

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Дворникова Татьяна Александровна
Должность: врио проректора по учебной работе
Дата подписания: 28.02.2026 09:01:17
Уникальный программный ключ:
81e4612224154ba92346993825fd4bfa9a28f49d

**Государственный университет
по землеустройству**

СТО СМК

Приложение 1: к рабочей программе дисциплины:
Б1.В.03 Оценка земли и недвижимости

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ по дисциплине:

Б1.О.03 Оценка земли и недвижимости

по направлению подготовки:

07.04.01 Архитектура

(год приема: 2025)



Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) Оценка земли и недвижимости включает:

- перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования;
- описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования;
- описание шкал оценивания;
- критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций;
- методические материалы, определяющие процедуры оценивания;
- типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции(ий).

1. Перечень компетенций, планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы и этапы их формирования

Рабочая программа дисциплины (модуля) определяет перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
УК-1	Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий	УК-1.1 Анализирует проблемную ситуацию как систему, выявляя ее составляющие и связи между ними	<i>В области знания и понимания (А) - знать</i>	
			Знать	Общие понятия оценочной деятельности и оценки недвижимости А1 Нормативно-правовую базу, регулирующую оценочную деятельность А2 Связь архитектурно-проектировочной деятельности с оценкой недвижимости А3
			<i>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</i>	
			Уметь	Выявлять случаи необходимой оценки в профессиональной деятельности В1 Использовать требования нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность и стандартов оценки В2 Взаимоувязывать архитектурно-проектировочные решения и их влияния на стоимость объекта недвижимости В3
			<i>В области практических навыков (С) - владеть навыками</i>	
			Владеть	Навыками привлечения оценочной информации в профессиональной деятельности С1



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
				Навыками использования требований нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность в архитектурно-проектировочной деятельности С2
		УК-1.2 Осуществляет поиск вариантов решения поставленной проблемной ситуации на основе доступных источников информации	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Структуру внутренней информации, необходимой для оценки недвижимости А1 Структуру внешней информации, необходимой для оценки недвижимости А2 Место информации, содержащейся в архитектурно-проектировочной документации в структуре информации необходимой для оценки недвижимости А3
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Находить информацию для оценки недвижимости В1 Выделять информацию, необходимую для оценки недвижимости, из архитектурно-проектировочной документации В2 Анализировать рынок недвижимости по имеющейся информации В3
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Навыками поиска информации необходимой для оценки недвижимости С1 Навыками подготовки информации, требующейся для оценки недвижимости из архитектурно-проектировочной документации С2 Навыками определения фазы рынка недвижимости С3
		УК-1.3 Разрабатывает и содержательно аргументирует стратегию решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарных подходов	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Виды стоимости объектов недвижимости А1 Этапы оценки объектов недвижимости согласно Российскому законодательству А2 Принципы оценки недвижимости, лежащие в основе основных методов и подходов А3
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Планировать проведение оценки недвижимости В1 Использовать результаты оценки недвижимости в своей профессиональной деятельности В2 Составлять задания на проведение оценки недвижимости В3
			В области практических навыков (С) – владеть навыками	
			Владеть	Навыками понимания отчета об оценке объекта недвижимости С1 Навыками формирования задания на оценку недвижимости С2



