

1

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧЕРЕЖДЕНИЕ
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

«ОДОБРЕНО»

на заседании Ученого совета

протокол №5

от « 05» сентября 2019 г.



«УТВЕРЖДЕНО»

Ректор

Ю.В. Усова

от « 05» сентября 2019 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ

«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

272 ак.ч.

Москва, 2019

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ

1.1 Цель реализации программы

Цель программы: профессиональная переподготовка специалистов «Оценка недвижимости». Обучение современным методикам и технологиям, развитие практических навыков оценки, в том числе для определения рыночной и иной стоимости отдельных видов недвижимого имущества. Освоение понятийного аппарата, обучение их методологическим основам, подходам и методам оценки объектов оценки, формирование умения анализировать информацию, используемую для проведения оценки.

1.2 Характеристика нового вида профессиональной деятельности, новой квалификации

а) Область профессиональной деятельности слушателя, прошедшего обучение по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости недвижимости», включает:

- Разработку финансовой политики компании;
- Обоснование инвестиционных решений;
- Владение методами оценки стоимости различных объектов оценки;
- Управление стоимостью компании.

Внедрение стоимостной концепции управления в различных сферах бизнеса способствует росту капитализации и эффективности функционирования российских предприятий. Обучение позволит получить знания, которые можно применить в любой сфере, связанной со стоимостью недвижимости. Выпускники программы могут работать экспертами-оценщиками, финансовыми аналитиками, специалистами по управлению собственностью, создавать собственные оценочные и консалтинговые фирмы.

б) Объектами профессиональной деятельности являются:

- земельные участки;
- предприятия, как имущественные комплексы;
- культурные ценности;
- совокупность вещей, составляющих недвижимое имущество лица;
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- право требования, обязательства (долги);

в) Слушатель, успешно завершивший обучение по данной программе, должен решать следующие профессиональные задачи в соответствии с видами профессиональной деятельности:

- изучение базовых концепций и методологии современной науки оценки стоимости, формирование базовых оценочных компетенций в сфере оценки недвижимого имущества, развитие способностей к анализу и синтезу информации;
- умение выбрать, обосновать и применить необходимые методы оценки стоимости согласно международным и отечественным стандартам;
- развитие творческих способностей, логического и критического мышления, необходимых для принятия управленческого решения относительно повышения стоимости предприятия; развития, модификации и адаптации существующего методического инструментария по реконструкции предприятий, оценки в целях залога, переоценки основных фондов; наиболее эффективного использования недвижимости и т.д.
- представление итогов проделанной работы в виде отчетов, рефератов, статей, оформленных в соответствии с имеющимися требованиями.

Знать: базовые модели и принципы принятия решений по оценке. Иметь представление о методологических основах оценки, методах оценки стоимости, особенностях оценки стоимости недвижимого имущества.

- законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации;
- подходы и методы проведения оценки объектов оценки;
- передовой отечественный и зарубежный опыт в области оценочной деятельности;
- организацию бухгалтерского учета и анализа хозяйственной деятельности;
- основы статистики;
- правила пользования вычислительной техникой, средствами связи и коммуникаций;
- этику делового общения;
- правила проведения переговоров с клиентами;
- порядок заключения договора между оценщиком и заказчиком;
- порядок составления отчета об оценке;
- законодательство о труде.

Уметь:

Обладать навыками: работы с действующей бухгалтерской отчетностью, решения задач по финансовой математике, оценке инвестиционных проектов, принятию решений в отношении активов и источников средств коммерческой организации.

- проводить оценку по установлению рыночной или иной стоимости (инвестиционной, ликвидационной и другой) объектов гражданских прав (недвижимого имущества, в том числе имущественных прав);

- выявлять потребности в услугах по оценке объектов гражданских прав; осуществлять деловые контакты и вести переговоры с заказчиками с целью проведения работ по оценке объектов гражданских прав; консультировать клиентов о действующем законодательстве, регулирующем оценочную деятельность, и других, применяемых при оценке объектов гражданских прав нормативных и правовых документах, которыми необходимо руководствоваться при определении стоимости объектов оценки;

- заключать и оформлять договоры с заказчиками о проведении оценки объекта оценки по установленной форме; следить за соблюдением условий, предусмотренных заключенными договорами;

- изучать рынок и анализировать информацию об объекте оценки для установления параметров его конкурентоспособности, влияющих на его стоимость; составлять точное описание объекта оценки; устанавливать основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, выявлять стоимость аналогичных объектов;

- обосновывать использование стандартов оценки, подходов и методов ее проведения, принятые при проведении оценки допущения, проводить необходимые расчеты. Определять итоговую величину стоимости объекта оценки, а также ограничения и пределы применения полученного результата. В случае определения при проведении оценки объекта оценки не рыночной, а иных видов стоимости, устанавливать критерии оценки и причины, затрудняющие определение рыночной стоимости объекта оценки;

- проводить обязательную оценку объектов оценки в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям;

