

Учреждение образования “Белорусский государственный экономический университет”

УТВЕРЖДАЮ

Ректор учреждения образования
“Белорусский государственный
экономический университет”

_____ В.Н.Шимов

“_____” _____ 20__ г.

Регистрационный № УД _____ /уч.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Учебная программа учреждения высшего образования по учебной дисциплине для специальности 1-25 81 04 «Финансы и кредит»

СОСТАВИТЕЛИ:

Киреева Е.Ф. заведующий кафедрой налогов и налогообложения учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», доктор экономических наук, профессор.

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

Т.В. Максименко-Новохрост, заведующий кафедрой экономической теории Академии управления при Президенте Республики Беларусь, кандидат экономических наук, доцент;

Т.Е. Бондарь, доцент кафедры финансов учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой налогов и налогообложения учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № 1 от 29 августа 2018 г.);

Научно-методическим советом учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет» (протокол № ____ от _____).

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная программа учебной дисциплины «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности» разработана для магистрантов по специальности 1-25 81 04 «Финансы и кредит» в соответствии с образовательным стандартом специальности. Учебная дисциплина «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности» представляет собой комплексную учебную дисциплину, содержащую изложение теоретико-методологических и организационно-практических основ экономического анализа и оценочной деятельности недвижимого имущества.

Предметом учебной дисциплины «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности» является изучение основных понятий, касающихся недвижимой собственности, видов недвижимого имущества, порядка и методов оценки недвижимого имущества.

Целью дисциплины «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности» является обеспечение теоретической и практической подготовки магистрантов по оценке недвижимой собственности и формирование навыков анализа факторов, влияющих на стоимость недвижимого имущества.

Задачами дисциплины «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности» являются:

- Ознакомить с законодательной и нормативной базой по оценочной деятельности в Республике Беларусь;
- Изучить принципы оценки и анализа недвижимой собственности;
- Ознакомить магистрантов с основными терминами и определениями курса;
- Сформировать понимание и умение выявлять факторы, влияющие на стоимость имущества;
- Изучить методы оценки недвижимого имущества;
- Изучить методы расчета стоимости недвижимого имущества;
- Сформировать навыки расчета стоимости недвижимости.

Структура программы и методика преподавания учебной дисциплины учитывают новые результаты экономических исследований и последние достижения в области педагогики и информационных технологий, ориентируя обучающихся на приобретение соответствующих профессиональных компетенций:

– ПК-5. Использовать методы финансового анализа, планирования и прогнозирования, финансового контроля в практике управления финансовым состоянием организации.

– ПК-6. Составлять финансовые планы субъектов хозяйствования, рассчитывать объемы денежных доходов и расходов субъектов хозяйствования и источники их финансирования.

– ПК-7. Рассчитывать собственные источники финансирования капитальных вложений и обосновывать размеры привлекаемых ресурсов; составлять комплект финансовых расчетов к бизнес-плану и обосновывать его реальность.

– ПК-8. Определять взаимосвязи финансов организаций с различными сегментами финансового рынка; стоимость, доходность и инвестиционные качества финансовых инструментов.

– ПК-9. Разрабатывать финансовую стратегию субъектов хозяйствования и всех видов собственности.

– ПК-16. Принимать оптимальные управленческие решения.

– ПК-17. Осваивать и реализовывать управленческие инновации в профессиональной деятельности.

– ПК-23. Принимать участие в научных исследованиях, связанных с совершенствованием и развитием соответствующих объектов экономики.

– ПК-45. Изучать и распространять передовой опыт, предполагающий комплекс научных, технических, технологических, организационных, финансовых и коммерческих мероприятий, которые в своей совокупности приводят к инновациям

В результате изучения учебной дисциплины «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности» магистрант должен:

Знать:

- Теоретические основы оценочной деятельности;
- Особенности недвижимого имущества как объекта оценки;
- Принципы анализа и оценки недвижимого имущества и стандарты оценки, принятые в белорусской практике;
- Методы оценки недвижимого имущества и особенности их применения;
- Законодательные и нормативные документы по оценке объектов гражданских прав действующие в Республике Беларусь.

