**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Государственное бюджетное профессиональное образовательное учреждение**

**Московской области**

**«Воскресенский колледж»**

Утверждена

зам директора по УР

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Н.Л. Куприна/

**Методические рекомендации**

**по выполнению выпускной квалификационной работы (дипломной работы)**

**по специальности 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения»**

2018 г.

**Организация разработчик:** ГБПОУ МО «Воскресенский колледж»

**Разработчик:**

|  |
| --- |
| **Петрова**  **Екатерина Антоновна** |

преподаватель ГБПОУ МО «Воскресенский колледж»

Одобрено на заседании предметно-цикловой комиссии

экономических дисциплин

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2018г.

Председатель предметной (цикловой) комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ Портная И.М./

**Содержание**

Введение 4

1. Порядок подготовки и защиты дипломной работы

1.1 Выбор и закрепление темы, рецензирование дипломной

работы 6

1.2 Защита дипломной работы 7

1.3 Преддипломная практика 8

2. Основные требования к содержанию и структуре дипломной

работы

2.1 Содержание дипломной работы 9

2.2 Рекомендации по выполнению раздела 1 12

2.3 Рекомендации по выполнению раздела 2 15

2.3 Рекомендации по выполнению раздела 3 15

3. Тематика дипломных работ 17

Заключение 18

Перечень учебных изданий, интернет - ресурсов, дополнительной литературы 19

**Введение**

Методическая разработка по выполнению дипломной работы составлена с целью обобщения всех требований по содержанию и оформлению выпускной квалификационной работы, оказания помощи студентам при раскрытии темы дипломной работы, графического оформления работы и составления презентации.

Методическая разработка рекомендуется для студентов специальности 120714 Земельно-имущественные отношения, а также и для преподавателей-консультантов.

Итоговая государственная аттестация специалиста проводится на заключительном этапе обучения и включает в себя защиту выпускной квалификационной работы. Дипломная работа является квалификационной работой выпускника, которая показывает степень его общетеоретической и профессиональной подготовки.

Цель написания дипломной работы – показать соответствие уровня подготовки выпускника требованиям государственного образовательного стандарта и квалификационной характеристики специальности, что служит основанием присвоения ему соответствующей квалификации и выдачи диплома. Выполнение и защита дипломной работы организуется с целью выявления у студентов:

- теоретических знаний по исследуемой теме;

- умения использовать теоретические знания в практической деятельности;

-умения на научной основе организовать свой труд, применять

методы экономического анализа экономических показателей.

Для достижения цели написания дипломной работы студент-выпускник должен решить следующие задачи:

1). Углубление и расширение теоретических знаний в процессе изучения специальной литературы по теме дипломной работы;

2). Развитие навыков применения современных методов решения экономических задач;

3). Развитие активной познавательной деятельности при обосновании выводов по результатам проведенного анализа;

4). Развитие способностей студентов излагать свои мысли письменно и устно в строгой логической последовательности, литературным языком, четко и грамотно.

По содержанию  дипломной работы и в процессе её защиты устанавливаются:

-   уровень знаний, умений и навыков выпускника по избранной специальности;

- умение изучать и обобщать литературные источники в соответствующей области знаний;

-   способность самостоятельно решать технические и технологические задачи, проводить научные исследования, систематизировать и обобщать фактический материал;

-   умение самостоятельно обосновывать выводы, практические рекомендации и управленческие решения по результатам дипломного исследования.

Выполнение дипломной работы включает следующие этапы:

- ознакомление с основными требованиями, предъявляемыми к дипломной работе;

- выбор и закрепление темы дипломной работы;

- подбор и изучение литературных источников и нормативных актов, в том числе законов РФ по теме дипломной работы;

- сбор и анализ практического материала;

- написание и оформление дипломной работы;

- подготовка дипломной работы к защите;

- защита дипломной работы.

**1. Порядок подготовки и защиты дипломной работы**

**1.1 Выбор и закрепление темы, рецензирование дипломной работы**

Темы дипломной работы и вопросы, разрабатываемые в них должны иметь теоретическое и практическое значение, быть тесно связаны с проблемами земельно- имущественных отношений в России.

Выполнение дипломной работы включает следующие этапы:

- ознакомление с основными требованиями, предъявляемыми к дипломной работе;

- выбор и закрепление темы дипломной работы;

- подбор и изучение литературных источников и нормативных актов, в том числе законов РФ по теме дипломной работы;

- сбор и анализ практического материала;

- написание и оформление дипломной работы;

- подготовка дипломной работы к защите;

- защита дипломной работы.