- проводить оценку объекта оценки, в том числе повторную, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на основании определения суда, а также по решению уполномоченного органа. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, предоставлять правоохранительным, судебным и иным уполномоченным государственным органам по их законному требованию либо органам местного самоуправления информацию из своего отчета об оценке, а также копии хранящихся отчетов или информацию из них;

- составлять в письменной форме и своевременно передавать заказчику отчет об оценке объекта оценки в соответствии с установленными в стандартах требованиями к его форме и содержанию; отражать в отчете исходные данные и содержание использованных методов для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта;

- предоставлять по требованию заказчика нормативные и иные документы об оценочной деятельности, документы об образовании, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- осуществлять в соответствии с законодательством Российской Федерации страхование гражданской ответственности, обеспечивающее защиту прав потребителей услуг оценщиков;
- привлекать на договорной основе к участию в проводимой работе иных оценщиков либо других специалистов;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки, и составленного им отчета об оценке в течение трех лет; соблюдать конфиденциальность информации, полученной от заказчика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- собирать и систематизировать данные для создания информационной базы, необходимой для последующей оценочной деятельности.

Владеть: навыками определения итоговой величины рыночной (или какого-либо иного стандарта стоимости); умением подготовки отчета по оценке стоимости недвижимости, а также проведения при необходимости независимой качественной экспертизы подобных отчетов.

г) 6 уровень квалификации профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности» (*УТВЕРЖДЕН приказом Минтруда России от 26.11.2018 N 742н "Об утверждении профессионального стандарта "Специалист в оценочной деятельности" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.01.2019 N 53642)*)

1.3 Требования к результатам освоения программы

Слушатель в результате освоения программы должен обладать следующими компетенциями:

- способен собирать и анализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;
- способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов;
- способен осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения поставленных экономических задач;

- способен выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы;
- способен на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты;
- способен анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений;
- способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные, проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет;
- способен использовать для решения аналитических и исследовательских задач современные технические средства и информационные технологии;
- способен критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий.
- способен определить итоговую величину рыночной или иной стоимости объекта оценки.
- способен составить итоговый документ об определении стоимости объекта оценки (отчет об оценке).

1.4. Категория слушателей. Требования к уровню подготовки поступающего на обучение, необходимому для освоения программы

Программа профессиональной переподготовки «Оценка недвижимости» направлена на получение актуальных знаний, необходимых для овладения новой профессией, и для расширения профессиональных компетенций в области оценочной деятельности всех слушателей. Программа предназначена не только для слушателей, которые решили приобрести новую специальность оценщика, но также для руководителей и специалистов, желающих овладеть современными методами оценки и управления стоимостью предприятия и отдельных активов. Освоение методологии оценки необходимо таким специалистам как аудиторы, бухгалтеры,

экономисты; антикризисные управляющие; управляющие объектами недвижимости, бизнес-центрами; руководители и сотрудники агентств недвижимости; руководители и сотрудники страховых компаний, оценочных и консалтинговых фирм; работники кредитных отделов и аналитических служб банков; специалисты строительных и лизинговых компаний; а также другим специалистам, желающим получить квалификацию в области оценки бизнеса.

Лица, желающие освоить дополнительную профессиональную программу, среднее профессиональное и (или) высшее образование.

Наличие указанного образования должно подтверждаться документом государственного или установленного образца.

Желательно иметь стаж работы (не менее 1 года), связанной с оценочной деятельностью, в должности стажера, помощника оценщика, оценщика и т.п.

1.5. Трудоемкость обучения

Нормативная трудоемкость обучения по данной программе - 272 часа, включая все виды аудиторной и внеаудиторной (самостоятельной) учебной работы слушателя.

Доля контактной работы составляет не менее 50% от общего объема трудоемкости программы обучения.

1.6 Форма обучения

Форма обучения - с отрывом, без отрыва, с частичным отрывом от работы, с использованием дистанционных образовательных технологий.

1.7 Режим занятий

При любой форме обучения учебная нагрузка устанавливается не более 54 часов в неделю, включая все виды аудиторной и внеаудиторной (самостоятельной) учебной работы слушателя.

2. СОДЕРЖАНИЕ ПРОГРАММЫ

2.1. Учебный план

Код дисциплины	Наименование и основные темы дисциплин	Всего часов	В том числе		Форма контроля	Основные темы дисциплин
			Лекции	Практические занятия (консультации), тестирование		
I. Базовые дисциплины						
БД.01	Бухгалтерский учет и аудит	24	12	12	зачет	<ol style="list-style-type: none"> 1. Содержание и формы бухгалтерского учета. Предмет и формы бухгалтерского учета. 2. Финансовая и статистическая отчетности и бухгалтерская документация. 3. Международные стандарты бухгалтерского учета. 4. Анализ финансовой отчетности в оценочной деятельности
БД.02	Экономический анализ	12	6	6	зачет	<ol style="list-style-type: none"> 1. Анализ финансовых результатов деятельности предприятия. 2. Анализ финансового состояния предприятия. 3. Анализ деловой активности и эффективности деятельности предприятия. 4. Комплексный анализ и оценка хозяйственной деятельности. 5. Практика участия оценщиков в правовых спорах и судебных разбирательствах.

