитель консультирует студента по возникающим вопросам.

2 Структура и объем курсовой работы

Курсовая работа состоит из следующих элементов:

- титульный лист, который оформляется в соответствии с приложением А;
- задание, в котором указывается тема курсовой работы, основные разделы и этапы работы над курсовой работой (выдается руководителем курсовой работы);
- содержание, включающее введение, номера и наименования разделов, заключение, список использованных источников, приложения с указанием номеров страниц;
- введение, в котором на 1–2 страницах обосновывается актуальность выбранной темы, формулируются цель и задачи исследования, раскрывается структура курсовой работы, определяются объект, предмет и методика исследования;
- основная часть, в которой выделяются разделы и подразделы с указанием их наименований, где излагается соответствующий материал.

В первом разделе курсовой работы отражаются теоретические вопросы:

- основные понятия и термины, их уточнение;
- история исследования проблемы, рассматриваемой в курсовой работе;
- существующие дискуссионные научные мнения по теме;
- оценка степени исследованности темы.

Перечень теоретических вопросов представлен в разделе 4.

Второй раздел является аналитическим. Он должен содержать исследование проблемы и основываться на достоверной и полной информации об исследуемом объекте, содержащейся в статистической отчетности и других рабочих документах организации, на базе которой осуществляется анализ. Применение всех современных способов и приемов анализа позволит провести правильное, грамотное изучение темы курсовой работы и сделать логически обоснованные выводы, дать практические рекомендации.

Второй раздел должен содержать следующие пункты.

2.1 Краткое содержание основных фактов и выводов.

Данный пункт курсовой работы должен содержать следующие сведения:

- наименование объекта оценки;
- адрес объекта оценки;
- имущественные права на объект оценки;
- назначение объекта оценки;
- дата оценки;
- валюта оценки;
- цель оценки;
- методы оценки и расчета стоимости;
- общая площадь недвижимого улучшения;
- площадь земельного участка;
- официальный курс иностранной валюты, установленный Национальным банком Республики Беларусь на дату оценки по отношению к белорусскому рублю;
- итоговая стоимость объекта оценки.

2.2 Основные предпосылки и ограничения.

При написании курсовой работы студент определяет предпосылки и ограничения, с учетом которых проводилась оценка и которые не противоречат законодательству по оценочной деятельности, логическим рассуждениям и исследованиям, принятым для обоснования результата независимой оценки. Предпосылки и ограничения принимаются в отношении объекта оценки, его характеристик, используемой информации об объекте оценки, методов оценки и расчета стоимости, экономической ситуации, результата независимой оценки.

Требования к предпосылкам и ограничениям, с учетом которых проводилась оценка, базируются на основных положениях и соблюдении условий, изложенных в СТБ 52.0.01.

2.3 Анализ рынка недвижимости.

При выполнении данного пункта необходимо оценить цены продаж (цены предложений и спроса) объектов-аналогов, тенденции изменения цен, спроса и предложения на объекты недвижимости, условия продажи, финансирования,

договорные и рыночные арендные ставки и др. Объем проводимых исследований определяется студентом в зависимости от особенностей объекта оценки, факторов, влияющих на его стоимость.

2.4 Анализ местоположения объекта оценки.

В данном пункте производится исследование отрицательных и положительных характеристик конкретного местоположения, которые могут повлиять на стоимость оцениваемой недвижимости, т. е.:

- характер окружающего типа землепользования;
- транспортную доступность;
- инженерные сети и коммунальное обслуживание;
- социальную инфраструктуру;
- экономическое местоположение;
- экологическое состояние района;
- социальную репутацию;
- криминогенную обстановку.

2.5 Описание объекта оценки.

При описании объекта оценки отражаются характеристики земельного участка и недвижимых улучшений.

Описание земельного участка включает его площадь, кадастровый номер, описание имущественных прав на него, ограничений (обременений) прав, форму участка и другие особенности.