Компетенция		Индикаторы компетенций	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций	
Код	Содержание компетенции (или ее части)			
				Навыками влиять на стоимость объекта недвижимости внесением новых архитектурно-проектировочных решений С3
ПКос-5	Способен администрировать процессы управления проектом, в том числе договорные отношения, финансовые процедуры и документооборот в рамках проектной деятельности архитектурной организации или подразделения (профессиональный стандарт «Архитектор» (10.008), утверждённый приказом Минтруда России от 4 августа 2017 г. №616н, С/06.7)	ПКос-5.3 Умеет применять методы оценки объектов недвижимости	В области знания и понимания (А) - знать	
			Знать	Подходы и методы оценки недвижимости А1 Риски, присущие эксплуатации и строительству объекта недвижимости и необходимые для учета в процессе оценки А2 Форму представления результатов оценки недвижимости А3
			В области интеллектуальных навыков (В) - уметь	
			Уметь	Применять методы и подходы к определению стоимости недвижимости В1 Определять доходность объекта недвижимости с учетом присущих ему рисков В2 Оформлять отчет о результатах оценки недвижимости В3
			В области практических навыков (С) - владеть навыками	
			Владеть	Навыками определения выбора и обоснования методов оценки С1 Навыками применения подходов и методов определения рыночной и иной стоимости С2 Навыками составления отчета об оценке недвижимости С3

В рабочей программе дисциплины этапы формирования компетенций определены тематическим планом.

2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования

В качестве показателей оценивания компетенций на различных этапах их формирования в университете определены следующие средневзвешенные уровни сформированности компетенций в которых участвует дисциплина:

- ✓ повышенный;
- ✓ базовый;
- ✓ пороговый;
- ✓ недостаточный.

Критерии оценивания компетенций (признак, на основании которого, проводится оценка по выбранному показателю):



Таблица 1

показатель оценивания компетенций	результат обучения	критерии оценивания компетенций		
повышенный	Знать	Обучающийся продемонстрировал: глубокие исчерпывающие знания и понимание программного материала; содержательные, полные, правильные и конкретные ответы на все вопросы, включая дополнительные; свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой		
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение свободно решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др); логически последовательные, содержательные, полные, правильные и конкретные ответы (решения) на все поставленные задания (вопросы), включая дополнительные; свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой		
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение свободно решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); успешно защитил индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии объективных практических результатов, характеризующих уровень сформированности компетенции(ий); логически последовательные, полные, правильные и конкретные ответы в ходе защиты задания (проекта, портфолио), включая дополнительные уточняющие вопросы (задания); свободное владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой		
базовый	Знать	Обучающийся продемонстрировал: твердые и достаточно полные знания программного материала; правильное понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений; последовательные, правильные, конкретные ответы на поставленные вопросы при свободном устранении замечаний по отдельным вопросам; достаточное владение литературой, рекомендованной учебной программой		
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); логически последовательные, правильные и конкретные ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные; устранение замечаний по отдельным элементам задания (вопроса); владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой		
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание программного материала; умение решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или		
© ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0	Экземпляр №1	Стр. 5



		экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); достаточно успешно защитил индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии практического результата, характеризующего уровень сформированности компетенции; продемонстрировал логически последовательные, достаточно полные, правильные ответы в ходе защиты задания (проекта, портфолио), включая дополнительные; самостоятельно устранил замечания по отдельным элементам задания (вопроса); владение основной и дополнительной литературой, рекомендованной учебной программой
пороговый	Знать	Обучающийся продемонстрировал: твердые знания и понимание основного программного материала; правильные, без грубых ошибок, ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и несущественных ошибок в освещении отдельных положений при наводящих вопросах преподавателя; недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: понимание основного программного материала; умение, без грубых ошибок, решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); правильные, без грубых ошибок, ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные, устранение, при наводящих вопросах преподавателя, замечаний по отдельным элементам задания (вопроса); недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: понимание основного программного материала; умение, без грубых ошибок, решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); защитил, с устранением ошибок, индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии практического результата, характеризующего уровень сформированности компетенции; без грубых ошибок дал ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и ошибок в решениях в ходе защиты задания (проекта, портфолио) при наводящих вопросах преподавателя; недостаточно полное владение литературой, рекомендованной учебной программой
недостаточный	Знать	Обучающийся продемонстрировал: неправильные ответы на основные вопросы; грубые ошибки в ответах; непонимание сущности излагаемых вопросов; неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы; не владеет основной литературой, рекомендованной учебной программой
	Уметь	Обучающийся продемонстрировал: непонимание основного программного материала; неумение решать практические контрольные задания (ситуационные задачи, краткие формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить или описание результата, который нужно получить и др.); не дал правильные ответы (решения) на основные задания (вопросы), включая дополнительные; не устранил, при наводящих вопросах преподавателя, замечания и грубые ошибки по заданию (вопросу); не владеет основной учебной литературой, рекомендованной учебной программой



