

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

«ОДОБРЕНО»

на заседании Ученого совета

протокол №2

от «20» июня 2017 г.

«УТВЕРЖДЕНО»

Ректор

Ю.В. Усова

от «20» июня 2017 г.



ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА

ПРОГРАММА
ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ

«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЛИ»

1. Общая характеристика программы.

1.1. Цель и задачи реализации программы.

Целью реализации программы повышения квалификации «Актуальные вопросы оценки недвижимости». Обучение современным методикам и технологиям, развитие практических навыков оценки, в том числе для определения рыночной и иной стоимости недвижимости. Освоение понятийного аппарата, обучение их методологическим основам, подходам и методам оценки недвижимости, формирование умения анализировать информацию, используемую для проведения оценки.

1.2. Категория слушателей.

К освоению программы повышения квалификации «Оценка недвижимости» допускаются лица, имеющие или получающие 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.

1.3. Трудоемкость обучения.

Нормативная трудоемкость обучения по данной программе - 16 часов, включая все виды аудиторной и внеаудиторной (самостоятельной) 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 освоения программы у слушателя должен сформироваться комплекс знаний, умений и навыков в области управления проектами в современных рыночных условиях, характеризующихся высокой степенью интенсивности интеграционных и глобализационных процессов, а также практические навыки по их применению.

В результате изучения программы слушатели должны:

- 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, 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 определить итоговую величину рыночной или иной стоимости недвижимости;
- способен составить итоговый документ об определении стоимости недвижимости (отчет об оценке).

В процессе выполнения практических заданий слушатели приобретут умения:

- собирать, систематизировать и проанализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для проведения оценки недвижимости;
- подбирать необходимую информацию по объекту оценки, его окружению, а также рыночную информацию для каждого метода оценки;
- учитывать результаты финансово-экономического анализа оцениваемого объекта при определении концепции оценки и в процессе формирования его стоимости;
- осуществлять поиск информации по полученному заданию, сбор, анализ данных, необходимых для решения поставленных задач обосновывать полученные выводы;
- применять методы оценки недвижимости.

3. Содержание программы.

Тема 1. Основные требования законодательной и нормативной базы, регулирующих оценочную деятельность в сфере недвижимости.

Градостроительная деятельность и правовая основа территориального планирования. Государственное регулирование рынка недвижимости. Гос. регистрация объектов недвижимости. Общие вопросы регулирования ипотеки (залога) недвижимости. Особенности объектов недвижимости как объектов гражданских прав.

Тема 2. Базовые понятия. Математический аппарат.

Функции сложного процента. Дисконтирование. Индексация. Наилучшее использование объекта недвижимости.

Тема 3. Оценка земельных участков.

Правовая основа регулирования земельных отношений. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую. Использование лесных участков. Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон.

Особенности применения методов сравнительного и доходного подходов при оценке земельных участков. Метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод остатка для земли.

Тема 4. Вопросы оценки объектов недвижимости для целей изъятия и временного занятия территорий. Особенности оценки сервитутов.

Цели и задачи оценки. Определение величины убытков при изъятии и временном занятии участков. Применяемые подходы к расчёту реального ущерба и упущенной выгоды. Определение и отражение в отчёте иных расчётных величин.

Тема 5. Типичные ошибки при составлении отчетов об оценке недвижимости.

Задачи, требования и структура отчёта. Характеристика основных разделов отчета: введение, допущения и ограничения оценки, описание объекта оценки, анализ финансового состояния объекта, краткая характеристика макроэкономической ситуации, обзор отрасли, методы оценки, выводы, приложения. Анализ примеров отчетов об оценке.

Тема 6. Особенности применения сравнительного подхода, включая расчет корректировок на коммуникации и местоположение.

Сравнительный подход к оценке недвижимости: применимость и ограничения. Формирование информационной базы, работа по сегментации рынка недвижимости, требования, предъявляемые к информации по объектам-аналогам. Составление списка объектов-аналогов. Характеристика методов сравнительного подхода: метод сравнительного анализа продаж, метод сопоставления цены и дохода; качественные и количественные методы оценки.

Тема 7. Особенности применения затратного подхода, включая вопросы использования справочников укрупнённых показателей стоимости, прибыли предпринимателя, износа и устареваний.

Принципы оценки стоимости недвижимости затратным подходом. Применимость и ограничения. Этапы оценки. Оценка рыночной стоимости земельного участка и стоимости улучшений. Затраты и стоимость воспроизводства, замещения. Особенности ценообразования в строительстве. Строительные нормы и правила. Методы расчета стоимости зданий и сооружений, анализ точности оценки. Использование справочников укрупнённых показателей стоимости, определение прибыли предпринимателя, износа и устареваний.

