

Учреждение образования «Белорусский государственный экономический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Ректор учреждения образования  
«Белорусский государственный  
экономический университет»

 В.Н.Шимов

«21» 04 2016 г.

Регистрационный № УД 2232-16 /уч.

## МЕТОДЫ ОЦЕНКИ УЧЕТА И АНАЛИЗА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебная программа учреждения высшего образования по учебной дисциплине для  
магистрантов  
по специальности 1-25 81 06 «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»

2016

### **СОСТАВИТЕЛИ:**

Д.А. Панков, заведующий кафедрой бухгалтерского учета, анализа и аудита в отраслях народного хозяйства учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет», доктор экономических наук, профессор.

### **РЕЦЕНЗЕНТЫ:**

Н.Н.Киреенко, заведующий кафедрой учета, анализа и аудита учреждения образования «Белорусский государственный аграрный технический университет», кандидат экономических наук, доцент;

Л.В. Пашковская – доцент кафедры бухгалтерского учета, контроля и финансов учреждения образования «Институт повышения квалификации и переподготовки экономических кадров», кандидат экономических наук, доцент.

### **РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:**

Кафедрой бухгалтерского, учета, анализ и аудита в отраслях народного хозяйства учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет»

(протокол № 8 от 21 января 2016г.);

Научно-методическим советом учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет»

(протокол № 4 от 20.04.2016 )

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная дисциплина «Методы оценки учета и анализа недвижимости» предназначена для магистрантов обучающихся по магистерской программе «Учет, анализ и аудит в организациях строительного комплекса», «Учет, анализ и аудит в органах государственного управления, образования, здравоохранения» и представляет собой систематизированное изложение теоретико-методологических и организационно-практических основ функционирования субъектов хозяйствования.

Данная учебная дисциплина способствует формированию профессиональных знаний, умений и навыков магистрантов по вопросам организации, ведения учета, анализа, и относится к циклу специальных дисциплин, обеспечивающих научно-поисковую, организационно-управленческую подготовку магистрантов экономических специальностей. Роль учебной дисциплины определяется ее последовательной взаимосвязью с профильными учебными дисциплинами, комплексно формирующими профессиональный уровень магистрантов в качестве будущих специалистов. Значение данной учебной дисциплины заключается в создании основ для успешного решения различных экономических вопросов.

Изучение данной учебной дисциплины позволит магистранту знать отечественный и зарубежный опыт в области оценки недвижимости, методологию оценки недвижимости, обремененной ипотечным долгом, владеть специальной терминологией и лексикой данной дисциплины, применять полученные знания на практике.

Учебная программа учебной дисциплины «Методы оценки учета и анализа недвижимости» предусматривает разностороннюю подготовку в данной области экономических знаний, охватывает широкий круг вопросов.

**Главной целью** учебной дисциплины является оказание методической помощи магистрантам в углублении и систематизации знаний в области оценки недвижимости, получение прикладных знаний в области ипотечно-инвестиционного анализа, формирование основных знаний по экономике недвижимости, умения применять экономические механизмы оценки и аренды недвижимости, определять правовые формы управления, владения и распоряжения недвижимостью.

В процессе достижения цели решаются общеобразовательные задачи, способствующие повышению образовательного уровня магистранта, развитию их аналитического мышления и формированию представлений о понятии недвижимости и ее месте в человеческой жизни.

**ЗАДАЧИ** учебной дисциплины:

- рассмотреть понятие недвижимости, основные свойства недвижимости,
- классификацию объектов недвижимости, правовые основы управления и
- распоряжения недвижимостью, механизм рынка недвижимости и т.д.;
- определить основные механизмы формирования стоимости недвижимости и
- методы оценки недвижимости;
- рассмотреть механизмы аренды и приватизации недвижимости.

В результате изучения дисциплины студенты должны:

**ЗНАТЬ:**

- знать правовые основы управления и распоряжения недвижимостью,
- механизмы аренды и приватизации недвижимого имущества;

**УМЕТЬ:**

- оценивать недвижимое имущество, иметь представление о важности развития отношений в сфере регулирования вопросов, связанных с недвижимостью, о роли недвижимости в экономической сфере.
- владеть основными понятиями, связанными с недвижимостью, иметь представление о механизмах формирования рынка недвижимости, стоимости недвижимости.

