



Автономная некоммерческая образовательная организация
высшего образования
«Воронежский экономико-правовой институт»
(АНОО ВО «ВЭПИ»)



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Практика оценки стоимости недвижимости

(наименование учебной дисциплины (модуля))

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

(наименование ДПП профессиональной переподготовки)

Квалификация выпускника специалист в оценочной деятельности

(наименование квалификации)

Форма обучения очно-заочная

(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендована к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж 2024

Рабочая программа дисциплины разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.12.2012г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», ФГОС ВО, Приказа Минобрнауки России от 01 июля 2013г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам» и локальных нормативных актов АНОО ВО «ВЭПИ».

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры экономики.

Протокол от « 19 » сентября 2024 г. № 2

Заведующий кафедрой



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Руководитель обучения по программе



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

1. Цель освоения дисциплины

Целью изучения дисциплины «Практика оценки стоимости недвижимости» является формирование у слушателей знаний и умений, связанных с проведением определения рыночной стоимости объектов недвижимости согласно существующему законодательству и методическим указаниям.

2. Место дисциплины в структуре ДПП профессиональной переподготовки

Дисциплина «Практика оценки стоимости недвижимости» относится к дисциплинам специализации.

Для изучения данной дисциплины необходимы знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами такими, как «Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества», «Основы оценки стоимости имущества», «Основы оценки стоимости недвижимости».

3. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с установленными в дополнительной профессиональной программе профессиональной переподготовки индикаторами достижения компетенций

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине
ПК-8. Способен на основе существующих методик, нормативно-правовой базы рассчитывать финансово-экономические показатели.	ИПК-8.1. Применяет нормативно-правовую базу, регламентирующую порядок расчета финансово-экономических показателей.	<p>знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - экономическое и юридическое содержание понятий «недвижимость», «недвижимое имущество», «имущественный комплекс», «рынок недвижимости»; <p>уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильно оформить договор на любой вид операций с недвижимым имуществом, составить акт приемки – передачи объекта; <p>владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости.

	<p>ИПК-8.2. Производит расчет финансово-экономических показателей на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы.</p>	<p>знать: - методы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; уметь: - использовать современные оценочные модели при оценке стоимости недвижимости для различных целей на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы; владеть: - теоретическим и практическим механизмом в области оценки стоимости недвижимости.</p>
	<p>ИПК-8.3. Анализирует и раскрывает природу экономических процессов на основе полученных финансово-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.</p>	<p>знать: - основные цели и принципы оценки стоимости недвижимости; уметь: - анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки стоимости недвижимости; владеть: - навыками выбора и применения инструментальных средств для обработки экономических данных в сфере оценки стоимости недвижимости в соответствии с поставленной задачей.</p>
<p>ПК-9. Способен исследовать современное состояние и выявлять тенденции развития корпоративных и общественных финансов путем анализа финансово-экономической информации с использованием современных методов и информационных технологий.</p>	<p>ИПК-9.1. Систематизирует, структурирует и анализирует финансово-экономическую информацию, характеризующую современное состояние и тенденции развития корпоративных и общественных финансов, финансовых рынков.</p>	<p>знать: - современные проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации; уметь: - проводить анализ рынка недвижимости; владеть: - навыками публичного представления результатов проведенных исследований.</p>
	<p>ИПК-9.2. Применяет профессиональные знания, современные методы и информационные технологии для прогнозирования развития корпоративных и общественных финансов.</p>	<p>знать: - процедуру оценки стоимости недвижимости и её информационное обеспечение; уметь: - анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости; владеть: - инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости.</p>

	<p>ИПК-9.3. Проводит необходимые для решения финансово-экономических задач, расчеты показателей с использованием современных методов и информационных технологий в корпоративных и общественных финансах.</p>	<p>знать: - понятийный аппарат, позволяющий характеризовать основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, и особенности оценки стоимости объектов недвижимости в частности; уметь: - руководствоваться фундаментальными принципами оценочной деятельности при определении стоимости объектов недвижимости; владеть: - навыками формирования и применения информационной базы оценки стоимости объектов недвижимости.</p>
<p>ПСК-2. Способен проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка</p>	<p>ИПСК-2.1. Использует документацию необходимую для проведения оценки объекта недвижимости, земельных участков</p>	<p>знать: - основы массовой оценки стоимости недвижимости; уметь: - грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости; владеть: - практическим применением полученных навыков экспертизы отчетов об оценке.</p>
	<p>ИПСК-2.2. Демонстрирует умение проводить оценку объекта недвижимости, земель в рамках подходов к оценке</p>	<p>знать: - основные подходы оценки недвижимости; уметь: - делать обоснованные выводы по применению результатов оценки; владеть: - инструментами анализа полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости.</p>
	<p>ИПСК-2.3. Демонстрирует владение современными приемами и особенностями оценки объекта недвижимости, земель, находящихся на различных видах прав.</p>	<p>знать: - особенности, преимущества и недостатки, условия применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке различных видов стоимости объектов недвижимости; уметь: - применять на практике методы оценки недвижимости в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов; владеть: - методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов.</p>

