Учреждение образования “Белорусский государственный экономический университет”

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДАЮ  Ректор учреждения образования «Белорусский государственный экономический университет»  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н.Шимов  «21» апреля 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 № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**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 учебной 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 трансакционных 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 неустранимый 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 |
| **I** | **МЕТОДЫ ОЦЕНКИ УЧЕТА И АНАЛИЗА НЕДВИЖИМОСТИ** | **8** | **6** |  |  |  |  |  |  |
| 1 | *Понятие недвижимого имущества* | 0,5 |  |  |  |  |  | [2,4, 8] |  |
| 2 | *Классификация недвижимого имущества и выбор базы оценки* | 0,5 |  |  |  |  |  | [6,13,4] |  |
| 3 | *Основы экономического анализа в оценке недвижимости* | 1 | 0,5 |  |  |  |  | [7,3,5] |  |
| 4 | *Рынок недвижимого имущества и его особенности* | 1 | 0,5 |  |  |  |  | [8,10,12] |  |
| 5 | *Процедура оценки недвижимости* | 1 | 1 |  |  |  |  | [3,9,5] | Тест по темам  1-5 |
| 6 | *Стандарты оценки недвижимого имущества* | 1 | 1 |  |  |  |  | [6,12] |  |
| 7 | *Затратный подход к оценке недвижимости* | 1 | 1 |  |  |  |  | [1,5] |  |
| 8 | *Доходный подход к оценке недвижимости* | 1 | 1 |  |  |  |  |  |  |
| 9 | *Сравнительный подход к оценке недвижимости* | 1 | 1 |  |  |  |  |  | Тест по темам  6-9 |
|  | **Всего** | **8** | **6** |  |  |  |  |  | **зачет** |

**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 «Филинъ», 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

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ**

1. Кудрявцев, В.А. Основы организации ипотечного кредитования. Учеб. пособие. / В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева - М.: Высшая школа, 1998
2. Ипотечно-инвестиционный анализ: Учебное пособие / Под ред. Проф. В.Е. Есипова – СПб.: Изд-во СПб ГУЭиФ, 1998
3. Максимов, С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учебное пособие для ВУЗов/ С.Н. Максимов. - СПб.: Питер, 2000
4. Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич - СПб: Санкт-Петербургский Государственный Технический Университет, 1997
5. Тарасевич, Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость / Е.И.Тарасевич - СПб: Санкт-Петербургский Государственный Технический Университет, 1996
6. Ковалев, В.В. Финансовый анализ./ В.В. Ковалев - М.: Финансы и статистика, 1997
7. Стейнметц, Т. Ипотечное кредитование / Пер. с англ. Предисл. И.М. Булдаковой./ Т.Стейнметц - Екатеринбург: Изд-во «Сфера», 1997
8. Харрисон, Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ./ Генри С. Харрисон – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 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 | нет | Пр. №8 от 21.01.2016 г. |

**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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_