

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»  
(ПГУАС)

## **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Методические указания  
по выполнению курсовой работы для студентов  
направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

Пенза 2015

УДК 347.214.2:347.235.11(075.8)

ББК 65.422.5я73

Э40

Рекомендовано Редсоветом университета

Рецензенты: кандидат экономических наук, доцент  
Е.С. Денисова (ПГУАС)

**Экономическая** и кадастровая оценка объектов недвижимости:  
Э40 метод. указания по выполнению курсовой работы для студентов  
направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»/  
М.С. Акимова, Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 48 с.

Изложены материалы для подготовки студентов к курсовой работе по дисциплине  
«Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости».

Методические указания подготовлены на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначены для использования студентами, обучающимися по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», при изучении дисциплины «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости».

© Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства, 2015  
© Акимова М.С., Улицкая Н.Ю., 2015

## ВВЕДЕНИЕ

*Курсовая работа* – самостоятельное, творческое исследование научно-практического характера, позволяющее судить о приобретенных студентом знаниях и умениях применять их на практике. При её выполнении студент должен проявить знание теоретического материала, специальной литературы, исследовательский и научный подход к рассматриваемой проблеме, умение анализировать, делать обобщения и выводы.

*Курсовая работа* должна базироваться на теоретических и методических положениях науки, содержать элементы новизны, а также идеи по более эффективному решению данного вопроса по сравнению с существующим положением.

*Курсовая работа* по дисциплине «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» предусмотрена учебным планом вуза и потому является неотъемлемой частью учебного процесса. Методические указания по подготовке курсовой работы включают: примерный перечень тем, а также литературу, необходимую для подготовки курсовой работы.

Изучение данной дисциплины позволит сформировать следующие компетенции:

- способность решать инженерно-технические и экономические задачи современными методами и средствами;
- способность ставить задачи и выбирать методы исследования, интерпретировать и представлять результаты научных исследований в форме отчетов, рефератов, публикаций и публичных обсуждений.

# 1. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ К ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

## 1.1. Определение цели и задачи работы

Цель работы – углубление знаний студента, развитие навыков поиска необходимых источников информации и работы с ними, формирование аналитического подхода к решению данной проблемы. Студенты должны осознать, что дело не столько в выполнении формальных требований к работе, сколько в том, чтобы чему научиться каждый из них, что поймет, чем овладеет, и сделает ли он шаг вперед в своем профессиональном становлении.

Итак, *цель курсовой работы* – закрепление полученных теоретических знаний.

*Основные задачи* выполнения работы:

- углубить теоретические знания, полученные в процессе изучения данной дисциплины;
- выработать практические навыки в проведении 3 этапов научного исследования: сборе, обработке и анализе информации;
- выработать умение логически грамотно проиллюстрировать собранную и обобщенную информацию;
- научить оценивать, анализировать полученную информацию, делать выводы, а также научиться обнаруживать закономерности и тенденции развития явлений и процессов;
- применять на практике полученные данные.

## 1.2. Выбор темы и составление плана работы

Тема должна быть актуальной, иметь теоретическое и практическое значение для сегодняшнего дня.

Разработка избранной темы должна носить исследовательский характер и предусматривать всестороннюю характеристику объекта исследования, оценку существующего положения, раскрытие взаимосвязи между социальными, культурными и другими явлениями.

Одновременно с выбором темы целесообразно сразу же определить основные направления и идеи, которые получат развитие в работе, и приступить к составлению предварительного плана. Первоначально он представляет собой набросок исследования, который в дальнейшем может меняться, приобретая более конкретные очертания.

Окончательный вариант плана должен быть согласован с научным руководителем.

Все вопросы плана должны быть логически связаны, каждый предыдущий этап (пункт) должен обуславливать последующим и в совокупности давать ответ на поставленный вопрос, т.е. раскрывать суть темы.

Если обобщить требования, предъявляемые к плану курсовой работы, они будут выглядеть так:

- план должен содержать вопросы, необходимые для полного и глубокого раскрытия темы, и концентрированно отражать содержание работы;
- план должен предусматривать последовательное, логическое, взаимосвязанное раскрытие результатов исследования;
- не должно быть вопросов, ответы на которые частично или полностью содержатся в предыдущих или последующих разделах работы;
- нельзя вводить вопросы, детализирующие более общий вопрос без предварительного внесения в план данного общего вопроса;
- план должен быть написан в форме неразрывных предложений, а не в форме вопросительных.

Слово «план» используется и на предварительном (подготовительном) этапе в процессе написания работы. Но при оформлении курсовой слово «план» не пишется. На странице, следующей за титульным листом, вверху пишут прописными буквами: «СОДЕРЖАНИЕ». А под ним – то, что собственно и составляет план работы.

### 1.3. Работа с литературными источниками

Следующий этап подготовки работы – обзор научной и практической литературы.

Без глубокого изучения освещенных в печати аспектов исследуемой проблемы написать качественную работу невозможно. Наряду с базовыми знаниями в определенной области необходимо владеть информацией о современных течениях и тенденциях развития данного направления, о позициях ведущих ученых, о проблемах, обсуждаемых на страницах периодической литературы и т.д.

Изучение научных публикаций желательно проводить по этапам:

- общее ознакомление с произведением в целом по его оглавлению;
- беглый просмотр всего содержания;
- чтение в порядке последовательности расположения материала;
- выборочное чтение какой-либо части произведения;
- выписка представляющих интерес материалов.

Можно рекомендовать еще и такой способ изучения. Страницу тетради надо поделить пополам. С левой стороны сделать выписки из прочитанного, а с правой – свои замечания.

Изучение литературы по выбранной теме нужно начинать с общих работ, чтобы получить представление об основных вопросах, к которым примыкает избранная тема, а затем уже вести поиск нового материала. При изучении литературы желательно соблюдать следующие рекомендации:

- начинать следует с литературы, раскрывающей теоретические аспекты изучаемого вопроса – монографий и журнальных статей, после этого использовать инструктивные материалы (инструктивные материалы используются только последних изданий);

- детальное изучение студентом литературных источников заключается в их конспектировании и систематизации, характер конспектов определяется возможностью использования данного материала в работе – выписки, цитаты, краткое изложение содержания литературного источника или характеристика фактического материала;

- систематизацию получаемой информации следует проводить по основным разделам курсовой работы, предусмотренным планом;

- при изучении литературы не стремитесь освоить всю информацию, в ней заключённую, а отбирайте только ту, которая имеет непосредственное отношение к теме работы;

- критерием оценки прочитанного является возможность его практического использования в курсовой работе;

- изучая литературные источники, тщательно следите за оформлением выписок, чтобы в дальнейшем было легко ими пользоваться;

- не расстраивайтесь, если часть полученных данных окажется бесполезной, очень редко они используются полностью;

- старайтесь ориентироваться на последние данные, по соответствующей проблеме, опираться на самые авторитетные источники, точно указывать, откуда взяты материалы;

- при отборе фактов из литературных источников нужно подходить к ним критически.

#### 1.4. Работа над содержанием

Когда план в основном готов, начинается работа над содержанием. Мы говорим «в основном» потому, что окончательный вариант плана может выработаться и в процессе написания работы, вплоть до ее завершения.

Материал, составляющий содержание курсовой, должен быть не только тщательно собран, но и правильно организован. Такая организация достигается четкой структуризацией работы: введение, две-три главы, заключение, библиографический список, приложение. Объем работы, как правило, составляет 25-30 страниц машинописного текста.

**Введение** начинается с обоснования актуальности выбранной темы. Далее конкретизируется объект и предмет исследования, определяется

цель и содержание поставленных задач, указывается метод (или методы) исследования.

Таким образом, введение – очень ответственная часть курсовой работы, поскольку оно не только ориентирует читателя в дальнейшем раскрытии темы, но и содержит все необходимые её квалификационные характеристики. Поэтому основные части введения рассмотрим более подробно.

Освещение актуальности должно быть немногословным, начинать её описание издалека нет особой необходимости. Достаточно в пределах одной страницы машинописного текста показать главное – суть проблемной ситуации, из чего и будет видна актуальность темы.

Далее логично перейти к формулировке цели предпринимаемого исследования, а также указать на конкретные задачи, которые предстоит решать в соответствии с этой целью. Это обычно делается в форме перечисления (изучить..., описать..., выявить... и т.п.). Формулировку задач необходимо делать как можно более тщательно, поскольку описание их решения должно составить содержание глав курсовой работы.

Обязательным элементом введения является формулировка объекта и предмета исследования. Объект – это процесс или явление, порождающие проблемную ситуацию и избранные для изучения. Предмет – это то, что находится в границах объекта. Объект и предмет исследования как категории научного процесса соотносятся между собой как общее и частное. В объекте выделяется та его часть, которая служит предметом исследования. Именно на него и направлено основное внимание работы, именно предмет исследования определяет тему, которая обозначается на титульном листе как её заглавие.

Во введении необходимо также указать методы исследования, которые служат инструментом в добывании фактического материала, являясь необходимым условием достижения поставленной в работе цели.

Завершает введение описание структуры работы (количество глав, страниц, рисунков, таблиц, приложений).

**Основная часть** состоит, как правило, из двух или трех глав, содержание которых зависит и от учебной дисциплины, и от темы. Здесь подробно рассматриваются методика и техника исследования, обобщаются результаты.

Все материалы, не являющиеся насущно важными для понимания решения научной задачи, выносятся в приложения. Содержание глав основной части должно точно соответствовать теме курсовой работы и полностью её раскрывать. Здесь студент показывает своё умение сжато, логично и аргументировано излагать материал, оформление которого должно соответствовать требованиям, предъявляемым к работам, направляемым в печать.

**Заключение**, так же, как и введение, можно начать с краткого упоминания значимости выбранного направления исследования, переходящего в анализ полученных результатов. Следует по пунктам систематизировать

основные выводы и предложения, сделанные в работе, указать, на что они направлены. В некоторых случаях возникает необходимость указать пути продолжения исследованной темы, формы и методы её дальнейшего изучения.

**Библиографический список** составляет одну из существенных частей курсовой работы и отражает самостоятельную творческую работу студента.

Всё, что касается поиска литературы работы с ней, рассматривалось нами в предыдущих разделах.

Библиографический список формируется параллельно ходу выполнения работы. В конце необходимо произвести лишь его систематизацию – фамилии авторов и заглавий (если автор не указан) размещаются по алфавиту.

Источники на иностранном языке обычно помещаются по алфавиту после основного перечня.

Каждый включенный в такой список литературный источник должен иметь отражение в работе. Если студент делает ссылку на какие-либо заимствованные факты или цитирует работы других авторов, то он должен обязательно указать, откуда взяты приведенные материалы.

**Приложения** (рисунки, схемы, таблицы и т.д.) усиливают наглядность работы, глубже раскрывают суть процессов и явлений, делают высказанные положения более аргументированными и убедительными.

Приложения располагают в конце работы после библиографического списка, от которого их отделяет лист с надписью в центре: «Приложения». За данным листом следуют сами приложения, каждое из которых может состоять из одного или нескольких листов. Каждое приложение должно иметь заголовок.

## 1.5. Защита курсовой работы

До защиты курсовая работа, подписанная студентом, проверяется руководителем.