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

- ПК-2. Принимать обоснованные управленческие решения в сфере своей профессиональной деятельности, планировать индивидуальную и совместную деятельность в группе;
- ПК-7. Оценивать уровень социально-экономического развития регионов, стран и выполнять сравнительный региональный и межстрановой анализ
- ПК-8. Владеть методами и инструментами экономического анализа и оценки деятельности организаций на разных уровнях управления;
- ПК-12. Составлять документацию (графики работ, инструкции, планы, заявки, деловые письма и т.п.), а также отчетную документацию по установленным формам;
- ПК-14. Выбирать методы и инструменты проведения исследований, анализировать, систематизировать и оформлять их результаты.

Основными формами изучения учебной дисциплины являются лекции, практические занятия, написание научных работ.

Учебный план по данной учебной дисциплине для специальности 1-25 81 06 «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» включает: всего по дисциплине 56 часа, из них 14 часа аудиторных занятий: лекций 8 часов, практических занятий 6 часа. Форма текущей аттестации – зачет.

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

### ***Тема 1. Понятие недвижимого имущества***

Оценка недвижимого имущества в Республике Беларусь. Юридическое понятие недвижимости: законодательное определение, основные юридические составляющие недвижимости, основные юридические факторы недвижимого имущества. Экономическое понятие недвижимости: экономическое определение, недвижимость как экономическое благо, недвижимость как товар, недвижимость как источник дохода. Жизненный цикл недвижимости.

### ***Тема 2. Классификация недвижимого имущества и выбор базы оценки***

Классификация недвижимости. Основные составляющие недвижимости. Физические характеристики недвижимости. Стоимость недвижимого имущества в современной рыночной системе. Виды стоимости в оценке недвижимости. Понятие стоимости, цены и затрат на рынке недвижимости. Объекты оценки. Имущественный комплекс и его состав. Необходимость проведения оценочных работ. Характерные случаи оценки имущества предприятия, недвижимого имущества, машин, оборудования, нематериальных активов. Цели оценки стоимости имущества предприятия.

### ***Тема 3. Основы экономического анализа в оценке недвижимости***

Финансовая математика в оценке недвижимости. Основы экономического анализа оценки недвижимости. Шесть функций денежной единицы (сложного процента): дисконтирование, сложный процент, текущая стоимость реверсии, текущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию единицы, накопление за период, фактор фонда возмещения. Таблицы функций сложного процента и их построение. Основы финансовых расчетов в оценке недвижимого имущества.

### ***Тема 4. Рынок недвижимого имущества и его особенности***

Рынок недвижимости: понятие, основные субъекты рынка недвижимости, институциональная организация рынка недвижимости. Особенности рынка недвижимости. Взаимодействие спроса и предложения на рынке недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Виды рисков и транзакционных издержек на рынке недвижимости. Неликвидный характер рынка недвижимости. Взаимосвязь стратегических направлений развития экономики страны и рынка недвижимости. Анализ экономической ситуации в регионе.

### ***Тема 5. Процедура оценки недвижимости***

Процедура проведения и этапы оценки недвижимого имущества. Составление отчета об оценке недвижимого имущества. Структура отчета об оценке недвижимости. Документооборот при оценке недвижимого имущества. Информационное обеспечение при оценочной деятельности.

### ***Тема 6. Стандарты оценки недвижимого имущества***

Международные стандарты оценки. Оценка недвижимого имущества за рубежом. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в Республике Беларусь. Принципы оценки недвижимого и другого имущества предприятия: основанные на представлениях пользователя недвижимого имущества, основанные на взаимоотношениях компонентов собственности, основанные на рыночной конъюнктуре, принцип и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Основные подходы к оценке недвижимого имущества.

### ***Тема 7. Затратный подход к оценке недвижимости***

Затратный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы оценки недвижимости затратным подходом. Понятие полной восстановительной стоимости недвижимости и методы ее расчета. Укрупненные показатели восстановительной стоимости объекта недвижимости. Сметное ценообразование на рынке недвижимости. Понятие и виды износа объекта недвижимости. Устранимый и неустрашимый износ. Методы расчета физического, функционального и внешнего (экономического) износов. Стоимость земельного участка в затратном подходе к оценке недвижимого имущества. Достоинства и недостатки затратного подхода.

### ***Тема 8. Доходный подход к оценке недвижимости***

Доходный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы доходного подхода. Метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Построение чистого операционного дохода и потока денежных средств. Структура операционных расходов при эксплуатации недвижимого имущества. Учет риска и расчет ставок капитализации. Достоинства и недостатки доходного подхода.

