

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

---

Институт отраслевого менеджмента  
Центр дополнительного образования

УТВЕРЖДЕНА  
Ученым советом РАНХиГС  
Протокол от «19» сентября 2023 г. № 17

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА  
повышения квалификации**

**«Управление стоимостью недвижимости»**

Москва, 2023

OK

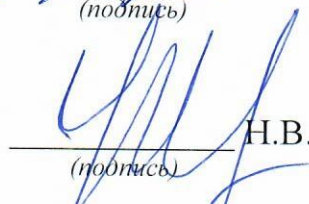
Разработчик:  
генеральный директор ООО «ВЕРТЕКС»

  
(подпись) А.И. Колотвинова

Руководитель программы:  
директор программы ЦДО ИОМ РАНХиГС

  
(подпись) К.Б. Сиволапов

Руководитель структурного подразделения:  
заместитель директора ИОМ РАНХиГС

  
(подпись) Н.В. Демидова

Дополнительная профессиональная программа рассмотрена и одобрена на заседании Учёного совета ИОМ РАНХиГС «11» сентября 2023 г., протокол № 77.

Выписка  
из протокола № 77 заседания Ученого совета  
Института отраслевого менеджмента  
федерального государственного бюджетного образовательного  
учреждения высшего образования  
«Российская академия народного хозяйства и государственной службы  
при Президенте Российской Федерации»  
от 11 сентября 2023 г.

По пункту 1 повестки дня

**СЛУШАЛИ:** начальника Учебно-методического отдела Е.В. Коровину с предложением о рассмотрении образовательных программ и рекомендации их к утверждению Ученым советом Академии.

**ПОСТАНОВИЛИ:** рекомендовать к утверждению Ученым советом Академии дополнительную профессиональную программу повышения квалификации «Управление стоимостью недвижимости» Центра дополнительного образования.

Заместитель председателя Ученого совета,  
заместитель директора Института

Н.В. Демидова

И.о. ученого секретаря Института

Е.И. Ялдышова



# НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА И ЭКСПЕРТИЗА «ГРАФО»

107078, Москва, Красноворотский пр., д. 3, с. 1 [www.grafo77.ru](http://www.grafo77.ru); [ooografo@mail.ru](mailto:ooografo@mail.ru); т. 8 495 134 35 33.

---

## ВНЕШНЯЯ РЕЦЕНЗИЯ

на дополнительную профессиональную программу повышения квалификации  
**«Управление стоимостью недвижимости»**

Развитие экономической системы государства тесно связано с применением современных методов определения рыночной стоимости объектов недвижимости и управления ими. На сегодняшний день проблема управления их стоимостью все еще не теряет своей актуальности. Само понятие «недвижимость» в современной России хотя и введено в активный практический оборот недавно, но его значение выходит далеко за пределы терминологических уточнений. Дело в том, что именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости – не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но и одновременно капитал в вещной форме, приносящий доход.

Основной целью программы повышения квалификации является приобретение слушателем знаний, необходимых для определения стоимости недвижимости на разных стадиях развития девелоперского проекта, в том числе для оценки объекта недвижимости до принятия инвестиционных решений.

Программа нацелена на:

- формирование у слушателей понятия рынка недвижимости, способности установления связей между факторами, воздействующими на рынок недвижимости;
- умение анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости, применять знания и понимать ситуацию на рынке при оценке недвижимости;
- формирование у слушателей представления о принципах оценки недвижимости;

- формирование практических навыков оценки недвижимости основными подходами.

Основное направление подготовки: программа разработана с учетом профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности», утверждённого приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. № 742н.

Программа разработана при участии сертифицированных оценщиков, осуществляющих профессиональную деятельность более 20 лет.

Срок реализации программы: 50 академических часов.

К освоению программы «Управление стоимостью недвижимости» допускаются лица, имеющие среднее профессиональное или высшее образование.

Программа соответствует требованиям, предъявляемым к дополнительным профессиональным программам повышения квалификации, и рекомендуется к реализации.

Рецензент:

Президент оценочной  
компании «Графо»



В.А. Муравский.

## ВНУТРЕННЯЯ РЕЦЕНЗИЯ

на дополнительную профессиональную программу повышения квалификации  
«Управление стоимостью недвижимости»

Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации определяется развитием рыночных отношений. Оценка собственности различных видов все более становится неотъемлемым и действенным инструментом рыночной экономики. Оценка стоимости любого объекта собственности – упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости соответствующего вида с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного сегмента рынка. Особенностью процесса оценки стоимости объекта имущества является его рыночный характер. Это означает, что процесс оценки объекта не ограничивается учетом одних только затрат на создание или приобретение оцениваемого объекта собственности – необходим учет совокупности рыночных факторов, экономических особенностей оцениваемого объекта, а также макроэкономического и микроэкономического окружения.