4. Структура и содержание дисциплины

4.1. Структура дисциплины

4.1.1. Объем дисциплины и виды работы

Вид учебной работы	Всего часов
Аудиторные занятия (всего)	24
В том числе: Лекции (Л)	
Практические занятия (ПР)	24
Лабораторные работы (Лаб)	
Самостоятельная работа слушателя (СРС)	16
Вид промежуточной аттестации (контроль)	3
Общая трудоемкость, часов	40

4.2. Содержание дисциплины

Наименование раздела, темы	Код компетенции, код индикатора достижения компетенции	Количество часов, выделяемых на контактную работу, по видам учебных занятий			Кол-во часов СР	Виды СР	Контроль
		Л	Пр	Лаб			
Тема 1. Оценка недвижимого имущества в России	ПК-8. (ИПК-8.1, ИПК-8.2, ИПК-8.3) ПК-9. (ИПК-9.1, ИПК-9.2, ИПК-9.3) ПСК-2 (ИПСК-2.1 ИПСК-2.2 ИПСК-2.3)		3		2	Работа с литературой, подготовка к устному опросу, подготовка докладов, тестированию, подготовка к решению ситуационных задач заданий	Устный опрос, доклад, тесты, решение ситуационных задач

Наименование раздела, темы	Код компетенции, код индикатора достижения компетенции	Количество часов, выделяемых на контактную работу, по видам учебных занятий			Кол-во часов СР	Виды СР	Контроль
		Л	Пр	Лаб			
Тема 2. Законодательная основа оценочной деятельности	ПК-8. (ИПК-8.1, ИПК-8.2, ИПК-8.3) ПК-9. (ИПК-9.1, ИПК-9.2, ИПК-9.3) ПСК-2 (ИПСК-2.1 ИПСК-2.2 ИПСК-2.3)		3		2	Работа с литературой, подготовка к устному опросу, подготовка докладов, тестированию, подготовка к решению ситуационных задач заданий	Устный опрос, доклад, тесты, решение ситуационных задач
Тема 3. Принципы оценки предприятия (организации)	ПК-8. (ИПК-8.1, ИПК-8.2, ИПК-8.3) ПК-9. (ИПК-9.1, ИПК-9.2, ИПК-9.3) ПСК-2 (ИПСК-2.1 ИПСК-2.2 ИПСК-2.3)		3		2	Работа с литературой, подготовка к устному опросу, подготовка докладов, тестированию, подготовка к решению ситуационных задач заданий	Устный опрос, доклад, тесты, решение ситуационных задач

Наименование раздела, темы	Код компетенции, код индикатора достижения компетенции	Количество часов, выделяемых на контактную работу, по видам учебных занятий			Кол-во часов СР	Виды СР	Контроль
		Л	Пр	Лаб			
Тема 4. Информационное обеспечение оценочной деятельности	ПК-8. (ИПК-8.1, ИПК-8.2, ИПК-8.3) ПК-9. (ИПК-9.1, ИПК-9.2, ИПК-9.3) ПСК-2 (ИПСК-2.1 ИПСК-2.2 ИПСК-2.3)		3		2	Работа с литературой, подготовка к устному опросу, подготовка докладов, тестированию, подготовка к решению ситуационных задач заданий	Устный опрос, доклад, тесты, решение ситуационных задач
Тема 5. Затратный метод оценки имущества	ПК-8. (ИПК-8.1, ИПК-8.2, ИПК-8.3) ПК-9. (ИПК-9.1, ИПК-9.2, ИПК-9.3) ПСК-2 (ИПСК-2.1 ИПСК-2.2 ИПСК-2.3)		3		2	Работа с литературой, подготовка к устному опросу, подготовка докладов, тестированию, подготовка к решению ситуационных задач заданий	Устный опрос, доклад, тесты, решение ситуационных задач