БД.03	Налоги и налогообложение	12	8	4	зачет	<ol style="list-style-type: none"> 1. Налоги в экономической системе страны. 2. Формирование и учет налогооблагаемой базы. 3. Федеральные и местные налоги. 4. Налогообложение имущества. 5. Макроэкономические факторы ценообразования. 6. Методы маркетинговых исследований и анализа рыночных ценообразований
БД.04	Инвестиции	12	6	6	зачет	<ol style="list-style-type: none"> 1. Оценка эффективности реальных инвестиций в инвестирование проекта. 2. Оценка инвестиционных качеств и эффективности финансовых решений. 3. Источники финансирования инвестиционной деятельности.
	Итого по разделу	60	32	28		
2. Основы теории оценки						
ОТ.01	Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества	16	10	6	зачет	<ol style="list-style-type: none"> 1. Законодательное обеспечение прав собственности. 2. Оформление и регистрация прав собственности. 3. Правовое обеспечение и договорное регулирование обращения собственности. 4. Законодательное, нормативное и документальное обеспечение оценочной деятельности. 5. Практика участия оценщиков в правовых спорах и судебных разбирательствах.
ОТ.02	Основы оценки стоимости имущества. Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования.	20	12	8	зачет	<ol style="list-style-type: none"> 1. Характеристики, классификации и способы описания всех видов имущества как объектов оценки. 2. Назначение оценки, определения и сферы применения понятий стоимости. 3. Системы принципов, подходов, методов и техники оценки. 4. Стандарты оценочной деятельности для всех типов собственности. Договорное регулирование оценочных работ. 5. Характеристика рыночной экономики и рынка факторов производства. 6. Теория спроса и предложения. 7. Ценообразование в рыночных структурах. 8. Факторы риска и методы анализа риска. 9. Макроэкономические факторы ценообразования.

						10. Методы маркетинговых исследований и анализа рыночных ценообразований.
ОТ.03	Математические методы в оценке	12	8	4	зачет	<ol style="list-style-type: none"> 1. Модельный подход к оценке. 2. Финансовая математика, практикум работы с финансовым калькулятором. 3. Методы математической статистики в оценке стоимости имущества. 4. Линейное программирование, численные методы и другие математические методы в оценке стоимости с помощью персонального компьютера.
	Итого по разделу	48	30	18		
3. Оценка недвижимости						
ОНИ.01	Основы оценки стоимости недвижимости	52	22	30	экзамен	<ol style="list-style-type: none"> 1. Анализ рынка недвижимости и среды функционирования объекта. Источники информации, необходимые для оценки недвижимости. 2. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Определение стоимости земли в составе объекта. 3. Оценка стоимости недвижимости подходом сравнительного анализа продаж. 4. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. 5. Методы анализа рисков. Ипотечно-инвестиционный анализ. 6. Наилучшее и наиболее эффективное недвижимости объекта. Компьютерная практика расчетов. 7. Примеры оценки для разных типов недвижимости, выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости, составление отчета.
ОНИ.02	Практика оценки стоимости недвижимости	38	22	16	экзамен	<ol style="list-style-type: none"> 1. Создание, редактирование и использование базы данных, анализ ценообразующих характеристик объекта оценки и среды его обитания. 2. Технология анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта (с элементами инвестиционного

						<p>анализа), особенности анализа при массовой оценке.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Реализация затратного подхода, способы учета вклада стоимости земельного участка, расчет стоимости замещения, воспроизводства, износа и устаревания улучшений, техника расчета прибыли предпринимателя, особенности оценки незавершенного строительства. 4. Реализация версий сравнения продаж, работа с базами данных при отборе объектов-аналогов, определение и внесение корректировок, применение методов массовой оценки. 5. Практика оценки доходной недвижимости. Реализация версий доходного подхода, анализ рыночной информации, практика определения и корректировок рыночных ставок арендной платы. Определение потерь от недозагрузки и с учетом рисков. Расчеты операционных расходов, кредитных и налоговых платежей. 6. Методы определения норм дохода и норм прибыли для подхода капитализации доходов и инвестиционного анализа. 7. Прикладные вопросы оценки бизнеса при оценке недвижимости в составе действующего, методы квалиметрии в практике оценки и при согласовании результатов. 8. Методы массовой оценки, кодирование и линеаризация переменных, моделирование, линейные и гибридные модели, примеры практики применения. 9. Практика оценки жилой недвижимости. 10. Комплексные технологии в оценке недвижимости.
ОНИ.03	Ценообразование в строительстве	12	8	4	зачет	<ol style="list-style-type: none"> 1. Методология, организация и экономика проектирования объектов строительства. 2. Сравнительный анализ строительных материалов и конструктивных решений. 3. Основные технологии организации строительного производства. 4. Сметно-нормативная база в строительстве и определение стоимости предмета торгов на