Для доклада курсовой работы студенту выделяется 5-7 мин. В начале доклада называется тема работы, а затем раскрывается сущность её содержания.

По окончании доклада преподаватель задает студенту вопросы в соответствии с темой и содержанием работы, чтобы выявить его знания по вопросам, раскрытым в работе и докладе.



## 1.6. Правила оформления работы

1. Работа должна быть напечатана на стандартном листе писчей бумаги в формате А4. Поля должны оставаться по всем четырём сторонам печатного листа: левое поле – 25 мм, правое – 10 мм, верхнее и нижнее – 20 мм.

2. Шрифт Times New Roman, размер шрифта – 14, интервал – полуторный. Выравнивание текста работы необходимо производить по ширине листа, отступ первой строки абзаца установить 12,5 мм.

3. Каждая новая глава начинается с новой страницы. Это же правило относится и к другим основным структурным частям работы (введению, основной части, заключению, библиографическому списку, приложениям и т.д.).

4. Все страницы работы должны быть пронумерованы сквозной нумерацией арабскими цифрами. Порядковый номер страницы ставится на середине нижнего поля. Первой страницей является титульный лист (номер на этой странице не проставляется). Второй страницей – содержание.

5. Титульный лист оформляется по установленному образцу.

6. Библиографический список оформляется согласно требованиям ГОСТ 7.1-2003.

7. Все ошибки и опечатки должны быть исправлены до того, как работа будет переплетена.

### *Правила оформления содержания и наименований глав, параграфов*

Для формирования содержания при работе в редакторе Word целесообразно использовать автоматическое формирование оглавления в окне Вставка/Ссылка/Оглавление и указатели, однако при этом необходимо присвоить названиям глав (включая Введение, Заключение, Приложения, Библиографический список) формат заголовка первого уровня, а названиям параграфов формат заголовков второго уровня.

В курсовых работах не принято делать более двух уровней заголовков (подзаголовков). Если есть необходимость более детального деления материала внутри одного параграфа, то следует подзаголовки выделить полужирным шрифтом или курсивом внутри параграфа, но не выносить их в содержание работы.

Слово «СОДЕРЖАНИЕ» записывают в виде заголовка прописными буквами, выравнивая по центру. В содержании работы указывается перечень всех глав и параграфов работы, а также номера страниц, с которых начинается каждая из них. Главы работы должны иметь порядковые номера, обозначенные арабскими цифрами без точки.

Параграфы каждой главы работы должны иметь нумерацию в пределах каждой главы.

Номер параграфа состоит из номера главы и непосредственного номера параграфа в данной главе, отделенного от номера главы точкой. В конце номера параграфа точка не ставится.

В работе наименование глав записывают в виде заголовков полужирным шрифтом прописными буквами, выравнивая по центру без подчеркивания.

Наименования параграфов записывают в виде заголовков с абзаца (выравнивание по ширине) полужирным шрифтом строчными буквами (кроме первой прописной) также без подчеркивания.

Переносы слов в наименованиях глав, параграфов, вопросов не допускаются. Точку в конце наименования не ставят. Если наименование состоит из двух предложений, их разделяют точкой. Каждую главу в работе следует начинать с новой страницы.

#### *Правила написания буквенных аббревиатур*

В тексте курсовой работы, кроме общепринятых буквенных аббревиатур (РФ, ЦБ РФ и т.п.), используются вводимые их авторами буквенные аббревиатуры, сокращённо обозначающие какие-либо понятия из соответствующих областей знания. При этом первое упоминание таких аббревиатур указывается в круглых скобках после полного наименования, в дальнейшем они употребляются в тексте без расшифровки. Если число сокращений превышает десять, то составляется список принятых сокращений, который помещается перед списком литературы.

#### *Правила представления формул, написания символов*

Формулы обычно располагают отдельными строками посередине листа или внутри текстовых строк. В тексте рекомендуется помещать формулы короткие, простые, не имеющие самостоятельного значения и не пронумерованные. Наиболее важные формулы, а также длинные и громоздкие формулы, содержащие знаки суммирования, произведения, дифференцирования, интегрирования, принято располагать на отдельных строках и нумеровать. Для экономии места несколько коротких однотипных формул, выделенных из текста, можно помещать на одной строке, а не одну под другой.

Порядковые номера формул обозначают арабскими цифрами в круглых скобках у правого края страницы. Одну формулу обозначают – «(1)». Ссылки в тексте на порядковые номера формул также дают в круглых скобках, например, «... в формуле (1)».

Расшифровки символов, входящих в формулу должны быть приведены непосредственно под формулой. Значение каждого символа дают с новой строки в той последовательности, в какой они приведены в формуле. Первая строка расшифровки должна начинаться со слова «где» без двоеточия после него, например:

«... При определении продажной цены используют среднюю прибыль, рассчитываемую по формуле (10), и предельную прибыль, рассчитываемую по формуле (11):

$$An = Tn(q) / q, \quad (11)$$

где  $An$  – средняя прибыль;

$Tn(q)$  – совокупная сумма прибыли на определенный товар за определенный период;

$q$  – объём продаж...»

Переносить формулу на следующую строку допускается только на знаках выполняемых операций. При этом применяемый знак в начале следующей строки повторяют. При переносе формулы на знаке умножения применяют знак «×».

#### *Правила оформления рисунков, графиков, таблиц*

В работах обычно используется большое количество иллюстраций (графиков, рисунков, диаграмм). Содержание иллюстраций должно быть понятно читателю без обращения к тексту работы. Иллюстрации следует нумеровать арабскими цифрами сквозной нумерацией отдельно по каждому виду иллюстрации. Если иллюстрация в работе одна, то она все равно обозначается с присвоением ей номера, например: «Рисунок 1».

Иллюстрации могут иметь наименование и пояснительные данные (подрисуночный текст). Наименование помещают под иллюстрацией и пояснительными данными (выравнивают по ширине, сохраняя отступ абзаца) и формулируют, например, следующим образом «Рисунок 2 – Денежно-кредитный механизм». В конце наименования иллюстрации точку не ставят.

Иллюстрации следуют располагать по тексту ближе к первому упоминанию.

Значительные по размеру и объему данных иллюстрации лучше выносить в приложения к работе. На весь иллюстрационный материал должны быть ссылки в тексте работы, например: «... как это видно из графика 2» или «... в соответствии с рисунком 3».

В качестве иллюстративного материала в работах часто используются графики.

График целесообразно использовать для характеристики и прогнозирования динамики непрерывно меняющегося показателя при наличии функциональной связи между фактором и показателем. Оси абсцисс и ординат должны иметь условные обозначения и размерность применяемых величин. Надписи, относящиеся к кривым и точкам, производят только в тех случаях, когда их немного и они кратки. Многословные надписи заменяют цифрами, расшифровка которых приводится в пояснительных данных. На одном графике не следует приводить больше трех кривых.

Цифровой материал, как правило, оформляют в виде таблиц. Таблицы применяют для характеристики точных данных, лучшей наглядности и

удобства сравнения показателей, а также сопоставимости информации, полученной из разных источников.

Название таблицы должно отражать его содержание, быть точным и кратким.

Название следует помещать по центру над таблицей, после слов «Таблица 1» (нумерация таблиц также сквозная), которые выравнивают по правому краю без точки в конце.

Заголовки граф таблицы начинают с прописных букв, а подзаголовки со строчных, если они составляют одно предложение с заголовком. Подзаголовки, имеющие самостоятельное значение, пишут с прописной буквы. В конце заголовков и подзаголовков таблицы знаки препинания не ставят. Заголовки указывают в единичном числе. В заголовках и подзаголовках не принято использовать авторские аббревиатуры.

В каждой таблице следует указывать единицы измерения показателей и период времени, к которому относятся данные. Если цифровые данные в графах таблицы выражены в различных единицах, то их указывают в заголовке каждой графы. Если все параметры, размещенные в таблице, выражены в одной и той же единице, сокращенное обозначение единицы помещают над таблицей. Например:

«...»

Таблица 1

Сведения об объектах аналогах

(тыс. руб.)

Объект-аналог	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена за 1 м <sup>2</sup>	Стоимость объекта-аналога
А	100	5	500
В	200	6	1200

...»

Таблица слева и справа, как правило, ограничивается линиями. Горизонтальные и вертикальные линии, разграничивающие строки, допускается не проводить, если их отсутствие не затрудняет пользование таблицей. Головка (верхняя часть таблицы, содержащая заголовки и подзаголовки граф) должна быть отделена линией от основной части. Если цифровые данные не приводятся, то в графе ставится прочерк.

Если строки и графы выходят за формат страницы, таблицу делят на части, помещая одну под другой или рядом. При этом в каждой части таблицы повторяют её головку и боковик (заголовки строк). Слово «Таблица», порядковый номер и заголовок таблицы указывают один раз над первой частью таблицы, над последующими частями пишут, например: «Продолжение таблицы 2».

На все таблицы должны быть ссылки по тексту работы. Порядок оформления ссылок на таблицы, такой же, как и оформление ссылок на ил-

люстрации. Таблица в зависимости от её размера помещается под текстом, в котором впервые дана ссылка на неё, или на следующей странице. Большие таблицы рекомендуется помещать в приложениях.

#### *Правила оформления приложений и ссылок*

Материал, дополняющий текст работы, помещают в приложениях. Приложениями могут быть географический материал, таблицы большого формата, примеры рекламной продукции, фотографии и т.д.

Каждое приложение следует начинать с новой страницы с указанием наверху по правому краю страницы слова «Приложение». Приложения обозначают заглавными буквами русского алфавита, начиная с А, за исключением букв Ё, З, Й, О, Ч. Ъ, Ы, Ь. Допускается обозначение приложений буквами латинского алфавита, за исключением букв I и O.

Приложение должно иметь заголовок, который записывают симметрично относительно текста с прописной буквы отдельной строкой.

Приложение должно иметь общую с остальной частью работы сквозную нумерацию страниц.

Располагать приложения следует в порядке появления ссылок на них в тексте.

При использовании в работе теоретических положений других авторов, цитировании данных, материалов и пр. необходимо делать ссылки на источник информации и её авторов. Для этого в работе после положений, требующих разъяснения или ссылки, ставят квадратные скобки, в которых указывается номер источника информации из библиографического списка. После запятой даются сноски на страницы используемого источника литературы.

Нумерацию ссылок ведут сквозную по всему тексту работы.

Правила оформления библиографических сносок схожи с правилами оформления списка литературы. В случае дословного цитирования, текст цитирования помещают в кавычки, а в сноске указывают номер страницы, на которой расположен данный материал.

Например:

«...»

В этой связи мы разделяем точку зрения американского ученого П.Ф. Друкера о том, что теоретической основой предпринимательской деятельности является экономическая теория динамического неравновесия [1, с.20].

...»

#### *Правила оформления библиографического списка*

Библиографический список является составной частью работы и отражает степень изученности рассматриваемой проблемы. В список литературы включаются не только те источники, на которые в работе имеются библиографические ссылки, но и те которые были изучены при исследовании темы.

