

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ»

«ОДОБРЕНО»
на заседании Ученого совета
протокол № 3
от «01» октября 2021 г.

«УТВЕРЖДЕНО»
Ректор
 Ю.В. Усова
от «01» октября 2021 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ
ПРОГРАММА
ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКИ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
(общий базовый курс)

512 ак.ч.

Москва, 2021

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ

1.1. Цель реализации программы

Цель программы: Целью реализации дополнительной образовательной программы профессиональной переподготовки «Государственная кадастровая оценка» (курс для специалистов в оценке) является обучение современным методикам и технологиям, развитие практических навыков в рамках реализации процедур проведения государственной кадастровой оценки (далее – ГКО), в том числе определения кадастровой стоимости недвижимости, формирование у слушателей профессиональных компетенций, необходимых для реализации процедур государственной кадастровой оценки.

В связи с тем, что полномочиями по государственной кадастровой оценке наделены специализированные бюджетные учреждения, регулярной актуализации нормативных правовых актов в области ГКО, в том числе методических указаний по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, постоянно возникает необходимость в подготовке специалистов, обладающих профильными компетенциями: знаниями, умениями и навыками организации, проведения, контроля качества результатов и иных процедур ГКО.

1.2. Характеристика вида профессиональной деятельности и квалификации

В характеристике вида профессиональной деятельности, квалификации (на основании соответствующих нормативных документов, требований заказчика) указываются:

а) Область профессиональной деятельности слушателя, прошедшего обучение по программе профессиональной переподготовки для выполнения вида профессиональной деятельности «Государственная кадастровая оценка» (общий базовый курс), включает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

б) Объекты профессиональной деятельности:

- земельные участки (в том числе населенные пункты, объекты промышленного назначения, земли сельскохозяйственного назначения, особо охраняемые объекты, земельные участки садоводческих, огороднических и дачных объединений, лесные угодья);
- объекты капитального строительства (ОКС, в том числе здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства (ОНС)).

в) Виды и задачи профессиональной деятельности:

- определение ценообразующих факторов объектов недвижимости (далее – ценообразующие факторы);
- первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Указаниями;
- сбор сведений о значениях ценообразующих факторов;
- сбор рыночной информации;
- группировка объектов недвижимости;
- построение модели оценки и обоснование выбора вида модели оценки кадастровой стоимости;
- анализ качества модели оценки кадастровой стоимости;

- расчет кадастровой стоимости, включая индивидуальные расчеты для объектов недвижимости, по которым невозможно выполнить определение кадастровой стоимости методами массовой оценки

По результатам успешного освоения программы «Государственная кадастровая оценка» (общий базовый курс) слушатели будут обладать следующими специфическими знаниями, умениями и навыками (опытом):

Знания:

- нормативных и правовых актов, регулирующих проведение кадастровой оценки в Российской Федерации;
- руководящих и методических материалов в сфере кадастровой оценки (методические рекомендации, указания и разъяснения);
- методов определения кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства различного назначения;
- методов контроля качества результатов кадастровой оценки;
- функциональных возможностей основного специального программного обеспечения, предназначенного для кадастровой оценки.

Умения:

- группировать объекты оценки (при десятках, сотнях тысяч и миллионах объектов оценки);
- работать с геоинформационными и картографическими сервисами;
- определять кадастровую стоимость земельных участков различного функционального назначения;
- определять кадастровую стоимость объектов капитального строительства различного функционального назначения;
- работать в распространенном специальном программном обеспечении, предназначенном для проведения кадастровой оценки;
- контролировать качество результатов кадастровой оценки.

Навыки:

- группировки объектов оценки (при десятках, сотнях тысяч и миллионах объектов оценки);
- работы с геоинформационными и картографическими сервисами;
- определения кадастровую стоимость объектов недвижимости;
- работы в распространенном специальном программном обеспечении, предназначенном для проведения кадастровой оценки;
- контроля качества результатов кадастровой оценки.