В рамках программы «Управление стоимостью недвижимости» раскрываются основные понятия рынка недвижимости, факторы, действующие на рынок недвижимости, теоретические основы оценки недвижимости и разбираются примеры применения различных методов проведения оценки. Особое внимание уделяется практическим занятиям, на которых проводится оценка нескольких объектов недвижимости различного назначения на разной стадии цикла жизни объекта недвижимости.

По итогам освоения программы слушатели получают представление о рынке объектов недвижимости, ценообразовании на рынке недвижимости и факторах, влияющих на стоимость, приобретут навыки оценки, научатся прогнозировать денежный поток, генерируемый объектом недвижимости, проводить оценку несколькими методами и подходами, получают знания в области:

- нормативного регулирования рынка,
- стандартов оценки (российские и международные),
- анализа рынка недвижимости,
- теории оценки недвижимости,
- практики оценки недвижимости,
- теории и практики оценки специализированных объектов недвижимости.

Программа разработана с применением профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. № 742н.

Срок реализации программы: 50 академических часов.

К освоению программы «Управление стоимостью недвижимости» допускаются лица, имеющие высшее или среднее профессиональное образование.

Программа соответствует требованиям, предъявляемым к дополнительным профессиональным программам повышения квалификации, и рекомендуется к реализации.

Рецензент

к.э.н., доцент, доцент  
кафедры теории и систем отраслевого управления  
Института отраслевого менеджмента РАНХиГС

С.С. Харитонов

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Общая характеристика программы                                           | 4  |
| 1.1. Цель реализации                                                        | 4  |
| 1.2. Нормативная правовая база                                              | 4  |
| 1.3. Планируемые результаты освоения                                        | 5  |
| 1.4. Категория слушателей                                                   | 5  |
| 1.5. Формы обучения и сроки освоения                                        | 5  |
| 1.6. Период обучения и режим занятий                                        | 6  |
| 1.7. Документ о квалификации                                                | 6  |
| 2. Содержание программы                                                     | 6  |
| 2.1. Календарный учебный график                                             | 6  |
| 2.2. Учебный план                                                           | 7  |
| 2.3. Содержание программы по темам                                          | 8  |
| 3. Организационно-педагогические условия реализации программы               | 9  |
| 3.1. Кадровое обеспечение                                                   | 9  |
| 3.2. Материально-техническое и программное обеспечение реализации программы | 11 |
| 3.3. Учебно-методическое и информационное обеспечение программы             | 11 |
| 4. Оценка качества освоения программы повышения квалификации                | 13 |
| Приложение №1. Рецензии (внутренняя и внешняя).                             |    |

## **1. Общая характеристика программы**

### **1.1. Цель реализации**

Основной целью программы повышения квалификации является приобретение слушателем знаний, необходимых для определения стоимости недвижимости на разных стадиях развития девелоперского проекта, в том числе для оценки объекта недвижимости до принятия инвестиционных решений.

Задачами являются:

- а) формирование у слушателей понятия рынка недвижимости, способность установить связи между факторами, воздействующими на рынок недвижимости;
- б) умение анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости, применять знания и понимать ситуацию на рынке при оценке недвижимости;
- в) формирование у слушателей представления о принципах оценки недвижимости;
- г) формирование практических навыков оценки недвижимости основными подходами.

В рамках программы слушатели познакомятся с основными понятиями рынка недвижимости, факторами, действующими на рынок недвижимости, теоретическими основами оценки недвижимости. Особое внимание уделяется практическим примерам, на занятиях проводится оценка нескольких объектов недвижимости различного назначения на разной стадии цикла жизни объекта недвижимости.

### **1.2. Нормативная правовая база**

Дополнительная профессиональная программа повышения квалификации основывается на следующих нормативных документах:

- Федеральный закон от 29 декабря 2012 г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
- Приказ Министерства образования и науки Российской Федерации от 01 июля 2013 г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам»;
- Профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности», утверждённый приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. № 742н;
- Методические рекомендации по использованию электронного обучения, дистанционных образовательных технологий при реализации дополнительных профессиональных образовательных программ Министерства образования и науки Российской Федерации от 10 апреля 2014 г. № 06-381;
- Методические рекомендации по разработке основных профессиональных образовательных программ и дополнительных профессиональных программ с учётом соответствующих профессиональных стандартов, утверждённые Министерством образования и науки Российской Федерации 22 января 2015 г. № ДЛ-1/05вн;
- Методические рекомендации по реализации дополнительных профессиональных программ с использованием дистанционных образовательных технологий, электронного обучения и в сетевой форме Министерства образования и науки Российской Федерации от 21 апреля 2015 г. № ВК-1013/06;
- Приказ РАНХиГС от 22 сентября 2017 г. № 01-6230 «Об утверждении Положения о применении в Академии электронного обучения, дистанционных образовательных технологий при реализации образовательных программ»;
- Приказ РАНХиГС от 19 апреля 2019 г. № 02-461 «Об утверждении локальных нормативных актов РАНХиГС по дополнительному профессиональному образованию»;

