

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ВУЗОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ ПО ЭКОНОМИЧЕСКОМУ ОБРАЗОВАНИЮ

УО «БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ

Ректор БГЭУ

В. Н. Шимов

« 30 » « июл » 2008 г.

Регистрационный № УД/9-01/уч.

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебная программа для специальности
1-25 01 04 «Финансы и кредит»

СОГЛАСОВАНО

Председатель УМО вузов Республики Беларусь
по экономическому образованию

В.Н. Шимов

« 30 »

2008 г.

МИНСК 2008

СОСТАВИТЕЛЬ:

Левкович А.О., доцент кафедры финансов и финансового менеджмента
БГЭУ, канд. экон. наук, доцент

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

Удовенко Е.И., доцент кафедры бухгалтерского учета, контроля и финансов
БГЭУ, к.э.н.

Нагорнов В.Г., зав. кафедрой экономики и организации энергетики БНТУ,
к.э.н., доцент

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой финансов и финансового менеджмента
протокол № 10 от «27» марта 2008 г.

Научно-методическим советом УО «Белорусский государственный экономи-
ческий университет»
протокол № 4 от «23» 04 2008 г.

Научно-методическим советом (секцией) по экономическому образованию
по специальности «Финансы и кредит»
Учебно-методического объединения вузов Республики Беларусь по экономи-
ческому образованию
протокол № 2 от «12» 05 2008 г.

Ответственный за выпуск _____

ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

Наименование тем	Всего часов	Лекции	Семина. занятия
<i>Раздел I. Основы оценки недвижимости</i>			
Тема 1. Правовые аспекты оценки недвижимости	2	2	-
Тема 2. Виды стоимостей, принципы и процедура оценки	2	-	2
Тема 3. Классификация объектов недвижимости	4	2	2
<i>Раздел II. Методы оценки недвижимости</i>			
Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости	6	4	2
Тема 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости	6	4	2
Тема 6. Затратный подход к оценке недвижимости	6	4	2
<i>Раздел III. Практические аспекты оценки недвижимости</i>			
Тема 7. Ипотечно-инвестиционный анализ	4	2	2
Тема 8. Особенности оценки для разных типов недвижимости	4	2	2
ИТОГО	34	20	14

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В странах с развитой рыночной экономикой недвижимое имущество – наиболее привлекательный объект инвестиций для корпораций и отдельных физических лиц. В то же время рынок недвижимости, являясь частью инвестиционного рынка, имеет уникальные особенности. Разумно предположить, что любой потенциальный инвестор (покупатель) предварительно рассматривает все возможные объекты инвестиций прежде, чем принять окончательное решение, куда вложить свои средства. И конечно, большинство инвесторов желает максимизации своего годового дохода и одновременно максимальной защиты покупательной способности инвестированного капитала. Иными словами, любые инвестиции в недвижимость должны иметь не меньшую отдачу, чем другие формы вложений денежных средств. Поэтому оценка стоимости объекта недвижимости является решающим моментом при принятии решения об инвестировании.

В странах с развитой рыночной экономикой владелец может не занимать приобретенное здание непосредственно, а получать доход от приобретенной недвижимости в форме арендной платы с лица, непосредственно его занимающего. Эти денежные поступления являются доходом на инвестированный капитал, вложенный владельцем для приобретения здания. В этом случае можно утверждать, что стоимость недвижимости не связана напрямую с затратами на его строительство, а определяется доходом в денежном выражении, который может приносить данная недвижимая собственность. Следовательно, стоимость недвижимости может соотноситься как со стоимостью строительства, так и/или с предполагаемой доходностью. В рыночной экономике понятие "стоимость" является отражением цены, за которую владелец хочет продать свои активы, а также цены, которую покупатель желает заплатить за них. Если нет покупателя на недвижимость (здание), независимо от затрат на строительство текущая рыночная стоимость данного объекта будет равна нулю.

Определение стоимости недвижимого имущества – исключительно сложный и трудоемкий процесс, обусловленный наличием большого количества индивидуальных характеристик оцениваемого объекта, а также многочисленных факторов, влияющих на оценку недвижимости. Практически не бывает полностью идентичных объектов недвижимости даже в том случае, если два здания построены по одному проекту, но находятся на отдельно расположенных земельных участках. Например, одно из них после реконструкции имеет лучшую отделку, а фасад здания может смотреть в другую сторону и из его окон открывается более привлекательный вид. Все эти факторы будут влиять на стоимость недвижимости.

Таким образом, современный специалист в области финансов должен иметь навыки оценки справедливой стоимости недвижимости в целях обеспечения эффективного управления активами предприятий.

С учетом вышеизложенного, основными задачами изучения студентами дисциплины являются:

- овладение прочными знаниями в процессе изучения тем, предусмотренных в содержании курса;
- активизация познавательной деятельности студентов, развитие их творческих способностей;
- улучшение планирования и организации самостоятельной работы студентов с учетом бюджета их учебного времени;
- взаимосвязь учебного процесса с научно-исследовательской работой студентов.