1.3 Требования к результатам освоения программы

По результатам успешного освоения программы «Государственная кадастровая оценка» (общий базовый курс) слушатели будут обладать следующими компетенциями (в том числе согласно профессиональному стандарту «Специалист по определению кадастровой стоимости»):

- определение кадастровой стоимости земельных участков;
- определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства;
- подготовительные работы для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в т.ч.: формирование первичной информации для проведения государственной кадастровой оценки, проведение анализа рынка, построение эконометрических моделей);

- экспертиза/проверка итогового документа об определении стоимости (контроль качества результатов кадастровой оценки);
- организация процесса определения кадастровой стоимости и контроль деятельности работников в структурном подразделении или оценочной организации;
- руководство группой специалистов при определении кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства;
- методологическая деятельность в области определения стоимости;
- консультационное сопровождение кадастровой оценки.

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

Лица, желающие освоить дополнительную профессиональную программу, должны иметь среднее профессиональное или высшее непрофильное образование.

Наличие указанного образования должно подтверждаться документом государственного или установленного образца.

Желательно иметь стаж работы (не менее 1 года) оценщиком, аудитором, арбитражным управляющим, юристом, экономистом, бухгалтером.

1.5. Трудоемкость обучения

Нормативная трудоемкость обучения по данной программе 512 ак.ч., включая все виды аудиторной и внеаудиторной (самостоятельной) учебной работы слушателя.

Форма обучения

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

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

№ темы	Наименование разделов, дисциплин и тем	Количество часов обучения				Форма контроля
		Всего часов	По видам учебных занятий			
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
Общепрофессиональные дисциплины						
ОП. 01. Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества						
Тема 1	Законодательное обеспечение прав собственности.	2	2	0	0	
Тема 2	Оформление и регистрация прав собственности.	2	2	0	0	
Тема 3	Правовое обеспечение и договорное регулирование обращения собственности.	2	2	0	0	
Тема 4	Законодательное, нормативное и	2	2	0	0	

№ темы	Наименование разделов, дисциплин и тем	Количество часов обучения				Форма контроля
		Всего часов	По видам учебных занятий			
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
	документальное обеспечение оценочной деятельности.					
Тема 5	Практика участия оценщиков в правовых спорах и судебных разбирательствах.	4	2	2	0	
	Итого по разделу	12	10	2	0	зачет
ОП. 02. Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования						
Тема 1	Характеристика рыночной экономики и рынка факторов производства.	1	1	0	0	
Тема 2	Теория спроса и предложения.	1	1	0	0	
Тема 3	Ценообразование в рыночных структурах.	2	1	1	0	
Тема 4	Факторы риска и методы анализа риска.	2	1	1	0	
Тема 5	Макроэкономические факторы ценообразования.	2	2	0	0	
Тема 6	Методы маркетинговых исследований и анализа рыночных ценообразований.	4	2	2	0	
	Итого по разделу	12	8	4	0	зачет
ОП. 03. Бухгалтерский учет и аудит						
Тема 1	Содержание и формы бухгалтерского учета. Предмет и формы бухгалтерского учета.	6	4	2	0	
Тема 2	Финансовая и статистическая отчетности и бухгалтерская документация	6	4	2	0	
Тема 3	Международные стандарты бухгалтерского учета.	4	2	2	0	
Тема 4	Анализ финансовой отчетности в оценочной деятельности.	8	2	6	0	
	Итого по разделу	24	12	12	0	зачет
ОП. 04. Экономический анализ						
Тема 1	Анализ финансовых результатов деятельности предприятия.	2	1	1	0	
Тема 2	Анализ финансового состояния предприятия.	2	1	1	0	
Тема 3	Анализ деловой активности и эффективности деятельности предприятия.	2	1	1	0	
Тема 4	Комплексный анализ и оценка хозяйственной деятельности.	6	3	3	0	
	Итого по разделу	12	6	6	0	зачет
ОП. 05. Налоги и налогообложение						
Тема 1	Налоги в экономической системе страны.	2	1	1	0	
Тема 2	Формирование и учет налогооблагаемой базы.	2	1	1	0	
Тема 3	Федеральные и местные налоги.	4	2	2	0	
Тема 4	Налогообложение имущества.	4	4	0	0	
	Итого по разделу	12	8	4	0	зачет
ОП. 06. Инвестиции						
Тема 1	Оценка эффективности реальных инвестиций в инвестирование проекта.	4	2	2	0	
Тема 2	Оценка инвестиционных качеств и	4	2	2	0	