Тема 8. Особенности применения доходного подхода, включая особенности расчета ставки дисконтирования и капитализации для объектов недвижимости и земли.

Экономическое содержание, принципы оценки, сфера применения, преимущества и недостатки доходного подхода к оценке недвижимости, характеристика его методов. Информационное обеспечение. Виды дохода, генерируемого недвижимостью.

Этапы оценки доходной недвижимости методом дисконтированных денежных потоков. Понятие и виды денежного потока, стоимость реверсии и методы ее оценки. Способы расчета ставки дисконтирования: кумулятивный метод, метод рыночной выжимки (экстракции). Классификация рисков владения недвижимостью.

Тема 9. Оценка коммерческой недвижимости.

Основные принципы определения арендной платы (Требования ГК (614 ст.), ЗК (с.65) и ЛК (ст. 73), Постановление Правительства РФ 582), в т.ч. регулируемая арендная плата. Механизм (формула, расчет) арендной платы и возможности изменения арендной платы по действующим договорам аренды (единовременного платежа и периодической платы). Особенности оценки объектов культурного наследия. Нюансы при применении подходов в оценке объектов культурного наследия.

Тема 10. Оценка производственной, специализированной и предназначенной для определенных видов бизнеса недвижимости.

Анализ рынка производственно-складских комплексов, промышленных объектов. Источники информации, элементы контроля. Особенности оценки АЗС, гостиничных комплексов, аэропортов, банкоматов и вендинговых аппаратов.

В разделе должны быть сформулированы:

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	7	1	2 дня
дистанционная	9	1	2 дня

3.2. Учебный план.

№	Наименование разделов, дисциплин и тем	Всего часов	Лекции	Кейс-стади, деловые игры и др.	Практические, лабораторные, семинарские занятия	Форма контроля
1.	Основные требования законодательной и нормативной базы, регулирующих оценочную деятельность в сфере недвижимости в Российской Федерации.	1	1			
2.	Базовые понятия, математический аппарат.	1	1			
3.	Оценка земельных участков.	2	2			
4.	Вопросы оценки объектов недвижимости для целей изъятия и временного занятия территорий. Особенности оценки сервитутов.	1	1			
5.	Типичные ошибки при составлении отчетов об оценке недвижимости	1	1			
6.	Особенности применения сравнительного подхода, включая расчет корректировок на коммуникации и местоположение.	2	1	1		
7.	Особенности применения затратного подхода, включая вопросы использования справочников укрупнённых показателей стоимости, прибыли предпринимателя, износа и устареваний.	2	1	1		
8.	Особенности применения доходного подхода, включая особенности расчета ставки дисконтирования и капитализации для объектов недвижимости и земли.	2	1	1		
9.	Оценка коммерческой недвижимости.	2	2			
10.	Оценка производственной, специализированной и предназначенной для определенных видов бизнеса недвижимости.	1	1			
	Практики (стажировки)					Не предусмотрено
	Итоговая аттестация	1				Тест
	Итого	16	12	3		1

3.3. Содержание учебных дисциплин (модулей).

Таблица 4. Форма содержания учебных дисциплин (модулей).

Дисциплина (Модуль) 1. Наименование дисциплины (модуля).

№ п/п	Наименование разделов (тем, элементов и т.д.)	Содержание обучения по темам, наименование и тематика лабораторных (практических и/или семинарских) занятий, самостоятельной работы слушателя и используемых образовательных технологий
1.1	Наименование разделов	Отражаются дидактическое содержание тем (разделов) (рекомендуется указывать знания, умения и навыки, формируемые при их изучении)
	Практические и/или семинарские занятия	Бизнес-кейс по анализу типовых ошибок в рамках затратного подхода к оценке зданий и сооружений. Бизнес-кейс по анализу типовых ошибок в рамках доходного подхода к оценке зданий, помещений. Бизнес-кейс по анализу типовых ошибок в рамках сравнительного подхода к оценке зданий, помещений. Бизнес-кейс по теме: функции сложного процента, дисконтирование, индексация
	Лабораторные работы	нет
	Самостоятельная работа слушателя	Исследовательская деятельность слушателей, тесты, выполнение бизнес-кейсов
	Используемые образовательные технологии	В преподавании курса используются преимущественно лекции в сочетании с практическими занятиями и самостоятельное изучение определённых разделов

3.4. Требования к промежуточной и итоговой аттестации.

Итоговая аттестация производится в форме письменного теста. Прием экзамена при проведении итоговых аттестационных испытаний с использованием дистанционных образовательных технологий осуществляется также в форме письменного теста.

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 1	Теоретические и практические занятия	компьютер, мультимедийный проектор, экран, доска или флипчарт, микрофон

4.2. Учебно-методическое обеспечение программы.

