

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

«ОДОБРЕНО»

на заседании Ученого совета
протокол №1
от «01» июня 2021 г.

«УТВЕРЖДЕНО»

 Ректор
Ю.В. Усова
от «01» июня 2021 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА

ПРОГРАММА
ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
«ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ».

МОСКВА, 2021

1. Общая характеристика программы.

1.1. Цель и задачи реализации программы.

Целью программы «Экспертиза отчетов об оценке» является получение слушателями знаний, позволяющих характеризовать и понимать методологию экспертизы отчета об оценке различных объектов.

1.2. Категория слушателей.

Лица, желающие освоить программу повышения квалификации, должны иметь среднее профессиональное или высшее образование.

Желательно иметь стаж работы (не менее 1 года).

Сфера профессиональной деятельности – для лиц, осуществляющих контроль качества отчетов об оценке – члены Экспертных советов СРОО, судебные эксперты, государственные служащие и сотрудники корпоративных заказчиков оценочных услуг, уполномоченные проводить проверку отчетов об оценке, судьи, Оценщики со значительным стажем работы, преподаватели дисциплин оценочного и экспертного пула.

1.3. Трудоемкость обучения и режим занятий слушателей.

Нормативный срок освоения программы – 18(-26),(-34) часов, включая все виды аудиторной и самостоятельной учебной работы слушателей.

Учебная нагрузка устанавливается не более 8 часов в день, включая все виды аудиторной и внеаудиторной учебной работы слушателя.

1.4. Форма обучения и форма организации образовательной деятельности.

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

2. Формализованные (планируемые) результаты освоения программы.

В результате обучения по программе слушатели узнают:

- теоретические и методологические основы экспертизы;
- нормативно-правовая база экспертизы;
- основные методы, инструментов искажения стоимости;
- методы контроля деятельности Экспертов

В процессе выполнения практических заданий слушатели приобретут умения:

- проведения экспертизы, в т.ч. выявления фактов искажения стоимости;
- обоснования профессиональной позиции Эксперта;
- формулирования замечаний, методов контроля деятельности Экспертов

3. Содержание программы.

Тема 1. Нормативно-правовые и методические основы осуществления экспертизы (проверки) отчетов об оценке.

Экспертиза отчетов об оценке СРО оценщиков. Проверка отчетов об оценке заказчиками, потребителями, контрольно-надзорными органами, в том числе на соответствие требованиям Технических заданий. Судебная экспертиза. Правовые последствия выявления нарушений в отчетах об оценке. Апелляционный рабочий орган Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России. Проектируемые изменения законодательства в части ответственности за некачественную оценку и раскрытия информации.

Тема 2. Особенности экспертизы отчетов об оценке недвижимости.

Специфика недвижимости как объекта оценки. Допущения и ограничения, применяемые к оценке недвижимости. Типичные нарушения при оценке недвижимости: описание, анализ рынка, подходы к оценке. Основные ошибки при экспертизе отчета об оценке недвижимости. Проверка отчетов об оценке недвижимости на соответствие требованиям заказчика.

Тема 3. Основы земельного и градостроительного законодательства для проведения оценки (массовой оценки).

Новое в земельном и градостроительном законодательстве. Регулирование в сфере изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Тема 4. Особенности оспаривания кадастровой стоимости.

Нормативно правовое регулирование оспаривания кадастровой стоимости. Способы учета мнения правообладателя о кадастровой стоимости и варианты ее оспаривания:

- подача декларации о характеристиках объекта недвижимости
- подача замечаний к проекту Отчета о результатах ГКО
- исправление ошибок ГКО
- установление рыночной стоимости
- перспективы установления рыночной стоимости по ст.22.1. 237-ФЗ

Практические кейсы.

Тема 5. Методология оценки земельных участков и объектов капитального строительства.

Методические указания о государственной кадастровой оценке. Государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства

Тема 6. Особенности оценки коммерческой и жилой недвижимости.

Основные вопросы оценки коммерческой недвижимости (бизнес-центры, торговые центры, стрит-ритейл, гостиницы). Основные вопросы оценки жилых девелоперских проектов (участки под застройку, строящиеся жилые комплексы, коттеджные поселки). Классификация объектов недвижимости и особенности учета по МСФО. Типичные ошибки при оценке для МСФО.

Тема 7. Экспертиза отчетов об оценке бизнеса

Особенности проведения экспертизы (специфика отчетов об оценке бизнеса). Основные элементы анализа при проведении экспертизы отчетов об оценке бизнеса. Общие вопросы в рамках проведения экспертизы отчетов об оценке бизнеса. Основные ошибки в отчетах об оценке бизнеса (типы ошибок и примеры). Проверка отчетов об оценке бизнеса на соответствие требованиям заказчика.