Уметь:

- Правильно сформулировать задачу на оценку недвижимого имущества;
- Классифицировать объект оценки;
- Провести анализ рынка недвижимости;
- Правильно провести оценку объекта недвижимости, используя соответствующие методы оценки и методы расчета стоимости;
- Правильно провести процедуру согласования при использовании двух и более методов оценки;
- Правильно составить и оформить заключение и отчет об оценке недвижимости.

Иметь навыки:

- консультирования субъектов по вопросам оценки недвижимой собственности;
- проведения экономического анализа недвижимой собственности;

- определения финансовых рисков от осуществления сделок на рынке недвижимости.

Учебная дисциплина «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности» непосредственно связана с другими дисциплинами учебной программы специальности: «Финансовый менеджмент (продвинутый уровень)», «Современный стратегический анализ», «Финансовый анализ (продвинутый уровень)», «Оценка бизнеса и ценных бумаг» и др.

В соответствии с учебным планом специальности по специальности 1-25 81 04 «Финансы и кредит» учебная программа рассчитана:

для обучения в течение 1 года - 48 часов, из них аудиторных занятий:

- для дневной формы обучения 24 часов, в том числе лекций – 12 часов, практических занятий – 12 часов;
- для заочной формы обучения 12 часов, в том числе лекций – 6 часов; практических занятий – 6 часов.

Форма контроля – зачет.

СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

ТЕМА 1. Введение в экономический анализ и оценку недвижимости. Законодательство. Основные термины. Принципы оценки. Цели оценки. Виды стоимости.

Оценка недвижимости как составная часть экономических знаний
Законодательное регулирование. Основные термины. Принципы оценки.
Виды стоимости. Цели оценки.

Типология объектов недвижимости. Понятие объект недвижимости.
Предназначение оценки недвижимости в осуществлении процесса
пользования недвижимым имуществом.

Отечественный и зарубежный опыт оценки недвижимого имущества.

ТЕМА 2. Процесс оценки.

Порядок проведения оценки. Сбор информации для проведения
оценки. Использование выборочных обследований, использование
государственных документов, использование бухгалтерской отчётности.
Применение различных методов оценки недвижимости. Анализ рынка
недвижимости.

ТЕМА 3. Методы оценки земли.

Основные термины в оценке земли. Особенности оценки земли. Оценка
массовая и единичных объектов земельной собственности. Анализ
наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Повышение
эффективности использования городских земель. Механизм применения
кадастровой оценки. Методы оценки: метод выделения; метод
распределения; метод остатка для земли; метод прямой капитализации; метод
предполагаемого использования.

ТЕМА 4. Методы оценки недвижимости

Затратный метод. Экономическое содержание затратного метода.
Область применения затратного метода. Методы расчета
стоимости затратным методом оценки: метод построения, метод
сравнительной единицы. Общий алгоритм расчетов. Определение стоимости
земельного участка. Определение первоначальной стоимости объектов
оценки (улучшений, недвижимых улучшений и их элементов). Определение
стоимости восстановления или стоимости замещения. Методы определения
накопленного износа (физического, функционального, внешнего). Методы
анализа фактических характеристик зданий и сооружений. Применение
сметно-нормативной базы в строительстве и определение стоимости объекта
оценки на основе сборников УПВС и др. Расчёт косвенных затрат.
Определение прибыли предпринимателя. Определение внешнего
удорожания. Анализ исходных данных по конкретным оцениваемым

объектам недвижимости и выполнение расчетов для их оценки. Определение стоимости объекта оценки затратным методом на дату оценки.

Доходный метод. Экономическое содержание доходного метода. Область применения доходного метода. Общий алгоритм расчетов. Методы расчета стоимости: метод прямой капитализации; метод капитализации по норме отдачи (метод дисконтирования денежных потоков); метод капитализации по норме отдачи с применением расчетных моделей; метод валовой ренты (валового мультипликатора); метод остатка и другими. Понятие коэффициента капитализации, его способы расчета. Реконструированный отчет о доходах. Потенциальный и действительный валовой доход, чистый операционный доход, операционные расходы. Прогнозирование будущего годового чистого операционного дохода. Определение нормы дисконтирования, мультипликатора валового дохода. Анализ исходных данных по конкретным оцениваемым объектам недвижимости и выполнение расчетов для их оценки. Определение стоимости объекта недвижимости доходным методом. Обоснование результата независимой оценки.