Список литературы должен содержать как теоретические труды, которые послужили научной базой для изучения выбранной темы, так и монографии (работы, в которых исследуются отдельные вопросы), статьи из периодической печати, отражающие развитие научной мысли последних лет, ресурсы Internet. Считается не допустимым использовать литературу только одного вида (например, учебники и учебные пособия) и пренебрегать другими источниками информации.

Принято, что для подготовки курсовой работы студент должен изучить не менее 15 источников.

Литература группируется в списке следующим образом:

1) перечисляются нормативно-правовые акты органов законодательной и исполнительной власти (Конституция, законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ) в хронологическом порядке с указанием библиографических данных официального источника опубликования;

2) книги и статьи на русском языке в алфавитном порядке;

3) книги и статьи на иностранных языках в алфавитном порядке;

4) Internet источники.

Включенная в список литература и источники нумеруется сплошным порядком от первого до последнего названия. Источники следует нумеровать арабскими цифрами и печатать с абзаца.

## 1.7. Критерии оценок курсовой работы

Курсовая работа оценивается по пятибалльной системе: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Общие критерии оценки курсовой работы:

- актуальность и степень разработанности темы;
- творческий подход и самостоятельность в анализе, обобщениях и выводах;
- полнота охвата литературы;
- уровень овладения методикой исследования;
- правильность и научная обоснованность выводов, практическая направленность;
- стиль изложения;
- соблюдение всех требований к оформлению курсовой работы и сроков ее выполнения.

На «*отлично*» может быть оценена курсовая работа при:

- соответствии содержания заявленной теме;
- глубоко и полном раскрытии вопросов теоретической и практической части работы;
- отсутствии ошибок, неточностей, несоответствий в изложении теоретических и практических разделов;

- глубоком и полном анализе результатов курсовой работы, постановке верных выводов, указании их практического применения;
- высоком качестве оформления;
- представлении курсовой работы в указанные руководителями сроки;
- уверенной защите курсовой работы.

На *«хорошо»* может быть оценена курсовая работа при:

- соответствии содержания заявленной теме;
- наличии небольших неточностей в изложении теоретического или практического разделов, исправленных самим обучающимся в ходе защиты;
- глубоком и полном анализе результатов, постановке верных выводов, указании их практического применения;
- хорошем качестве оформления курсовой работы;
- представлении курсовой работы в указанные руководителями сроки.

На *«удовлетворительно»* может быть оценена курсовая работа:

- при соответствии содержания заявленной теме;
- при недостаточно полном раскрытии вопросов теоретической или практической части;
- при наличии ошибок и неточностей в изложении теоретического или практического разделов курсовой работы, исправленных самим обучающимся в ходе защиты;
- при недостаточно глубоком и полном анализе результатов;
- при небрежном оформлении курсовой работы;
- при представлении курсовой работы в поздние сроки;
- при обнаружении ошибок и неточностей в ходе защиты курсовой работы.

На *«неудовлетворительно»* может быть оценена курсовая работа:

- при несоответствии содержания заявленной теме;
- при нераскрытии вопросов теоретической или практической части;
- при наличии грубых ошибок в изложении теоретического или практического разделов;
- при отсутствии анализа результатов курсовой работы;
- при низком качестве оформления курсовой работы;
- при представлении курсовой работы в поздние сроки;
- при обнаружении грубых ошибок в ходе защиты курсовой работы.

## 1.8. Литература для выполнения курсовой работы

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993)(с поправками от 30.12.2008, 5.02.2014).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 06.04.2015) (30 ноября 1994 г.).

3. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) (29 июля 1998 г.).

4. Федеральный закон от 28 декабря 2010 г. N 431-ФЗ (ред. от 21.07.2014). «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Федеральный закон от 22 июля 2010 г. N 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 04.10.2014).

6. Федеральный закон от 15.04.1998 N 66-ФЗ (ред. от 31.12.2014) «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (15 апреля 1998 г.).

7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045).

8. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 23.08.2007 N 10045).

9. Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 6. Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)».

10. Приказ Министерства экономического развития РФ от 18 марта 2011 г. N 113 «Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости».

11. Приказ от 24.10.12 п/450»О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Пензенской области».



12. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

13. Аленичева, Е.В. Методы оценки объектов недвижимости: учебное пособие. – Тамбов: ТГУ, 2005. – 25 с.

14. Горский И.В., Медведева О.В., Лебединская Т.Г., Юдин Е.А. Налогообложение недвижимого имущества в зарубежных странах. – М., 2010.

15. Оценка объектов недвижимости / под ред. В.В. Григорьева. – М.: Инфра-М, 2006. – 472 с.

16. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.

17. Соловьев М.М. Оценочная деятельность (оценка недвижимости): учебное пособие. – М.: ГУ ВШЭ, 2009.

18. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов по специальностям экономики и управления (060000) / ред. В.А. Швандар. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юнити, 2006. – 463 с.

19. Организация оценки и налогообложения недвижимости / под ред. Д.К. Эккерта. – М.: Старт Интер, 2005. – Т. 1. – 384 с.

20. Грибовский С.В. О создании методики оценки стоимости недвижимости жилого назначения для целей налогообложения и федеральных стандартах кадастровой оценки /// I Международный конгресс «Становление, развитие и перспективы оценочной деятельности в России».

21. Официальный сайт ФГБУ «ФКП Росреестра» Пензенской области. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>

22. Официальный сайт «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>

23. Официальный сайт «Гарант». – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>

24. Сайт Оценщик.ру. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/news/1737.html>

25. Сайт объявления в Пензе. – Режим доступа: <http://bazarpnz.ru/>

## 1.9. Примеры тем курсовых работ

1. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Железнодорожного района г. Пенза.

2. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Ленинского района г. Пенза.

3. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Первомайского района г. Пенза.

4. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Октябрьского района г. Пенза.

5. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Железнодорожного района г. Пенза.
6. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости г. Кузнецка Пензенской области.
7. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости г. Заречного Пензенской области.
8. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости г. Сердобска Пензенской области.
9. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости г. Каменка Пензенской области.
10. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Пензенского района Пензенской области.
11. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости г. Нижнего Ломова Пензенской области.
12. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости г. Никольск Пензенской области.
13. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Кузнецкого района Пензенской области.
14. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Бессоновского района Пензенской области.
15. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Тамалинского района Пензенской области.
16. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Кольшлейского района Пензенской области.
17. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Лунинского района Пензенской области.
18. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Нижнеломовского района Пензенской области.
19. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Каменского района Пензенской области.
20. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Мокшанского района Пензенской области.
21. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Сердобского района Пензенской области.
22. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Пачелмского района Пензенской области.
23. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Городищенского района Пензенской области.
24. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Малосердобинского района Пензенской области.
25. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Спасского района Пензенской области.

26. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Камешкирского района Пензенской области.
27. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Бековского района Пензенской области.
28. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Шемышейского района Пензенской области.
29. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Неверкенского района Пензенской области.
30. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Никольского района Пензенской области.
31. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Башмаковского района Пензенской области.
32. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Иссинского района Пензенской области.
33. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Наровчатского района Пензенской области.
34. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Вадинского района Пензенской области.
35. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Сосноборского района Пензенской области.
36. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Лопатинского района Пензенской области.
37. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Белинского района Пензенской области.
38. Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Земетчинского района Пензенской области.

**2. ПРИМЕР ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ  
ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ  
ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**

*Образец оформления титульного листа:*

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА

Факультет «Управление территорией»  
Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

**КУРСОВАЯ РАБОТА**  
**по дисциплине «Экономическая и кадастровая оценка объектов**  
**недвижимости»**  
**на тему «Экономическая и кадастровая оценка объектов**  
**недвижимости в Октябрьском районе г. Пенза»**

**Специальность** \_\_\_\_\_

Студент(ка) группа № \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. студента)

Руководитель \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. преподавателя)

Пенза, 2015 г.

**Образец оформления задания на курсовую работу**

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА

Факультет «Управление территориями»  
Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

**ЗАДАНИЕ**

на курсовую работу по дисциплине:  
«Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости»

Тема: Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости Октябрьского района г. Пенза

Выдано студенту(ке) \_\_\_\_\_

Факультет \_\_\_\_\_ Курс \_\_\_\_\_ Группа \_\_\_\_\_

Начало проектирования \_\_\_\_\_

Окончание проектирования \_\_\_\_\_

**Состав пояснительной записки и сроки выполнения**

№ п/п	Состав работы	Сроки выполнения	Составляет % от общего объема
1.	Теоретические положения экономической и кадастровой оценки объектов недвижимости	Сентябрь 2015г.	20
2.	Анализ рынка объектов недвижимости в Октябрьском районе г. Пенза	Ноябрь 2015	40
3	Ценовое зонирование территории Октябрьского района г. Пензы на основе экономической и кадастровой оценки объектов недвижимости	Декабрь 2015	40

Руководитель работы \_\_\_\_\_ М.С. Акимова

Дата выдачи \_\_\_\_\_

*Образец оформления содержания курсовой работы*

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>ВВЕДЕНИЕ</b>	<b>4</b>
<b>1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>6</b>
Рыночная оценка объектов недвижимости	6
Кадастровая оценка объектов недвижимости	10
<b>2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ Г. ПЕНЗА</b>	<b>14</b>
2.1 Анализ рыночной стоимости объектов недвижимости в Октябрьском районе г. Пенза	15
2.2 Анализ кадастровой стоимости объектов недвижимости в Октябрьском районе г. Пенза	19
<b>3 ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА Г. ПЕНЗЫ НА ОСНОВЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>22</b>
3.1 Методические положения ценового зонирования территории города	22
3.2 Ценовое зонирование территории г. Пенза по рыночной стоимости объектов недвижимости	24
3.3 Ценовое зонирование территории г. Пенза по кадастровой стоимости объектов недвижимости	27
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b>	<b>30</b>
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК</b>	<b>31</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	<b>33</b>
Приложение А. Статистический анализ рыночной информации по Октябрьскому району г. Пенза	34

## 2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ОКТЯБРЬСКОМ РАЙОНЕ Г. ПЕНЗЫ

### 2.1 Анализ рыночной стоимости объектов недвижимости в Октябрьском районе г. Пенза

Город Пенза является центром Пензенской области, расположенный в 650 км от Москвы.

На основе анализа рынка были определены ценообразующие факторы, потенциально оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости.

При обосновании факторов используются следующие алгоритмы, применение которых зависит от полноты и качества рыночной информации:

#### **Алгоритм А**

На основе рыночной информации о продаже объектов недвижимости, определены основные параметры, описывающие объект недвижимости с точки зрения продавца. При продаже объекта недвижимости продавец указывает наиболее важные характеристики, позволяющие выполнить сравнительный анализ с прочими объектами недвижимости, предлагаемых к продаже (публичной оферте). Отсюда, сделан вывод о том, что указываемые характеристики, представляют собой ценообразующие факторы.

#### **Алгоритм В**

Обоснование ценообразующих факторов выполняется на основе исследования, выполненного экспертами в области анализа рынка недвижимости, опубликованного в источниках информации, находящихся в открытом доступе.

#### **Алгоритм С**

**Применение модели парной (однофакторной) регрессии.**

Общая модель парной регрессии характеризует связь между двумя переменными, которая проявляется как некоторая закономерность лишь в среднем в целом по совокупности наблюдений. Регрессионным анализом называется определение аналитического выражения связи между исследуемыми переменными, в котором изменение резульативной переменной происходит под влиянием факторной переменной.