- Приказ РАНХиГС от 13 августа 2021 г. № 02-835 «Об утверждении Порядка разработки и утверждения в РАНХиГС дополнительных профессиональных программ – программ профессиональной переподготовки, программ повышения квалификации»;
- Общероссийский классификатор видов экономической деятельности, утвержденный приказом Росстандарта Российской Федерации от 31 января 2014 г. № 14-ст (с изменениями и дополнениями);
- Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденный постановлением Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 21 августа 1998 г. № 37 (с изменениями и дополнениями).

### 1.3. Планируемые результаты освоения

Таблица 1

#### Планируемые результаты освоения программы повышения квалификации

| Виды деятельности <sup>1</sup>                                                                | Профессионально-специализированные компетенции (ПСК) формируются                                                                                                                                                                                                        | Знания                                                                                                                                                                                                                | Умения                                                                                                                                                                                                                                                                            | Практический опыт                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Деятельность по определению стоимостей (цен), оценка объектов гражданских прав, обязательств. | ПСК-1. Определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры. | Видов стоимости, целей и задач оценки, основных нормативных актов, регулирующих оценочную деятельность в РФ, принципов оценки недвижимости, основных методов оценки недвижимости, основных подходов и методов оценки. | Анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости, определять наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости, проводить оценку инвестиционной привлекательности объекта недвижимости, анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости. | Навыков применения методов оценки объектов недвижимости, применения основных подходов и методов оценки на практике, навыков оценки недвижимости основными методами, навыков применения методов оценки объектов недвижимости. |

### 1.4. Категория слушателей

К освоению программы «Управление стоимостью недвижимости» допускаются лица, имеющие среднее профессиональное или высшее образование.

### 1.5. Формы обучения и сроки освоения

Очная форма обучения с применением электронного обучения (ЭО) и дистанционных образовательных технологий (ДОТ). Срок освоения программы – 50 академических часов: 28 часов контактной работы со слушателями, включая 4 часа на итоговую аттестацию, 22 часа на самостоятельную работу слушателя.

<sup>1</sup> - Профессиональный стандарт «Специалист в оценочной деятельности», утверждённый приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. № 742н, обобщенная трудовая функция В, код В/02.6.

## **1.6. Период обучения и режим занятий**

Продолжительность обучения составляет 4 недели. Предельная максимальная численность лекционной и практической (семинарской) группы не ограничена.

## **1.7. Документ о квалификации**

Удостоверение о повышении квалификации федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».

## **2. Содержание программы**

### **2.1. Календарный учебный график**

Таблица 2

| <b>Период обучения – 4 недели</b> |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>1 – 3 неделя</b>               | <b>4 неделя</b>             |
| <b>УЗ ЭО и ДОТ</b>                | <b>УЗ ЭО и ДОТ / ИА ДОТ</b> |