Учебной программой предусмотрено изучение данной дисциплины на пятом курсе дневной формы обучения по специальности «Финансы и кредит» (специализации «Финансы» и «Финансовый менеджмент»). Программа дисциплины включает 52 часа, из них: лекции – 20 часов, практические занятия – 14 часов, самостоятельная работа студентов – 18 часов.

В результате изучения дисциплины студенты должны

ЗНАТЬ:

- основные термины, используемые в оценке;
- основные принципы, на которых базируется оценка;
- стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности;
- источники информации для оценки;
- этапы оценки;
- подходы и методы оценки.

УМЕТЬ:

- пользоваться изучаемыми методиками на практике;
- определять виды стоимости объекта оценки;
- определить рыночную стоимость объекта оценки;
- разбираться в деятельности оценочных фирм.

ИМЕТЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ:

- о дальнейших тенденциях в области совершенствования и углубления подходов к оценке;
- о возможности применения информационных технологий в оценочной деятельности.

Успешное изучение курса возможно в увязке со следующими учебными дисциплинами:

- "Экономика предприятия";
- "Экономико-математические методы и модели";
- "Финансы предприятий";
- "Финансовый менеджмент";
- "Финансирование и кредитование инвестиций";
- "Рынок ценных бумаг";
- других специальных дисциплин финансового блока.

СОДЕРЖАНИЕ

Тема 1. Правовые аспекты оценки недвижимости

Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

Законодательство об оценочной деятельности. Основные формы регулирования оценочной деятельности. Стандарты оценки.

Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости. Состав информации: внутренняя и внешняя экономическая информация. Договорная документация. Физические характеристики объекта недвижимости. Техническое обследование объекта. Оценка состояния зданий и сооружений.

Сущность процесса анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. Обязательные условия для проведения оценки: законодательная разрешенность, физическая осуществимость, достаточность финансовых ресурсов, максимальная продуктивность. Этапы анализа наилучшего и наиболее эффективного использования. Особенности оценки земельного участка как свободного. Оценка земельного участка как улучшенного.

Тема 2. Виды стоимостей, принципы и процедура оценки

Определения понятий, сравнительный анализ и сферы применения различных видов стоимости.

Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы полезности, замещения, ожидания, добавочной продуктивности земли, вклада, зависимости вклада от размера одного ресурса, баланса, экономического размера ресурса, разделения (объединения) элементов объекта и прав собственности на него. Определяющая роль соотношения спроса и предложения; принципы зависимости, соответствия, конкуренции, изменения и др. основополагающая роль принципа наилучшего и наиболее эффективного использования в оценке объекта.

Основные этапы процедуры оценки. Определение проблемы и планирование процедур. Сбор и обработка данных, анализ рыночной информации, описание и анализ характеристик объекта.

Основные подходы и методы в оценке рыночной стоимости объектов, особенности применения методов для оценки разных типов имущества. Методы проведения, согласования результатов оценки недвижимости. Оформление отчета.

Тема 3. Классификация объектов недвижимости

Характеристики, классификации и способы описания недвижимого имущества как объектов оценки. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Освидетельствование объектов недвижимости. Описание объекта оценки при составлении отчета.

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости

Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Структура доходного подхода. Основопологающие принципы доходного подхода. Анализ рисков при оценке недвижимости. Классификация типов рисков по факторам, влияющим на величину и точность определения всех видов доходов, а также на расчетные значения норм прибыли и ставки капитализации.

Ставка капитализации как интегрированная норма дохода на капитал и возврата капитала, методы определения норм отдачи и ставок капитализации. Метод кумулятивного построения: определение безрисковой ставки доходности, премий за риск, ликвидность, управления, нормы возврата капитала. Метод рыночной экстракции. Метод инвестиционной группы, сфера применения. Метод коэффициента покрытия долга. Метод связанных инвестиций. Особенности построения коэффициента капитализации при увеличении (частичном уменьшении) стоимости недвижимости в конце периода владения.

Алгоритм и особенности расчета доходов и расходов для недвижимости, прогноз доходов и расходов в долгосрочном периоде, расчет размеров резервирования средств и платежей по обслуживанию долга, определение коэффициентов операционных расходов, покрытия долга, капитализации для собственного и заемного капитала. Использование результатов анализа в оценке рыночной стоимости доходных объектов.

Метод прямой капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков при меняющихся во времени доходности и стоимости объекта, схема расчета рыночной стоимости недвижимости дисконтированием денежных потоков.