Описание недвижимых улучшений включает:

- дату ввода в эксплуатацию;
- описание объемно-планировочных показателей, характеристик конструктивных элементов, видов работ, внутренних и наружных инженерных сетей и коммуникаций, оборудования и других улучшений, входящих в состав объекта оценки;
- описание технического состояния объекта оценки и его конструктивных элементов;
- другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

2.6 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования недвижимости, при котором в текущей рыночной ситуации его стоимость будет максимальной.

Третий раздел является проектным. В нем представлена методика определения стоимости объекта оценки.

3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

3.1 Затратный метод оценки.

3.2 Доходный метод оценки.

3.3 Сравнительный метод оценки.

Заключение, в котором подводятся итоги исследования, обобщаются и формулируются выводы.

Список использованных источников включает источники, которыми пользовался студент при написании курсовой работы. Курсовая работа

выполняется на основе изучения законодательных, нормативных актов, СТБ, ТКП, а также новейших изданий, научных и периодических, в области экономики и оценки недвижимости.

Приложения включают материалы, использование которых в тексте работы неудобно из-за того, что они занимают большой объем (схемы, таблицы, алгоритмы, компьютерные программы решения задач и пр.), а также вспомогательные материалы и промежуточные расчеты. Таблицы, данные которых являются основным материалом для раскрытия темы курсовой работы, помещаются в текст в соответствии с логикой изложения и должны быть тщательно проанализированы в основной части работы.

Список опубликованных научных работ по теме курсовой работы (при их наличии).

Объем курсовой работы (без учета списка использованных источников и приложений) – 25–35 страниц текста через интервал 18 пунктов (точно), шрифт – 14 pt Times New Roman, подготовленного на компьютере (поля: левое – 3 см, правое – 1 см, верхнее и нижнее – 2 см), указываются номера страниц (титальный лист, задание и введение не нумеруются).

3 Этапы выполнения и защиты курсовой работы

Основные этапы выполнения курсовой работы.

1 Выбор темы курсовой работы. Тема курсовой работы выбирается студентом самостоятельно на основе тематики, утвержденной заведующим кафедрой. При выборе темы студент должен учитывать ее актуальность, обеспеченность литературой и исходными данными.

Допускается написание курсовой работы на тему, не предусмотренную в разделе 4 настоящих методических рекомендаций в случае, если студентом доказана актуальность выбранной им темы для предприятия и возможность получения теоретического и практического материалов.

Руководителем курсовой работы выдается задание студенту, которое прилагается к курсовой работе. Задание должно быть выдано студенту, обучающемуся по очной форме получения высшего образования – в первые две недели после начала семестра, в котором учебными планами предусмотрено написание курсовой работы.

2 Составление плана работы. План курсовой работы должен быть представлен руководителю. В процессе написания работы план может корректироваться.

3 Подбор литературы по теме курсовой работы. При выполнении курсовой работы следует использовать литературные источники электронных библиотек, периодические информационные издания, ежегодные статистические материалы, информационные сайты в сети Интернет.

4 Написание курсовой работы. На этом этапе студент систематизирует теоретические данные и практические результаты и оформляет их в целостное исследование.

5 Представление работы руководителю для ее предварительной оценки.

Данный этап связан с представлением руководителю первоначального варианта курсовой работы, в котором руководитель может сделать замечания, внести предложения для повышения качества окончательного варианта работы.

6 Ознакомление с замечаниями и предложениями руководителя (при их наличии).

Руководитель делает замечания по тексту работы, которые поясняет студенту на консультации.

7 Доработка курсовой работы. От степени проработки замечаний и предложений руководителя зависит оценка, которую получит студент.

8 Представление руководителю окончательного варианта курсовой работы на проверку после внесенных доработок. Проверив окончательный вариант, руководитель допускает курсовую работу студента к защите.

9 Защита курсовой работы.

Защита проходит перед комиссией, сформированной заведующим кафедрой. Студенту необходимо владеть содержанием своей курсовой работы, чтобы во время защиты дать полные ответы на заданные вопросы. По итогам защиты работы выставляется оценка по десятибалльной шкале.