УЗ ЭО и ДОТ – учебные занятия с применением ЭО и ДОТ

ИА ДОТ – итоговая аттестация с применением ДОТ

## 2.2. Учебный план

Таблица 3

| №п/п | Наименование темы<br>(раздела)                                                              | Общая трудоемкость, час. | Контактная работа, час. |                                |                                                         |                                                           |                                         | Самостоятельная работа, час. | Контактная работа (с применением дистанционных образовательных технологий, электронного обучения), час. |                               |                                                         |                                                           |                                         | Самостоятельная работа, час. | Текущий контроль успеваемости | Промежуточная аттестация<br>(форма/час.) | Итоговая аттестация (вид /час.) | Код компетенции |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|
|      |                                                                                             |                          | Всего                   | В том числе                    |                                                         |                                                           |                                         |                              | Всего                                                                                                   | В том числе                   |                                                         |                                                           |                                         |                              |                               |                                          |                                 |                 |
|      |                                                                                             |                          |                         | Лекции / в интерактивной форме | Лабораторные занятия (практикум) /в интерактивной форме | Практические (семинарские) занятия /в интерактивной форме | Контактная самостоятельная работа, час. |                              |                                                                                                         | Лекции/ в интерактивной форме | Лабораторные занятия (практикум) /в интерактивной форме | Практические (семинарские) занятия /в интерактивной форме | Контактная самостоятельная работа, час. |                              |                               |                                          |                                 |                 |
| 1    | 2                                                                                           | 3                        | 4                       | 5                              | 6                                                       | 7                                                         | 8                                       | 9                            | 10                                                                                                      | 11                            | 12                                                      | 13                                                        | 14                                      | 15                           | 16                            | 17                                       | 18                              | 19              |
| 1.   | Оценочная деятельность                                                                      | 12                       |                         |                                |                                                         |                                                           |                                         |                              | 6                                                                                                       | 6                             |                                                         | -                                                         |                                         | 6                            |                               |                                          |                                 | ПСК-1           |
| 2.   | Анализ рынка недвижимости                                                                   | 8                        |                         |                                |                                                         |                                                           |                                         |                              | 4                                                                                                       | 4                             |                                                         | -                                                         |                                         | 4                            |                               |                                          |                                 | ПСК-1           |
| 3.   | Подходы и методы при определении стоимости недвижимости.<br>Практическое применение.        | 16                       |                         |                                |                                                         |                                                           |                                         |                              | 8                                                                                                       | 4                             |                                                         | 4                                                         |                                         | 8                            |                               |                                          |                                 | ПСК-1           |
| 4.   | Управление стоимостью объекта недвижимости.<br>Принципы формирования портфеля недвижимости. | 10                       |                         |                                |                                                         |                                                           |                                         |                              | 6                                                                                                       | 4                             |                                                         | 2                                                         |                                         | 4                            |                               |                                          |                                 | ПСК-1           |
|      | Итого:                                                                                      | 46                       |                         |                                |                                                         |                                                           |                                         |                              | 24                                                                                                      | 18                            |                                                         | 6                                                         |                                         | 22                           |                               |                                          |                                 |                 |
|      | Итоговая аттестация                                                                         | 4                        |                         |                                |                                                         |                                                           |                                         |                              |                                                                                                         |                               |                                                         |                                                           |                                         |                              |                               |                                          | 3(ПЗ)                           |                 |
|      | Всего:                                                                                      | 50                       |                         |                                |                                                         |                                                           |                                         |                              | 24                                                                                                      | 18                            |                                                         | 6                                                         |                                         | 22                           |                               |                                          | 4                               |                 |

З - зачет, ПЗ - практическое задание.

### 2.3. Содержание программы по темам

Таблица 4

| Содержание дисциплины |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер темы (раздела)  | Содержание темы (раздела)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Тема 1.</b>        | Введение в курс «Управление стоимостью недвижимости». Оценочная деятельность в РФ. Кто такой оценщик. Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность. Саморегулируемые организации оценщиков. Международные и европейские стандарты. Этапы оценки. Виды стоимости. Цели и задачи оценки. Результат проведения оценки. Отчет или заключение? Обзор подходов и методов оценки. Анализ рынка объекта оценки. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.                                      |
| <b>Тема 2.</b>        | Зачем проводить анализ рынка? Цели и методы. Основные группы факторов, воздействующих на рынок недвижимости. Анализ рынка объекта недвижимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Тема 3.</b>        | Подходы и методы при определении стоимости для управления стоимостью недвижимости. Практика применения затратного подхода. Как часто применяется, в каких случаях. Сравнительный подход. Практика применения и методы в рамках сравнительного подхода. Практика применения доходного подхода. Определение стоимости на разных стадиях жизни объекта недвижимости. Определение стоимости специализированных объектов недвижимости. Особенности оценки объектов недвижимости на рынках с ограниченной информацией. |
| <b>Тема 4.</b>        | Управление стоимостью объекта недвижимости в условиях ограничений и неопределенности: как принимать решение. Принципы формирования портфеля недвижимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 3. Организационно-педагогические условия реализации программы

#### 3.1. Кадровое обеспечение

Технический персонал, обслуживающий программу, обладает правом реализовывать программу с применением ЭО и ДОТ.