Сравнительный метод. Экономическое содержание метода сравнения продаж. Область применения сравнительного метода. Общий алгоритм расчетов. Информационное обеспечение расчетов. Последовательности расчета стоимости сравнительным методом: исследование рынка; анализ и отбор информации по объектам-аналогам; определение единиц сравнения; сравнение объекта оценки с объектами-аналогами; выбор элементов сравнения; выбор методов расчета стоимости; выбор методов расчета корректировок; расчет корректировок по элементам сравнения; корректировка цен (стоимости) объектов-аналогов; определение итоговой стоимости объекта оценки.

ТЕМА 5. Индексный метод оценки. Отличие от рыночного метода оценки.

Понятие индексного метода. Применение индексного метода. Основные понятия индексного метода. Порядок реализации. Агрегатные индексы. Приведение базовой стоимости объекта оценки (первоначальной балансовой стоимости или восстановительной стоимости по предыдущей переоценке) к современному уровню с помощью индекса (или цепочки индексов) изменения цен. Отличие индексного метода от рыночного метода.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ «ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ»
ДЛЯ МАГИСТРАНТОВ ДНЕВНОЙ ФОРМЫ ПОЛУЧЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов						Иное	Форма контроля знаний
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Количество часов УСП			
						Лекции	Практические занятия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Введение в экономический анализ оценку недвижимости. Законодательство. Основные термины. Принципы оценки, Цели оценки. Виды стоимости	2	0					[1-8, 9, 18]	Опрос, рефераты
2	Процесс оценки	2	0					[1-8, 10, 11-20]	Опрос, задачи
3	Методы оценки земли	2	4					[1-8, 11]	Опрос, задачи
4	Методы оценки недвижимости	4	6					[1-8, 10, 11-20]	Опрос, задачи
5	Индексный метод оценки. Отличие от рыночного метода оценки	2	2					[1-8, 9, 18]	Опрос, задачи
	Всего часов	12	12						Зачет

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ «ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ И ОЦЕНКА
НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ»
ДЛЯ МАГИСТРАНТОВ ЗАОЧНОЙ ФОРМЫ ПОЛУЧЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов						Иное	Форма контроля знаний
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Количество часов УСР			
						Лекции	Практические занятия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Введение в экономический анализ оценку недвижимости. Законодательство. Основные термины. Принципы оценки, Цели оценки. Виды стоимости	1	-					[1-8, 9, 18]	Опрос, рефераты
2	Процесс оценки	2	1					[1-8, 10, 11-20]	Опрос, задачи
3	Методы оценки земли	1	1					[1-8, 11]	Опрос, задачи
4	Методы оценки недвижимости	1	2					[1-8, 10, 11-20]	Опрос, задачи
5	Индексный метод оценки. Отличие от рыночного метода оценки	1	2					[1-8, 9, 18]	Опрос, задачи
	Всего часов	6	6						Зачет

ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

по организации и выполнению управляемой самостоятельной работы по дисциплине «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности»

Самостоятельная работа магистрантов – это вид учебной деятельности обучающихся в процессе освоения образовательных программ высшего образования, осуществляемой самостоятельно вне аудитории (в библиотеке, научной лаборатории, в домашних условиях и т.д.) с использованием различных средств обучения и источников информации (далее - СР). Целями СР являются:

- активизация учебно-познавательной деятельности магистрантов;
- формирование у магистрантов умений и навыков самостоятельного приобретения и обобщения знаний;
- формирование у магистрантов умений и навыков самостоятельного применения знаний на практике;
- саморазвитие и самосовершенствование.