Модель регрессии или уравнение регрессии позволяет количественно оценить взаимосвязь между исследуемыми переменными.

Все населенные пункты делятся на два основных типа – городские и сельские, хотя до сих пор определение критериев их деления остается спорным вопросом. При этом более четкое определение было выработано для городов. Все многообразие критериев, применяемых национальными

статистическими комитетами при определении городов, можно свести к четырем типам:

- 1) число жителей (однако единый ценз людности в мире отсутствует);
- 2) административный статус;
- 3) плотность населения, или густота застройки;
- 4) хозяйственные функции (род занятий населения).

Уровень цен на объекты недвижимости в городских населенных пунктах, выше уровня цен в сельских населенных пунктах.

Из анализа рынка квартир Октябрьского района города Пензы, можно сделать вывод, что чем удаленнее объект недвижимости от центра района, положительно влияющего на стоимость объектов недвижимости, тем ниже его стоимость.

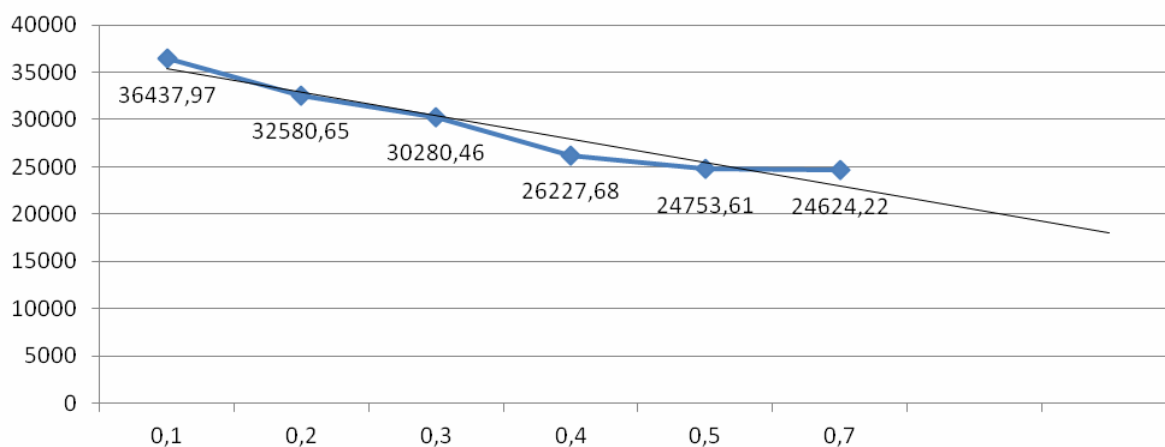


Рисунок 1 – Зависимость стоимости объектов недвижимости от расстояния до центра района, положительно влияющего на стоимость объектов недвижимости

Из рисунка 1 видна зависимость стоимости объектов недвижимости от удаленности их от центров, можно отметить, что чем ближе объект недвижимости расположен к положительно влияющему центру, тем выше его стоимость.

Из общего числа ценообразующих факторов в Октябрьском районе г. Пенза наибольшее влияние на стоимость недвижимости оказывают:

- расстояние от объекта до центра района;
- площадь объекта;
- год постройки;
- материал стен.

На рисунке 3 показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости, при прочих равных условиях зависит от материала стен.



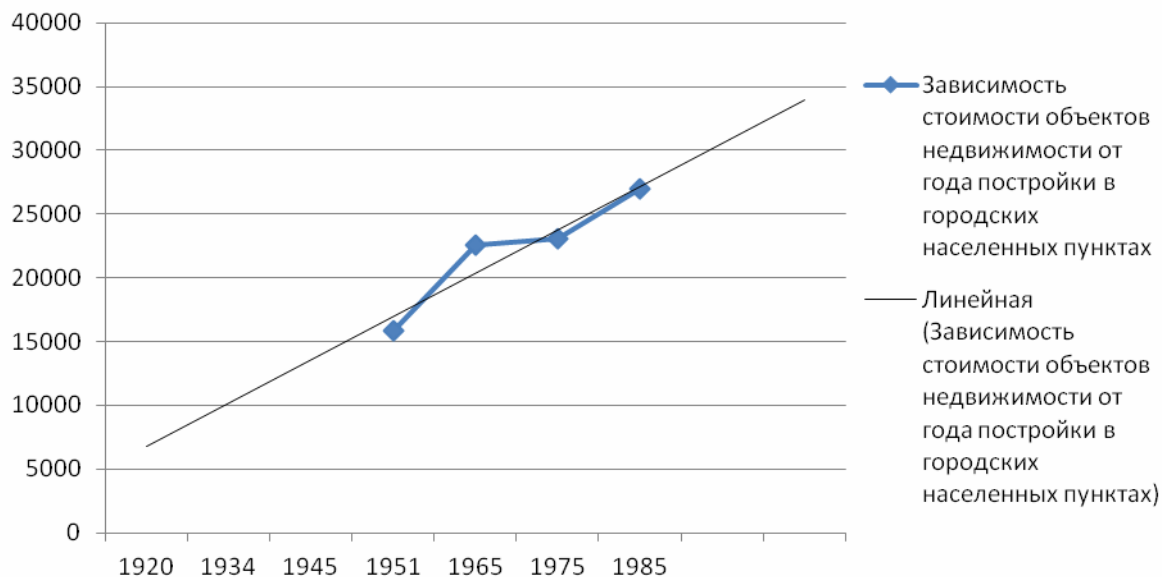


Рисунок 2 – Зависимость стоимости объектов недвижимости от года постройки

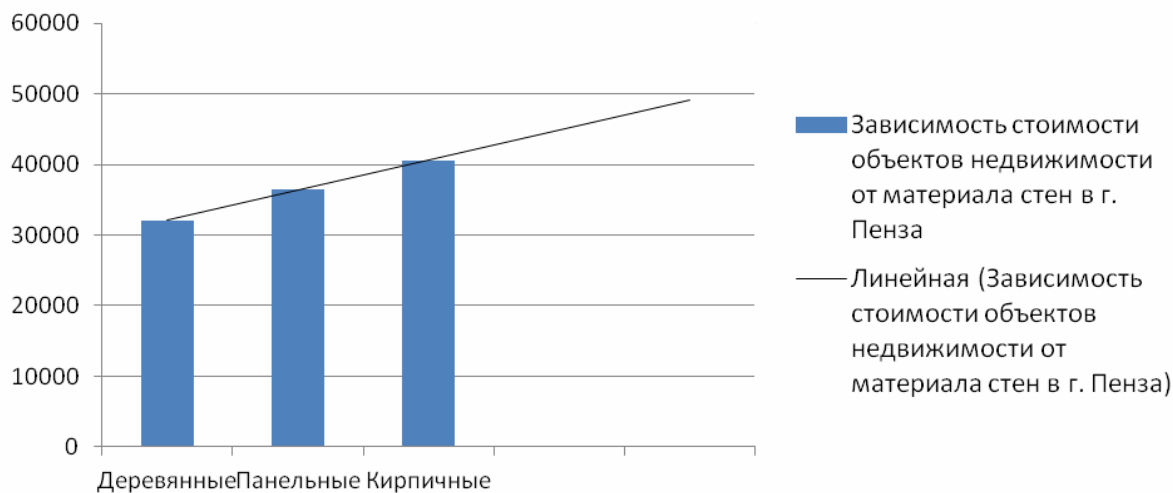


Рисунок 3 – Зависимость стоимости объектов недвижимости от материала стен

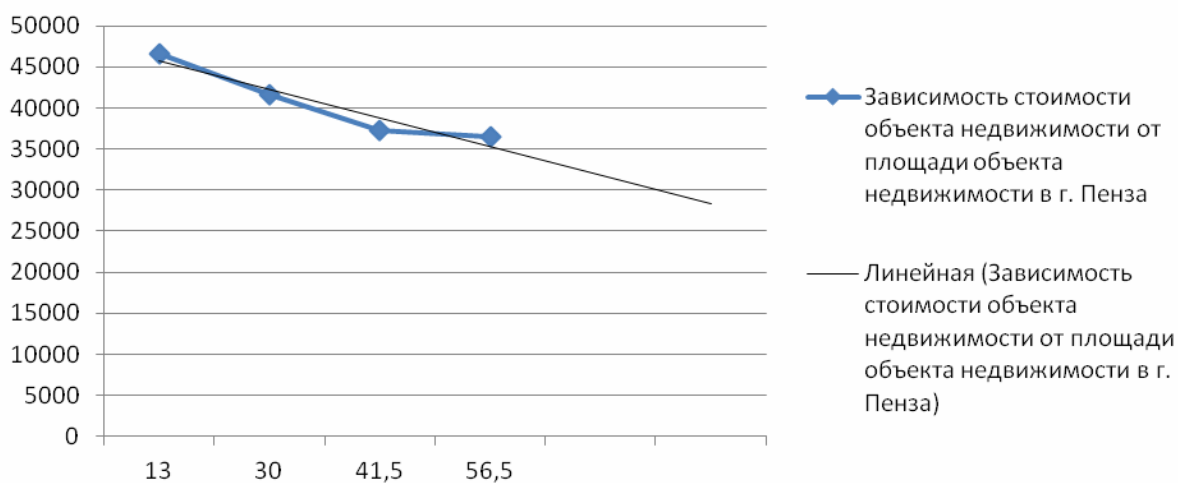


Рисунок 4 – Зависимость стоимости объектов недвижимости в г. Пензе от площади

На рисунке 4 показана зависимость рыночной стоимости одного метра квадратного объекта недвижимости, при прочих равных условиях зависит от площади. Как видно из графика, объекты аналоги площадью от 35-60 кв.м. (используемые нами при обосновании), имеют почти одинаковый уровень, а в целом четко прослеживается тенденция – при увеличении площади объекта уменьшается его стоимость за кв.м.

Первым значимым фактором, влияющим на цену жилья, является его местоположение в городе. Жилье, расположенное в центре будет стоить намного дороже, чем аналогичное жилье на окраине. В центре города лучше развита инфраструктура, здесь расположены парки, офисы, крупные магазины, административные органы и другие, значимые для населения объекты.

Как показывает практика, самым большим спросом на рынке пользуются квартиры в кирпичных домах. Кирпичные дома более красивы с архитектурной точки зрения, так как строительство из кирпича позволяет воплотить в жизнь многие замыслы архитекторов и дома уже не представляют собой типовую «коробку». Основное же преимущество кирпичных домов, по мнению многих, — способность кирпича впитывать и отдавать влагу, что особенно важно для климатических зон, где высока относительная влажность воздуха.

Бетон такой способности лишен, отсюда и мнение о том, что в кирпичных домах «легче дышится».

В ходе исследования было установлено, что более дорогие объекты многоквартирной жилой застройки, расположены в кирпичных домах, более дешевые – в домах с материалом стен – панельные, деревянные.

Анализ рынка объектов недвижимости по объектам индивидуальной жилой застройки по 2 группе прочих ГНП показал, что существенное влияние на стоимость объектов оказывают такие факторы, как:

- расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;
- численность населения в населенном пункте;
- год постройки;
- материал стен;
- площадь.