Тема 8. Экспертиза отчетов об оценке машин, оборудования и автотранспортных средств.

Общие ошибки и ошибки при работе с бухгалтерскими данными. Ошибки в затратном подходе: индексация, мультипликаторы, дополнительные затраты, износ. Ошибки в сравнительном подходе: корректировки, подбор аналогов. Ошибки в доходном подходе: потоки и ставки, сроки службы, экономическое обесценение. Проверка отчетов об оценке машин, оборудования и автотранспортных средств на соответствие требованиям заказчика.

3.1. Календарный учебный график.

Образовательный процесс по программе может осуществляться в течение всего учебного года. Занятия проводятся по мере комплектования групп.

График обучения	Ауд. часов в день	Дней в неделю	Общая продолжительность программы (дней, недель, месяцев)
очная	8	4	4 дня
дистанционная	8	4	4 дня

3.2. Учебный план.

№ п/п	Наименование дисциплин (модулей)	Всего часов	Лекции	Кейс-стади и др.	Практические занятия	Форма контроля
1	2	3	4	5	6	7
1.	Нормативно-правовые и методические основы осуществления экспертизы (проверки) отчетов об оценке	4	4			
2.	Особенности экспертизы отчетов об оценке недвижимости	4	4			
3.	Основы земельного и градостроительного законодательства для проведения оценки (массовой оценки)	4	4			
4.	Особенности оспаривания кадастровой стоимости	4	4			
5.	Методология оценки земельных участков и объектов капитального строительства	4	4			

6.	Особенности оценки коммерческой и жилой недвижимости	4	4			
7.	Экспертиза отчетов об оценке бизнеса	4	4			
8.	Экспертиза отчетов об оценке машин, оборудования и автотранспортных средств	4	4			
Практики (стажировки)		<i>Не предусмотрено</i>				
Итоговая аттестация		2				<i>зачет</i>
ИТОГО:		34	34			

3.3. Содержание учебных дисциплин (модулей).

№ п/п	Наименование тем	Содержание обучения по темам, наименование и тематика лабораторных (практических и/или семинарских) занятий, самостоятельной работы слушателя и используемых образовательных технологий
1.1	Нормативно-правовые и методические основы осуществления экспертизы (проверки) отчетов об оценке	Экспертиза отчетов об оценке СРО оценщиков. Проверка отчетов об оценке заказчиками, потребителями, контрольно-надзорными органами, в том числе на соответствие требованиям Технических заданий. Судебная экспертиза. Правовые последствия выявления нарушений в отчетах об оценке. Апелляционный рабочий орган Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвитии России. Проектируемые изменения законодательства в части ответственности за некачественную оценку и раскрытия информации
1.2	Особенности экспертизы отчетов об оценке недвижимости	Специфика недвижимости как объекта оценки. Допущения и ограничения, применяемые к оценке недвижимости. Типичные нарушения при оценке недвижимости: описание, анализ рынка, подходы к оценке. Основные ошибки при экспертизе отчета об оценке недвижимости. Проверка отчетов об оценке недвижимости на соответствие требованиям заказчика
1.3	Основы земельного и градостроительного законодательства для проведения оценки (массовой оценки)	Новое в земельном и градостроительном законодательстве. Регулирование в сфере изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд
1.4	Особенности оспаривания кадастровой стоимости	Нормативно правовое регулирование оспаривания кадастровой стоимости. Способы учета мнения правообладателя о кадастровой стоимости и варианты ее оспаривания: - подача декларации о характеристиках объекта недвижимости - подача замечаний к проекту Отчета о результатах ГКО - исправление ошибок ГКО - установление рыночной стоимости - перспективы установления рыночной стоимости по ст.22.1. 237-ФЗ Практические кейсы.
1.5	Методология оценки земельных участков и объектов капитального строительства	Методические указания о государственной кадастровой оценке. Государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства
1.6	Особенности оценки коммерческой и жилой недвижимости	Основные вопросы оценки коммерческой недвижимости (бизнес-центры, торговые центры, стрит-ритейл, гостиницы). Основные вопросы оценки жилых девелоперских проектов (участки под застройку, строящиеся жилые комплексы, коттеджные поселки). Классификация объектов недвижимости и особенности учета по МСФО. Типичные ошибки при оценке для МСФО.
1.7	Экспертиза отчетов об оценке бизнеса	Особенности проведения экспертизы (специфика отчетов об оценке бизнеса). Основные элементы анализа при проведении экспертизы отчетов об оценке бизнеса. Общие вопросы в рамках проведения экспертизы отчетов об оценке бизнеса. Основные ошибки в отчетах об оценке бизнеса (типы ошибок и примеры). Проверка отчетов об оценке бизнеса на соответствие требованиям заказчика
1.8	Экспертиза отчетов об оценке машин, оборудования и автотранспортных средств	Общие ошибки и ошибки при работе с бухгалтерскими данными. Ошибки в затратном подходе: индексация, мультипликаторы, дополнительные затраты, износ. Ошибки в сравнительном подходе:

	корректировки, подбор аналогов. Ошибки в доходном подходе: потоки и ставки, сроки службы, экономическое обесценение. Проверка отчетов об оценке машин, оборудования и автотранспортных средств на соответствие требованиям заказчика
Практические и/или семинарские занятия	Не предусмотрены
Лабораторные занятия	Не предусмотрены
Самостоятельная работа слушателя	Ознакомление и изучение нормативной правовой базы законодательства в области оценочной деятельности (на основании аналитической подборки, слайдов с комментариями по основным положениям законодательных и нормативных правовых актов)
Используемые образовательные технологии	В преподавании курса используются преимущественно традиционные образовательные технологии: лекции, практические занятия.

3.4. Требования к промежуточной и итоговой аттестации.

Итоговая аттестация производится в форме зачета, включающего проведение экспертизы примера отчета об оценке.

Лицам, успешно освоившим программу повышения квалификации и прошедшим итоговую аттестацию, выдается удостоверение о повышении квалификации.

4. Условия реализации программы.

4.1. Материально-технические условия реализации.

Наименование специализированных аудиторий, кабинетов, лабораторий	Вид занятий	Наименование оборудования, программного обеспечения
1	2	3
Аудитория 2	Теоретические и практические занятия	компьютер, мультимедийный проектор, экран, доска или флипчарт, микрофон

4.2. Учебно-методическое обеспечение программы.

Электронные ресурсы

Перечень рекомендуемых учебных изданий (передается слушателю в раздаточном материале):

<http://www.consultant.ru> – Официальный сайт информационно - правовой системы Консультант

Плюс

Основная литература:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления отчета редакции).

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 (в действующей на дату составления отчета редакции).

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 (в действующей на дату составления отчета редакции).

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 (в действующей на дату составления отчета редакции).

5. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года № 328

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №327.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №328.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. №385.
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №721.
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17 ноября 2016 г. №722.
13. Международные стандарты оценки, International Valuation Standards Council 2017
14. Настольная книга оценщика 3.0, Издательство Пресс-код, 2016.
15. *Акулич М.В.*, Оценка стоимости бизнеса – СПб.: Питер, 2009.
16. *Бакулина А.А., Гайнетдинова Р. Н.*, Специфика оценки имущества должника, – М.: Экономика, 2015.
17. *Бакулина А.А.*, Стоимостьные аспекты обременений и ограничений. – М.: Кнорус, 2016
18. *Бернстайн Л. А.*, Анализ финансовой отчетности: Теория, практика и интерпретация: Пер. с англ. / Научн. ред. перевода И. И. Елисеева. — М.: Финансы и статистика, 2002.
19. *Бригхем Ю., Галенски Л.*, Финансовый менеджмент. – СПб.: Экономическая школа, 2005.
20. *Гинзбург А. И.*, Экономический анализ. — СПб.: Питер, 2004.
21. *Грибовский С.В., Сивец С.А.*, Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. – М.: Маросейка, 2014.
22. *Грибовский С.В.*, Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие – М.: Про-Аппрайзер, 2017.
23. *Грязнова А.Г., Федотова М.А.*, Оценка бизнеса. Учебное пособие – М.: Финансы и статистика, 2006 г.
24. *Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л., Бакулина А.А.*, Оценка недвижимости – М.: Финансы и статистика, 2007 г.
25. *Дамодаран А.*, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. – М.: Альпина Паблишер, 2017.
26. *Дамодаран А.*, Оценка стоимости активов. – Минск,: Попурри, 2012.
27. *Евстафьева Е.М.*, Оценка стоимости пакетов акций: использование премий и скидок. – М.: МИИГАиК, 2011
28. *Иванова Е.Н.*, Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач. – М.: Кнорус, 2016.
29. *Иванова Е.Н.*, Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. – М.: Кнорус, 2016.
30. *Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А.*, Оценка бизнеса Издательство: Феникс 2009
31. *Ковалев А.П., Новиков Е.В.*, Модернизация производственных мощностей промышленных предприятий. – М.: ФГБОУ ВПО МГТУ «СТАНКИН», 2012.
32. *Ковалев А.П.*, Обоснование выбора аналогов при стоимостной оценке машин и оборудования. – М.: ФГБОУ ВПО МГТУ «СТАНКИН», 2014.
33. *Ковалев А.П.*, Теория управления корпоративным имуществом. – М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2008.
34. *Ковалев А.П.*, Ценообразование на рынке машин и оборудования. – М.: Кнорус, 2016.
35. *Козырь Ю.В.*, Стоимость компаний. Оценка и управленческие решения. – Ростов-на-Дону: Альфа-Пресс. 2008
36. *Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж.*, Стоимость компаний: оценка и управление. — М.: ЗАО «Олимп—Бизнес», 2005.
37. *Коэн Джеффри*, Нематериальные активы. Оценка и экономическая выгода. – М.: Лаборатория книги, 2012.
38. *Петров В.И.*, Оценка стоимости земельных участков. – М.: Кнорус, 2017.
39. *Ремизова Е.Ю., Султанова Г.С.*, Переход на МСФО: принципы МСФО в учебнике для экономистов России. – М.: Омега-Л, 2009
40. *Симионова Н.Е.*, Оценка стоимости предприятия (бизнеса). — Ростов-на-Дону: Феникс, 2004.