Дипломная работа должна представлять собой законченную разработку актуальной экономической проблемы и обязательно включать как теоретическую часть, где студент должен продемонстрировать знания основ оценочной деятельности по разрабатываемой проблеме, так и практическую часть, в которой необходимо показать умение использовать методы ранее изученных дисциплин для решения поставленных в работе задач.

Основным критерием при выборе темы дипломной работы служит практический интерес студента. Перечень тем дипломных работ доводится до сведения студентов. Тема дипломной работы может являться продолжением темы курсовой работы.

В соответствии с темой руководитель дипломной работы выдает студенту задание, с указанием сроков окончания работы. Это задание вместе с дипломной работой предоставляется в Государственную аттестационную комиссию. Оно должно быть выдано до начала преддипломной практики и определять весь процесс дальнейшей самостоятельной работы студента.

Законченная дипломная работа, подписанная студентом и руководителем, получившая его письменный отзыв, направляется на внешнее рецензирование.

Рецензентом может быть компетентный специалист организации, в которой студент проходил преддипломную практику или других организаций.

Рецензент должен иметь высшее образование и являться специалистом в той области, в которой выполнялась ВКР. Рецензия должна быть получена не позднее, чем за три дня до защиты.

**1.2 Защита дипломной работы**

Перед защитой студент готовит доклад на 5-8 минут и сопроводительный иллюстративный материал, предварительно согласованный с руководителем (раздаточный материал или презентацию).

В докладе студент должен отразить:

- актуальность темы;

- объект и предмет исследований;

- цель и задачи работы;

- теоретические и методические положения, на которых базируется дипломная работа;

- результаты и методы проведенного анализа изучаемой проблемы;

- конкретные предложения по решению изучаемой проблемы с обоснованием целесообразности и возможности их реализации;

- экономический, социальный и экологический эффекты от разработок (ожидаемые или фактические).

**1.3 Преддипломная практика**

Преддипломную практику студенты проходят в сроки, определенные графиком учебного процесса. Продолжительность практики - 8 недель. К практике допускаются студенты, не имеющие академических задолженностей.

Целью преддипломной практики является подготовка студента к работе над дипломом и будущей производственной деятельности в качестве специалиста.

Задачи преддипломной практики:

- получение студентом навыков деятельности специалиста;

- изучение структуры предприятия, его деятельности, соответствующей теме дипломной работы;

- сбор, обобщение, анализ и систематизация достоверных практических материалов, достаточных для выполнения дипломной работы.

Выбор базы преддипломной практики студент осуществляет самостоятельно одновременно с выбором темы и с учетом мнения руководителя дипломной работы.

**2. Основные требования к содержанию и структуре**

**дипломной работы**

**2.1 Содержание дипломной работы**

Дипломная работа состоит из двух частей:

1). пояснительная записка;

2). графическая часть.

Пояснительная записка выполняется в объеме 45-60 листов

формата А4. Приложения, содержащие документы в общий объем работы не включаются.

Пояснительная записка включает в себя:

а) титульный лист;

б) задание на выполнение дипломной работы;

в) содержание;

г) введение;

д) основную часть;

е) заключение (выводы);

ж) список использованных источников;

з) приложения.

Во введении следует обосновать актуальность выбранной темы, цели и задачи работы, указать подходы и методы исследования, источники информации.

Под актуальностью темы исследования принято понимать степень его важности в определенный момент времени и в определенных условиях для решения конкретной проблемы.

Способы обоснования актуальности:

- по отдельным фактам выясняется состояние вопроса на практике;

- выявляются причины, порождающие результат;

- анализируются тенденции развития практики и ее нужды

- выявляются и обосновываются потребности развития практики и теории.

Далее переходят к формулировке цели проводимого исследования. Цельдипломной работы, как правило, определяется ее названием (темой) и состоит в исследовании частных вопросов в рамках уже апробированных концепций и методик.

Достижение цели возможно через решение ряда задач*.*

Задачи исследования формулируются в форме перечисления (изучить ..., исследовать..., проанализировать..., оценить..., охарактеризовать..., обосновать ..., определить ...). Формулировки задач обычно отражают название разделов и подразделов работы. Они должны быть точными и краткими.

Важным элементом введения является формулировка объекта и предмета исследования. Объект - это процесс или явление, порождающее проблемную ситуацию и избранное для изучения. Предмет - это то, что находится в границах объекта; одна из сторон деятельности объекта, связанная с той проблемой, которую необходимо решить в ходе исследования. Объект - более широкое понятие, чем предмет.

Основная часть должна содержать следующие разделы:

1. Анализ состояния рынка недвижимости Подмосковья и района, в котором находится объект оценки (10-15 листов).
2. Теоретические основы оценочной деятельности (15 – 20 листов).
3. Определение рыночной стоимости объекта оценки разными подходами. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (15 – 20 листов).