Проведем анализ рынка нежилой недвижимости.

Согласно социально-экономическому положению, населенные пункты можно условно разделить на 4 группы:

- Наивысший уровень социально-экономического развития (развитый рынок недвижимости, наличие крупных транспортных узлов: морской порт, ж/д станция, гострасса);

- Высокий уровень социально-экономического развития (средне развитый рынок недвижимости, наличие крупных транспортных узлов: гос-трасса, ж/д станция);
- Средний уровень социально-экономического развития (слабо развитый рынок недвижимости, наличие локальных транспортных узлов: федеральная трасса, ж/д станция, причальные стенки);
- Низкий уровень социально-экономического развития, отсутствие крупных транспортных узлов.

Столица по отношению к городам региона имеет наивысший уровень социально-экономического развития.

Рынок недвижимости крупных городов и периферийных районов отличается существенным образом. В некрупных городах, поселках и селах предложение и спрос на коммерческую недвижимость недостаточно объем, или практически отсутствует. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

#### **Рынок объектов, предназначенных для хранения транспорта**

Данный рынок в основном составляют гаражи, расположенные в гаражных комплексах (кооперативах), а также появляются современные дома со встроенными стоянками и гаражами на первых и цокольных этажах зданий.

В целом рынок гаражей можно разделить на две подгруппы: это гаражи, предназначенные для хранения личного (индивидуального) транспорта граждан, и гаражи прочего назначения, к которым относятся объекты, предназначенные для хранения грузового, пассажирского транспорта, спецтехники.

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» минимальный размер земельного участка, выделенного под одноэтажный гараж для легковых автомобилей, рассчитанного на одно машино-место, составляет 30 кв.м.

Наиболее часто гараж для хранения индивидуального транспорта рассчитан на 1-3 машино-место, соответственно площадь индивидуального гаража ориентировочно составляет до 90 кв.м.

На основании анализа рынка гаражей в городе Пенза можно отметить, что чаще всего на рынке представлены предложения к продаже гаражей, предназначенных для хранения личного транспорта.

Наибольшую роль в формировании цены на индивидуальный гараж играет расположение объекта внутри населенного пункта или города (центральный округ или окраина), а также материал ограждающих конструкций объекта недвижимости.

Так, наиболее дорогими являются капитальные гаражи, построенные из кирпича и бетона (блоки, монолит, панельные), более дешевыми считаются металлические и деревянные. Преобладающим материалом стен на рынке гаражей является «кирпич».

Зависимость между площадью индивидуального гаража и его стоимостью отсутствуют. В разрезе исследования индивидуальных гаражей влияние площади на стоимость гаража можно считать несущественным.

Прочие гаражи, предназначенные для хранения спецтехники, грузового и пассажирского транспорта на рынке представлены мало. Такие объекты строятся в большинстве случаев из кирпича или бетонных панелей, малая доля из металлических панелей. Объекты могут быть использованы также в качестве производственных или складских помещений.

Выводы по результатам анализа рынка гаражей:

- В целом рынок на рынке гаражей можно выделить две подгруппы:
  - Гаражи для хранения личного транспорта (индивидуальные).
  - Прочие гаражи для хранения грузового, пассажирского транспорта, спецтехники, мастерские.
- Наибольшую роль в формировании цены на индивидуальный гараж играет расположение объекта внутри населенного пункта или города (центральный округ или окраина), а также материал ограждающих конструкций объекта недвижимости и его физическое состояние.
- Площадь объекта в стоимости индивидуальных гаражей не является существенным ценообразующим фактором.
- Цены на гаражи в г. Пенза находятся в следующем диапазоне: От 12265,49 руб. за 1 кв.м. до 20396,85 руб. за 1 кв.м. объекта.

#### **Рынок объектов садового, огородного, дачного назначения.**

Понятие «дача» не относится к числу правовых категорий. Оно имеет собирательное значение и обозначает загородный дом для летнего проживания и отдыха. Данный термин применяется к жилому строению (дому), построенном как на садовом, так на дачном земельном участке.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» члены садоводческого или дачного некоммерческого объединения имеют право осуществлять в соответствии с установленными требованиями строительство и перестройку жилого строения, хозяйственных строений и сооружений – на садовом земельном участке; жилого строения или жилого дома, хозяйственных строений и сооружений – на дачном земельном участке.

Местом нахождения дачи является место нахождения дачного или садового земельного участка.

Рынок недвижимости крупных городов и периферийных районов отличается существенным образом. В некрупных городах, поселках и селах

предложение и спрос на недвижимость недостаточно объемны, или практически отсутствует. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

***Выводы по результатам анализа для объектов недвижимости садового, дачного и огородного назначения:***

1. Рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

2. Самый высокий показатель 1 кв.м стоимости недвижимости в столице области, городских муниципальных образованиях, а также в районах, приближенных к центру.

3. При проведении анализа рынка, было выявлено, что сделки/предложения купли-продажи объектов недвижимости садового, дачного и огородного назначения включают в себя долю стоимости земельных участков.

Определен диапазон стоимости предложений/сделок садового, огородного, дачного назначения в городе Пензе от 11853,06 руб./кв. м. до 15643,32 руб./кв. м.

### **Коммерческая недвижимость**

#### **Рынок торговой недвижимости.**

Высокий инвестиционный потенциал города, развитие промышленности, рост доходов, а также изменение структуры расходов населения повышает привлекательность города для федеральных торговых операторов.

Рынок торговой недвижимости Пензы является одним из наиболее динамичных сегментов коммерческой недвижимости. Объем рынка качественных торговых комплексов в городе составляет 158 700 кв. м.

Как правило, стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади объекта недвижимости. Существует зависимость стоимости одного квадратного метра объекта от масштаба его площади. Чем меньше площадь объекта коммерческой недвижимости, тем выше его цена.

***Выводы по результатам анализа для торгового сегмента недвижимости:***

▪ Рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

▪ Достаточное количество предложений/сделок представлено только по г. Пенза.

▪ Была прослежена зависимость стоимости одного квадратного метра объекта от масштаба его площади. Чем меньше площадь объекта коммерческой недвижимости, тем выше его цена. Уровень цен предложений по

объектам торгового назначения, площадями от 250-500 кв.м и более 500 кв.м дешевле порядка на 20 – 30 %, а порой достигает и 35 % по сравнению с площадями менее 100 кв.м и от 100-250 кв.м.

Определен диапазон стоимости предложений к продаже торговой недвижимости в городе Пенза от 26398,42 руб./кв. м. до 69604,79 руб./кв. м., а также средний уровень по городу, который составил 54657,27 руб./кв. м.

### **Рынок офисной недвижимости**

Рынок офисной недвижимости в Пензе находится в начальной стадии развития.

Существующие в Пензе предложения офисных площадей в основном ограничены помещениями в зданиях, изначально построенных для других целей. Большинство имеющихся офисных помещений не отвечает международным стандартам и может быть отнесено только к классу С.

В Пензе доля качественных бизнес-центров класса В составляет всего 8 % от общего объема предложения. Большая часть бизнес-центров Пензы относится к классу С, а помещения класса А в городе отсутствуют.

Согласно проведенному исследованию, рынок бизнес-центров в городе находится на начальной стадии развития: большинство офисов располагаются в помещениях, изначально предназначенных для других нужд. Именно по этой причине большая часть объектов отнесена к классу С.

Как правило, стоимость коммерческой недвижимости зависит от площади объекта недвижимости.

### ***Выводы по результатам анализа для офисно-делового сегмента недвижимости:***

- Рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

Достаточное количество предложений/сделок представлено только по г. Пенза, в остальных районах, городах и сельских поселениях области объем предложений малочислен, а объем совершившихся сделок незначителен, поэтому затруднительно показать реальный уровень цен по объектам коммерческой недвижимости по отдельным муниципальным образованиям Пензенской области.

- Была прослежена зависимость стоимости одного квадратного метра объекта от масштаба его площади. Чем меньше площадь объекта коммерческой недвижимости, тем выше его цена. В Пензе стоимость за квадратный метр крупных объектов больше 200 кв.м. ниже на 30-35 %, чем объектов небольшой площади. Определен диапазон стоимости предложений к продаже офисно-деловой недвижимости в городе Пенза от 26398,42 руб./кв. м до 64586,33 руб./кв.м, а также средний уровень по городу, который составил 48272,97 руб./кв. м.

## **Рынок производственной недвижимости**

Спрос на производственную недвижимость обусловлен достаточно развитыми сферами производства, такими как машиностроение и приборостроение, химическая промышленность, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, пищевая, легкая и текстильная промышленность, промышленность стройматериалов, электроэнергетика. Однако количество предложений помещений промышленного назначения спросу не соответствует. Часть имеющихся производственных объектов устарела и находится в ветхом состоянии.

Основными факторами, влияющими на стоимость объектов недвижимости, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития и инфраструктуры. Взаимодействие указанных факторов определяет стоимость любого объекта недвижимости.

Рынок недвижимости крупных городов и периферийных районов отличается существенным образом. В некрупных городах, поселках и селах предложение и спрос на производственную недвижимость недостаточно объемны, или практически отсутствуют. Это объясняется тем, что рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

Главной особенностью рынка недвижимости производственного назначения является большая разнородность и уникальность объектов производственного назначения, которые зачастую входят в состав имущественных комплексов, что делает невозможность проведения расчетов в рамках сравнительного подхода, поскольку количество объектов внутри каждой из подгрупп назначений слишком мало. Так же следует отметить то факт, что большую часть объектов-аналогов использовать для построения корректной модели не представляется возможным.

Связано это в первую очередь с тем, что по части объектов отсутствует информация по ряду ценообразующих факторов, таких как местоположение, класс конструктивной системы, текущее состояние и прочие.

***Выводы по результатам анализа для производственной недвижимости:***

- Рынок недвижимости является своеобразным индикатором деловой активности населенного пункта. Степень развития рынка недвижимости напрямую зависит от степени экономического развития региона.

- Достаточное количество предложений/сделок представлено только по г. Пенза.

- Главной особенностью рынка недвижимости производственного назначения является большая разнородность и уникальность объектов производственного назначения, которые зачастую входят в состав имущественных комплексов, что делает невозможность проведения расчетов в рамках

сравнительного подхода, поскольку количество объектов внутри каждой из подгрупп назначений слишком мало.

▪ Определен диапазон стоимости предложений к продаже производственной недвижимости в муниципальных образованиях города Пенза от 13267,5 руб./кв.м до 21418,6 руб./кв.м а также средний уровень по районам, который составил 18498,45 руб./кв.м.

## 2.2 Сравнительный анализ рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости в г. Пензе

Сравнение результатов кадастровой оценки и рыночной стоимости 1 группы объектов многоквартирной жилой застройки: Квартира.

Из рисунка 5 можно сделать вывод, что рыночная стоимость больше кадастровой. В Октябрьском районе кадастровая стоимость составляет 36972,53 руб. за кв.м а рыночная 46988,09 руб. за кв.м.