		программой
	Владеть	Обучающийся продемонстрировал: непонимание основного программного материала; неумение, решать комплексные практические задания (решения задач по нестандартным ситуациям (подготовки или экспертизы документов, решения задач анализа и оценки и т.п.); не смог защитить индивидуальный или групповой проект или портфолио, при наличии грубых ошибок дал неправильные ответы на поставленные вопросы при устранении неточностей и ошибок в решениях в ходе защиты задания (проекта, портфолио) при наводящих вопросах преподавателя; не владеет основной учебной литературой, рекомендованной учебной программой

3. Описание шкал оценивания

При проведении промежуточной аттестации в университете используются традиционные формы аттестации:

Форма промежуточной аттестации	Шкала оценивания
ЗАЧЕТ	"зачтено", "не зачтено"
ЗАЧЕТ С ОЦЕНКОЙ (дифференцированный зачет)	"отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"
ЭКЗАМЕН	"отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"

4. Критерии и процедуры оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), характеризующих этапы формирования компетенций

Для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ** используются следующие процедуры и технологии:

- устный ответ на вопрос(ы) или индивидуальное собеседование,
- письменные ответы на вопрос(ы).
- тестирование и т.п.

Для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ и ВЛАДЕНИЙ** используются следующие процедуры и технологии:

- практические контрольные задания (далее - ПКЗ), включающих одну или несколько задач (вопросов) в виде краткой формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить, или описание результата, который нужно получить.

По сложности ПКЗ разделяются на:

- простые задания (далее - простые ПКЗ);
- комплексные задания (далее - комплексные ПКЗ).



Для оценивания **УМЕНИЙ** - применяются **простые ПКЗ**.

Простые ПКЗ предполагают решение в одно или два действия. К ним можно отнести: простые ситуационные задачи с коротким ответом или простым действием; несложные задания по выполнению конкретных действий.

Для оценивания **ВЛАДЕНИЙ** - применяются **комплексные ПКЗ**.

Комплексные задания требуют многоходовых решений как в типичной, так и в нестандартной ситуациях. Это задания в открытой форме, требующие поэтапного решения и развернутого ответа, в т.ч. задания на индивидуальное или коллективное выполнение проектов, на выполнение практических действий или лабораторных работ.

Типы практических контрольных заданий:

- задания на установление правильной последовательности, взаимосвязанности действий, выяснения влияния различных факторов на результаты выполнения задания;
- установление последовательности (описать алгоритм выполнения действия),
- нахождение ошибок в последовательности (определить правильный вариант последовательности действий);
- указать возможное влияние факторов на последствия реализации умения и т.д.
- задания на принятие решения в нестандартной ситуации (ситуации выбора, многоальтернативности решений, проблемной ситуации);
- задания на оценку последствий принятых решений;
- задания на оценку эффективности выполнения действия и т.п.

Примечание 1. Если дисциплина (модуль) завершает освоение какой-то компетенции, то критерии и процедуры оценивания формируются под итоговый контроль освоения данной компетенции.

В целях итогового контроля сформированности компетенции используются:

- защиты индивидуальных или групповых проектов;
- оформление и защита отчетов по комплексным практическим работам;
- защита (презентация) портфолио, при наличии объективных практических результатов внеаудиторной активности обучаемого по профилю дисциплины, характеризующих уровень сформир. компетенции(ий) и т. п.