Таблица 5

| Ф.И.О.<br>преподавател<br>я/ведущего<br>специалиста | Специальность, присвоенная<br>квалификация по диплому                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Дополнительн/а<br>я/ые<br>квалификаци/я/<br>и                                        | Место работы,<br>должность,<br>основное/дополни<br>тельное место<br>работы                                                                                                                 | Ученая<br>степень,<br>ученое<br>(почетн<br>ое)<br>звание | Стаж работы в<br>области<br>профессионально<br>й<br>деятельности/по<br>дополнительной<br>квалификации | Стаж научно-<br>педагогической работы |                                               | Наименование преподаваемой<br>темы (раздела)                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                      |                                                                                                                                                                                            |                                                          |                                                                                                       | Всего                                 | В том числе по<br>преподаваемой<br>дисциплине |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1                                                   | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3                                                                                    | 4                                                                                                                                                                                          | 5                                                        | 6                                                                                                     | 7                                     | 8                                             | 9                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Колотвинова<br>Анастасия<br>Игоревна                | МГУТиК.<br>Квалификация: инженер по<br>городскому кадастру,<br>специальность:<br>финансы и кредит,<br>2011 г.<br>МВА «Управление<br>недвижимостью»,<br>Академия народного хозяйства<br>при правительстве РФ,<br>факультет экономики<br>недвижимости.<br>Институт профессиональной<br>оценки при Финансовой<br>Академии, г. Москва,<br>получение второго высшего<br>образования (факультет<br>«Финансы и кредит»,<br>финансовый менеджмент).<br>Институт профессиональной<br>оценки при Финансовой<br>Академии, г. Москва,<br>профессиональная<br>переподготовка, оценка<br>бизнеса. | Повышение<br>квалификации:<br>«Управление<br>территориями,<br>городской<br>кадастр». | ООО «ВЕРТЕКС»,<br>генеральный<br>директор, МВА,<br>Член<br>Королевского<br>общества<br>сертифицированн<br>ых экспертов в<br>области<br>недвижимости<br>RICS.<br>Почасовая оплата<br>труда. |                                                          | 20                                                                                                    | 10                                    | 10                                            | 1. Оценочная деятельность.<br>2. Анализ рынка недвижимости.<br>3. Подходы и методы при<br>определении стоимости<br>недвижимости. Практическое<br>применение.<br>4. Управление стоимостью<br>объекта недвижимости.<br>Принципы формирования<br>портфеля недвижимости. |

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                          |   |    |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---|----|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сафонов<br>Дмитрий<br>Вячеславович | Высшее ЛВВИСКУ<br>(Ленинградское высшее<br>военное инженерно-<br>строительное краснознаменное<br>училище им. ген. армии А. Н.<br>Комаровского.<br>Год окончания 1985.<br>Инженер-строитель, по<br>специальности: строительство<br>зданий и сооружений. | Эксперт<br>Системы<br>добровольной<br>сертификации<br>услуг по оценке<br>объектов<br>гражданских<br>прав<br>(Регистрационны<br>й номер в<br>едином реестре<br>зарегистрирован<br>ных систем<br>добровольной<br>сертификации<br>РОСС<br>RU.И756.04ЯС0<br>3) с 2013 года. | ООО «Стандарт»,<br>оценщик 1<br>категории.<br>Почасовая оплата<br>труда. | - | 29 | 28 | 28 | 1. Оценочная деятельность.<br>2. Анализ рынка недвижимости.<br>3. Подходы и методы при<br>определении стоимости<br>недвижимости. Практическое<br>применение.<br>4. Управление стоимостью<br>объекта недвижимости.<br>Принципы формирования<br>портфеля недвижимости. |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---|----|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **3.2. Материально-техническое и программное обеспечение реализации программы**

РАНХиГС располагает материально-технической базой, обеспечивающей проведение всех видов дисциплинарной и междисциплинарной подготовки, промежуточной и итоговой аттестации, практической и научно-исследовательской работы слушателей, предусмотренных программой повышения квалификации и соответствующей действующим санитарным и противопожарным правилам и нормам.

Минимально необходимый для реализации программы «Управление стоимостью недвижимости» перечень материально-технического обеспечения включает в себя:

- лекционные аудитории (оснащенные видеопроекторным оборудованием для презентаций, средствами звуковоспроизведения, экраном и имеющие выход в интернет);
- помещения для проведения семинарских и практических занятий (оборудованные учебной мебелью);
- компьютерные классы с персональными компьютерами на базе процессора Intel Core i3-2120.

Программное обеспечение: лицензионные системные программы и операционные системы (Adobe Acrobat Reader, Microsoft Windows и иные), обеспечивающие взаимодействие всех других программ с оборудованием и взаимодействие пользователя персонального компьютера с программами.

### **3.3. Учебно-методическое и информационное обеспечение программы**

#### **Примерный перечень заданий для практических занятий**

##### **Требуется провести оценку доходным подходом.**

Требуется оценить офисное здание.

Возраст здания – 5 лет. Срок службы – 60 лет.

Общая площадь (ОП) – 5 000 кв. м; арендопригодная площадь (АП) - 4 000 кв. м.

Арендная ставка в первый год – 500 дол./кв. м/год/АП (с учетом НДС, с учетом ОП).

Изменение арендных ставок: 1->2 – 10%; 2->3 – 8%; 3->4 – 6%; 4->5 – 4%; далее по 2%.

Потери от недозагрузки и недополучения платежей: 1-й год – 20%; 2-й год – 15%; 3-й год – 10%; далее – по 5%.