Оценка рыночной стоимости недвижимости на основе доходного подхода. Специфические особенности российской практики получения и оценки арендного дохода. Оптимистический, пессимистический и наиболее вероятный сценарии изменения характеристик доходности объекта как основа для анализа рисков определения рыночной стоимости недвижимости. Типы инструментов финансирования инвестиций в недвижимость и влияние выбора инструмента на расчетную стоимость объекта. Методы определения

ставки капитализации и ставки дисконтирования, практика анализа и учета рисков.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Оценка стоимости недвижимости подходом сравнительного анализа продаж. Сбор и обработка рыночной информации, выбор объектов-аналогов, элементов сравнения и единиц сравнения. Определение величин корректирующих поправок: метод парных продаж, метод прямого анализа характеристик, экспертные методы расчета поправок, статистические методы расчета поправок – метод корреляционно-регрессионного анализа. Порядок и техника выполнения корректировок цен продаж сравнимых объектов, согласование результатов.

Определение рыночной стоимости на основе показателей дохода и цены продаж.

Реализация сравнительного подхода, практика работы с базами данных при отборе объектов-аналогов, сегментация рынка недвижимости, требования, предъявляемые оценщиком к информации по объектам аналогам, определение и внесение корректировок, применение методов массовой оценки. Практика построения и использования корректировочных таблиц с помощью персонального компьютера, решение задач регрессионного анализа.

Тема 6. Затратный подход к оценке недвижимости

Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Сущность затратного подхода. Область применения и ограничения затратного подхода. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Структура стоимости строительства. Строительные нормы и правила. Проектно-сметная документация. Сметная стоимость строительства. Индексы цен в строительстве. Методы оценки стоимости зданий и сооружений: метод сравнительной единицы; метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства; метод единичных расценок. Определение стоимости земли в составе объекта, расчет восстановительной и замещающей стоимости улучшений на основе показателей восстановительной стоимости и базисной стоимости по видам работ. Расчет накопительного износа зданий и сооружений. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Понятия устранимого и неустранимого износа. Методы оценки накопленного износа: метод экономического срока жизни, метод сравнения продаж по компонентам. Особенности определения износа долгоживущих и короткоживущих элементов здания. Методы оценки устранимого и

неустраняемого функционального износа. Расчет внешнего износа методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий; метод парных продаж.

Реализация затратного подхода, способы учета вклада стоимости земельного участка (или его местоположения в случае, если земля не принадлежит собственнику улучшений), расчет стоимости замещения, воспроизводства, износа и устаревания улучшений на основе технической экспертизы зданий и сооружений, техника расчета прибыли предпринимателя.

Тема 7. Ипотечно-инвестиционный анализ

Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе. Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Финансовый леверидж. Анализ условий кредитного договора. Расчет затрат на обслуживание долга. Ипотечная постоянная. Коэффициент ипотечной задолженности. Способы финансирования недвижимости, обремененной ипотечным кредитом, при ее перепродаже. Ипотечно-инвестиционный анализ - традиционная модель. Техника Элвуда, особенности применения для недвижимости с постоянным и изменяющимся доходом. Модель Элвуда с применением коэффициента покрытия долга.

Тема 8. Особенности оценки для разных типов недвижимости

Особенности отечественной практики оценки объектов недвижимости. Специфика оценки недвижимости в зависимости от целей оценки и типа объекта. Оценка недвижимости в составе активов действующего предприятия. Закрытый метод как наиболее распространенный. Процедура оценки объектов. Определение восстановительной стоимости. Особенности расчета накопленного износа. Специфика оценки недвижимости для взноса в уставной капитал. Влияние производственной мощности оцениваемого объекта на его стоимость. Процедура оценки офисного здания для целей купли-продажи.

ЛИТЕРАТУРА

Основная

1. Грязнова А. Оценка недвижимости. Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2006. – 496 с.
2. Оценка недвижимости: пер. с англ., 2 изд. – М.: Российское общество оценщиков, 2007. – 943 с.
3. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости. – М.: ЮНИТИ, 2007. – 463 с.

Дополнительная

1. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л. и др. Основы оценки стоимости недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 262 с.
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. 4-е изд. – М.: Высшее образование, 2007. – 656 с.
3. Гракова И.В. Оценка недвижимости. Практикум. – СПб.: Питер, 2002. – 256 с.
4. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2001. – 336 с.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. – М.: КноРус, 2008. – 344 с.
6. Игнатов Л.Л. Экономика недвижимости. Учебно-методическое пособие. – М.: МГТУ им. Н. Э. Баумана, 2003. – 168 с.
7. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005. – 237 с.
8. Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. – М.: Архитектура-С, 2005. – 199 с.
9. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / под ред. В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
10. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: КноРус, 2008. – 224 с.
11. Симонова Н. Методы оценки имущества: бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. – М.: Феникс, 2006. – 315 с.

Беларускі дзяржаўны эканамічны ўніверсітэт. Бібліятэка.
Белорусский государственный экономический университет. Библиотека.
Belarus State Economic University. Library.

<http://www.bseu.by>