Студент, не представивший в установленный срок готовую курсовую работу или не защитивший ее, считается имеющим академическую задолженность и не допускается к сдаче сессии.

4 Рекомендуемая тематика курсовых работ

1 Амортизация и переоценка основных средств как элементы инвестиционной политики предприятия.

2 Анализ и прогнозирование развития рынка жилой недвижимости города (района).

3 Анализ и прогнозирование развития рынка коммерческой недвижимости города (района).

4 Анализ инвестиционной привлекательности секторов рынка недвижимости.

5 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования застроенного земельного участка.

6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости: технология применения в белорусских условиях.

7 Анализ первичного и вторичного рынка жилья: сходство и различия.

8 Анализ регионального рынка жилья и прогнозирование тенденций его развития.

9 Анализ ценообразующих факторов недвижимости на основе экономико-математических методов и моделей.

10 Анализ, прогнозирование и управление рынком жилой недвижимости в городе N.

11 Возможности использования моделей САРМ и АРТ в качестве основы для расчета ставки дисконтирования на развитых и растущих рынках капитала.

12 Закладная и ее обращение в Республике Беларусь. Оценка недвижимости, обремененной ипотекой и залогом. Формы ипотечных контрактов и их влияние на расчет стоимости недвижимости.

13 Инвентаризация и оценка государственного имущества в процессе разгосударствления предприятия.

14 Инвестиционная политика в управлении имуществом предприятия.

15 Ипотека: понятие и формы, особенности и причины, тормозящие ее развитие в Республике Беларусь.

16 Использование компьютерных технологий и программных продуктов на рынке оценочных услуг и анализа на рынке недвижимости.

17 Использование математических методов в рыночной оценке объектов недвижимости в сравнительном подходе.

18 Использование нечетких множеств (или другого математического аппарата) в оценке недвижимости.

19 Использование методов статистики при оценке недвижимости.

20 Использование реальных опционов с целью стимулирования эффективного управления имущественным комплексом предприятия. Направления повышения инвестиционной привлекательности приватизируемых пакетов акций предприятий.

21 Использование результатов прикладного анализа рынка коммерческой недвижимости при разработке концепции торгово-развлекательного комплекса.

22 Исследование влияния финансово-экономического кризиса на развитие рынка недвижимости и изменение стоимости недвижимости.

23 Концепция развития оценочной деятельности.

24 Критерии эффективного использования объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности.

25 Лизинг как инструмент воспроизводства основных производственных фондов.

26 Методологические подходы к стоимостной оценке объектов интеллектуальной собственности.

27 Методы исследования рыночной среды (рынка недвижимости).

28 Методы математической статистики в оценке стоимости сравнительным подходом.

29 Методы расчета (анализа) рисков при оценке недвижимости.

30 Методы, основанные на анализе сверхприбыли (метод экономической добавленной стоимости (EVA), метод Эдвардса – Белла – Ольсона (ЕВО)).

31 Механизм разгосударствления предприятий в условиях перехода к рыночным отношениям.

32 Механизм управления операциями на международном рынке недвижимости.

33 Мониторинг рынка недвижимости и его использование в управлении

недвижимостью.

34 Направления развития системы оценки недвижимости в Республике Беларусь.

35 Нематериальные активы в хозяйственной деятельности белорусских предприятий.

36 Оборотные средства предприятия и повышение эффективности их использования.

37 Определение ликвидационной стоимости предприятия.

38 Определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

39 Организация эффективного управления жилищным фондом товариществ собственников.

40 Особенности оценки земельных участков в Республике Беларусь.

41 Особенности оценки и управления государственной недвижимостью.

42 Особенности оценки недвижимости в целях приватизации (национализации).

43 Особенности применения оценки недвижимости для целей государственного управления.

44 Оценка арендной платы земельного участка сельскохозяйственного назначения.

