

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Мусьял Александр Вячеславович
Должность: Ректор
Дата подписания: 14.03.2024 09:35:08
Уникальный идентификатор:
297fef716e5ece559822a236feffc4d8a43d0cf1

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**
**«Курский государственный аграрный университет имени И.И. Иванова»
(Курский ГАУ)**

Принято
решением Ученого совета
Курского ГАУ
от «28» июня 2023 г.
протокол № 8

Рабочая программа
дополнительной профессиональной программы
повышения квалификации
«Практические основы оценки стоимости недвижимости»

Курск-2023

№ п/п название	Виды учебных занятий, учебных работ	Содержание
<p>Тема 1. Правовое обеспечение оценочной деятельности</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (-) Самостоятельная работа (4 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Правовое обеспечение оценки стоимости имущества. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - основа всей системы законодательных и правовых нормативных документов, регулирующих оценку стоимости имущества. Федеральные стандарты оценки. Взаимосвязь и взаимозависимость экономической стоимостной оценки стоимости имущества с действующей системой законодательных и нормативно-правовых документов РФ. • Актуальность и необходимость участия специалистов по оценке стоимости имущества при рассмотрении экономических споров в судах. • Структура и основные положения договора Оценщика с Заказчиком, представление определений, понятий, предмета оценки и ограничивающих условий. Практика проведения переговоров и заключения договоров на проведение оценочных работ. • Нравственно-этические нормы в сфере профессиональной оценочной деятельности. Кодекс профессиональной этики оценщика.
<p>Тема 2. Методология оценки стоимости имущества</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (-) Самостоятельная работа (4 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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

		<p>стоимости.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. 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 подходов и методов оценки, согласование результатов, составление отчета об оценке.
<p>Тема 3. Особенности функционирования рынка недвижимости</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (2 час.) Самостоятельная работа (4 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Тема 4. Оценка стоимости объектов недвижимости</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (-) Самостоятельная работа (4 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Определение стоимости земли в составе объекта, расчет восстановительной и замещающей стоимости улучшений на основе показателей восстановительной стоимости и базисной стоимости по видам работ. Определение накопленного износа, особенности оценки исправимого и неисправимого физического износа, функционального и внешнего устаревания. • Оценка стоимости недвижимости сравнительным

		<p>подходом. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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. • Использование результатов анализа в оценке рыночной стоимости доходных объектов. 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
--	--	---

		<p>эффективного использования.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Особенности оценки стоимости объектов коммерческой и жилой недвижимости. Примеры оценки для разных типов недвижимости, выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости, составление отчета.
<p>Тема 5. Практика стоимости недвижимости</p>	<p>оценки</p> <p>Лекция (-) Практическое занятие (16 час.) Самостоятельная работа (16 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Создание, редактирование и использование базы данных, анализ ценообразующих характеристик объекта оценки и среды его обитания. • Технология анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с использованием элементов инвестиционного анализа, примеры и компьютерная практика анализа. • Реализация затратного подхода, способы учета вклада стоимости земельного участка, расчет стоимости замещения, воспроизводства, износа и устаревания улучшений на основе технической экспертизы зданий и сооружений, техника расчета прибыли предпринимателя. • Реализация сравнительного подхода, практика работы с базами данных при отборе объектов-аналогов, определение и внесение корректировок. Практика построения и использования корректировочных таблиц. • Практика оценки рыночной стоимости недвижимости на основе доходного подхода. Оптимистический, пессимистический и наиболее вероятный сценарии изменения характеристик доходности объекта как основа для анализа рисков определения рыночной стоимости недвижимости. • Типы инструментов финансирования инвестиций в недвижимость и влияние выбора инструмента на расчетную стоимость объекта. Метод прямой капитализации. Метод

		<p>дисконтированных денежных потоков при меняющихся во времени доходности и стоимости объекта, схема расчета рыночной стоимости недвижимости дисконтированием денежных потоков. Методы определения ставки капитализации и ставки дисконтирования, практика анализа и учета рисков.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Практика оценки стоимости недвижимости в случае залога, вноса в уставный капитал, банкротства предприятия. • Практика оценки офисной, производственной, складской, жилой недвижимости. • Порядок формирования отчетов об оценке недвижимости. Типичные ошибки отчетов об оценке.
<p>Тема 6. Методология и практика оценки стоимости земельных участков</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (2 час.) Самостоятельная работа (2 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земли, структура, функции, объекты и субъекты, виды сделок с землей и сегментация рынка, основы рыночного ценообразования, факторы, определяющие спрос и предложение. Земельная рента как форма дохода в оценке стоимости участка. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка. • Особенности методов оценки земельных участков под застройку: сравнительного анализа продаж, качественного сравнительного анализа продаж, распределения и выделения, разбивки на участки. Особенности применения техники остатка для оценки земельных участков в городе, в том числе с учетом продолжительности строительства. Особенности оценки прав аренды участка под застройку. • Оценка сельскохозяйственных земель методом капитализации земельной ренты. • Ценообразование и себестоимость земель лесных ресурсов и оценка лесных ресурсов. • Практика оценки стоимости

		<p>земельных участков различного назначения: для индивидуального жилищного строительства, для строительства производственных комплексов, сельскохозяйственного назначения.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Порядок формирования отчетов об оценке земельных участков. Типичные ошибки отчетов об оценке.
<p>Тема 7. Составление отчета об оценке недвижимости</p>	<p>Лекция (-) Практическое занятие (4 час.) Самостоятельная работа (2 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Основные требования Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки к составлению отчета об оценке. • Оформление отчета об оценке недвижимости.