



ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

курса повышения квалификации оценщиков недвижимого имущества

«МЕТОДЫ И МОДЕЛИ ОЦЕНИВАНИЯ ИМУЩЕСТВА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ»

№ темы	Название темы	Количество академических часов		
		всего	лекции	практические занятия
1	Рыночное сравнение как способ обеспечения объективности оценки и надежности ее результатов	4	2	2
2	Современные модели рыночного сравнения	6	2	4
3	Модели денежных потоков на стадии развития имущества	2	2	
4	Детерминированные и стохастические модели дисконтированных денежных потоков	8	2	6
5	Модели денежных потоков на стадии функционирования имущества	8	3	5
6	Определение стоимости интересов в производных от права собственности правах	2	1	1
	Всего	30	12	18

ПРОГРАММА КУРСА

«МЕТОДЫ И МОДЕЛИ ОЦЕНИВАНИЯ ИМУЩЕСТВА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ»

Тема 1. Рыночное сравнение как способ обеспечения объективности оценки и надежности ее результатов

Требования к объективности оценки и надежности ее результатов. Эволюция взглядов относительно обеспечения объективности оценки и изменение приоритетов в оценочных подходах.

Рыночное сравнение как современная парадигма обеспечения объективности оценки и надежности ее результатов. Единицы наблюдения и их свойства. Виды шкал измерения. Концепция рыночной стоимости как наиболее вероятной суммы сделки. Меры центральной тенденции и вариации входных данных. Подобные объекты и сопоставимые данные. Определение степени подобия объектов. Практическая реализация вычислений в MS Excel.

Тема 2. Современные модели рыночного сравнения

Статистический анализ рынка. Метод аналитической группировки. Корреляционно-регрессионный анализ. Виды гедонистических моделей.

Аддитивная гедонистическая модель. Требования к спецификации, калиброванию и тестированию моделей. Практика построения модели. Определение стоимости объекта оценки и проверка надежности результатов с использованием MS Excel.

Модели сопоставления продаж. Способы определения размера поправки. Степень подобия. Размер валовой и чистой поправки. Техника проведения корректировок. Способы согласования значений адаптационной стоимости. Проверка надежности результатов оценки.

Модели линейной и матричной алгебры. Построение матриц состояния и сравнения. Формирование системы линейных уравнений. Применение методов матричной алгебры. Проверка надежности полученных результатов. Практическая реализация вычислений в MS Excel.

Тема 3. Модели денежных потоков на стадии развития недвижимости

Компоненты денежных потоков, присущих стадии развития. Стоимость первичной инвестиции. Структура затрат на улучшение недвижимого имущества. Стоимость финансирования. Прибыль предпринимателя (девелопера).

Определение стоимости современного эквивалентного имущества при заданной норме прибыли. Суммативный метод. Модель Бриттона. Структура ставки дисконтирования и способы ее определения. Модели непрерывных денежных потоков. Модели дискретных денежных потоков. Диаграмма Гантта. Проверка надежности полученных результатов. Практическая реализация вычислений в MS Excel.

Тема 4. Детерминированные и стохастические модели дисконтированных денежных потоков

Проблема неопределенности и учета рисков в процессе оценивания. Методы эквивалента надежности и ставки дисконтирования, скорректированной на риск. Критерии экономической (финансовой) целесообразности развития недвижимости. Анализ чувствительности уровня прибыльности к изменению значений существенных переменных. Выделение и классификация областей риска. Оценка уровня риска методом Монте-Карло. Практическая реализация вычислений в MS Excel.

Метод реальных опционов. Пример применения биномиальной модели для оценки земельного участка под застройку. Практическая реализация вычислений в MS Excel.

Метод реальных опционов. Пример применения вероятностной модели для оценки сельскохозяйственных угодий. Практическая реализация вычислений в MS Excel.



Тема 5. Модели денежных потоков на стадии функционирования недвижимого имущества

Компоненты модели денежных потоков для функционирующей недвижимости. Основные источники дохода. Ставки текущей и потенциальной доходности. Срок прогнозирования и периодичность денежных потоков, критерии их обоснования. Терминальная стоимость.

Пример оценки недвижимости с коммерческим потенциалом. Требования к входным данным. Основные допущения. Построение модели оценки «первого дня». Определение стоимости передаваемого гудвилла. Практическая реализация вычислений в MS Excel.

Ставка капитализации как рыночный индикатор. Способы вычисления целевой и рыночной ставки капитализации. Проверка надежности полученных результатов. Взаимосвязь нормы возврата, нормы отдачи и нормы возмещения. Способы вычисления ставок дисконтирования. Практическая реализация вычислений в MS Excel.

Учет обесценивания имущества при дисконтировании денежных потоков. Определение размера совокупного обесценивания и продолжительности срока экономической жизни земельных улучшений. Практическая реализация вычислений в MS Excel.

Тема 6. Определение стоимости интересов в производных от права собственности правах

Право собственности и производные права как объект оценки недвижимого имущества. Иерархия прав в Международных стандартах оценки. Вещные и обязательственные права в недвижимом имуществе. Аддитивность стоимости интересов в производных правах на недвижимость. Требования к последовательности определения стоимости интересов относительно недвижимого имущества.

Право аренды как форма распределения интересов относительно недвижимости и его физических составляющих. Рыночная и контрактная арендная плата. Распределение денежных потоков между арендодателем и арендатором. Корректировка ставки дисконтирования на риск. Пример определения интересов собственника, арендодателя и арендатора. Практическая реализация вычислений в MS Excel.