45 Оценка взаимовлияния рынка недвижимости и развития региона.

46 Оценка жизненного цикла основных производственных фондов и разработка имущественной стратегии.

47 Оценка и налогообложение недвижимости.

48 Оценка инвестиционной привлекательности отрасли (предприятия).

49 Оценка лесов и природных ресурсов.

50 Оценка национального богатства и недвижимости в Беларуси и мире: история и перспективы. Методики оценки.

51 Оценка недвижимости и судебно-исполнительное производство.

52 Оценка недвижимости инвестиционных и лизинговых компаний.

53 Оценка недвижимости при реструктуризации предприятия.

54 Оценка нематериальных активов как фактор повышения финансовой устойчивости предприятия.

55 Оценка объектов незавершенного строительства.

56 Оценка организационно-экономических механизмов распоряжения недвижимостью на примере ... района ... области.

57 Оценка экономического потенциала предприятия и методы его повышения.

58 Оценка экономического, стоимостного и производственного потенциала предприятия и методы его повышения.

59 Оценка эффективности аренды (сдачи в аренду) офисной недвижимости и выбор управляющей компании.

60 Оценка эффективности использования имущества и капитала.

61 Оценка эффективности системы управления недвижимостью города.

62 Паевые инвестиционные фонды (недвижимости, акций, облигаций,

денежного рынка, земельные и т. п.) как новая форма доверительного управления имуществом.

63 Переоценка основных средств как инструмент оптимизации управления предприятием.

64 Повышение коммерческой загрузки объектов недвижимости предприятия.

65 Повышение экономической эффективности использования недвижимости предприятия.

66 Повышение эффективности использования недвижимости, находящейся в коммунальной собственности.

67 Повышение эффективности производства через оценку основных средств.

68 Повышение эффективности процесса воспроизводства основных производственных фондов.

69 Повышение эффективности управления земельными ресурсами (Land Management) г. Минска (можно на примере любого города Беларуси).

70 Повышение эффективности функционирования предприятия на основании переоценки и оптимизации амортизации имущества.

71 Проект мероприятий по совершенствованию методов управления имуществом предприятия.

72 Пути повышения экономической эффективности использования основных производственных фондов.

73 Пути развития девелопмента как фактор формирования рынка недвижимости на уровне региона.

74 Пути совершенствования подготовки специалистов с высшим образованием в сфере недвижимости.

75 Развитие рынка недвижимости в Республике Беларусь.

76 Разработка методов оценки и направлений повышения эффективности использования госсобственности.

77 Разработка механизма управления государственным имуществом в Республике Беларусь.

78 Резервы повышения эффективности арендных отношений в имущественной сфере города.

79 Совершенствование механизма приватизации имущества в Республике Беларусь.

80 Совершенствование стратегии развития отрасли строительства и строительных материалов на основе прогнозирования внутреннего и внешнего конечного спроса и альтернативных механизмов финансирования строительства жилой и нежилкой недвижимости.

81 Специфика управления агентством недвижимости в Республике Беларусь, странах СНГ и Западной Европы.

82 Управление национальным капиталом и недвижимостью.

83 Управление предпринимательской деятельностью в сфере недвижимости.

84 Стандартизация и аттестация в оценочной деятельности

85 Ценообразование на рынке недвижимости в условиях конкуренции.

86 Экономическая оценка имущества в целях повышения эффективности его функционирования.

87 Экономическая сущность залога и его оценочный аспект.

88 Экономическое обоснование варианта наилучшего использования объекта недвижимости.

89 Понятие справедливой стоимости в международном законодательстве и ее отличие от рыночной.

90 Решение проблемы согласования методов оценки на развивающихся рынках.

91 Королевский институт сертифицированных оценщиков недвижимости (RICS).

92 Способы согласования результатов определения рыночной стоимости различными методами оценки.

93 Затратный метод в недвижимости: возможность его применения в современных условиях.