Наименование раздела, темы	Код компетенции , код индикатора достижения компетенции	Количество часов, выделяемых на контактную работу, по видам учебных занятий			Кол- во часов СР	Виды СР	Контроль
		Л	Пр	Лаб			
Тема 6. Доходный метод оценки имущества	ПК-8. (ИПК-8.1, ИПК-8.2, ИПК-8.3) ПК-9. (ИПК-9.1, ИПК-9.2, ИПК-9.3) ПСК-2 (ИПСК-2.1 ИПСК-2.2 ИПСК-2.3)		3		2	Работа с литературой, подготовка к устному опросу, подготовка докладов, тестированию, подготовка к решению ситуационных задач заданий	Устный опрос, доклад, тесты, решение ситуационных задач
Тема 7. Метод сравнительных продаж	ПК-8. (ИПК-8.1, ИПК-8.2, ИПК-8.3) ПК-9. (ИПК-9.1, ИПК-9.2, ИПК-9.3) ПСК-2 (ИПСК-2.1 ИПСК-2.2 ИПСК-2.3)		3		2	Работа с литературой, подготовка к устному опросу, подготовка докладов, тестированию, подготовка к решению ситуационных задач заданий	Устный опрос, доклад, тесты, решение ситуационных задач

Наименование раздела, темы	Код компетенции, код индикатора достижения компетенции	Количество часов, выделяемых на контактную работу, по видам учебных занятий			Кол-во часов СР	Виды СР	Контроль
		Л	Пр	Лаб			
Тема 8. Теория капитализации	ПК-8. (ИПК-8.1, ИПК-8.2, ИПК-8.3) ПК-9. (ИПК-9.1, ИПК-9.2, ИПК-9.3) ПСК-2 (ИПСК-2.1 ИПСК-2.2 ИПСК-2.3)		3		2	Работа с литературой, подготовка к устному опросу, подготовка докладов, тестированию, подготовка к решению ситуационных задач заданий	Устный опрос, доклад, тесты, решение ситуационных задач
ВСЕГО ЧАСОВ:			24		16		

Тема 1. Оценка недвижимого имущества в России

Рынок недвижимости как экономическая категория. Формирование рынка недвижимости в России. Специфика операций и сделок на рынке недвижимости.

Стоимость недвижимого имущества в современной рыночной системе. Классификация недвижимого имущества.

Влияние рыночных отношений на собственность. Право собственности на имущество предприятия. Имущественный комплекс предприятий как товар. Фактические характеристики зданий и сооружений. Необходимость в оценке имущества предприятий. Факторы, влияющие на рыночную стоимость имущества предприятий.

Подходы в оценке предприятий. Выбор базы оценки. Технология оценки. Балансовая и рыночная стоимость.

Практические занятия – 3 ч.

Вопросы:

1. Рынок недвижимости как экономическая категория.
2. Формирование рынка недвижимости в России.
3. Специфика операций и сделок на рынке недвижимости.

Темы докладов:

1. Стоимость недвижимого имущества в современной рыночной системе.

2. Классификация недвижимого имущества.
3. Влияние рыночных отношений на собственность.

Тема 2. Законодательная основа оценочной деятельности

Федеральный закон «Об оценочной деятельности» (Общие положения).

Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления. Российские стандарты оценки и лицензирование оценочной деятельности. Основы нормативно-правовой базы процесса переоценки имущества предприятия. Регулирование оценочной деятельности. Гражданский кодекс РФ. Требования, предъявляемые к эксперту-оценщику, его взаимоотношения с другими специалистами. Единые профессиональные стандарты оценки. Международные стандарты оценки недвижимости.

Практические занятия – 3 ч.

Вопросы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности» (Общие положения).
2. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления.
3. Российские стандарты оценки и лицензирование оценочной деятельности.

Темы докладов:

1. Основы нормативно-правовой базы процесса переоценки имущества предприятия.
2. Регулирование оценочной деятельности.
3. Гражданский кодекс РФ.

Тема 3. Принципы оценки предприятия (организации)

Предприятие как имущественный комплекс. Принципы, связанные с оценкой земли, зданий, сооружений и другого имущества, составляющего единый имущественный комплекс предприятия. Принципы, связанные с внешней рыночной средой. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования предприятия.

Практические занятия – 3 ч.