						<p>основе УПБС ВР, УПВС.</p> <p>5. Автоматизация сметно-экономических расчетов и практика составления инвесторских смет с использованием компьютерных технологий.</p> <p>6. Анализ рисков в строительстве.</p>
ОНИ.04	Оценка стоимости земли	24	12	12	зачет	<p>1. Рынок земли, земельная рента и стоимость земельных участков, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</p> <p>2. Методы оценки земельных участков под застройку.</p> <p>3. Методы оценки сельскохозяйственных земель и оценка лесных ресурсов.</p> <p>4. Назначение, регламентация, методы и процедуры кадастровой оценки земель.</p>
ОНИ.05	Оценка недвижимых объектов культурного наследия (ОКН)	4	2	2	зачет	<p>1. Виды и категории ОКН.</p> <p>2. Цели оценки и оценочной экспертизы.</p> <p>3. Анализ наиболее эффективного использования.</p> <p>4. Ограничения по использованию ОКН.</p> <p>5. Зоны ОКН.</p> <p>6. Особенности применения подходов в оценке и экспертизе.</p> <p>7. Примеры укрупненных решений.</p> <p>8. Задание на оценку.</p>
	Итого по разделу	130	66	64		
4. Общие дисциплины						
ОД.01	Требования к отчетам об оценке, Федеральные стандарты оценки	4	2	2		<p>1. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1).</p> <p>2. Задание на оценку. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2).</p> <p>3. Требования к отчетам об оценке (ФСО №3).</p> <p>4. Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5).</p> <p>5. Требования ФСО для целей и объектов оценки.</p> <p>6. Применение подходов к оценке.</p>

ОД.02	Контроль и экспертиза отчетов	8	4	4		<ol style="list-style-type: none"> 1. Экспертиза отчетов об оценке в СРО оценщиков. 2. Проверка отчетов об оценке в процедуре плановых и внеплановых проверок СРО оценщиков. 3. Проверка отчетов об оценке заказчиками, потребителями, контрольно-надзорными органами 4. Судебная экспертиза. 5. Правовые последствия выявления нарушений в отчётах об оценке 6. Раскрытие информации о результатах проверки отчета об оценке. 7. Типичные ошибки в отчетах об оценке. 8. Экспертиза отчетов об оценке недвижимости, движимого имущества, бизнеса.
ОД.03	Международные стандарты оценки	4	2	2		<ol style="list-style-type: none"> 1. Место и роль МСО в профессиональной практике 2. Структура, основные понятия и принципы МСО 3. МСО 104. Базы стоимости 4. МСО 101. Задание на оценку 5. МСО 102. Проводимые исследования 6. МСО 105. Подходы и методы оценки 7. МСО 103. Подготовка отчета
	Итого по разделу	16	8	8		
	ИТОГО:	254				
5. Аттестационные испытания						
7.1	Подготовка к защите и защита выпускной аттестационной работы*	14				
7.2	Итоговый междисциплинарный экзамен	4				
	ВСЕГО ЧАСОВ:	272				

*Выполнение выпускной аттестационной работы – 120 часов.

2.2. Дисциплинарное содержание программы

Базовые дисциплины

БД.01 Бухгалтерский учет и аудит.

Содержание и формы бухгалтерского учета: предмет и методы бухгалтерского учета.

Балансовое обобщение, система бухгалтерских счетов; двойная запись; первичное наблюдение.

Документация; учетные регистры; инвентаризация и инвентарь.

Методы стоимостного измерения; формы бухгалтерского учета.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность: организация бухгалтерского учета, его прямое методическое обеспечение.

Международные стандарты бухгалтерского учета.

Особенности оценки и ее влияние на систему бухгалтерского учета.

Особенности бухгалтерских проводок для переоценки основных фондов: задачи бухгалтерского учета при оценке с целью налогообложения.

Финансовая отчетность: концепции бухгалтерской (финансовой) отчетности в России и международной практике; бухгалтерский баланс. Отчет о финансовых результатах, отчет об изменении финансового положения, отчет о движении собственного капитала. Учетная политика и финансовая отчетность. Статистическая отчетность в системе деловой информации. Консолидированная отчетность. Принципы интернационализации систем учета и отчетности различных стран. Анализ финансовой отчетности в оценочной деятельности.

БД.02 Экономический анализ.

Цели и задачи финансово-инвестиционного анализа; общий анализ финансовой отчетности.

Анализ финансового состояния. Оценка потенциального банкротства. Финансовое прогнозирование: анализ оборотного капитала, анализ политики привлечения капитала, анализ инвестиционной политики предприятия, анализ рыночной цены предприятия, анализ операций с валютой и внешнеторговых операций, анализ инфляции и важнейших макроэкономических индикаторов на макроэкономическом уровне, анализ политики реинвестирования капитала, дивидендной политики, резервирования и финансового роста. Оптимизация налоговых издержек. Анализ эффективности учетной политики предприятия.