№ темы	Наименование разделов, дисциплин и тем	Количество часов обучения				Форма контроля
		Всего часов	По видам учебных занятий			
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
	эффективности финансовых решений.					
Тема 3	Источники финансирования инвестиционной деятельности.	4	2	2	0	
	Итого по разделу	12	6	6	0	зачет
ОП. 07. Математические методы в оценке						
Тема 1	Модельный подход к оценке.	2	1	1	0	
Тема 2	Финансовая математика, практикум работы с финансовым калькулятором.	4	2	2	0	
Тема 3	Методы математической статистики в оценке стоимости имущества.	2	2	0	0	
Тема 4	Линейное программирование, численные методы и другие математические методы в оценке стоимости с помощью персонального компьютера.	4	3	1	0	
	Итого по разделу	12	8	4	0	зачет
ОП. 08. Основы оценки стоимости имущества						
Тема 1	Характеристики, классификации и способы описания всех видов имущества как объектов оценки.	2	1	1	0	
Тема 2	Назначение оценки, определения и сферы применения понятий стоимости.	2	1	1	0	
Тема 3	Системы принципов, подходов, методов и техники оценки.	2	1	1	0	
Тема 4	Стандарты оценочной деятельности для всех типов собственности. Договорное регулирование оценочных работ.	2	1	1	0	
	Итого по разделу	8	4	4	0	зачет
ОП. 09. Основы оценки стоимости недвижимости						
Тема 1	Анализ рынка недвижимости и среды функционирования объекта. Источники информации, необходимые для оценки недвижимости.	4	2	2	0	
Тема 2	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Определение стоимости земли в составе объекта.	16	6	10	0	
Тема 3	Оценка стоимости недвижимости подходом сравнительного анализа продаж.	4	2	2	0	
Тема 4	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом.	4	2	2	0	
Тема 5	Методы анализа рисков. Ипотечно-инвестиционный анализ.	4	2	2	0	
Тема 6	Наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости как объекта. Компьютерная практика расчетов.	4	2	2	0	
Тема 7	Примеры оценки для разных типов недвижимости, выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости,	16	6	10	0	

№ темы	Наименование разделов, дисциплин и тем	Количество часов обучения				Форма контроля
		Всего часов	По видам учебных занятий			
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
	составление отчета.					
	Итого по разделу	52	22	30	0	экзамен
Итого по общепрофессиональным дисциплинам		156	84	72	0	
Дисциплины специальности						
СД. 01. Общие положения государственной кадастровой оценки						
Тема 1	Нормативно-правовое регулирование государственной кадастровой оценки	8	4	0	4	
Тема 2	История развития кадастровой оценки в России, характеристика текущего состояния	2	2	0	0	
Тема 3	Международный опыт оценки в целях налогообложения	2	2	0	0	
Тема 4	Общая теория кадастровой деятельности и кадастра недвижимости, основные понятия и определения в кадастре. Учет земельных участков и объектов капитального строительства. Документы, которыми оформляется право собственности и последние изменения в них.	12	8	0	4	
Тема 5	Организация проведения государственной кадастровой оценки	4	4	0	0	
Тема 6	Организация работы ГБУ	4	4	0	0	
	Итого по разделу	32	24	0	8	зачет
СД.02. Алгоритм государственной кадастровой оценки						
Тема 1	Обработка перечня для целей определения кадастровой стоимости	10	4	4	2	
Тема 2	Группировка объектов оценки	10	4	4	2	
Тема 3	Перечень факторов стоимости. Сбор значений факторов стоимости и способы их расчета	8	3	3	2	
Тема 4	Верификация исходных данных для кадастровой оценки недвижимости. Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости	6	2	2	2	
Тема 5	Формирование цифровых тематических карт	8	6	0	2	
	Итого по разделу	42	19	13	10	экзамен
СД.03. Методы расчета						
Тема 1	Основные понятия и законы теории вероятности и математической статистики, используемые в массовой оценке	2	2	0	0	