Перечень рекомендуемых учебных изданий:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Водный кодекс Российской Федерации;
4. Лесной кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

6. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
8. 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);
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р ;
10. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007;
11. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009;
12. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербаклова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008;
13. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008;
14. Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, подготовленные компанией «КО-ИНВЕСТ». Разделы: Информационная основа и принципы построения изданий Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»; Рекомендации по использованию
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка бизнеса». Учебное пособие, Москва, Финансы и статистика, 2006 г. – 512с.:ил.
16. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление. — М.: ЗАО «Олимп—Бизнес», 2005. — 576 с.

Дополнительная литература:

Гинзбург А. И. Экономический анализ. — СПб.: Питер, 2004. — 480 с: ил. — (Серия «Учеб-ник для вузов»).

Чернова Г. В. Основы экономики страховой организации по рисковым видам страхования. — СПб.: Питер, 2005.

Бернстайн Л. А. Анализ финансовой отчетности: Теория, практика и интерпретация: Пер. с англ. / Научн. ред. перевода И. И. Елисеева. — М.: Финансы и статистика, 2002.

The Dictionary of Real Estate Appraisal, Third Edition, Appraisal Institute, 1993.

D.Young, S. O'Byrne. EVA and value based management. A practical guide to implementation.

М.А. Федотова Т.В. Ташихина А.А. Бакулина, Девелопмент в недвижимости. Монография, Издательство: КноРус, 2015

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

И.Л. Артеменков Г.И. Микерин С.А. Табакова М.А. Федотова Ю.В. Школьников Международные стандарты оценки 2011 Издательство: Саморегулируемая общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 2013

А.П. Ковалев, Теория управления корпоративным имуществом Издательство: ФГНУ «Росинформротех»2008

- А.П. Ковалев Е.В. Новиков Модернизация производственных мощностей
промышленных предприятий Издательство: ФГБОУ ВПО МГТУ «СТАНКИН» 2012
- М.А. Федотова Т.В. Тазихина Д.Н. Якубова А.А. Бакулина Основы оценки стоимости
имущества Издательство: КноРус 2014
- Е.Н. Иванова Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач Издательство: КноРус
2010
- В.И. Петров Оценка стоимости земельных участков Издательство: КноРус 2010
- Макконнел К.Р., Брю С.Л. Экономикс
Ремизова Е.Ю., Султанова Г.С. Переход на МСФО: принципы МСФО в учебнике для
экономистов России
- Настольная книга оценщика 3.0, Издательство Пресс-код, 2016,
Международные стандарты оценки, International Valuation Standards Council 2011.

5. Кадровое обеспечение программы.

№ п/п	Наименование дисциплин (модулей), разделов (тем, элементов и т.д.)	Фамилия, имя, отчество, год рождения	Ученая степень, ученое звание	Стаж (года)	Основное место работы, должность	Место работы и должность по совместительству (если есть)
1	Основные требования законодательной и нормативной базы, регулирующих оценочную деятельность в сфере недвижимости в Российской Федерации.	Коста Алина Владимировна	Нет	16	НОУ ДПО «Институт профессионального образования», проректор	Нет
2	<ul style="list-style-type: none"> Базовые понятия, математический аппарат. Оценка земельных участков. Вопросы оценки объектов недвижимости для целей изъятия и временного занятия территорий. Особенности оценки сервитутов. 	Петров Владимир Иванович	Кандидат экономических наук, доцент	40	НОУ ДПО «ИПО»	Нет
3	Типичные ошибки при составлении отчетов об оценке недвижимости	Кулакова Наталья Александровна	Нет	15	СМАО, Заместитель генерального директора - Руководитель отдела экспертизы и методологии	Нет
4	<ul style="list-style-type: none"> Особенности применения сравнительного подхода, включая расчет корректировок на коммуникации и местоположение. Особенности применения затратного подхода, включая вопросы использования справочников укрупнённых показателей стоимости, прибыли предпринимателя, износа и устареваний. 	Корнеева Екатерина Александровна	Нет	15	ООО "ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ", Директор отдела оценки	Нет

<ul style="list-style-type: none"> • Особенности применения доходного подхода, включая особенности расчета ставки дисконтирования и капитализации для объектов недвижимости и земли. • Оценка коммерческой недвижимости. • Оценка производственной, специализированной и предназначенной для определенных видов бизнеса недвижимости. 					
--	--	--	--	--	--

6. Разработчики программы.

_____ (подпись)

_____ (подпись)

_____ (подпись)

_____ (подпись)

Коста А.В.

Корнеева Е.А.

Петров В.И.

Кулакова Н.А.