Эксплуатационные расходы – 60 дол./кв. м/год/АП (с учетом НДС).

Имущественные налоги и земельные платежи - 20 дол./кв. м/год/ОП.

Расходы и налоги увеличиваются на 5% в год по сравнению с предыдущим, с 6 года – на 2%.

Резервы – 5% от ДВД.

Ставка дисконтирования – 12%.

##### **Требуется провести оценку доходным подходом.**

Требуется оценить офисное здание.

Возраст здания – 10 лет. Срок службы – 60 лет.

Общая площадь (ОП) – 5 000 кв. м; арендопригодная площадь (АП) - 4 200 кв. м.

Арендная ставка в первый год – 900 дол./кв. м/год/АП (с учетом НДС, с учетом ОП).

Изменение арендных ставок: 1->2 – 10%; 2->3 – 8%; 3->4 – 6%; 4->5 – 4%; далее по 2%.

Потери от недозагрузки и недополучения платежей: 1-й год – 20%; 2-й год – 15%; 3-й год – 10%; далее – по 5%.

Эксплуатационные расходы – 70 дол./кв. м/год/АП (с учетом НДС).

Имущественные налоги и земельные платежи - 30 дол./кв. м/год/ОП.

Расходы и налоги увеличиваются на 5% в год по сравнению с предыдущим, с 6 года – на

2%.

Резервы – 5% от ДВД.

Ставка дисконтирования – 12%.

### **Примерный перечень заданий для самостоятельной работы**

#### **Требуется провести оценку доходным подходом.**

Требуется оценить офисное здание.

Возраст здания – 10 лет. Срок службы – 80 лет.

Общая площадь (ОП) – 6 000 кв. м; арендопригодная площадь (АП) - 5 200 кв. м.

Арендная ставка в первый год – 800 дол./кв. м/год/АП (с учетом НДС, с учетом ОР).

Изменение арендных ставок: 1->2 – 10%; 2->3 – 8%; 3->4 – 6%; 4->5 – 4%; далее по 2%.

Потери от недозагрузки и недополучения платежей: 1-й год – 20%; 2-й год – 15%; 3-й год – 10%; далее – по 5%.

Эксплуатационные расходы – 80 дол./кв. м/год/АП (с учетом НДС).

Имущественные налоги и земельные платежи - 40 дол./кв. м/год/ОП.

Расходы и налоги увеличиваются на 5% в год по сравнению с предыдущим, с 6 года – на 2%.

Резервы – 5% от ДВД.

Ставка дисконтирования – 12%.

#### **Нормативно-правовые документы:**

1. ФЗ Об оценочной деятельности в РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции).
2. ФСО № 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки ФСО №2 Цель оценки и виды стоимости.
3. ФСО № 3 Требования к отчету об оценке.
4. ФСО № 4 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.
5. ФСО № 5 Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.
6. ФСО № 7 Оценка недвижимости.
7. ФСО № 8 Оценка бизнеса.
8. ФСО № 9 Оценка для целей залога.
9. ФСО № 10 Оценка стоимости машин и оборудования.
10. ФСО № 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности.
11. ФСО № 12 Определение ликвидационной стоимости.
12. ФСО № 13 Определение инвестиционной стоимости.
13. Типовые правила профессиональной этики оценщиков. Утверждены приказом Министерства экономики и развития России от 30 сентября 2015 г. № 708.

#### **Основная литература:**

- 1 Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. проф. А.А. Варламова. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва: ИНФРА-М, 2023. — 320 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — ISBN 978-5-16-016316-1. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1026058>
2. Городнова Н. В. Экономические аспекты управления рынком недвижимости: учебное пособие / Н. В. Городнова, И. Н. Маврина. - 2-е изд., стер. - Москва: ФЛИНТА: Изд-во Урал. ун-та, 2022. - 104 с. - ISBN 978-5-9765-4993-7 (ФЛИНТА); ISBN 978-5-7996-3129-1 - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1891279>
3. Волков А. С. Оценка эффективности инвестиционных проектов: учебное пособие / А.С. Волков, А.А. Марченко. — Москва: РИОР: ИНФРА-М, 2022. — 111 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). — DOI: <https://doi.org/10.12737/7675>. - ISBN 978-5-369-00901-7. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1839703>

### Интернет-ресурсы:

1. Калькулятор - [http://nwsa.ru/spec/method/6\\_func](http://nwsa.ru/spec/method/6_func)
2. Таблицы шести функций - [http://www.aup.ru/books/m15/4\\_2.htm](http://www.aup.ru/books/m15/4_2.htm)
3. Функции сложного процента, теория - <http://www.ma-na-ger.ru/teoriya/otsenka-biznesa/124-2010-01-02-14-37-40.html>
4. [knightfrank.ru/](http://knightfrank.ru/)
5. [blackwood.ru](http://blackwood.ru)
6. [appraiser.ru](http://appraiser.ru)
7. [arendator.ru](http://arendator.ru)
8. [colliers.com](http://colliers.com)
9. [gvasawyer.ru](http://gvasawyer.ru)
10. [cbre.ru](http://cbre.ru)
11. [joneslanglasalle.ru](http://joneslanglasalle.ru)
12. [cushmanwakefield.ru](http://cushmanwakefield.ru)
13. [realtor.ru](http://realtor.ru).