Мнемоническое правило

РЕЗУЛЬТАТ ОБУЧЕНИЯ по дисциплине (модулю)	КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОБУЧЕНИЯ по дисциплине (модулю); ШКАЛА ОЦЕНИВАНИЯ: "отлично", "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно"	ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВ АНИЯ
© ГУЗ	Выпуск 1	Изменение 0
Экземпляр №1	Стр. 8	



	"ОТЛИЧНО"	"ХОРОШО"	"УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО"	"НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО"	
Знать _____	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОВЫШЕННЫЙ для Знать	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. БАЗОВЫЙ для Знать	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Знать	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. НЕДОСТАТОЧНЫЙ для Знать	- устный ответ; - собеседование; - - выполнение тестов и т.п.
Уметь _____	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОВЫШЕННЫЙ для Уметь	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. БАЗОВЫЙ для Уметь	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Уметь	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. НЕДОСТАТОЧНЫЙ для Уметь	- выполнение простого (х)ПКЗ и т.п.
Владеть Итоговый контроль сформированности компетенции	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОВЫШЕННЫЙ для Владеть	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. БАЗОВЫЙ для Владеть	см. ТАБЛИЦУ 1 критерий ПОРОГОВЫЙ для Владеть	см ТАБЛИЦУ 1. критерий. НЕДОСТАТОЧНЫЙ для Владеть	- выполнение комплексного ПКЗ; - защита проекта; - защита портфолио и т.п.

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания

При организации и проведении промежуточной аттестации, исходя из перечня планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), по каждой компетенции или связанным несколькими компетенциям, в формировании которых участвует учебная дисциплина (модуль), кафедрой формируются **фонд оценочных средств к экзамену** (соответственно - дифференцированному зачету или зачету):

- **примерный перечень вопросов к экзамену (соответственно диф. зачету, зачету)** для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ**. При этом, за каждым вопросом в скобках указываются(ется) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться;

- **примерный перечень простых практических контрольных заданий к экзамену (соответственно - диф. зачету или зачету)** для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ**. При этом, за каждым заданием в скобках указываются(ется) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться;

- **примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к экзамену (соответственно - диф. зачету или зачету)** для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. при этом, за каждым заданием в скобках указываются(ется) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться;



Примечание 2. Если дисциплина (модуль) не завершает освоение хотя бы одной компетенции, то комплексное ПКЗ может быть заменено простым ПКЗ. В таком случае перечень комплексных ПКЗ по данной дисциплине кафедрой не формируется, а разрабатывается:

- **примерный перечень практических контрольных заданий к экзамену** (соответственно - диф. зачету или зачету) для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. При этом, за каждым заданием в скобках указываются(ются) компетенции(я), уровень сформированности которых(ой) будет оцениваться.

Для проведения промежуточной аттестации, исходя из сформированных перечней (вопросов к экзамену, простых ПКЗ, комплексных ПКЗ) формируются билеты к экзамену (соответственно - диф. зачету или зачету).

Примечание 3. Сформированные перечни (вопросы к экзамену, простые ПКЗ, комплексные ПКЗ) должны в совокупности охватывать все компетенции и заявленные в программе основные результаты обучения по дисциплине (модулю) на уровне **ЗНАТЬ, УМЕТЬ, ВЛАДЕТЬ**.

Билеты формируются случайной выборкой из приведенных выше перечней, а итоговый результат оценивания соотносится на весь заявленный в программе перечень результатов обучения по дисциплине (модулю).

Каждый билет включает:

1. Вопрос для оценивания результатов обучения в виде **ЗНАНИЙ**;
2. Простое практическое контрольное задание для оценивания результатов обучения в виде **УМЕНИЙ**;
3. Комплексное практическое контрольное задание для оценивания результатов обучения в виде **ВЛАДЕНИЙ**. (см. **Примечание 2**)

Методика оценивания: при проведении промежуточной аттестации, как правило, применяется среднее арифметическое значения оценок, полученных за каждый элемент оценивания, указанный в билете (вопрос и два практических задания).