Анализ предпринимательского риска. Информационные потоки и профессиональное чтение деловой прессы. Экономический управленческий анализ: цели и задачи внутрипроизводственного анализа. Маркетинговый анализ товаров.

Маркетинговый анализ факторов производства. Анализ формирования производственного потенциала и производственной программы. Анализ использования производственного

потенциала. Инновационный анализ. Анализ экономического роста на макроэкономическом уровне; Маргинальный анализ, анализ производительности, вариационный анализ издержек, функционально-стоимостной анализ издержек.

Методы подготовки и мониторинга бизнес-плана, анализ-контроль за формированием запасов, методы рыночного проектирования себестоимости.

БД.03 Налоги и налогообложение.

Налоги в экономической системе страны. Формирование и учёт налогооблагаемой базы. Федеральные, местные и налоги субъектов федерации. Налогообложение имущества.

БД.04 Инвестиции.

Организация инвестиционной деятельности в России. Оценка инвестиционной привлекательности и сравнительная характеристика различных инвестиционных инструментов: инвестиции в финансовые и реальные активы. Концепция доходности и риска. Принятие инвестиционных решений. Формирование и методы управления портфелем инвестиций. Источники финансирования инвестиций, внутренние и внешние. Эмиссия ценных бумаг как источник финансирования. Формы инвестиций.

Основы теории

ОТ.01 Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества.

Основы российской правовой системы, законодательные и нормативные правовые акты и правоприменительная практика обеспечения и защиты прав собственности. Равенство всех форм собственности. Особенности и государственная регистрация права различных видов собственности. Юридическое исследование права собственности для целей их экономической оценки. Экономические и исторические предпосылки возникновения и развития оценочной деятельности в России.

Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" - основа всей системы законодательных и правовых нормативных документов, регулирующих оценку стоимости имущества. Назначение Стандартов профессиональной практики оценки всех видов имущества. Международные и российские Стандарты, недостатки и перспективы их развития. Кодекс профессиональной этики оценщика. Структура и основные положения договора Оценщика с Заказчиком, представление определений понятий, предмета оценки и ограничивающих условий.

Нравственно-этические нормы в сфере профессиональной оценочной деятельности. Взаимосвязь и взаимозависимость экономической стоимостной оценки стоимости имущества с

действующей системой законодательных и нормативно-правовых документов России.

Актуальность и необходимость участия специалистов по оценке стоимости имущества при рассмотрении экономических споров в судах: арбитражных и третейских.

Практика проведения переговоров и заключения договоров на проведение оценочных работ.

ОТ.02 Основы оценки стоимости имущества. Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования.

Характеристики, классификации и способы описания всех видов имущества как объектов оценки. Назначение оценки, направления и специализации оценочной деятельности, области применения результатов оценки. Определения понятий затрат, цены и стоимости; характеристики объекта и параметры среды его функционирования как ценообразующие факторы. 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 подходы и методы в оценке рыночной стоимости объектов, особенности применения методов для оценки разных типов имущества. Основные этапы и процедуры оценки. Определение проблемы и планирование процедур. Сбор и обработка данных, анализ рыночной информации, описание и анализ характеристик объекта. Алгоритм анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, применение методов оценки, согласование результатов, составление отчета об оценке.

Характеристики рыночной экономики и рынка факторов производства. Теория спроса и предложения. Ценообразование в рыночных структурах. Факторы риска и методы анализа риска. Макроэкономические факторы ценообразования. Методы маркетинговых исследований и анализа рыночного ценообразования.

ОТ.03 Математические методы в оценке.

Модельный подход к оценке. Классификация моделей по объектам оценки, целям оценки и языку. Примеры математических моделей объектов оценки.

Функции сложного процента и изменение стоимости денег во времени. Общий случай дисконтирования переменных денежных потоков при переменной ставке дисконтирования. Эффективная и номинальная ставка процента. Вычисление ставки дисконтирования и количества

периодов начисления процентов. Вычисление чистого дисконтированного дохода и внутренней нормы дохода. Расчет параметров кредитов. Методы математической статистики в оценке стоимости имущества. Парная регрессия - линейные и нелинейные модели, графическая интерпретация. Многофакторная регрессия. Оценка адекватности регрессионных моделей.

Решение задач линейного и нелинейного программирования для выбора наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Численные методы решения задач оценки с помощью персонального компьютера. Математические методы принятия решений. Анализ чувствительности, анализ сценариев, построение дерева решений и дерева событий.

Оценка недвижимости

ОНИ.01 Основы оценки стоимости недвижимости.

Анализ физической, правовой, экономической и социальной среды функционирования объекта, использование технической документации и результатов освидетельствования строения и коммуникаций. Характеристики рынка недвижимости, методы обработки данных о сделках.

Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Определение стоимости земли в составе объекта, расчет восстановительной и замещающей стоимости улучшений на основе показателей восстановительной стоимости (УПВС) и базисной стоимости по видам работ (УПВС-ВР). Определение накопленного износа, особенности оценки исправимого и неисправимого физического износа, функционального и внешнего устаревания.