## 4. Оценка качества освоения программы повышения квалификации

Итоговая аттестация проводится в форме зачета в виде выполнения практических заданий.

### Примерный перечень заданий к зачету

#### Вариант 1.

1. Определить полную восстановительную стоимость офисного здания в г. Рязань в застроенной части города если имеются следующие данные:

|                                                                |                                 |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Общая площадь                                                  | 7500 кв.м.                      |
| Полезная площадь                                               | 7000 кв.м                       |
| Строительный объем                                             | 42000 куб.м.                    |
| Год постройки                                                  | 2013                            |
| Класс конструктивной системы                                   | КС-1                            |
| Класс качества                                                 | Econom                          |
| Поправка на стеснённые условия строительства                   | 1,008                           |
| Стоимость 1 куб.м на 01.01.14 по данным Ко-Инвест              | 3800 руб.                       |
| Стоимость 1 куб.м на 1969 г. по данным УПВС                    | 165,7 руб.                      |
| Индекс изменения цен в строительстве с 01.01.14 на дату оценки | 1,42                            |
| Индекс пересчета цен от уровня 1969 года к уровню 1984 года    | 1,13                            |
| НДС                                                            | 20%                             |
| Налог на прибыль                                               | 24%                             |
| Прибыль инвестора                                              | 10%                             |
| Ставка капитализации для зданий                                | 0,12                            |
| Ставка капитализации для земли                                 | 0,08                            |
| Некоторые региональные коэффициенты:                           | для конструктивной системы КС-1 |
| г.Москва                                                       | 1,2                             |
| Новосибирская область                                          | 1,13                            |
| Рязанская область                                              | 0,96                            |
| Якутия                                                         | 1,91                            |
| Ярославская область                                            | 1,02                            |

2. Определить стоимость Бизнес-центра класса В методом прямой капитализации.  
Дано:

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Арендопригодная площадь        | 6 000  |
| Арендная ставка на дату оценки | 17 000 |

|                                                 |        |
|-------------------------------------------------|--------|
| Арендная ставка на второй год после даты оценки | 18 000 |
| ОР на дату оценки                               | 5 000  |
| Изменения ОР                                    | 4%     |
| Резервы                                         | 6%     |
| Коэффициент капитализации                       | 10%    |
| Ставка дисконтирования                          | 15%    |
| Потери от недозагрузки                          | 15%    |

3-5. Ответьте на вопросы:

|   | Вопрос                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Варианты ответов                          | Ответ |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------|
| 3 | Если при оценке объекта недвижимости затратным подходом затраты на исправление дефекта меньше, чем добавленная стоимость, то такой вид износа или устаревания считается:<br>А - Неустраняемым и устраняемым устареваниями;<br>Б - Полным износом здания;<br>В - Устраняемым устареванием;<br>Г - Неустраняемым износом или устареванием.                                                                                                              | 1. А;<br>2. Б;<br>3. В;<br>4. Г.          |       |
| 4 | На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?<br>I. О наилучшем использовании объекта оценки<br>II. О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом<br>III. С учетом условий продажи, предлагаемых текущим собственником<br>IV. С учетом предполагаемого использования объекта покупателем<br>V. С учетом обязательства продавца и покупателя заключить сделку в определенный срок | I, II, IV<br>I<br>I, II<br>I, II, III, IV |       |
| 5 | Как определяется валовый рентный мультипликатор?<br>А. Отношение цены к валовому доходу<br>В. Отношение цены к чистому операционному доходу<br>В. Отношение чистого операционного дохода к цене<br>Г. Отношение действительного валового дохода к цене                                                                                                                                                                                                | 1. А;<br>2. Б;<br>3. В;<br>4. Г.          |       |