Итоговая оценка по дисциплине (модулю) рассчитывается как отношение суммы оценок, полученных обучаемым за каждый вопрос и задания в билете (вопрос и 2 задания, далее - элемент контроля) поделенное на количество полученных оценок (3).

При проведении оценивания по вопросам и заданиям, указанным в билете, в ходе промежуточной аттестации, преподаватель может учитывать результаты текущего контроля.

Устанавливаются следующие **шкалы оценивания** уровней освоения компетенций, предусмотренных рабочей программой **при проведении экзамена и дифференцированного зачета**:

«ПОВЫШЕННЫЙ» - выставляется оценка - 5 **«ОТЛИЧНО»**, если среднее



арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 4.5-5.0;

«БАЗОВЫЙ» - выставляется оценка - 4 «ХОРОШО», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 3.5 - 4.4;

«ПОРОГОВЫЙ» - выставляется оценка - 3 «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля находится в интервале от 2.5 - 3.4.

«НЕДОСТАТОЧНЫЙ» - выставляется оценка - 2 «НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля менее 2.5.

При проведении зачета: если достигнут один из показателей: «ПОВЫШЕННЫЙ», «БАЗОВЫЙ» или «ПОРОГОВЫЙ» - выставляется оценка «ЗАЧТЕНО», если среднее арифметическое значение оценок находится в интервале от 2.5-5.0. В противном случае: если достигнут показатель «НЕДОСТАТОЧНЫЙ» - выставляется оценка «НЕЗАЧТЕНО», если среднее арифметическое значение оценок по элементам контроля менее 2.5

6. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции

6.1 Примерный перечень вопросов к зачёту для оценивания результатов обучения в виде ЗНАНИЙ

№	Вопрос	Индикатор компетенции
1.	Философия и методология научной и проектной деятельности	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
2.	Архитектурное проектирование	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
3.	Актуальные философские проблемы архитектурной деятельности	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
4.	Современные компьютерные технологии	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
5.	Правовой режим территорий	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
6.	Управление проектом	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
7.	Строительные конструкции и инженерное оборудование сельскохозяйственных зданий	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
8.	Экономика и организация сельскохозяйственного проектирования и строительства	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
9.	Территориальное планирование населенных мест	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
10.	Энергосберегающие здания	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3



11.	Проблемы композиции в архитектуре	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
12.	Актуальные проблемы истории и теории архитектуры	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
13.	Оценка земли и недвижимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
14.	Кадастр территорий	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
15.	Экономика недвижимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
16.	Типология объектов недвижимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
17.	Архитектурно-ландшафтная организация жилых территорий	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
18.	Планировка и застройка фермерских усадеб	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
19.	Реставрация и охрана памятников	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
20.	Эстетика архитектурных конструкций	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
21.	Энергосберегающие ограждающие конструкции	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
22.	Отделочные материалы и конструкции	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3

6.2 Примерный перечень простых практических контрольных заданий к зачёту для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ

№	ППЗ	Индикатор компетенции
1.	Влияние способа финансирования на цену объекта	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
2.	Доходный подход к оценке недвижимости. Метод дисконтированных денежных потоков	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
3.	Доходный подход к оценке недвижимости. Метод прямой капитализации	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
4.	Доходный подход к оценке недвижимости. Методы расчета коэффициента капитализации и ставки дисконтирования	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
5.	Затратный подход к оценке недвижимости. Метод количественного обследования	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
6.	Затратный подход к оценке недвижимости. Метод разбивки по компонентам	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
7.	Затратный подход к оценке недвижимости. Метод сравнительной единицы	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
8.	Использование результатов оценки в процессе управления недвижимостью	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
9.	Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-