Оценка стоимости недвижимости подходом сравнительного анализа продаж. Сбор и обработка рыночной информации, выбор объектов-аналогов, элементов сравнения и единиц сравнения. Определение величин корректирующих поправок, порядок и техника выполнения корректировок цен продаж сравнимых объектов, согласование результатов. Компьютерная практика построения и использования корректировочных таблиц.

Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. 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. Методы анализа рисков: метод чувствительности, метод сценариев, вероятностные методы. Метод прямой капитализации и метод капитализации по норме отдачи. Ставка капитализации как интегрированная норма дохода на капитал и возврата капитала, методы определения норм отдачи и ставок капитализации. 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. Примеры и компьютерная практика анализа рисков методом сценариев. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Критерии, процедуры и примеры последовательного отбора вариантов юридически разрешенных и социально допустимых, физически осуществимых, экономически целесообразных, финансово реализуемых и наиболее продуктивных способов использования объекта. Компьютерная практика расчетов вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования.

Примеры оценки для разных типов недвижимости, выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости, составление отчета.

ОНИ.02 Практика оценки стоимости недвижимости.

Создание, редактирование и использование базы данных, анализ ценообразующих характеристик объекта оценки и среды его обитания. Практика многофакторного регрессионного анализа данных о продажах объектов и арендных ставках. Технология анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с использованием элементов инвестиционного анализа, примеры и компьютерная практика анализа.

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. Реализация сравнительного подхода, практика работы с базами данных при отборе объектов-аналогов, определение и внесение корректировок, применение методов массовой оценки. Методы квалиметрии в сравнительном подходе, инструментарий, практика применения. Практика построения и использования корректировочных таблиц с помощью персонального компьютера, решение задач регрессионного анализа. Принципиальные особенности и практика массовой оценки типовых объектов недвижимости. 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.

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

заемного и собственного капитала в стоимости объекта. Методы определения ставки капитализации и ставки дисконтирования, практика анализа и учета рисков. Определение соотношений ставки капитализации и ставки дисконтирования в частных случаях поступления равновеликих доходов. Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа. Методы определения ставки дисконтирования: суммирования, альтернативных проектов, экстракции.

Практика оценки объектов недвижимости в составе активов предприятия, специфические особенности применения методов доходного подхода для объектов, задействованных в технологическом процессе, возможности применения техники выделения при оценке всей недвижимости предприятия. Методы массовой оценки, кодирование и линеаризация переменных, моделирование, линейные и гибридные модели, примеры практики применения. Особенности кодирования состояния объекта и его местоположения. Определение границ зон применения моделей. Практика применения методов массовой оценки для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов.

Особенности практики оценки развивающихся комплексов объектов недвижимости. Многовариантность процедур анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов в комплексе, особенности анализа для комплекса производственной недвижимости при реструктуризации предприятия, учет особенностей планирования инвестиционных проектов и рисков.

ОНИ.03 Ценообразование в строительстве.

Методология, организация и экономика проектирования объектов строительства. Сравнительный анализ строительных материалов и конструктивных решений. Основные технологии организации строительного производства. Сметно-нормативная база в строительстве и определение стоимости предмета торгов на основе УПБС ВР, УПВС. Автоматизация сметно-экономических расчетов и практика составления смет с использованием компьютерных технологий. Анализ рисков в строительстве.

ОНИ.04 Оценка стоимости земли.

Рынок земли, структура, функции, объекты и субъекты, виды сделок с землей и сегментация рынка, основы рыночного ценообразования, факторы, определяющие спрос и предложение. Земельная рента как форма дохода в оценке стоимости участка. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка: особенности алгоритма и практика использования результатов в оценке стоимости.

Особенности методов оценки земельных участков под застройку: сравнительного анализа продаж, качественного сравнительного анализа продаж, распределения и выделения, разбивки на участки. Особенности применения техники остатка для оценки земельных участков в городе, в

том числе с учетом продолжительности строительства. Особенности оценки прав аренды участка под застройку.

Ценообразование и себестоимость сельскохозяйственной продукции, оценка сельскохозяйственных земель методом капитализации земельной ренты. Ценообразование и себестоимость земель лесных ресурсов и оценка лесных ресурсов.

Назначение, регламентация, методы и процедуры кадастровой оценки земель. Кадастровая оценка сельскохозяйственных, городских и лесных земель. Техника проведения кадастровой оценки и представления отчета.

ОНИ.05 Оценка недвижимых объектов культурного наследия.

Виды и категории ОКН в терминологии ФЗ, UNESCO. Цели оценки и оценочной экспертизы. Анализ наиболее эффективного использования. Ограничения по использованию ОКН, земли особо охраняемых территорий и объектов (ООТ), историко-культурное назначение (ИКН). Зоны ОКН. Особенности применения подходов в оценке и экспертизе, корректировки на уникальность характеристик, затраты на содержание. Плюсы и минусы в требованиях и ограничениях. Примеры укрупненных решений. Задание на оценку ОКН.