В заключении обобщаются результаты проведенных расчетов и анализа.

Список источников должен содержать не менее 12-15 наименований, которые надо размещать в следующей последовательности:

1. Законы РФ;
2. Подзаконные акты;
3. Учебники, монографии, справочники и т.д. (указываются фамилия и инициалы авторов, название, издательство, год издания);
4. Интернет-ресурсы.

В состав приложений можно включить:

- схемы;

- абрис;

- документы;

- рисунки, иллюстрирующие расчеты и выводы по аналитической части работы.

Графическая часть ВКР выполняется на листах формата А4 (минимум 6-8 рисунков):

1. Динамика изменения цены 1м2 (1сотки) по городам МО ( по зонам);
2. Динамика изменения цены 1м2(1сотки) по городам МО по одной зоне( в которой находится объект оценки);
3. Динамика изменения цены 1м2(1сотки) по микрорайонам город;
4. Описание объекта оценки;
5. Фото и абрис объекта оценки;
6. Элементы сравнения при использовании сравнительного подхода;
7. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом;
8. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом;
9. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом;
10. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Графическая часть может быть представлена таблицами, графиками, диаграммами, схемами, иллюстрирующими результаты проведенного исследования.

Графическую часть дополнительно можно представить в виде презентации, которая должна включать в себя не менее 10 слайдов.

**2.2. Рекомендации по выполнению раздела 1**

В разделе 1 должна быть дана краткая характеристика рынка недвижимости Подмосковья (жилой недвижимости или земельных участков), проведен анализ состояния рынка недвижимости Подмосковья и района, в котором находится объект оценки, изложены основные особенности рынка недвижимости Подмосковья.

Создание и постоянное обновление базы данных, то есть информации о купле-продаже объектов недвижимости имеет большое значение в работе специалиста по земельно-имущественным отношениям.

Эти сведения необходимы для:

- выбора объектов-аналогов при определении стоимости объектов оценки;

- наблюдения за состоянием и развитием рынка недвижимости исследуемого региона;

- принятия управленческих решений по эксплуатации и развитию территорий;

- анализа социально-экономического развития территории;

- осуществления мониторинга цен на объекты оценки.

Структура раздела 1 может быть следующей:

1.1. Краткая характеристика региона и района, в котором расположен объект оценки.

1.2. Анализ рынка недвижимости в Подмосковье (на примере объектов-аналогов оцениваемому объекту).

Для формирования базы данных необходимо методом простой выборки собрать данные о предложениях продажи объектов недвижимости (комнат, квартир, домов, земельных участков) за 2-3 периода (например: 1.10; 1.01; и 1.04 с.г.) в городе (районе), в котором расположен объект оценки, в Московской области оформить эту информацию в виде таблиц (простой сводки, не менее 7-10 объектов по каждому городу, району) и рассчитать среднюю цену 1 м2жилья или 1сотки земельного участка по городам и районам.

В данном подразделе необходимо провести расчет средней цены 1м2 жильяили 1сотки земельного участка (на примере объектов-аналогов) на 2-3 даты по городам Московской области расположенным в разных зонах, но в одном направлении и по городам, расположенным в одной зоне, в которой расположен объект оценки.

1 зона от 0 до 10 км.от МКАД;

2 зона от 10 до 20 км.от МКАД;

3 зона от 2 0 до 40 км.от МКАД;

4 зона от 40 до 70 км.от МКАД;

5 зона от 70 и выше от МКАД.

Сведения о предложениях продажи объектов недвижимости

( конкретно) в……… 201..г.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование города | Площадь  общ(кв.м) | Цена объекта  (т.р.) | Средняя цена 1 м2 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| Средняя цена 1м2  городу | | | |  |

1.3. Анализ рынка недвижимости в районе, городе, где расположен объект оценки (на примере объектов-аналогов оцениваемому объекту).

В данном подразделе необходимо провести расчет средней цены 1м2 жилья (на примере объектов-аналогов) на 2-3 даты по микрорайонам города, в котором расположен объект оценки.

Сведения о предложениях продажи объектов недвижимости

( конкретно) в……… 201..г.

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование микрорайона | Площадьобщая (м2) | Цена объекта  (руб.) | Средняя цена 1 м2 |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |
| Средняя цена 1м2  городу | | | |  |

Определение средней стоимости общей площади, а также постоянный мониторинг их изменения, необходимая часть работы оценщика.

Среднюю стоимость можно определить по городам Московской области, по микрорайонам города, в котором расположен объект оценки.

Расчет производится по формуле простой средней:

Сумма стоимости продажи / Сумма продаваемой площади

Результаты расчетов следует обобщить в таблицах.

При изучении рынка недвижимости следует рассмотреть динамику изменения цены 1 м2.