**Вариант 2.**

1. Определить полную восстановительную стоимость офисного здания в г. Рязань в застроенной части города, если имеются следующие данные:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Общая площадь                | 7500 кв.м.   |
| Полезная площадь             | 7000 кв.м    |
| Строительный объем           | 40000 куб.м. |
| Год постройки                | 2013         |
| Класс конструктивной системы | КС-1         |
| Класс качества               | Econom       |

|                                                                |                                 |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Поправка на стесненные условия строительства                   | 1,008                           |
| Стоимость 1 куб.м на 01.01.14 по данным Ко-Инвест              | 3500 руб.                       |
| Стоимость 1 куб.м на 1969 г. по данным УПВС                    | 165,15 руб.                     |
| Индекс изменения цен в строительстве с 01.01.14 на дату оценки | 1,42                            |
| Индекс пересчета цен от уровня 1969 года к уровню 1984 года    | 1,13                            |
| НДС                                                            | 20%                             |
| Налог на прибыль                                               | 24%                             |
| Прибыль инвестора                                              | 10%                             |
| Ставка капитализации для зданий                                | 0,12                            |
| Ставка капитализации для земли                                 | 0,08                            |
| Некоторые региональные коэффициенты:                           | для конструктивной системы КС-1 |
| г.Москва                                                       | 1,19                            |
| Новосибирская область                                          | 1,13                            |
| Рязанская область                                              | 0,96                            |
| Якутия                                                         | 1,91                            |
| Ярославская область                                            | 1,02                            |

2. Определить стоимость офисного объекта в рамках сравнительного подхода.

Средняя стоимости офисных объектов в районе А составляет 100 тыс. руб., в районе В - 110 тыс. руб., в районе С - 150 тыс. руб. Корректировка на торг составляет -10%. Стоимость простой отделки 10 000 руб./кв.м Корректировка на площадь не требуется. Данные об объектах-аналогах:

|                             | Объект оценки | Аналог 1      | Аналог 2      | Аналог 3          | Аналог 4    |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|-------------|
| Стоимость предложения, руб. |               | 1 250 000 000 | 1 860 000 000 | 840 000 000       | 756 000 000 |
| Район местоположения        | С             | В             | С             | А                 | А           |
| Площадь, кв. м              | 7 500         | 10 000        | 12 000        | 8 000             | 7 000       |
| Отделка                     | простая       | простая       | простая       | требуется отделка | простая     |

3-5. Ответьте на вопросы:

|   | Вопрос                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Варианты ответов                          | Ответ |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------|
| 3 | Если при оценке объекта недвижимости затратным подходом затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то такой вид износа или устаревания считается:<br>А - Неустраняемым и устраняемым устареваниями;<br>Б - Полным износом здания;<br>В - Устраняемым устареванием;<br>Г - Неустраняемым износом или устареванием.                                                                                        | 1. А;<br>2. Б;<br>3. В;<br>4. Г           |       |
| 4 | На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?<br>I. О наилучшем использовании объекта оценки<br>II. О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом<br>III. С учетом условий продажи, предлагаемых текущим собственником<br>IV. С учетом предполагаемого использования объекта покупателем<br>V. С учетом обязательства продавца и покупателя заключить сделку в определенный срок | I, II, IV<br>I<br>I, II<br>I, II, III, IV |       |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--|
| 5 | Как определяется валовый рентный мультипликатор?<br>А. Отношение цены к валовому доходу<br>В. Отношение цены к чистому операционному доходу<br>В. Отношение чистого операционного дохода к цене<br>Г. Отношение действительного валового дохода к цене | 1. А;<br>2. Б;<br>3. В;<br>4. Г |  |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--|

Таблица 6

### Система оценки знаний слушателей на итоговой аттестации в форме зачета

| Зачтено –<br>не зачтено | Требования к знаниям                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Зачтено</b>          | заслуживает слушатель, показавший полное освоение планируемых результатов (знаний, умений, компетенций), всестороннее и глубокое изучение литературы, публикаций, умение выполнять задания с привнесением собственного видения проблемы, собственного варианта решения практической задачи, проявивший творческие способности в понимании и применении на практике содержания обучения. |
| <b>Не зачтено</b>       | выставляется слушателю, не показавшему освоение планируемых результатов (знаний, умений, компетенций), предусмотренных программой, допустившему серьезные ошибки в выполнении предусмотренных программой заданий, не справившемуся с выполнением итогового зачета по программе.                                                                                                         |

Таблица 7

### Характеристика результатов освоения программы

| Компетенция (код, содержание)                                                                                                                                                                                                                                           | Индикатор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ПСК-1. Определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры. | Знает виды стоимости, цели и задачи оценки, основные нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ, принципы оценки недвижимости, основные методы оценки недвижимости, основные подходы и методы оценки.<br>Умеет анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости, определять наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости, проводить оценку инвестиционной привлекательности объекта недвижимости, анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости.<br>Владеет навыками применения методов оценки объектов недвижимости, применения основных подходов и методов оценки на практике, навыками оценки недвижимости основными методами, навыками применения методов оценки объектов недвижимости. |