Общие дисциплины

ОД.01 Требования к отчетам об оценке. Федеральные стандарты оценки.

Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность. Требования к оценщику и информация о нем. Задание на оценку. Цель оценки и виды стоимости. Предполагаемое использование результатов оценки. Требования к отчетам об оценке. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Применение подходов к оценке. Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения. Требования ФСО для целей и разных объектов оценки. Согласование результатов и выведение итоговой величины.

ОД.02 Контроль и экспертиза отчетов.

Нормативно-правовые документы, стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО оценщиков.

Закон об оценочной деятельности, требования к эксперту-оценщику.

Порядок проведения экспертизы. Требования к экспертному заключению. Принципы проведения экспертизы.

ОД.03 Международные стандарты оценки.

Место и роль МСО в профессиональной практике. Развитие системы стандартов в мире. Направления развития МСО. Структура, основные понятия и принципы МСО. Базы стоимости.

Задание на оценку. Проводимые исследования. Подходы и методы оценки. Выбор и иерархия данных в оценке по МСФО. Подготовка отчета. Степень детализации.

3. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

3.1. Материально-технические условия реализации программы

Наименование специализированных аудиторий, кабинетов, лабораторий	Вид занятий	Наименование оборудования, программного обеспечения
1	2	3
Аудитория 1,2	Лекции	компьютер, мультимедийный проектор, экран, доска
Компьютерный класс	практические занятия	компьютеры, SCADA-пакеты iFIX, GENESIS32, Trace Mode, InTouch.

3.2. Учебно-методическое обеспечение программы

Нормативно-правовые акты

- Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ).
- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки (ФСО).
- "Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 02.12.2019)
- Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации"
- «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ
- «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ
- «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ
- «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 № 164-ФЗ
- «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 № 156-ФЗ
- приказ Минфина России от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов»

- Гражданский кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Водный кодекс Российской Федерации
- Лесной кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
- Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
- Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (протокол заседания Совета от 23.06.2015 № 17-АУ)
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р

Учебная литература

- Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент.- СПб.: Экономическая школа, 2005.
- Чернова Г. В. Основы экономики страховой организации по рисковым видам страхования. — СПб.: Питер, 2005.
- М.А. Федотова Т.В. Тазихина А.А. Бакулина, Девелопмент в недвижимости. Монография, Издательство: КНОРУС, 2017
- М.А. Федотова В.Ю. Рослов О.Н. Щербакова А.И. Мышанов, Оценка для целей залога, Издательство: Финансы и статистика, 2008
- С.В. Грибовский С.А. Сивец, Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества, Издательство: Финансы и статистика, 2008
- А.Г. Грязнова М.А. Федотова И.Л. Артеменков А.А. Бакулина, Оценка недвижимости, Издательство: Финансы и статистика, 2007
- А.П.Ковалев, Теория управления корпоративным имуществом. Издательство: ФГНУ «Росинформагротех»,2008.
- Ковалев, А.П. Управление имуществом на предприятии : учебник / А.П. Ковалев. – Москва: Финансы и статистика, 2014.
- Джеймс Р. Хитчнер Стоимость капитала. Издательство: Маросейка,2008
- М.А. Федотова Т.В. Тазихина Д.Н. Якубова А.А. Бакулина Основы оценки стоимости имущества. Издательство: КНОРУС, 2019

- А. Дамодаран Оценка стоимости активов. Издательство: Попурри, 2012
- Е.Н. Иванова Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие: КНОРУС, 2020
- Е.В. Чиркова Анатомия финансового пузыря Издательство: Кейс, 2010
- В.И. Петров Оценка стоимости земельных участков Издательство: КНОРУС, 2020
- Макконнел К.Р., Брю С.Л. Экономикс. ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2017
- Ремизова Е.Ю., Султанова Г.С. Переход на МСФО: принципы МСФО в учебнике для экономистов России. 2010
- Настольная книга оценщика 3.0, Издательство Пресс-код, 2016,
- Международные стандарты оценки, International Valuation Standards Council (IVS 2017).
- Бусов В.И., Землянский О.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). / 2-е изд., пер. и доп. Учебник для академического бакалавриата. – М.:Юрайт, 2018. – 382 с.
- Васильева Л.С., Петровская М.В. Корпоративные финансы. Финансовый менеджмент: учебник — Москва: КноРус, 2018. — 383 с.
- Гарнова А.П. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебник— М. : ИНФРА-М, 2018. – 366 с.
- Герасимова В.Д., Туктарова Л.Р., Черняева О.А. Анализ и диагностика финансово-хозяйственной деятельности предприятия: учебное пособие — Москва : КноРус, 2018. — 505 с.
- Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов: пер. с англ. / А. Дамодаран. — новое изд. — М.: Альпина Паблишер, 2018. – 1316 с.
- Дамодаран А. Оценка стоимости активов: пер. с англ. / А. Дамодаран. – М.: Попурри, 2016. – 272 с.
- Девяткин О.В., Акуленко Н.Б., Баурина С.Б. Экономика предприятия (организации, фирмы): учебник./ под ред. О.В. Девяткина, А.В. Быстрова. — 5-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2018. — 777 с.
- Дойль. П. Финансовый менеджмент: стратегия и тактика / П. Дойль. СПб.: Питер, 2013. С. 469.
- Ефимова О.В., Бородина Е.И., Бердников В.В., Мельник М.В., Анализ финансовой отчетности/ Учебное пособие для магистров (Гриф УМО). – М.: Омега-Л (серия Высшее финансовое образование), 2015. – 388 с.
- Казакова Н. А. Экономический анализ в оценке бизнеса. – М.: Дело и Сервис, 2016. – 288 с.
- Косорукова И.В. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие для студ. вузов, обуч. по спец. «Антикризис. управление» и др. экономич. спец. М.: МФПУ «Синергия», 2014 – 736 с.
- Мерсер К, Хармс Т. Интегрированная теория оценки бизнеса – М.: Маросейка, 2016 – 288 с.

