

Учреждение образования “Белорусский государственный экономический университет”

УТВЕРЖДАЮ

Ректор Учреждения образования
“Белорусский государственный
экономический университет”

В.Н.Шимов

“ 20 ” 12 2011 г.

Регистрационный № УД 820-11/баз.

ОЦЕНКА БИЗНЕСА

Учебная программа для специальности
1-26 02 03 “Маркетинг”

СОСТАВИТЕЛЬ *Цыганков А.А.*, зав. кафедрой логистики и ценовой политики Учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

Кевра Г.И., доцент кафедры статистики, бухгалтерского учета, анализа и аудита учреждения образования «Белорусский государственный технологический университет», кандидат экономических наук, доцент.

Разумова С.В., доцент кафедры маркетинга учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», кандидат экономических наук, доцент.

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой логистики и ценовой политики Учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет»
(протокол № 13 от 27.06.2011)

Научно-методическим советом Учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет»
(протокол № 3 от 07.12.2011)

Ответственный за редакцию: *Цыганков А.А.*

Ответственный за выпуск: *Цыганков А.А.*

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Переход к рынку постиндустриальных стран сопровождался проведением глубоких экономических реформ, одним из значимых результатов которых можно отнести приватизацию. Появление и рост числа объектов недвижимости (бизнеса) различных форм собственности, создали предпосылки для формирования реального сектора рынка недвижимости, в основе которого лежит купля-продажа прав собственности на объекты недвижимости (бизнеса). Данное обстоятельство послужило причиной формирования нового вида деятельности – оценочной.

В настоящее время в нашей стране тема оценки рыночной стоимости бизнеса становится достаточно популярной. Это несколько новый для нас вид деятельности. Оценка – это научно-обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта недвижимости (бизнеса). Для того, чтобы оценка была достоверной и точной, необходимо строго соблюдать технологию оценки, которая включает ряд последовательных этапов: определение цели и функции оценки, разработка плана оценки объекта, определение наилучшего и наиболее эффективного использования, сбор и анализ необходимой информации. Точность оценки объекта недвижимости (бизнеса) зависит также и от правильности использования методов оценки, которые базируются на трех подходах: затратном (имущественном), доходном и сравнительном. Оценщик обязан оценить объект различными методами, а затем произвести сопоставление стоимостей, полученных различными методами.

Целью данной учебной программы является формирование у студентов целостной системы теоретических и практических основ определения стоимости недвижимости (бизнеса), формирования цены на строительные объекты, базирующихся на традиционно сложившейся системе ценообразования в строительстве, методиках технической диагностики и стандартов производства строительных работ, а также современных достижениях теории и практики оценки.

Всего часов по дисциплине - 130, из них всего часов аудиторных - 68, в том числе 36ч - лекции, 12ч – практические занятия, 20ч – лабораторные занятия.

Рекомендуемая форма контроля – зачет.

ПРИМЕРНЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование темы	Всего аудиторных часов	Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия
1	Недвижимость как объект рыночных отношений.	2	2		
2	Основы ценообразования и определения стоимости недвижимости.	4	2	2	
3	Технология проведения оценки недвижимости.	12	4	2	6
4	Система государственного управления недвижимостью в Республике Беларусь.	2	2		
5	Основы оценки земель в Республике Беларусь.	2	2		
6	Методы определения стоимости земли в условиях рыночной экономики.	4	2	2	
7	Основы ценообразования на строительные материалы и конструкции промышленности строительных материалов Республики Беларусь.	2	2		
8	Основы производства объектов строительства.	2	2		
9	Основы эксплуатации зданий и сооружений.	2	2		
10	Нормативная основа ценообразования в строительстве.	2	2		
11	Система формирования договорной цены на строительные объекты.	2	2		
12	Определение цены предложения и контрактной цены строительных объектов.	8	2		6
13	Определение платы за пользование зданиями и сооружениями.	4	2	2	
14	Особенности ценообразования на рынке жилья.	4	2	2	
15	Особенности оценки бизнеса.	16	6	2	8
	ИТОГО	68	36	12	20

СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

ТЕМА 1. Недвижимость как объект рыночных отношений

Понятие объекта недвижимости. Назначение объектов недвижимости. Особенности недвижимости как товара. Классификация объектов недвижимости.

Право собственности на недвижимое имущество. Виды прав. Необходимость «регистрации» недвижимости. Виды «регистрации». Виды сделок с недвижимостью.

Понятие рынка недвижимости, его особенности. Классификация рынков недвижимости. Первичный и вторичный рынки недвижимости, их взаимное влияние.