№ темы	Наименование разделов, дисциплин и тем	Количество часов обучения				Форма контроля
		Всего часов	По видам учебных занятий			
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
Тема 2	Построение математической модели, этапы построения, специфика	24	24	0	0	
Тема 3	Индивидуальная рыночная оценка	8	8	0	0	
Тема 4	Иные методы расчета кадастровой стоимости	4	4	0	0	
Тема 5	Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик	4	4	0	0	
	Итого по разделу	42	42	0	0	экзамен
Итого по дисциплинам специальности		116	85	13	18	
Дисциплины специализации						
СД.04. Особенности кадастровой оценки по видам объектов недвижимости						
Тема 1	Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов	30	24	2	4	
Тема 2	Государственная кадастровая оценка земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	10	4	2	4	
Тема 3	Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения	14	8	2	4	
Тема 4	Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда	10	4	2	4	
Тема 5	Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и объектов	10	4	2	4	
Тема 6	Государственная кадастровая оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений	10	4	2	4	
Тема 7	Государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства	30	16	8	6	
	Итого по разделу	114	64	20	30	экзамен
СД.05. Специализированное программное обеспечение						
Тема 1	Обзор функциональных возможностей основного специального программного обеспечения, модуль обработки картографической информации,	2	2	0	0	

№ темы	Наименование разделов, дисциплин и тем	Количество часов обучения				Форма контроля
		Всего часов	По видам учебных занятий			
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
	основанный на картографическом сервере MapInfo					
Тема 2	Различные виды СПО, их отличия	2	2	0	0	
Тема 3	Технологии работы в СПО:					
	ввод необходимой информации для проведения расчета кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства, обмен информацией с базами данных АИС ГКН;	10	10	0	0	
	расчет статистических показателей территории (факторы стоимости местоположения) на основании картографических материалов;	10	10	0	0	
	проведение расчета кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства;	10	10	0	0	
	формирование отчетных материалов по кадастровой оценке земель согласно типовой структуре отчета.	10	10	0	0	
	Итого по разделу	44	44	0	0	экзамен
СД.06. Подготовка отчета об определении кадастровой стоимости						
Тема 1	Анализ специфических требований законодательства к отчету об определении кадастровой стоимости	8	4	2	2	
Тема 2	Проверка отчета об итогах государственной кадастровой оценки на соответствие требованиям к отчету и методическим указаниям о государственной кадастровой оценке	8	4	2	2	
	Итого по разделу	16	8	4	4	зачет
СД.07. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости, в том числе практика работы комиссии						
Тема 1	Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости, в том числе практика работы комиссии	8	4	2	2	
Тема 2	Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в суде	8	4	2	2	
	Итого по разделу	16	8	4	4	зачет
Итого по дисциплинам специализации		190	124	28	38	
Подготовка к защите и защита выпускной аттестационной работы						
1	Подготовка к защите и защита выпускной аттестационной работы	46	0	46	0	

№ темы	Наименование разделов, дисциплин и тем	Количество часов обучения				Форма контроля
		Всего часов	По видам учебных занятий			
			Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа	
2	Итоговый междисциплинарный экзамен	4	0	4	0	
	Итого по разделу	50	0	50	0	Аттестационная работа
Итого по программе		512	293	163	56	

2.2. Дисциплинарное содержание программы

ОБЩЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ДИСЦИПЛИНЫ

ОП.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.

ОП.02. Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования.

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.

ОП.03. 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.

ОП.04. 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.

ОП.05. Налоги и налогообложение.

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

ОП.06. Инвестиции.

Предмет и задачи курса. 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.

ОП.07. 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.

ОП.08 Основы оценки стоимости имущества.

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.

ОП.09. 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.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДИСЦИПЛИНЫ

СД.01 Общие положения государственной кадастровой оценки.

Определение целей, задач, субъектов и объектов государственной кадастровой оценки; термины и определения учебной дисциплины. Назначение, регламентация, методы и процедуры кадастровой оценки земель. Положения основных нормативных документов и подзаконных актов в РФ, изменения, принятые в последней редакции.