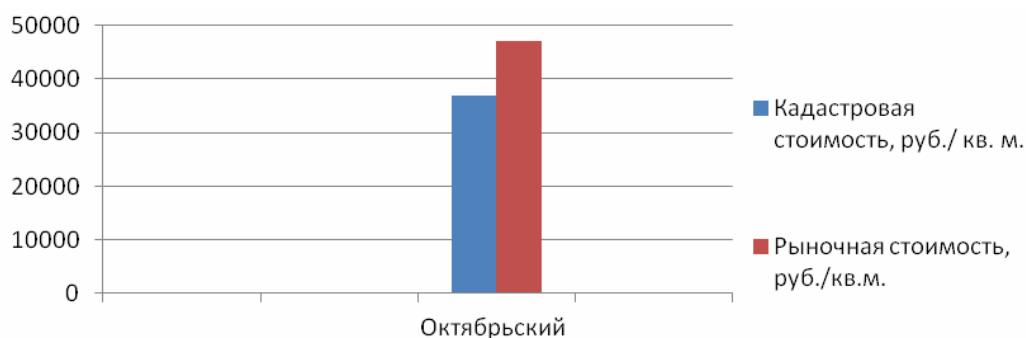


Рисунок 5 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимостей объектов недвижимости многоквартирной жилой застройки: квартиры.

Сравнение результатов кадастровой и рыночной стоимостей 2 группы объектов индивидуальной жилой застройки.

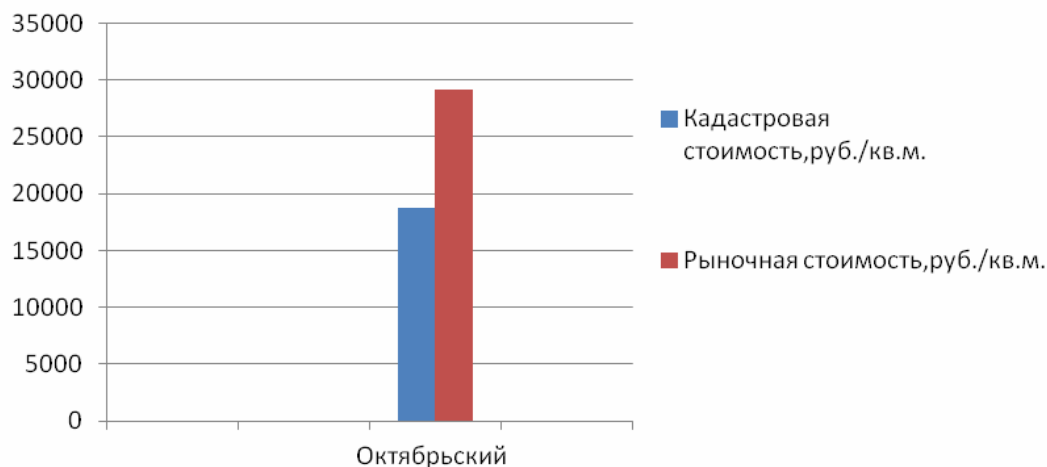


Рисунок 6 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимостей объектов индивидуальной жилой застройки



Из рисунка 6 можно сделать вывод, что рыночная стоимость больше кадастровой. Так как в Октябрьском районе кадастровая стоимость составляет 18709,47 руб. за кв.м а рыночная 29120,62 руб. за кв.м.

Сравнение результатов кадастровой оценки и рыночной стоимости 3 группы объектов, предназначенные для хранения транспорта.

Из рисунка 7 можно сделать вывод, что рыночная стоимость больше кадастровой. Так как в Октябрьском районе кадастровая стоимость составляет 7201,78 руб. за кв.м а рыночная 20372,47 руб. за кв.м.

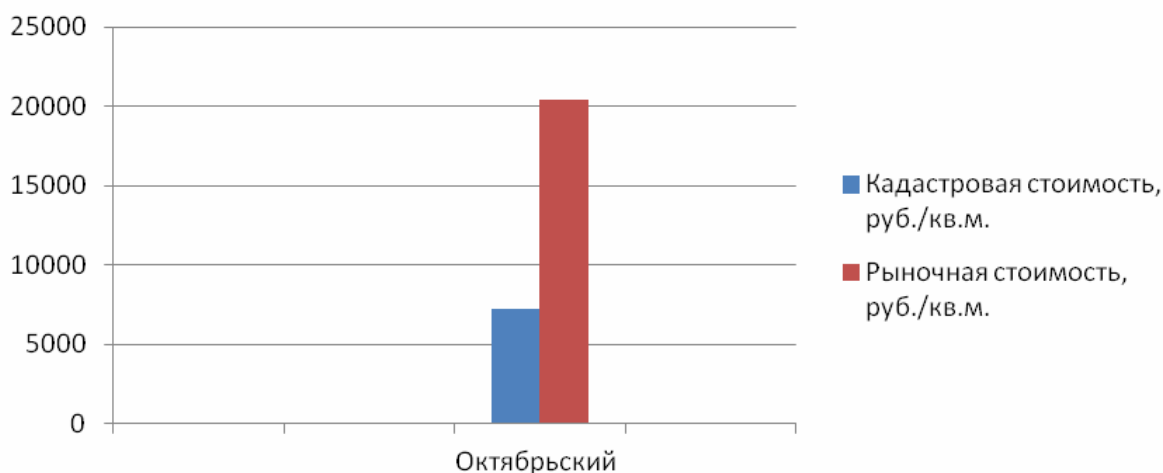


Рисунок 7 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимости объектов, предназначенных для хранения транспорта.

Сравнение результатов кадастровой оценки и рыночной стоимости 4 группы объектов садового, огородного и дачного хозяйства.

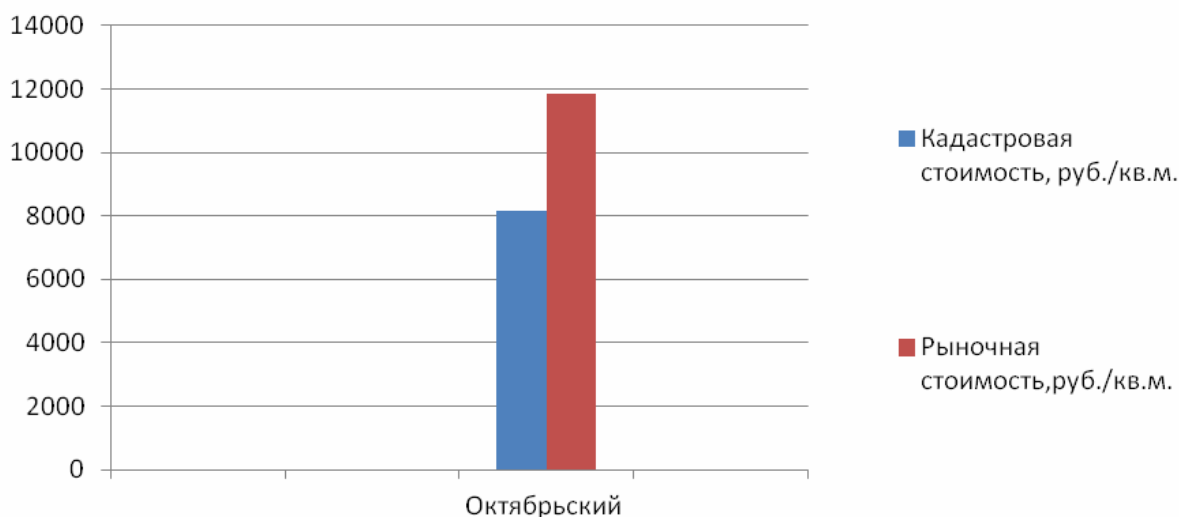


Рисунок 8 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимости объектов садового, огородного и дачного хозяйства

Из рисунка 8 можно сделать вывод, что рыночная стоимость больше кадастровой. Так как в Октябрьском районе кадастровая стоимость составляет 8170,762 руб. за кв.м а рыночная 11853,06 руб. за кв.м.

Сравнение результатов кадастровой оценки и рыночной стоимости 5 группы торговых помещений.

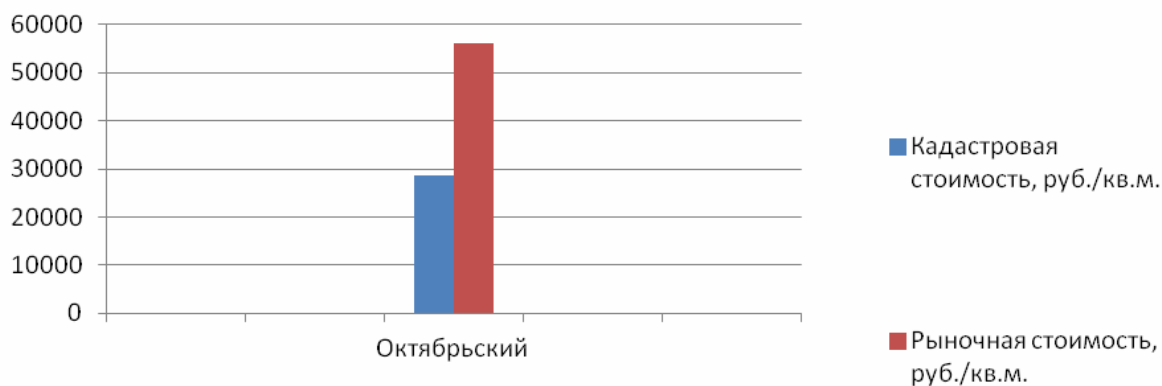


Рисунок 9 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимости торговых помещений

Из рисунка 9 можно сделать вывод, что рыночная стоимость больше кадастровой. Так как в Октябрьском районе кадастровая стоимость составляет 28749,12 руб. за кв.м а рыночная 56092,07 руб. за кв.м.

Сравнение результатов кадастровой оценки и рыночной стоимости 6 группы объекты офисно-делового назначения.

Из рисунка 10 можно сделать вывод, что рыночная стоимость больше кадастровой. Так как в Октябрьском районе кадастровая стоимость составляет 15374,17 руб. за кв.м а рыночная 56314,4 руб. за кв.м.