ТЕМА 2. Основы ценообразования и определения стоимости недвижимости

Понятие, назначение и особенности «оценки недвижимости», как процесса.

Принципы оценки недвижимости. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования. Принципы, отражающие компоненты объекта. Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, связанные с рыночной средой.

Понятие стоимости и цены объекта недвижимости. Виды стоимости. Формы проявления стоимости в пользовании. Формы проявления стоимости в обмене. Виды цен на рынке недвижимости.

ТЕМА 3. Технология проведения оценки недвижимости

Основные этапы проведения оценки недвижимости.

Информация необходимая для проведения оценки недвижимости. Направления использования информации о стоимости недвижимости. Данные, характеризующие объект недвижимости как товар. Данные, характеризующие объект недвижимости как объект права. Данные, характеризующие объект недвижимости как объект экономического и других пространств.

Классификация методов определения стоимости недвижимости. Правило выбора базиса для оценки недвижимости.

Определение стоимости недвижимости на основе затратного подхода. Методы определения стоимости возведения. Методы определения накопленного износа.

Определение стоимости недвижимости на основе сравнительного подхода.

Методы расчета корректировок на отличия сопоставимых объектов недвижимости. Методы внесения корректировок в цену сопоставимого объекта недвижимости.

Определение стоимости недвижимости на основе доходного подхода. Методы реализации доходного подхода. Метод валовой ренты. Метод прямой капитализации. Метод дисконтирования денежных потоков.

ТЕМА 4. Система государственного управления недвижимостью в Республике Беларусь

Назначение и функции государственного управления недвижимостью. Система органов государственного управления недвижимостью.

Государственное управление в области охраны и использования земель.

Государственное управление в строительстве и промышленности строительных материалов.

Система учета и хранения информации об объектах недвижимости.

Система государственного кадастра, назначение, структура. Государственный земельный кадастр, структура. Государственный кадастр зданий и сооружений, его состав.

ТЕМА 5. Основы оценки земель в Республике Беларусь

Особенности земельных отношений в Республике Беларусь. Категории земель.

Понятие земельного участка, его особенности как объекта недвижимости. Частная собственность на земельные участки в Республике Беларусь. Сделки с земельными участками, особенности совершения.

Виды цен земельных участков при отчуждении. Формы платы за пользование земельными участками. Арендная плата. Земельный налог.

Понятие мониторинга земель. Землеустройство.

Особенности оценки земель населенных пунктов.

Особенности оценки сельскохозяйственных земель.

ТЕМА 6. Методы определения стоимости земли в условиях рыночной экономики

Методы определения стоимости земли. Метод сравнения продаж. Метод капитализации земельной ренты. Метод распределения. Метод выделения. Метод остатка. Метод разбивки на участки.

Ориентировочные и руководящие стоимости земли и карты. Метод классификации по положению объекта для территории с жилой застройкой. Метод классификации по положению объекта для заводских территорий и производственных площадей. Соотношение стоимости земли и стоимости строения, фактической стоимости. Метод сравнения городов.

ТЕМА 7. Основы ценообразования на строительные материалы и конструкции промышленности строительных материалов Республики Беларусь

Назначение строительных материалов и конструкций, их классификация.

Особенности нормативного метода ценообразования, применяемого в промышленности строительных материалов и конструкций. Понятие нормативной базы.

Виды нормативов расходов и особенности установления. Расчет нормативов общепроизводственных и общехозяйственных расходов.

Определение базисной отпускной цены. Расчет отпускной цены в текущих ценах. Особенности определения отпускных цен по сортам (маркам, фракциям).

ТЕМА 8. Основы производства объектов строительства

Особенности и назначение строительной продукции. Классификация объектов строительства.

Понятие и назначение зданий. Понятие и назначение сооружений.

Конструктивные элементы зданий и сооружений. Фундаменты. Каркас. Стены. Перекрытия. Крыша. Полы. Проемы. Внутренняя отделка. Лестницы. Балконы и др. элементы.

Инженерное оборудование и системы, подводимые к зданиям и сооружениям. Санитарно-технические системы. Электротехнические системы.

ТЕМА 9. Основы эксплуатации зданий и сооружений

Понятие долговечности. Понятие износа. Виды долговечности и износа.

Методы оценки износа. Оценка физического износа методом разделения. Оценка физического износа экспертным методом (на основе наблюдения). Оценка физического износа методом срока жизни объекта. Определение физического износа по объему ремонтных работ.

Оценка функционального износа. Оценка устранимого функционального износа. Оценка неустранимого функционального износа.

Оценка внешнего (экономического) износа.

Согласование отдельных видов износа, выраженных в процентах.

Техническое обслуживание зданий и сооружений. Осмотр и его виды. Текущий ремонт. Капитальный ремонт и его виды. Реконструкция.