История кадастровой оценки в современной России. Международный опыт проведения кадастровой оценки на примерах различных зарубежных стран. Современное состояние кадастровой оценки в нашей стране. Порядок проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости. Перспективы развития кадастровой оценки в России.

Организация проведения государственной оценки, организация ГБУ и их права и обязанности. Управление кадрами, взаимодействие с субподрядчиками, источники финансирования.

СД.02 Алгоритм государственной кадастровой оценки.

Источники информации, используемые для уточнения данных о характеристиках объектов оценки, порядок сбора недостающих (уточнения противоречивых) сведений.

Подготовка запросов для уточнения данных, содержащихся в исходном Перечне объектов оценки, типовые проблемы процесса уточнения недостающих (противоречивых) сведений о значениях характеристик объектов оценки.

Подготовка сведений, полученных в процессе уточнения значений характеристик объектов оценки, к отражению в кадастре недвижимости.

Группировка объектов для проведения кадастровой оценки. Цели и задачи группировки объектов оценки; состав групп объектов оценки, типовые ошибки при группировке объектов оценки;

Формирование перечня объектов оценки, его обработка: сбор и анализ рыночных данных, определение основных ценообразующих факторов, формирование цифровых тематических карт. Ошибки обработки исходных данных,

СД.03 Методы расчета.

Математический аппарат, применяемый для массовой оценки объектов: основные понятия и законы теории вероятностей; основные понятия и законы математической статистики.

Математические формы моделей, способы моделирования местоположения, способы калибровки моделей Построение эконометрических моделей, отражающих влияние различных факторов на стоимость земельных участков и другого недвижимого имущества.

Определение массовой оценки, ее принципы., специфика массовой оценки по отношению к индивидуальной.

Этапы массовой оценки, использование трех подходов: экспоненциального, логарифмического и линейного. Ошибки при интерпретации результатов моделирования.

Индивидуальная рыночная оценка, методы и способы ее проведения. Определение случаев, когда необходимы иные методы расчета кадастровой стоимости, способы и методы оценки иными методами.

Определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, возможность пересмотра результатов определения кадастровой стоимости, методология пересчета.

СПЕЦИАЛИЗАЦИЯ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»

СД.04 Особенности кадастровой оценки по видам объектов недвижимости.

Основные положения методических документов по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: группы видов использования в составе земель населенных пунктов, городские и сельские населенные пункты, методические подходы к определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов.

Особенности проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов. Сбор и обработка сведений для расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов. Формирование перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов. Особенности применения техники остатка для оценки земельных участков в городе, в том числе с учетом продолжительности строительства. Особенности оценки прав аренды участка под застройку.

Основные положения методических документов по государственной кадастровой оценке земель промышленного назначения: группы видов использования в составе земель промышленного назначения, методические подходы к определению кадастровой стоимости земель промышленного назначения. Сбор и анализ рыночной информации в зависимости от группы видов использования, расчет кадастровой стоимости земельных участков промышленного назначения.

Принципы расчета прибыли предпринимателя и коэффициента капитализации для целей государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения: кадастровая стоимость земельных участков как основная информационная основа определения платежей за землю и другие объекты недвижимости, находящиеся в государственной или муниципальной

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

Кадастровая оценка земель садоводческих, огороднических и дачных объединений: назначение, порядок, методы и процедуры кадастровой оценки земель. Техника проведения кадастровой оценки и составление отчета.

Земельные участки лесного фонда как специфический объект оценки. Анализ нормативных правовых актов, регулирующих вопросы определения стоимости земель лесного фонда; анализ методических указаний по кадастровой оценке земель лесного фонда и практики их применения; анализ проблем оценки земель лесного фонда, возникших на предыдущих турах кадастровой оценки. Группировка земельных участков (долей участков) лесных земель; порядок определения кадастровой стоимости земельных участков лесных земель исходя из разной возможности получения дохода от их использования; перечень и источники получения информации, необходимой для проведения кадастровой оценки земельных участков лесных земель.