Научно-методическое обеспечение СР по дисциплине «Экономический анализ и оценка недвижимой собственности» базируется на методических материалах курса и состоит из:

- учебной программы (место нахождения - кафедра налогов и налогообложения);
- учебно-методического комплекса (место нахождения - кафедра налогов и налогообложения);
- электронного учебно-методического комплекса (доступ к сети электронной библиотеки БГЭУ <http://edoc.bseu.by>);
- наглядных и раздаточных материалов для проведения практических занятий;
- средств контроля: опросов, контрольных заданий, тестов и др.

Нормативные и законодательные акты

1. Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018;
2. Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.0.01-2011 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Общие положения» (с учетом Изменения №1)// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018;

3. Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.2.01–2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков// Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018;
4. Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 52.3.01–2011 Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), не завершенных строительством объектов; изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества (изменено наименование с 1 августа 2012 года) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018// Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018;
5. ТКП 52.2.01–2011(03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь// Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018// Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018;
6. ТКП 52.2.02–2011 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель садоводческих товариществ и дачных кооперативов// Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018;
7. ТКП 52.2.03–2011(03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов// Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018;
8. ТКП 52.3.01–2012 (03150) Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка капитальных строений (зданий и сооружений), изолированных помещений, машино-мест как объектов недвижимого имущества// Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

ЛИТЕРАТУРА

Основная:

9. Трифонов, Н. Ю. Теория оценки стоимости: учебное пособие для учреждений высшего образования по специальностям "Оценочная деятельность на автомобильном транспорте", "Экономика и управление на предприятии промышленности", "Экономика и управление на предприятии транспорта", "Экспертиза и управление недвижимостью" / Н. Ю. Трифонов. - Минск: Высшая школа, 2017. - 208 с. : ил.

10. CD-ROM. Оценка стоимости недвижимости. Электронный учебник. Гриф УМО. - Москва: РГГУ, 2016. - 411 с.
11. Болотин, С.А. Информационные методы оценки недвижимости. Учебник для студентов учреждений высшего образования / С.А. Болотин. - М.: Академия (Academia), 2015. - 441 с.

Дополнительная:

12. Каминский, А. В. Анализ практики оценки недвижимости / А.В. Каминский, Ю.И. Страхов, Е.М. Трейгер. - М.: РИО МАОК, 2018. - 238 с.
13. Лейфер, Лев Методы и модели оценки недвижимости / Лев Лейфер. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2015. - 104 с.
14. Литовченко, В. А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости / В.А. Литовченко, В.И. Наназашвили. - М.: Высшая школа, 2018. - 432 с.
15. Литовченко, В.А. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости. Справочное пособие / В.А. Литовченко. - М.: Высшая школа, 2016. - 157 с.
16. Луков, А.В. Комплексная оценка зданий-памятников истории и культуры на рынке недвижимости / А.В. Луков. - М.: Ассоциация строительных вузов (АСВ), 2018. - 941 с.
17. Маслов, Б. Г. Математические методы в оценке: учетно-аналитический цикл для специальности "Оценка стоимости недвижимости". Учебное пособие. Гриф УМО МО РФ / Б.Г. Маслов. - М.: Дело и сервис (ДиС), 2018. - 634 с.
18. Мурзин, А. Д. Недвижимость. Основы экономики, оценки и кадастра / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2016. - 224 с.
19. Мурзин, А. Д. Недвижимость. Экономика, оценка и девелопмент / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2018. - 384 с.
20. Мурзин, А.Д. Недвижимость: основы экономики, оценки и кадастра. Краткий курс / А.Д. Мурзин. - М.: Феникс, 2017. - 897 с.

ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ УВО

Название учебной дисциплины, которой требуется согласование	Название кафедры	Предложения об изменениях в содержании учебной программы учреждения высшего образования по учебной дисциплине	Решение, принятое кафедрой, разработавшей учебную программу (с указанием даты и номера протокола)
			протокол № ____ от «__» _____ 20__ г

ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ К УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЕ УВО
на 20 / 20 учебный год

№ п/п	Дополнения и изменения	Основание
1.		

Учебная программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры
налогов и налогообложения

Заведующий кафедрой

УТВЕРЖДАЮ