Вопросы:

1. Предприятие как имущественный комплекс.
2. Принципы, связанные с оценкой земли, зданий, сооружений и другого имущества, составляющего единый имущественный комплекс предприятия.
3. Принципы, связанные с внешней рыночной средой.

Темы докладов:

1. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования предприятия.

Тема 4. Информационное обеспечение оценочной деятельности

Информационное обеспечение имущественного подхода к оценке предприятий. Источники информации. Внешняя информация. Правила ее оформления и изучения. Внутренняя информация. Вертикальный анализ. Горизонтальный анализ. Трансформация и нормализация бухгалтерской отчетности. Финансовые параметры. Отчетность эксперта-оценщика.

Практические занятия – 3 ч.

Вопросы:

1. Информационное обеспечение имущественного подхода к оценке предприятий.

2. Источники информации.

3. Внешняя информация.

Темы докладов:

1. Правила ее оформления и изучения.

2. Внутренняя информация.

3. Вертикальный анализ.

Тема 5. Затратный метод оценки имущества

Методика скорректированной балансовой стоимости (методика чистых активов предприятия). Этапы расчета. Корректировка статей баланса. Пересчет статей баланса предприятия в текущие цены. Методика восстановительной стоимости. Методика замещения.

Практические занятия – 3 ч.

Вопросы:

1. Методика скорректированной балансовой стоимости (методика чистых активов предприятия).

2. Этапы расчета.

3. Понятия капитальных вложений в законодательных актах и экономической теории.

Темы докладов:

1. Корректировка статей баланса.

2. Пересчет статей баланса предприятия в текущие цены.

3. Методика восстановительной стоимости.

Тема 6. Доходный метод оценки имущества

Метод дисконтированных доходов. Норма дохода. Прирост единицы капитала. Период. Влияние инфляции на ставку дохода. Аннуитет. Текущая стоимость объекта оценки. Последовательность расчетов методом дисконтированных доходов.

Практические занятия – 3 ч.

Вопросы:

1. Метод дисконтированных доходов.

2. Норма дохода.

3. Прирост единицы капитала.

Темы докладов:

1. Период. Влияние инфляции на ставку дохода.
2. Аннуитет.
3. Текущая стоимость объекта оценки.

Тема 7. Метод сравнительных продаж

Особенности подхода. Значение качества информации, проверка информации, корректировка цен на аналогичные объекты, мультипликатор дохода, корреляционная модель. Алгоритм расчета.

Практические занятия – 3 ч.

Вопросы:

1. Особенности подхода.
2. Значение качества информации, проверка информации, корректировка цен на аналогичные объекты, мультипликатор дохода, корреляционная модель.

Темы докладов:

1. Алгоритм расчета.

Тема 8. Теория капитализации

Чистая прибыль. Чистый денежный поток. Анализ финансового положения предприятия. Коэффициент капитализации. Этапы расчета. Смешанный метод.

Практические занятия – 3 ч.

Вопросы:

1. Чистая прибыль.
2. Чистый денежный поток.
3. Анализ финансового положения предприятия.

Темы докладов:

1. Коэффициент капитализации.
2. Этапы расчета.
3. Смешанный метод.

5. Оценочные материалы дисциплины

Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине представлены в виде фонда оценочных средств по дисциплине.

6. Методические материалы для освоения дисциплины

Методические материалы для освоения дисциплины представлены в виде учебно-методического комплекса дисциплины.

7. Перечень учебных изданий, необходимых для освоения дисциплины

№ п/п	Библиографическое описание учебного издания	Используется при изучении разделов (тем)	Режим доступа
1.	Царев, В.В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология: учеб. пособие для студентов вузов по специальностям 080105 «Финансы и кредит» и 090109 «Бухгалтерский учет, анализ и аудит»/ В.В. Царев, А.А. Кантарович. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 575 с. - ISBN 978-5-238-01113-0.	1-8	https://znanium.com/catalog/product/1028604
2	Галиуллина, Е. Ю. Практикум по дисциплине «Оценка земель и иных объектов недвижимости в городах» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастрынаправленность (профиль) Городской кадастр : практикум / Е. Ю. Галиуллина. - Волгоград: ФГБОУ ВО Волгоградский ГАУ, 2021. - 84 с.	1-8	https://znanium.com/catalog/product/1911454

8. Перечень электронных образовательных ресурсов, современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, необходимых для освоения дисциплины

8.1 Электронные образовательные ресурсы:

№ п/п	Наименование	Гиперссылка
1	Министерства науки и высшего образования Российской Федерации:	https://minobrnauki.gov.ru
2	Федеральная служба по надзору в сфере образования и науки:	http://obrnadzor.gov.ru/ru/
3	Федеральный портал «Российское образование»:	http://www.edu.ru/.
4	Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам»:	http://window.edu.ru/
5	Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов:	http://school-collection.edu.ru/
6	Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов:	http://fcior.edu.ru/
7	Электронно-библиотечная система ZNANIUM:	https://znanium.ru/

8	Электронная библиотечная система Юрайт:	https://biblio-online.ru/
---	---	---

8.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы:

№ п/п	Наименование	Гиперссылка (при наличии)
1	Электронно-библиотечная система «Znanium»:	https://znanium.ru/
2	Электронная библиотечная система Юрайт:	https://biblio-online.ru/
3	Справочная правовая система «КонсультантПлюс»	https://www.consultant.ru/edu/
4	Справочная правовая система «ГАРАНТ-Образование»	https://study.garant.ru/
5	Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)	http://www.economy.gov.ru/

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

№ п/п	Наименование помещения	Перечень оборудования и технических средств обучения	Состав комплекта лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства
1	Компьютерный холл. Аудитория для самостоятельной работы обучающихся по направлению подготовки «Юриспруденция»; Аудитория для самостоятельной работы обучающихся по направлению подготовки «Психология»; Аудитория для самостоятельной работы обучающихся по направлению подготовки	Персональные компьютеры с подключением к сети Интернет	1. 1С:Предприятие 8 - Сублицензионный договор от 02.07.2020 № ЮС-2020-00731; 2. Справочно-правовая система "КонсультантПлюс" - Договор от 17.05.2023 № 96-2023/RDD; 3. Справочно-правовая система "Гарант" - Договор от 30.11.2023 № СК6030/01/24; 4. MicrosoftOffice - Сублицензионный договор от 12.01.2017 № Вж_ПО_123015- 2017. Лицензия OfficeStd 2016 RUS OLP NL Acdmc; 5. Антивирус Dr.Web Desktop Security Suite - Сублицензионный договор от 27.07.2017 № ЮС-2017-00498; 6. LibreOffice - Свободно распространяемое программное обеспечение; 7. 7-Zip - Свободно распространяемое программное обеспечение отечественного производства.

№ п/п	Наименование помещения	Перечень оборудования и технических средств обучения	Состав комплекта лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства
	«Прикладная информатика»; Кабинет для курсового проектирования (выполнения курсовых работ)		
2	323а Аудитория для проведения занятий семинарского типа; Аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации	Мебель (парта ученическая, стол преподавателя, стулья, доска учебная)	1. 1С:Предприятие 8 - Сублицензионный договор от 02.07.2020 № ЮС-2020-00731; 2. Справочно-правовая система "КонсультантПлюс" - Договор от 17.05.2023 № 96-2023/RDD; 3. Справочно-правовая система "Гарант" - Договор от 30.11.2023 № СК6030/01/24; 4. MicrosoftOffice - Сублицензионный договор от 12.01.2017 № Вж_ПО_123015- 2017. Лицензия OfficeStd 2016 RUS OLP NL Acdmc; 5. Антивирус Dr.Web Desktop Security Suite - Сублицензионный договор от 27.07.2017 № ЮС-2017-00498; 6. LibreOffice - Свободно распространяемое программное обеспечение; 7. 7-Zip - Свободно распространяемое программное обеспечение отечественного производства.
3	329 Аудитория для проведения занятий лекционного типа; Аудитория для проведения занятий семинарского типа; Аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации	Мебель (парта ученическая, стол преподавателя, стулья, доска учебная), баннеры	1. 1С:Предприятие 8 - Сублицензионный договор от 02.07.2020 № ЮС-2020-00731; 2. Справочно-правовая система "КонсультантПлюс" - Договор от 17.05.2023 № 96-2023/RDD; 3. Справочно-правовая система "Гарант" - Договор от 30.11.2023 № СК6030/01/24; 4. MicrosoftOffice - Сублицензионный договор от 12.01.2017 № Вж_ПО_123015- 2017. Лицензия OfficeStd 2016 RUS OLP NL Acdmc; 5. Антивирус Dr.Web Desktop Security Suite - Сублицензионный договор от 27.07.2017 № ЮС-2017-00498; 6. LibreOffice - Свободно распространяемое программное обеспечение; 7. 7-Zip - Свободно распространяемое программное обеспечение отечественного производства.