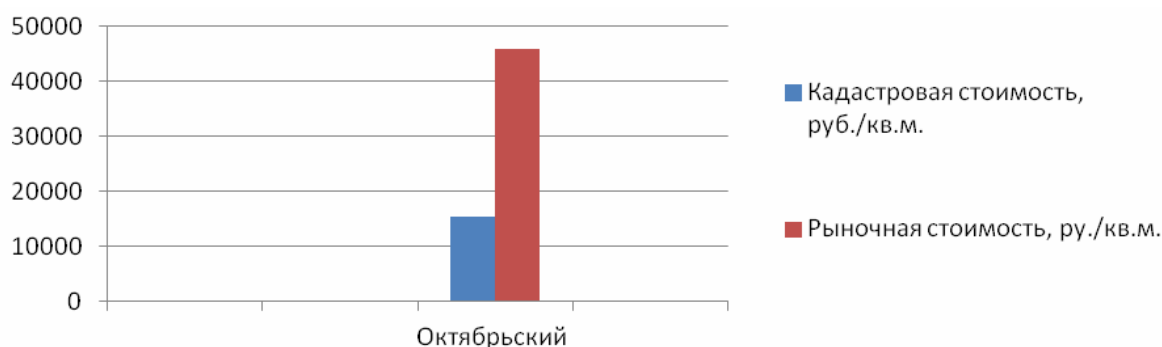
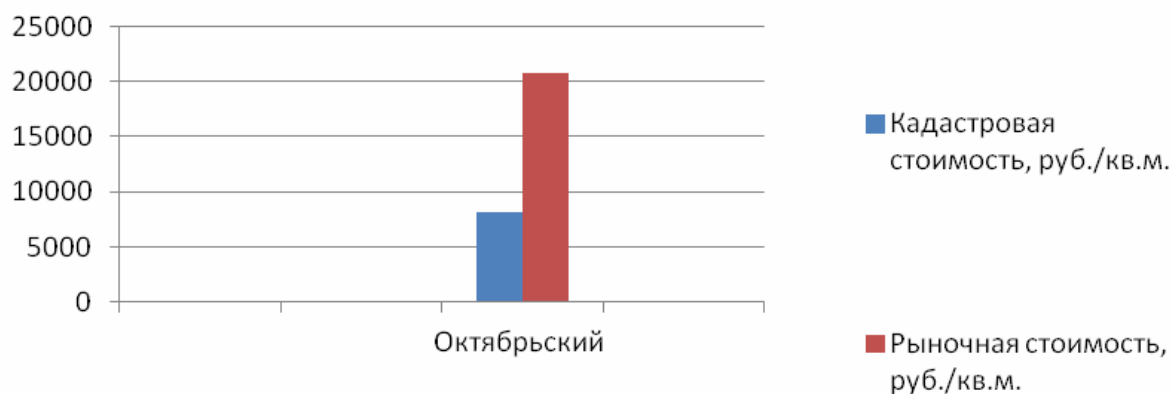


Рисунок 10 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимости объекты офисно-делового назначения

Сравнение результатов кадастровой оценки и рыночной стоимости 6 группы объекты промышленного назначения.



*Рисунок 11 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимости объекты промышленного назначения*

Из рисунка 11 можно сделать вывод, что рыночная стоимость больше кадастровой. Так как в Октябрьском районе кадастровая стоимость составляет 8123,30 руб. за кв.м а рыночная 18469,234 руб. за кв.м.

Если кадастровая стоимость объекта недвижимости завышена по сравнению с его рыночной стоимостью, объект теряет свою инвестиционную привлекательность, а это равносильно его смерти. Однако занижение кадастровой стоимости также неэффективно. Низкая кадастровая стоимость не стимулирует собственника более рационально использовать свой земельный участок или строение. И только оптимальная кадастровая стоимость может выступать и как регулятор эффективности использования объектов недвижимости, и как инструмент фискальной [26].

### 3 ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА Г. ПЕНЗЫ НА ОСНОВЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

#### 3.1 Методические положения ценового зонирования территории города

Зонирование городской территории заключается в разделении некоторой ограниченной территории (как правило, в пределах муниципального образования) на части (зоны) в зависимости от стоимости объектов недвижимости.

Методология построения ценовых карт как первых вариантов «зонирования» исходит из утверждения, что цена определяет местоположение. Это объясняется тем, что рынок недвижимости – структура инертная. Потому ценовые карты в большей мере определяют текущее положение дел, выделяют сравнимые области по уровню средних цен предложения, сформировавшиеся на рынке под влиянием спроса и предложения. То есть ценовые карты отвечают на вопрос «сколько это сейчас стоит». В рамках конкретного момента времени характеристика «местоположение» фиксировано, кластеры определены, и в зависимости от сложившихся в них ценах могут быть отнесены к той или иной зоне (цена определяет зону).

Методология построения зонирования в полном смысле этого слова, напротив, исходит из понимания того, что местоположение определяет стоимость объекта недвижимости, ввиду того, что зонирование – «документ», более нацеленный на перспективу, в котором учитывается как текущая ситуация, которую отражают цены, так и факторы локального уровня. Тут «местоположение» – условно-переменная величина во времени. Эволюция городского пространства приводит к объективной его дифференциации: уровни развития социальной инфраструктуры, транспортная доступность, экология различных районов изменяются. Соответственно, местоположение становится комфортнее и повышаются цены, а не наоборот.

Таким образом, для построения полноценного, объективного зонирования необходимо, по сути, соединить методы ценового зонирования и внедрить модель оценки влияния факторов локального уровня, разрешив и устранив технические проблемы присущие первому.

Существуют некоторые различия в методиках построения ценовых карт, но в общем виде алгоритм действий можно представить следующим образом.

На основании данных о ценах предложения производится формирование выборок исходя из принадлежности объекта к той или иной территории (как правило, к привязке к административно территориальному делению, т.е. району, микрорайону) и расчет для каждой такой территории некоторого усредненного значения.

Затем полученные значения «рейтингуется» и путем разбиения на несколько диапазонов разносятся в разные так называемые «зоны», которым, как правило, присваиваются собственные наименования.

Данный подход наиболее прост, понятен, но, в процессе своего практического применения сталкивается с рядом проблем.

Существует три основные проблемы в рамках ценового зонирования, стоящие наиболее остро:

Проблема формирования наполнения выборок;

Местоположение влияет на стоимость объекта недвижимости. Но стоимость определяется и его внутренними характеристиками. Как «вычленишь» вклад в стоимость именно местоположения?

Самый распространенный метод – формирование выборки из объектов, идентичных по своим характеристикам, различающихся лишь местоположением. С точки зрения теории подход «идеален», однако на практике осуществить его сложно.

Вторая проблема – необходимость аргументированного использования иерархических уровней в зонировании.

Корни проблемы вытекают из того, что города как основная форма расселения, существенно различаются своей структурой (формой).

В таблице 1 приведены виды форм городов, выделяемые специалистами в сфере градостроительства, а также особенности, которые это накладывает на процесс зонирования их территории.

Таблица 1

Виды форм городов

<b>Форма(структура) города</b>	<b>Особенности процесса зонирования</b>
Полосовидная	Местоположение в основном определяется удаленностью от центра города и транспортной доступностью. Роль локальных центров менее выражена.
Многоядерная	Сформированный и выраженный центр города. Не велика роль локальных центров.
Радиально Кольцевая	Местоположение в основном определяется удаленностью от центра. Локальные центры значительно менее развиты в сравнении с центром.
Компактная	Роль зонирования снижена. Дифференциация стоимости в зависимости от удаленности от центра незначительна. Однако велика роль локального уровня и характера застройки.
Расчлененная	Роль зонирования максимальная. Широкий разброс жилых массивов. Неравномерность развитых территорий внутри районов. Формирование локальных центров. Высокая значимость транспортной доступности и локального уровня в целом.

В целом структура города – параметр, изменяемый со временем незначительно. Потому степень решения данной проблемы на сегодняшний момент нами оценивается как наивысшая, по крайней мере, по сравнению с другими обозначенными.

Наиболее сложная проблема – проблема необходимости сужения кластера «до точки».

Данная проблема проявляется при применении результатов зонирования в оценочной практике в рамках сравнительного подхода. Суть проблемы состоит в том, что каким бы не были кластеры (территории внутри которых производится расчет выборок), всегда будет их стык, граница. Соответственно идентичные по своим внутренним характеристикам объекты располагаются в смежных кварталах, которые попадают в разные зоны.

Вариантом решения может служить отход от кластерного зонирования. По аналогии с картой изоальт в географии (изоальты условные линии, проводимые с определенным «шагом» и фиксирующие высоту каждой точки земной поверхности над уровнем моря).

Общий алгоритм модели выглядит следующим образом:

1) определение перечня факторов, оказывающих влияние на стоимость недвижимости на локальном уровне (в пределах смежных кадастровых кварталов);

2) количественная формализация степени влияния этих факторов, как по подробной модели (где заданы конкретные значения удаленности), так и по упрощенной модели (где значения удаленности условно заданы как «большая», «малая» и «средняя»);

3) собственно расчет коэффициента локального уровня по кадастровым кварталам.

Проанализировав ряд работ по определению коэффициента зонирования, автором предлагается следующая методика расчета коэффициента зонирования.

Коэффициент зонирования ( $K_{зон}$ ) – коэффициент, учитывающий месторасположение объекта налогообложения в населенном пункте.

Расчет коэффициента зонирования предусматривает выполнение ряда последовательных взаимосвязанных действий:

– разбиение территории города села на оценочные участки или получение схемы зонирования земель, утвержденных местными представительными органами;

– установление для каждого оценочного участка факторов влияния, наложение факторов на оценочный участок и уточнение границ последних;

– установление состава факторов, формирующих стоимость недвижимости и количественных значений данных факторов;

– расчет коэффициента относительной ценности территории для каждого оценочного участка.

К оценочным участкам применяются факторы относительной ценности территории. При этом учитывается влияние следующих факторов:

1) доступность населения к центру города, к объектам обслуживания городского значения;

2) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность;

3) уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах зоны или иной планировочной единицы местного значения;

4) наличие зон, имеющих особый правовой статус;

5) состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;

6) инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям.

Каждая из названных групп факторов несет в себе достаточно большое количество информации. В целях более обоснованного определения коэффициента зонирования его влияния на ценность объектов недвижимости (территории населения) в них выделяются единичные подфакторы.

Влияние факторов первой группы определяется пешеходной доступностью к местам остановки городского и пригородного пассажирского транспорта и к центрам города и района, в том числе мест размещения услуг, создаваемых городским и районным общественным центром.

Значение коэффициентов факторов и подфакторов второй группы принимаются в соответствии с удельным весом затрат на инженерное оборудование (по видам) территории города, а также с учетом обеспеченности общественным транспортом.

Значение коэффициентов факторов и подфакторов третьей группы рассчитываются также, как и для второй группы, т.е. исходя из удельного веса затрат на отдельные виды учреждений культурно-бытового обслуживания повседневного пользования в составе общих затрат на жилую застройку.

Коэффициенты четвертой группы применяются к оценочным зонам, находящимся:

– заповедных территориях или территориях природоохранного, оздоровительного, рекреационного назначения;

– в пределах зон с ограниченными правами застройки и на территориях, представляющих архитектурную, историческую, эстетическую ценность;

– вблизи водных объектов, лесных массивов и на озелененных территориях общего пользования, представляющих ландшафтную ценность.

– применяются локально лишь к тем участкам населенного пункта, где имеется такая ценность.

Значение коэффициентов факторов и подфакторов пятой и шестой групп определяются как факторы негативного воздействия антропогенных процессов, состояние окружающей среды, санитарные, микроклиматиче-

ские, инженерно-геологические условия, степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям.

*Расчет коэффициентов зонирования*

В результате наложения факторов и подфакторов корректируются границы оценочных участков. На основании полученной информации выполняется описание каждого из перечисленных факторов для присвоения оценочной зоне значения каждого из действующих на ее территории факторов.

По каждой оценочной зоне рассчитывается коэффициент зонирования относительной ценности недвижимости и определяется по формуле:

$$K_{\text{зон}} = K1 + K2 + K3 + K4 - K5 - K6, \quad (2)$$

где K1, K2, K3, K4 – группа значений повышающего воздействия;

K5, K6 – группа значений понижающего воздействия.

