

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

«ОДОБРЕНО»

«УТВЕРЖДЕНО»

на заседании Ученого совета

Ректор

протокол №1

 Ю.В. Усова

от «17» января 2022 г.

от «17» января 2022 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА**

ПРОГРАММА  
ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ  
«ЭКСПЕРТИЗА (ПРОВЕРКА) ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ».

## **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 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. Методология оценки земельных участков и объектов капитального строительства.**

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

### **Тема 4. 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 5. 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 6. 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                 | 3             | 3 дня   |
| дистанционная   | 8                 | 3             | 3 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.                    | Методология оценки земельных участков и объектов капитального строительства                     | 4                       | 4      |                  |                      |                |
| 4.                    | Особенности оценки коммерческой и жилой недвижимости  | 4                       | 4      |                  |                      |                |
| 5.                    | Экспертиза отчетов об оценке бизнеса  | 4                       | 4      |                  |                      |                |
| 6.                    | Экспертиза отчетов об оценке машин, оборудования и автотранспортных средств                     | 4                       | 4      |                  |                      |                |
| Практики (стажировки) |   | <i>Не предусмотрено</i> |        |                  |                      |                |
| Итоговая аттестация   |   | 2                       |        |                  |                      | <i>зачет</i>   |
| <b>ИТОГО:</b>         |   | <b>26</b>               | 26     |                  |                      |                |

#### 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 | Экспертиза отчетов об оценке СПО оценщиков. Проверка отчетов об   |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | методические основы осуществления экспертизы (проверки) отчетов об оценке   | 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                                     | Методология оценки земельных участков и объектов капитального строительства | Методические указания о государственной кадастровой оценке. Государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства   |
| 1.4                                     | 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.   |
| 1.5                                     | 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  |
| 1.6                                     | 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.*, Стоимость 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 «Росинформгротех», 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. *Козн 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. *Синяевский 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., Мышанов 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)

Бойко Андрей Юрьевич,  
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