Особенности кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий и объектов: земель природоохранного назначения; пригородных зеленых зон; земель и объектов историко-культурного назначения; земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы; особо ценных земель. Кластеризация земельных участков особо охраняемых территорий, определение типового перечня факторов кластеризации. Понятие и определение эталонного земельного участка, особенности расчета кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений: состав земельных участков и их основные характеристики;

особенности группировки земельных участков и применяемые в связи с этим методологические подходы к определению кадастровой стоимости.

Определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства. Обработка перечня объектов капитального строительства. Моделирование характеристик ОКС при недостаточности исходных данных. Ценообразование в строительстве. Справочники цен на новое строительство. Корректировка справочных показателей. Определение прибыли предпринимателя. Определение физического износа объектов недвижимости. Определение величины функционального и внешнего устаревания. Методы исключения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости. Затратный подход и сравнительный подход расчета кадастровой стоимости ОКС. Альтернативные методы определения кадастровой стоимости ОКС.

СД.05 Специализированное программное обеспечение.

Общая характеристика основного специального программного обеспечения. Виды СПО, их отличия. Работа с картографическим модулем, основанным на картографическом сервере MapInfo. Справочники данных. Работа с объектами оценки и объектами аналогами (загрузка информации, анализ, редактирование, формирование отчетов)

Реализация различных методических подходов к определению кадастровой стоимости

СД.06 Подготовка отчета об определении кадастровой стоимости.

Специфика требований законодательства к отчету об определении кадастровой стоимости. Структура отчета об определении кадастровой стоимости, анализ практики подготовки отчетов на примере информации из фонда данных государственной кадастровой оценки. Особенности формирования приложений к отчету в электронном виде. Классификация замечаний, принципы формирования ответов на типичные замечания к отчетам.

СД.07. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости, в том числе практика работы комиссии.

Исправление технических и кадастровых ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости. Принципы проведения экспертизы (контроля качества) отчетов об оценке.

Досудебный и судебный порядок оспаривания кадастровой стоимости. Основания для оспаривания результатов кадастровой стоимости в суде, сроки оспаривания, необходимые документы.

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

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

Гражданский кодекс Российской Федерации от 18.12.2006 № 230-ФЗ;

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»;

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»;

Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»;

Федеральный закон от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции»;

Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке»;

Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0278 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0279 «Об установлении критериев соответствия методическим указаниям о государственной кадастровой оценке проекта отчета, обновленной версии проекта отчета, подготовленных бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации и наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0280 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0281 «Об утверждении Порядка расчета и размещения индексов рынка недвижимости»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0282 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляемых в исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации, сроков, порядка и требований к формату их предоставления в электронной форме»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0283 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечней объектов недвижимости»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0285 «Об утверждении формы акта об определении кадастровой стоимости, требований к его подписанию, к составу систематизированных сведений об определении кадастровой стоимости, а также требований к формату такого акта и представляемых с ним документов в электронной форме»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0286 «Об утверждении формы заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, требований к заполнению заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.08.2020 № П/0287 «Об утверждении форм заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требований к их заполнению, требований к формату таких заявления и иных документов в электронной форме»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 24.05.2021 № П/0216 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;

Приказ Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 02.09.2020 № 562н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист по определению кадастровой стоимости»;

Приказ Федеральной службы по техническому и экспортному контролю от 11.02.2013 № 17 «Об утверждении Требований о защите информации, не составляющей государственную тайну, содержащейся в государственных информационных системах»;

Приказ Федеральной службы по техническому и экспортному контролю от 18.02.2013 № 21 «Об утверждении Состав и содержания организационных и технических мер по обеспечению безопасности персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных»;

Международные стандарты оценки, International Valuation Standards Council, 2011;

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.

Учебники и учебные пособия:

Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И., Методологические основы оценки стоимости имущества. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е., Оценка стоимости недвижимости. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Грибовский С.В., Сивец С.А., Математические методы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, 2014.

Грязнова А.Г., Федотова М.А., Артеменков И.Л., Бакулина А.А., Оценка недвижимости – М.: Финансы и статистика, 2007.

Журба В.В., Кизякин Е.С., Корноушенко Е.К., Массовая оценка многопараметрических объектов при диапазонном задании зависимой переменной // Вопросы оценки. 2016. № 2. с. 20-25.