		1.3, ПКос-5.3
10.	Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
11.	Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
12.	Особенности определения инвестиционной стоимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
13.	Особенности определения кадастровой стоимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
14.	Особенности определения ликвидационной стоимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
15.	Особенности определения рыночной стоимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
16.	Саморегулируемые организации оценщиков	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
17.	Современное состояние рынка оценки в РФ	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
18.	Современные требования к оценщикам	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
19.	Саморегулируемые организации оценщиков	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
20.	Современное состояние рынка оценки в РФ	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
21.	Современные требования к оценщикам	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
22.	Циклы и фазы рынка недвижимости	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3

6.3 Примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к зачёту для оценивания результатов обучения в виде ВЛАДЕНИЙ

№	КПЗ	Индикатор компетенции
1.	Стоимость строительства 1 м2 торгового центра составляет \$2 000. Оцениваемый объект площадью 25 000 м2 был построен в 1995 г., физическая жизнь подобных зданий составляет 75 лет. Также известно, что ставка аренды в аналогичных ТЦ, построенных в настоящее время, на 200 \$/м2 выше, чем в оцениваемом. Среднерыночный коэффициент капитализации — 16%. Найти стоимость объекта с учетом износа.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
2.	Найти стоимость офисного здания с общей площадью 20 000 кв. м, площадью офисов — 15 000 кв.м. Среднерыночная ставка аренды — 550 \$/м2, коэффициент загрузки помещений 80%, операционные расходы — 20% от валового дохода, коэффициент капитализации рассчитать кумулятивным методом, основываясь на следующих данных: Безрисковая ставка – 6% Премия за риск – 5% Страховые взносы – 2% Норма возврата капитала – 2% Поправка за менеджмент – 1% Поправка за низкую ликвидность – 2%.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3



3.	Объект был продан на рынке за \$569 000, известно, что при оценке этого объекта использовался 15%-ный коэффициент капитализации. Среднерыночные операционные расходы составляют 20% от действительного валового дохода, а среднерыночный уровень загрузки равен 95%. Найти потенциальный валовой доход данного объекта.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
4	Найти стоимость земельного участка под офисным зданием общей площадью 30 000 м ² , приносящей потенциальный валовой доход в размере \$15 млн., с учетом того, что коэффициент загрузки составляет 75%, а операционные расходы — 23% от действительного валового дохода. Стоимость строительства с учетом износа аналогичного офисного здания равняется 1 500 \$/м ² . Среднерыночный коэффициент капитализации — 18%	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
5	Стоимость замещения офисного здания, построенного пять лет назад и приносящего \$7 млн., составляет \$30 млн. С недавних пор рядом со зданием функционирует бетонный завод. Сбор арендной платы с объекта оценки составляет \$500 тыс., а в аналогичном здании, возле которого нет завода, - \$650 тыс. Среднерыночная ставка капитализации – 25%. Физическая жизнь подобных зданий составляет 75 лет.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
6	Инвестору предлагают приобрести торговый центр, приносящий ежегодно \$15 млн. Сумма покупки составляет \$55 млн. У инвестора есть возможность совершить покупку с привлечением 50% заемных средств на 15 лет под 11% годовых или 70% заемных средств на 20 лет под 15%. Найти наиболее выгодный способ финансирования покупки.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
7	Инвестору предлагают приобрести офисное здание, приносящее ежегодно \$17 млн. Сумма покупки составляет \$70 млн. У инвестора есть возможность совершить покупку с привлечением 60% заемных средств на 17 лет под 11% годовых или 80% заемных средств на 25 лет под 16% годовых. Найти наиболее выгодный способ финансирования покупки.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
8	Найти стоимость торгового центра, общей площадью 30 000 кв.м., площадью торговых помещений — 25 000 кв.м. Среднерыночная ставка аренды — 1 800 \$/кв.м. в год, коэффициент загрузки помещений 90%, операционные расходы — 25% от действительного валового дохода. Коэффициент капитализации рассчитать исходя из следующих данных: безрисковая ставка – 6%, премия за риск – 5%, налоги на имущество – 2%, норма возврата капитала – 2%, поправка за низкую ликвидность – 1%.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
9	Стоимость объекта, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков, составляет \$700 000. известно, что текущая стоимость реверсии равняется \$250 000, срок владения объектом — 3 года, а процентная ставка, по которой дисконтировались доходы, — 15%. Также известно, что ежегодно чистый операционный доход от оценки возрастает на 5%. Восстановить 3-хлетний поток чистых операционных доходов от объекта.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
10	Оценить земельный участок под офисным зданием общей площадью 30 000 м ² , и полезной площадью 25 000 м ² . Арендопригодные площади в оцениваемом объекте сдаются по 18 000 руб/м ² /год. Коэффициент загрузки анализируемого объекта составляет 75%, а операционные расходы — 23% от действительного валового дохода.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3