ТЕМА 10. Нормативная основа ценообразования в строительстве

Необходимость нормирования строительных затрат. Назначение сметных нормативов.

Понятие и состав строительных норм и правил.

Сметные нормы и их виды. Единичные расценки. Сметные цены и их виды.

Элементные сметные нормативы и их назначение.

Укрупненные сметные нормативы и их назначение.

Состав системы нормативных документов (сметных норм и нормативов), применяемых для определения стоимости строительной продукции в Республике Беларусь.

ТЕМА 11. Система формирования договорной цены на строительные объекты

Особенности возведения строительных объектов строительными организациями.

Формирование договорных цен на строительную продукцию на основе подрядных торгов. Понятие подрядных торгов. Субъекты и объекты торгов.

Виды торгов. Открытые торги: порядок и условия проведения. Закрытые торги: необходимость и особенности проведения. Упрощенный порядок проведения торгов: особенности и условия проведения.

Виды цен, формируемых в процессе торгов. Понятие цены инвестора (спроса). Понятие цены предложения (оферты).

Методы определения цены инвестора. Ресурсный (ресурсно-сметный) метод. Ресурсно-индексный метод. Базисно-индексный метод. Базисно-компенсационный метод. Метод аналогов. Метод использования укрупненных показателей стоимости потребительской единицы строительной продукции. Метод предельных цен. Метод предварительной оценки.

ТЕМА 12. Определение цены предложения и контрактной цены строительных объектов

Определение цены предложения: основные этапы и методы. Стоимость строительно-монтажных работ: понятие и состав.

Состав общих прямых затрат на выполнение объемов работ (услуг) по строительству объекта. Определение прямых затрат на выполнение проектно-исследовательских работ, экспертизы и авторского надзора.

Состав и определение прямых затрат на выполнение *i*-го этапа (комплекса) строительных работ.

Определение прямых затрат по монтажу оборудования с учетом его стоимости.

Определение прямых затрат на выполнение дополнительных работ, услуг, поручаемых заказчиком подрядчику и их состав.

Определение прямых затрат на выполнение прочих работ, услуг, сопутствующих строительству и их состав.

Определение суммы накладных расходов и плановых накоплений;

Определение налогов, сборов и неналоговых платежей.

Определение величины строительного риска и размера страховых платежей.

Определение договорной (контрактной) цены строительного объекта.

Составление сметы затрат на проведение ремонта и реконструкции.

ТЕМА 13. Определение платы за пользование зданиями и сооружениями

Понятие и содержание платы за пользование зданиями и сооружениями. Виды платы. Налог на недвижимость. Плательщики налога на недвижимость. Объект налогообложения. Ставки налога на недвижимость.

Понятие аренды. Понятие субаренды. Формирование арендной платы за пользование зданиями и сооружениями. Особенности формирования арендной платы за пользование объектами недвижимости, находящимися в республиканской (коммунальной) собственности.

ТЕМА 14. Особенности ценообразования на рынке жилья

Особенности рынка жилья. Объекты оценки на рынке жилья. Ценообразующие факторы на рынке жилья. Цены на вторичном рынке жилья.

Методы определения стоимости жилья. Особенности оценки жилья на основе затратного подхода. Балансовый метод определения стоимости жилья.

Особенности оценки жилья на основе сравнительного подхода.

Особенности оценки жилья на основе доходного подхода.

Особенности определения стоимости жилья в Республике Беларусь. Определение стоимости 1 м² общей площади жилья. Определение стоимости 1 м² общей площади жилья в базисном уровне цен. Определение стоимости 1 м² общей площади жилья в текущем уровне цен. Определение стоимости 1 м² об-

щей площади жилья для расчета субсидий на строительство (реконструкцию) или покупку жилых помещений, размера льготного кредита.

Особенности определения стоимости жилья с учетом его потребительских качеств.

Финансовый механизм строительства и приобретения жилья в Республике Беларусь (система стройсбережений).

Особенности определения платы за пользование жилыми помещениями: налог на недвижимость, арендная плата. Коммунальные платежи: состав и особенности определения.

ТЕМА 15. Особенности оценки бизнеса

Понятие «бизнеса». «Предприятие» как основа бизнеса. Предприятие как имущественный комплекс.

Понятие, цели и организация оценки бизнеса. Подготовка и состав информации, необходимой для проведения оценки. Виды стоимости в оценке бизнеса.

Методы оценки стоимости предприятия (бизнеса). Особенности реализации доходного подхода к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Метод дисконтирования денежных потоков. Определение ставки дисконтирования. Метод капитализации доходов. Определение ставки капитализации. Соотношение между ставкой капитализации и ставкой дисконтирования.