Оценка стоимости бизнеса: учебник / М.А. Эскиндаров под ред., М.А. Федотова под ред. — Москва: КноРус, 2018. – 320 с.

Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. — М.: Дело, 1997 – 480 с.

Чиркова Е.В. Анатомия финансового пузыря - М.: Кейс, 2017 – 640 с.

Шохин Е.И., Большаков С.В., Булатова М.Г. и др. Финансовый менеджмент: учебник /— Москва : КноРус, 2016 – 408 с.

Chan K.C., Karolyi G.A., Stulz R.M. Global financial markets and the risk premium on U.S. equity - Elsevier, 1992 – p. 137.

Damodaran Aswath. The Dark Side of Valuation / Dammodaran A. – Financial Times Prentice Hall, 2001 – p. 600.

Gordon. M. The investment, financial and valuation of the corporation - Homewood, IL: Irwin. 1962 – p. 256.

Duff & Phelps 2017, The 2017 Valuation Handbook – Guide to Cost of Capital – p. 400.

4. ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ

Оценка качества освоения программы включает текущую, промежуточную и итоговую аттестацию обучающихся.

Текущий контроль освоения материала проводится на семинарских занятиях в форме решения задач и практических ситуаций и написания контрольной работы и тестов по итогам лекций.

Промежуточная аттестация включает в себя зачёты, экзамены, курсовые работы по специальности, отчеты по всем видам практик.

Итоговая аттестация слушателей проводится в форме междисциплинарного (итогового) экзамена и защиты выпускной аттестационной (дипломной) работы.

В ходе текущего и промежуточного контроля студент должен показать следующие компетенции:

- дать определение основных экономических категорий;
- воспроизводить накопленные знания по экономическим дисциплинам и использовать их с целью формирования логических размышлений по выбранной тематике;
- демонстрировать компетенции слушателя по формированию логического мышления;
- анализировать существующей ситуации в области оценочной деятельности на региональном уровне и способности анализировать и воспринимать профессиональную информацию;
- знать движущие силы и закономерности исторического процесса становления оценочной деятельности;
- быть способным на основе описания финансово-экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты;

- быть способным анализировать динамику и тенденции финансовых показателей с учетом воздействующих на них внутренних и внешних факторов, оценивать риски в экономической сфере.

При проведении итогового контроля студент должен:

- давать определение основных экономических категорий;
- воспроизводить накопленные знания по экономическим дисциплинам и использовать их с целью формирования логических размышлений по выбранной тематике;
- демонстрировать компетенции по формированию логического мышления и формировать связи с сопряженными дисциплинами;
- анализировать существующей ситуации в области оценочной деятельности на региональном уровне и способности анализировать и воспринимать профессиональную информации;
- владеть навыками определения итоговой величины рыночной (или какого-либо иного стандарта стоимости бизнеса); умением подготовки отчета по оценке стоимости предприятия (бизнеса), а также проведения при необходимости независимой качественной экспертизы подобных отчетов;
- анализировать социально-значимые явления, процессы и их связи, происходящие в сфере своей профессиональной деятельности и в обществе, и прогнозировать возможное их развитие в будущем.

5. СОСТАВИТЕЛИ ПРОГРАММЫ

Федотова Марина Алексеевна

Доктор экономических наук;

Бабич Ирина Сергеевна

Кандидат экономических наук;

Бакулина Анна Александровна

Кандидат экономических наук;

Ковалёв Анатолий Павлович

Доктор экономических наук;

Липатова Инна Владимировна

Кандидат экономических наук;

Петров Владимир Иванович

Кандидат экономических наук;

Раева Инна Валерьевна

Кандидат экономических наук;

Корчинская Галина Ивановна

кандидат экономических наук;

Мамаджанов Хамид Абиджанович

Доктор технических наук;

Перевозчиков Сергей Юрьевич

Кандидат экономических наук;

Селиванов Олег Вальтерович

Кандидат экономических наук.