41. *Синявский Н.Г.*, Оценка бизнеса. Гипотезы, инструментарий, практические решения в различных областях деятельности – М.: Финансы и статистика, 2005.
42. *Уэст Т., Джонс Д.*, Пособие по оценке бизнеса., М.: Квинто-Консалтинг, 2003.
43. *Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А.*, Девелопмент в недвижимости. Монография, — М.: Кнорус, 2017.
44. *Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышианов А.И.*, Оценка для целей залога – М.: Финансы и статистика, 2008.
45. *Федотова М.А., Ковалев А.П., Кушель А.А., Королев И.В., Игонин В.В.*, Оценка машин и оборудования, — М.: Инфра-М, 2017
46. *Федотова М.А., Эскиндаров М.А.*, Оценка стоимости бизнеса. — М.: Кнорус, 2016.
47. *Федотова М.А., Тазихина Т.В.*, Оценка стоимости предметов залога в нестабильной экономике: проблемы и пути их решения. – М.: Инфра-М, 2017.
48. *Федотова М.А., Тазихина Т.В., Якубова Д.Н., Бакулина А.А.*, Основы оценки стоимости имущества. – М.: Кнорус 2014.
49. *Хитчнер Джеймс Р.*, Премии и скидки при оценке стоимости бизнеса. – М.: Маросейка, Омега-Л, 2008
50. *Хитчнер Джеймс Р.*, Стоимость капитала. – М.: Маросейка, Омега-Л, 2008.
51. *Хитчнер Джеймс Р.*, Три подхода к оценке стоимости бизнеса. – М.: Маросейка, Омега-Л, 2008.
52. *Чернова Г.В.*, Основы экономики страховой организации по рисковым видам страхования. — СПб.: Питер, 2005.
53. *Чеботарев Н.Ф.*, Оценка стоимости предприятия – М.: Дашков и Ко, 2013.
54. *Чиркова Е.В.*, Анатомия финансового пузыря – М.: Кейс, 2010.
55. *Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид М.*, Оценка компаний при слияниях и поглощениях. Создание стоимости в частных компаниях. – М.: Альпина Диджитал, 2004.
56. *The Dictionary of Real Estate Appraisal, Third Edition, Appraisal Institute, 1993.*
57. *Young D., O'Byrne S.*, EVA and value based management. A practical guide to implementation.
58. *Pratt Shannon P., Reilly Robert F., Schweighs Robert P.*. Valuing a Business: The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies., 2000.
59. *West Thomas, Jones Jeffrey.* Handbook of Business Valuation. Second Edition. John Wiley&Sons. 2000.

5. Разработчики программы.

(подпись)

Усова Юлия Владимировна,
ректор Института профессионального
образования

(подпись)

Корнеева Екатерина Александровна,
заместитель руководителя Службы
оценки залогов и активов НБ «Траст»

(подпись)

Карпова Марина Ивановна,
Заместитель Председателя комитета
по предпринимательству в сфере
экономики недвижимости ТПП РФ

(подпись)

Хмара Екатерина Николаевна,
ведущий оценщик Консул Групп

Бойко Андрей Юрьевич,

(подпись)

руководитель комиссии при МЭР по разработке Методических указаний по кадастровой оценке и актуализации ФСО№4

(подпись)

Никитин Валентин Сергеевич, директор Департамента консультационных услуг по сделкам, отдел по оказанию консультационных услуг в области недвижимости, руководитель группы оценки, «Ernst & Young»

(подпись)

Евстафьева Екатерина Михайловна, к.э.н., Заместитель директора Отдела инвестиций и рынков капитала «КПМГ», Эксперт СМАО

(подпись)

Дерябин Юрий Юрьевич, MRICS, Руководитель департамента оценки и экспертизы собственности «Кроу Русаудит», член Совета и эксперт СМАО