94 История институциональной среды профессиональной стоимостной оценки в США.

95 О прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости.

96 Сравнительный анализ российского и белорусского законодательства, регулирующего оценочную деятельность.

97 Метод определения рыночной стоимости права аренды застроенного земельного участка.

98 Оценка в условиях отсутствия сопоставимых продаж.

99 Оценка стоимости памятников архитектуры.

100 Оценка эффективности инвестиций в объекты недвижимого имущества.

101 Алгоритмы расчета функционального устаревания недвижимости.

102 Принципы оценки внешнего (экономического) износа объектов недвижимости.

103 Учет инфляции при проведении оценки.

104 Особенности оценки имущества ликвидируемых предприятий.

105 Оценка сроков полезного использования производственных зданий.

106 Методика определения ликвидационной стоимости имущества.

107 Недостатки оценочной деятельности и их устранение.

108 О значимости технического состояния при экономической оценке недвижимости.

Список литературы

1 Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 7 дек. 1998 г. № 218-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2001. – № 2/744.

2 Жилищный кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 28 авг. 2012 г. № 428-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2012. – № 2/1980.

3 Налоговый кодекс Республики Беларусь (общая часть): Закон Респ. Беларусь от 19 дек. 2002 г. № 166-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2003. – № 2/920.

4 Налоговый кодекс Республики Беларусь (особенная часть): Закон Респ. Беларусь от 29 дек. 2009 г. № 71-3 // Национальный реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2009. – № 2/1623.

5 Банковский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь от 25 окт. 2000 г. № 441-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2000. – № 2/219.

6 Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь от 23 июля 2008 г. № 425-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. – 2008. – № 2/1522.

7 **Шанюкевич, И. В.** Экономика недвижимости: учеб.-метод. пособие для студентов дневной и заочной форм обучения специальности 1- 27 01 0117 «Экономика и организация производства (строительство)»: в 2 ч. / И. В. Шанюкевич. – Минск : Белорус. нац. техн. ун-т. – Ч. 1. – 2018. – 85 с.

8 **Бруй, М. Г.** Жилищное право: ответы на экзаменационные вопросы / М. Г. Бруй. – Минск : ТетраСистемс, 2008. – 145 с.

9 Комментарий к Жилищному кодексу Республики Беларусь / под общ. ред. В. Г. Голованова и В. В. Савицкого; Министерство юстиции Республики Беларусь. – Минск : Дикта, 2010. – 799 с.

10 Девелопмент недвижимости: учеб. пособие / Н. М. Караваева, А. В. Федоров, И. И. Юрасова, Ю. М. Дэви; под общ. ред. А. М. Платонова. – Екатеринбург : Изд-во Урал. ун-та, 2020. – 150 с.

11 **Микулич, И. М.** Экономика недвижимости: учеб. пособие для студентов учреждений высш. образования специальности «Экономика и управление на рынке недвижимости» / И. М. Микулич, И. А. Леднева, А. В. Владыко. – Минск : Белорус. гос. экон. ун-т, 2023. – 373 с.

12 **Голубова, О. С.** Ценообразование в строительстве: учеб. пособие / О. С. Голубова, Л. К. Корбан. – Минск : Выш. шк., 2020. – 319 с.

13 **Бушуева, Е. В.** ЭУМК по учебной дисциплине «Оценка объектов недвижимости» для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / Е. В. Бушуева. – Минск : Белорус. нац. техн. ун-т, 2023. – 149 с.

Приложение А (обязательное)

Образец титульного листа

Министерство образования Республики Беларусь
Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Межгосударственное образовательное учреждение высшего образования
«БЕЛОРУССКО-РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Кафедра «Экономика и управление»

Курсовая работа
по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»
на тему «Оценка экономического, стоимостного и производственного
потенциала предприятия и методы его повышения»

Студент гр. ЭН - 241

(дата, подпись)

Ф.И.О

Руководитель

(дата, подпись)

Ф.И.О

Могилев, 20XX