Динамика изменения средней цены 1 м2 жилой недвижимости

Таблица 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Город | Оцениваемые периоды ( ср. цена 1 м2) | | Изменение | |
| ............201..г. | .........201 г. | абсолютное | относительное |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Расчеты к таблице 3.

\* Абсолютное изменение определяется как разность средних цен 1 м2 за два сравниваемых периода.

\* Относительное изменение определяется в процентах путем деления абсолютного изменения на величину предыдущего периода.

Примечание: вид анализируемой недвижимости определяется темой ВКР.

**2. Рекомендации по выполнению раздела 2**

В разделе 2 следует раскрыть теоретические основы по выбранной теме.

**3. Рекомендации по выполнению раздела 3**

В разделе 3 следует произвести расчеты по определению рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости

Структура раздела 3 может быть следующей:

3.1 Описание объекта оценки

3.2 Определение рыночной стоимости недвижимости в рамках затратного подхода

3.3 Определение рыночной стоимости недвижимости в рамках сравнительного подхода

3.4 Определение рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода

3.5 Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки и разработка рекомендаций по увеличению рыночной стоимости объекта оценки.

Для выполнения раздела 3 необходимо использовать лекции, материалы практических заданий по ПМ 04 «Проведение оценки недвижимого имущества», а также материалы преддипломной практики.

1. **Тематика дипломных работ**

Студентам предлагаются следующие темы дипломных работ:

1. Принципы оценки недвижимости и определение рыночной стоимости квартиры;
2. Анализ рынка жилой недвижимости и определение рыночной стоимости квартиры;
3. Особенности функционирования Рынка недвижимости и определения стоимости жилья;
4. Обзор рынка земель Московской области и определение стоимости объекта недвижимости;
5. Девелопмент недвижимости и определение стоимости квартиры;
6. Определение рыночной стоимости жилой недвижимости;
7. Определение рыночной стоимости земельного участка или единог7о объекта недвижимости;
8. Составление отчета об оценке объекта недвижимости.

**Заключение**

Применение данного пособия существенно облегчает работу студентов и консультантов по выполнению дипломной работы.

У студентов сокращается количество общих вопросов, связанных с содержанием, оформлением дипломной работы, подготовкой графической части. Усилия консультантов более направлены на проверку правильности и глубины раскрытия темы, выполнения расчетов, взаимоувязки рассчитанных показателей.

Использование пособия предполагает развитие творческих способностей студента: анализ рынка недвижимости может быть проведен более глубоко по согласованию с консультантом.

По графической части даны только общие рекомендации о содержании информации на рисунках. Студент сам выбирает способы иллюстрации (графики, диаграммы, таблицы), конкретные показатели (в соответствии с глубиной исследования), материал для подготовки презентации.

**Перечень учебных изданий, интернет - ресурсов, дополнительной литературы:**

**Нормативная литература:**

1. Конституция РФ.

2. Гражданский кодекс РФ.

3. Налоговый кодекс РФ.

4.Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001.

5. Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000.

6. Федеральный закон «О государственной кадастровой недвижимости» от 24.07.2007.

7. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1993.

8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. с изменениями и дополнениями.

9. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (в редакции Постановления Правительства РФ от 14.12.2006г.).

10. Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

11. Положение о производственной (профессиональной) практике студентов, курсантов образовательных учреждений среднего профессионального образования. Приказ Минобразования России от 21.07.1999 № 1991.

12. Рекомендации по применению Положения о производственной (профессиональной) практике студентов, курсантов образовательных учреждений среднего профессионального образования. Письмо Минобразования России от 16.09.1999 № 16-51-198/16-15.

**Основная литература:**

6.Мурзин А.Д. Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра, учебное пособие, «Феникс», 2015 г.

7. А.А. Варламов. Оценка объектов недвижимости, учебник , 2016 г.

8.В.А. Слюсаренко, Определение стоимости недвижимого имущества, учебник, М.,2015г.

9. Иванов Е.Н. Оценка стоимости недвижимости, учебное пособие, 2016 г.. 10.Севостьянов А.В, Экономическая оценка недвижимости и инвестиций, учебник, 2008г.

11. Иванова Е.Н, Оценка стоимости недвижимости, электр. учебник, 2015г.

12. Кожухар В.М. Основы управления недвижимостью, практикум, М., 2016 г.

13. Фокин С.В., Земельно-имущественные отношения, учеб.пособие, М., 2016 г.

**Дополнительная литература**:

14. Грибовский С.В., Оценка доходной недвижимости, учебник, 2016 г.

15.Карасев А.В., Экономика недвижимости, учебное пособие, М, 2015 г.

Интернет - сайты и справочно-правовые системы.