Журба В.В., Кизякин Е.С., Корноушенко Е.К., Многомодельный подход к массовой оценке // Вопросы оценки. 2014. № 1. с. 2-11

Иванова Е.Н., Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач. – М.: Кнорус, 2016.

Иванова Е.Н., Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. – М.: Кнорус, 2016.

Федотова М.А., Тазихина Т.В., Бакулина А.А., Девелопмент в недвижимости. Монография, — М.: Кнорус, 2017.

Федотова М.А., Тазихина Т.В., Якубова Д.Н., Бакулина А.А., Основы оценки стоимости имущества. – М.: Кнорус 2014.

Карпова М.И., Путеводитель по земельному кодексу. – М.: Экспертно-аналитический центр РАН, 2017.

Петров В.И., Оценка стоимости земельных участков. – М.: Кнорус, 2017.

Пылаева А.В., Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие. – Н. Новгород: ФГБОУ ВПО НГАСУ, 2015.

Сапожников П.М., Носов С.И., Бондарев Б.Е., Оглезнев А.К., Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. – М.: ООО "НИПКЦ Восход-А", 2012.

Настольная книга оценщика 3.0, Издательство Пресс-код, 2016.

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

West Thomas, Jones Jeffrey. Handbook of Business Valuation. Second Edition. John Wiley&Sons. 2000.

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

Печатные материалы по курсу «Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества»

Печатные материалы по курсу «Микро- и макроэкономические основы рыночного ценообразования»

Печатные материалы по курсу «Бухгалтерский учет и аудит»

Печатные материалы по курсу «Экономический анализ»

Печатные материалы по курсу «Налоги и налогообложение»

Печатные материалы по курсу «Инвестиции»

Печатные материалы по курсу «Основы оценки стоимости имущества»

Печатные материалы по курсу «Оценка стоимости недвижимости»

Печатные материалы по курсу «Оценка стоимости земли»

Печатные материалы по курсу «Математические методы в оценке»

Печатные материалы по курсу «Ценообразование в строительстве»

Печатные материалы по курсу «Государственная кадастровая оценка»

Электронные материалы электронной библиотеки знаний <http://www.netstudy.ru/>

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 слушатель 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 существующую ситуации в области оценочной деятельности на региональном уровне и способности анализировать и воспринимать профессиональную информацию;
- знать нормативно-правовое обеспечение государственной кадастровой оценки;
- уметь делать кадастровую оценку земель различного назначения;
- быть способным выбирать оптимальный метод для оценки;
- уметь формировать отчеты об оценке;
- уметь пользоваться специализированным программным обеспечением;
- 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.
- анализировать существующие ситуации в области кадастровой оценочной деятельности на региональном уровне и воспринимать профессиональную информацию;
- владеть навыками определения кадастровой оценки земель различного назначения и объектов капитального строительства;
- уметь подготавливать отчеты по государственной кадастровой оценке, а также при необходимости владеть навыком независимой качественной экспертизы подобных отчетов;

При проведении итогового контроля слушатель 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 существующие ситуации в области кадастровой оценочной деятельности на региональном уровне и воспринимать профессиональную информацию;
- анализировать социально-значимые явления, процессы и их связи, происходящие в сфере своей профессиональной деятельности и в обществе, и прогнозировать возможное их развитие в будущем.

Кроме того, слушателям будет предложено пройти квалификационный экзамен в соответствии с профессиональным стандартом «Специалист по определению кадастровой стоимости» и подтвердить свою квалификацию.

5. СОСТАВИТЕЛИ ПРОГРАММЫ

Федотова Марина Алексеевна, доктор экономических наук;

Грибовский Сергей Викторович, доктор экономических наук;

Волович Николай Владимирович, доктор экономических наук;

Бакулина Анна Александровна, кандидат экономических наук;

Липатова Инна Владимировна, кандидат экономических наук;

Петров Владимир Иванович, кандидат экономических наук;

Перевозчиков Сергей Юрьевич, кандидат экономических наук;

Пылаева Алена Владимировна, доктор экономических наук;

Сапожников Петр Михайлович, доктор сельскохозяйственных наук.