Особенности реализации сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Выбор сопоставимых предприятий (бизнеса). Финансовый анализ и сопоставление. Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов. Определение стоимости оцениваемого предприятия (бизнеса).

Особенности реализации имущественного подхода к оценке предприятия (бизнеса). Метод чистой стоимости активов. Этапы проведения и состав активов. Оценка товарно-материальных запасов. Оценка машин и оборудования. Оценка нематериальных активов. Оценка финансовых активов. Оценка дебиторской задолженности. Определение рыночной стоимости предприятия (бизнеса) и заключение об оценке. Метод оценки ликвидационной стоимости предприятия.

Особенности оценки предприятий с долей государственной собственности и государственных предприятий в Республике Беларусь.

ИНФОРМАЦИОННАЯ ЧАСТЬ

Законодательные и нормативные акты

1. Кодекс Республики Беларусь от 23.07.2008 N 425-3 (ред. от 07.01.2011) «Кодекс Республики Беларусь о земле».
2. Кодекс Республики Беларусь от 29.12.2009 N 71-3 (ред. от 10.01.2011) «Налоговый кодекс Республики Беларусь (Особенная часть)».
3. Кодекс Республики Беларусь от 22.03.1999 N 248-3 «Жилищный кодекс Республики Беларусь».
4. Кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 N 218-3 (ред. от 03.07.2011) «Гражданский кодекс Республики Беларусь».
5. Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 N 133-3 (ред. от 03.06.2011) «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».
6. Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 N 615 (ред. от 06.08.2010) «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» (вместе с «Положением об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь»)
7. Указ Президента Республики Беларусь от 23.10.2009 N 518 (ред. от 05.11.2010) «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (вместе с «Положением о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей, находящихся в республиканской собственности», «Положением о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей», «Положением о порядке определения размеров арендной платы при сдаче в аренду оборудования, транспортных средств, находящихся в государственной собственности»).
8. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 03.03.2005 N 235 (ред. от 30.12.2010) «Об утверждении положений о порядке формирования договорной (контрактной) цены и расчетов между заказчиком и подрядчиком при строительстве объектов и о порядке организации и проведения подрядных торгов на строительство объектов».
9. Приказ Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 09.02.2011 N 28 «О нормативном методе ценообразования в промышленности строительных материалов и конструкций Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь».

ЛИТЕРАТУРА

ОСНОВНАЯ

1. Ценообразование на рынке недвижимости : учебно-методическое пособие / А.А. Цыганков – Минск : БГЭУ, 2009. – 46 с.
2. Оценка бизнеса : учебное пособие по специальности «Финансы и кредит» / [В. Е. Есипов и др.; под редакцией В. Е. Есипова, Г. А. Маховиковой. - Санкт-Петербург [и др.] : Питер : Лидер, 2010. - 510 с.
3. Оценка недвижимости : учебник для высших учебных заведений по специальности «Финансы и кредит» / [А. Г. Грязнова и др.]; под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой; Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, Институт профессиональной оценки. - Москва : Финансы и статистика, 2008. - 557с.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ

1. Оценка бизнеса — опыт профессионалов / Роберт Ф. Райли, Роберт П. Швайс; под общей редакцией В. М. Рутгайзера, Ю. В. Школьников: перевод с английского. - Москва : Квинто-Консалтинг, 2010. - XXIV, 408 с.
2. Оценка бизнеса: теория и практика : [учебное пособие] / Н. Е. Симионова, Р. Ю. Симионов. - Ростов-на-Дону : Феникс, 2010. - 572 с.
3. Оценка недвижимости : Учеб. пособие для вузов / Л.Н.Тэпман; Под ред. В.А.Швандара. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2002. - 302, [1] с.
4. Оценка недвижимости: теория и практика : учебное пособие / Н. А. Щербакова. - Москва : Омега-Л, 2011. - 269 с.
5. Управление недвижимостью / В. В. Иванов, О. К. Хан. - Москва : Инфра-М, 2009. – 444 с.
6. Ценообразование : Учеб. для студентов экон. специальностей вузов / И.И.Полещук, В.В.Терешина; Под общ. ред. И.И.Полещук. - Мн. : Бел. гос. экон. ун-т, 2001. - 303 с.
7. Экономика недвижимости : учебник по специальности «Экономика и управление на предприятии (по отраслям)» / А. Н. Асаул. - Санкт-Петербург [и др.] : Питер : Лидер, 2010. - 621 с.
8. Экономика недвижимости : учебник по экономическим специальностям и направлениям / В. А. Горемыкин. - Москва : Высшее образование, 2008. - 806 с.