### ***Тема 9. Сравнительный подход к оценке недвижимости***

Принципы сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости и сфера его применения. Метод сравнения рыночных продаж. Выбор аналогов на рынке недвижимости. Источники информации об аналогах на рынке недвижимости и их достоверность. Выбор единицы сравнения. Классификация ценовых поправок. Методы внесения поправок в цены аналогов на рынке недвижимости. Достоинства и недостатки сравнительного подхода.

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ  
«МЕТОДЫ ОЦЕНКИ УЧЕТА И АНАЛИЗА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов						Иное	Форма контроля знаний
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Количество часов УСР			
						Лк	Пр (Сз)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>I</b>	<b>МЕТОДЫ ОЦЕНКИ УЧЕТА И АНАЛИЗА НЕДВИЖИМОСТИ</b>	<b>8</b>	<b>6</b>						
1	<i>Понятие недвижимого имущества</i>	0,5						[2,4, 8]	
2	<i>Классификация недвижимого имущества и выбор базы оценки</i>	0,5						[6,13,4]	
3	<i>Основы экономического анализа в оценке недвижимости</i>	1	0,5					[7,3,5]	
4	<i>Рынок недвижимого имущества и его особенности</i>	1	0,5					[8,10,12]	
5	<i>Процедура оценки недвижимости</i>	1	1					[3,9,5]	Тест по темам 1-5
6	<i>Стандарты оценки недвижимого имущества</i>	1	1					[6,12]	
7	<i>Затратный подход к оценке недвижимости</i>	1	1					[1,5]	
8	<i>Доходный подход к оценке недвижимости</i>	1	1						
9	<i>Сравнительный подход к оценке недвижимости</i>	1	1						Тест по темам 6-9
	<b>Всего</b>	<b>8</b>	<b>6</b>						<b>зачет</b>

## ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

### *Методические рекомендации по организации самостоятельной работы магистрантов по учебной дисциплине «Методы оценки учета и анализа недвижимости»*

В овладении знаниями учебной дисциплины важным этапом является самостоятельная работа магистрантов.

Основными направлениями самостоятельной работы магистранта являются:

- первоначально подробное ознакомление с программой учебной дисциплины;
- ознакомление со списком рекомендуемой литературы по дисциплине в целом и ее разделам, наличие ее в библиотеке и других доступных источниках, изучение необходимой литературы по теме, подбор дополнительной литературы;
- изучение и расширение лекционного материала преподавателя за счет специальной литературы, консультаций;
- подготовка к семинарским занятиям по специально разработанным планам с изучением основной и дополнительной литературы;
- подготовка к выполнению диагностических форм контроля (тесты, рефераты, контрольные работы и т.п.);
- подготовка к зачету.

## ЛИТЕРАТУРА

### ОСНОВНАЯ

1. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России./ И.Т Балабанов - М.: Финансы и статистика, 1996
2. Горемыкин, В.А. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование. В схемах./ В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов, - М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1999
3. Грибовский, С.В. Оценка доходной недвижимости / С.В Грибовский–СПб.: Питер, 2001
4. Тарасевич, Е.И. Методы оценки недвижимости / Е.И Тарасевич - СПб: Технобалт, 1995
5. Фридман, Д. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ./ Д. Фридман, Н. Ордуэй - М.: Дело-Лтд, 1995

11. Ковалев, В.В. Финансовый анализ./ В.В. Ковалев - М.: Финансы и статистика, 1997
12. Стейнметц, Т. Ипотечное кредитование / Пер. с англ. Предисл. И.М. Булдаковой./ Т.Стейнметц - Екатеринбург: Изд-во «Сфера», 1997
13. Харрисон, Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ./ Генри С. Харрисон – М.: РИО Мособлунрполиграфиздат, 1994

**ПРОТОКОЛ СОГЛАСОВАНИЯ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ  
УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ «МЕТОДЫ ОЦЕНКИ УЧЕТА И  
АНАЛИЗА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Название учебной дисциплины, с 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)
Методы оценки бизнеса	Бухгалтерский учет, анализ и аудит в торговле		<i>пр № 8 от 11.01.16</i>

**ДОПОЛНЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ К УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЕ УВО**  
на \_\_\_\_ / \_\_\_\_ учебный год

№ п/п	Дополнения и изменения	Основание

Учебная программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры  
\_\_\_\_\_ (протокол № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.)

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_

УТВЕРЖДАЮ  
Декан факультета

\_\_\_\_\_