Таблица 2

Группы, факторы и подфакторы относительной ценности недвижимости и их значения

№ Группы (К)	Наименование факторов и подфакторов относительной ценности недвижимости	Значения
1	2	3
1.	Доступность населения к общественному центру, к объектам обслуживания общегородского, районного значения.	0,80-1,20
2.	Обеспеченность центральным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность:	0,05-0,10
2.1	Водопровод	0,05
2.2	Канализация	0,05
2.3	Отопление	0,10
2.4	Электроснабжение	0,05
2.5	Газоснабжение	0,10
2.6	Твердое покрытие улиц и проездов	0,10
2.7	Доступность к остановкам общественного городского и пригородного пассажирского транспорта	0,10
3.	Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения при наличии:	0,10-0,15
3.1	Детских дошкольных учреждений	0,10
3.2	Общеобразовательных школ	0,15
3.3	Предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения:	0,10



Окончание табл. 2

1	2	3
3.4	Учреждений здравоохранения, культуры, искусства, спорта	0,10
4.	Наличие зон, имеющих особый правовой статус	0,50
5.	Состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия учитываются с понижающим коэффициентом (минус):	0,10
5.1	Загрязнение воздушного бассейна, высокая загазованность, задымленность	0,10
5.2	Загрязнение территории: наличие мусорных свалок, завалы промышленными отходами	0,10
5.3	Загрязнение водного объекта	0,10
5.4	Нарушение шумового режима: наличие железнодорожных, трамвайных путей, пассажирских вокзалов, портов, рынков, трассы большегрузного транспорта и скоростные трассы с большим скоплением автотранспорта (отдаленность от объекта оценки не более 50 м), авиалинии (отдаленность от объекта оценки не более 1000 м)	0,10
6.	Инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности разрушительным природным и другим воздействиям	0,10
6.1	Отрицательные воздействия электромагнитных полей, радиации (радиостанции, радиотелевизионные передающие и радиолокационные станции, воздушные высоковольтные линии электропередач)	0,10
6.2	Подтопление, заболоченность, высокое состояние грунтовых вод, сейсмичность, сели и прочие природные факторы.	0,10

В настоящее время тема ценового зонирования носит самый актуальный характер. Об этом свидетельствуют частые дискуссии профессионалов рынка недвижимости, подтверждающих недостаточную практическую разработанность проблем зонирования на территории России.

Изложенные проблемы, а также возможные пути решения, безусловно, делают шаг вперед в вопросе построения полноценного зонирования территорий. Однако для получения объективных результатов и единства понимания сути процесса зонирования необходима координация совместных усилий риэлторов, аналитиков, оценщиков и других заинтересованных участников рынка. При этом крайне важен обмен опытом специалистов из разных регионов, необходимый для учета местной специфики рынка недвижимости и их понимания стадии его развития.

### 3.2 Ценовое зонирование территории г. Пензы по рыночной стоимости объектов недвижимости

Непротиворечивость и объяснимость рыночной информации означает что земельный участок группы с аналогичными характеристиками должны иметь близкую рыночную цену земельного участка с группами лучшими и (худшими) характеристиками должны иметь худшую (лучшую) рыночную цену.

Проверка достаточности и репрезентативности собранной рыночной информации. Рыночная информация считается достаточной если объем выборки состоит  $b(m+1)$ , где  $m$  – количество факторов стоимости отобранной для построения модели.

Собранная рыночная информация должна отвечать требованиям репрезентативности, если в выборке присутствуют объекты аналоги, факторы стоимости, которых принимают значения характерные для объектов оценки. При недостаточности рыночной информации производится дополнительный сбор рыночной информации, и ее соответствующая обработка (Приложение 2).

Результаты анализа рыночной оценки объектов недвижимости г.Пенза.

По итогам сравнения рыночной стоимости объектов недвижимости в разрезе Октябрьского района г.Пензы, был проведен анализ рыночной стоимости для всех групп объектов недвижимости.

Далее делается вывод по всем группам объектов недвижимости и составляется карта ценового зонирования по рыночной стоимости (рис.12).

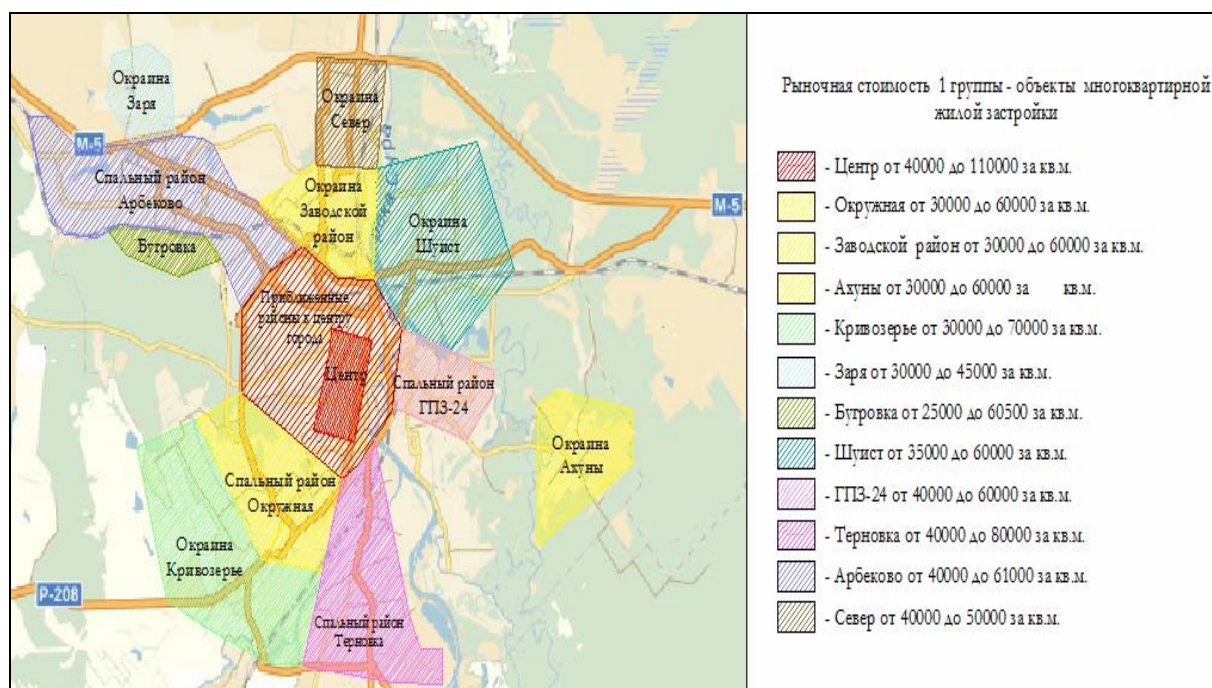


Рисунок 12 – Ценовое зонирование территории 1 группы объекты многоквартирной жилой застройки г.Пензы.

### 3.3 Ценовое зонирование территории Октябрьского района г. Пензы по кадастровой стоимости объектов недвижимости

Результаты анализа кадастровой оценки объектов недвижимости Октябрьского района г. Пензы.

По итогам сравнения кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе Октябрьского района г. Пензы, был проведен анализ кадастровой стоимости для всех групп объектов недвижимости.

Далее делается вывод по всем группам объектов недвижимости и составляется карта ценового зонирования по кадастровой стоимости.

Так же для каждой оценочной зоны определяется коэффициент зонирования по формуле (2).

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В современный период востребованы высокий уровень знаний, академическая и социальная мобильность, профессионализм специалистов, готовность к самообразованию и самосовершенствованию. В связи с этим должны измениться подходы к планированию, организации учебно-воспитательной работы, в том числе и самостоятельной работы студентов. Прежде всего, это касается изменения характера и содержания учебного процесса, переноса акцента на самостоятельный вид деятельности, который является не просто самоцелью, а средством достижения глубоких и прочных знаний, инструментом формирования у студентов активности и самостоятельности.

Курсовая работа студента может стать составной частью (разделом, главой) выпускной квалификационной работы по данной специальности.

Выполнение студентом курсовой работы по дисциплине «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» проводится с целью:

- систематизации и закрепления полученных теоретических знаний и практических умений по данной дисциплине;
- углубления теоретических знаний в соответствии с заданной темой;
- формирования умения применять теоретические знания при решении экономических задач;
- формирования умения использовать справочную, нормативную и правовую документацию;
- развития творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;
- подготовки к итоговой государственной аттестации.

Курсовая работа по дисциплине является индивидуальной, самостоятельно выполненной работой студента. Методические указания призваны помочь студенту выбрать тему и выполнить исследование на высоком уровне.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 06.04.2015, с изм. от 07.04.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 05.05.2014) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
4. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 08.06.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
5. Постановление Правительства РФ от 08.11.2007 N 765 «О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» [Текст] // Российская газета. – 2007. – № 254.
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 (ред. от 22.10.2010) «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» [текст] // Российская газета. – 2007. – N 195.
9. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
10. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)» [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
11. Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 N 519 (ред. от 14.12.2006) «Об утверждении стандартов оценки» (утратило силу) [Электронный ресурс]. – URL: <http://base.consultant.ru/>
12. Зими́на, А.С. Возможности развития оценочной деятельности в РФ путем внедрения стандартов RICS в российскую практику оценки [Текст] / А.С. Зими́на, Ю.О. Толстых // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 1. – С. 271.

13. Озеров, Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости [Текст] / Е.С. Озеров. – СПб: Изд-во «МКС», 2003 – 422 с.
14. Оценка объектов недвижимости: краткий курс лекций для студентов 4 курса направления подготовки 120700.62 Землеустройство и кадастры [Текст] / В.М. Янюк // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2013. – 100 с.
15. Оценка стоимости недвижимости» [Текст] / под ред. Н.В. Мирзоян. – М.: МФПА, 2005.
16. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости [Текст] / Л.Н. Тепман. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. – С. 140-141.
17. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости [Текст]: учебное пособие для вузов / Л.Н. Тепман. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004. – 303 с.
18. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст]: пер. с англ. / Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. – М.: Дело, 1997. – 480 с.
19. Яскевич, Е.Е. Практика оценки недвижимости [Текст] / Е.Е. Яскевич. – М.: Техносфера, 2011. — 504 с.
20. [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_5\\_2.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_5_2.htm)
21. <http://dom-khv.ucoz.ru/>
22. <http://www.all-sro.ru/>

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ К ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».....	4
1.1. Определение цели и задачи работы.....	4
1.2. Выбор темы и составление плана работы.....	4
1.3. Работа с литературными источниками .....	5
1.4. Работа над содержанием.....	6
1.5. Защита курсовой работы .....	8
1.6. Правила оформления работы .....	9
1.7. Критерии оценок курсовой работы .....	14
1.8. Литература для выполнения курсовой работы .....	15
1.9. Примеры тем курсовых работ .....	17
2. ПРИМЕР ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОЙ РАБОТЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ».....	20
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	44
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....	45

Учебное издание

Акимова Мария Сергеевна,  
Улицкая Наталья Юрьевна

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА  
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Методические указания по выполнению курсовой работы для студентов  
направления подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

В авторской редакции  
Верстка Н.А. Сазонова

---

Подписано в печать 16.10.15. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл.печ.л. 2,79. Уч.-изд.л. 3,0. Тираж 80 экз.  
Заказ № 375.

---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.