	Коэффициент капитализации составляет 20%. Согласно справочной литературе стоимость строительства подобного здания составит 42 000 руб/м ² , а накопленный износ в размере 37,5%.	
11	Согласно условиям ипотечного кредита, его основная сумма гасится полностью в последний год. Ставка по кредиту составляет 12% годовых, а срок 10 лет. Сколько необходимо ежеквартально откладывать на банковский счет под 11% годовых, чтобы к концу 10го года скопить на итоговый платеж	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
12	Инвестор планирует профинансировать 60% от стоимости недвижимости за счет кредита под 8% годовых на 10 лет с ежеквартальными выплатами. А на оставшуюся часть взять другой кредит на 12 лет под 10% годовых с ежемесячными выплатами. Найти выплаты по кредитам, если известно, что приобретаемый объект приносит 1,5 млн рублей чистого дохода ежегодно, а среднерыночная доходность составляет 15%.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3
13	Найти стоимость земельного участка под офисным зданием, общей площадью 35 000 кв.м. и арендопригодной площадью 30 000 кв.м., сдаваемым по 15 тыс. руб/кв.м./год. Операционные расходы составляют 3,5 тыс руб/кв.м./год. Безрисковая ставка принята в размере 7% годовых, инфляция – 8%, предпринимательский риск для рынка офисной недвижимости – 1,5%, для земельных участков – 1,2%. Получаемый доход вкладывается в развитие того же объекта. Средний срок инвестирования в офисные здания – 7 лет, срок договора аренды земельного участка – 20 лет. Стоимость строительства офисного здания с учетом износа – 35 000 рублей/кв.м.	УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, ПКос-5.3

6.4 Перечень вопросов к зачёту.

Вопрос 1. Что из ниже перечисленного является обязательным условием рыночной стоимости?

1. наличие развитого рынка объектов оценки;
2. **покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;**
3. объект оценки предлагается к покупке ограниченному кругу лиц;
4. договор, заключенный с профессиональным оценщиком.

Вопрос 2. Каков основной инструмент регулирования оценочной деятельности в РФ:

1. система штрафов;
2. **саморегулируемые организации;**
3. стандартизация оценочных работ;
4. система переподготовки оценщиков.

Вопрос 3. В каком году был принят Федеральный закон «Об оценочной деятельности»?

1. 1997;
2. **1998;**
3. 1999;



4. 2000;

Вопрос 4. Какой принцип гласит, что объект оценки обладает стоимостью в том случае, если он способен удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в данное время?

1. принцип соответствия;
2. принцип замещения;
3. **принцип полезности;**
4. принцип ожидания.

Вопрос 5. Какой принцип утверждает, что по мере добавления ресурсов к основным факторам производства чистые доходы будут увеличиваться растущими темпами до момента, начиная с которого доходы растут замедляющимися темпами до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше затрат на добавляемые ресурсы?

1. принцип соответствия;
2. принцип замещения;
3. **принцип возрастающих и уменьшающихся доходов;**
4. принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Вопрос 6. Какая стоимость соответствует определению: наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно?

1. инвестиционная стоимость;
2. **рыночная стоимость;**
3. стоимость объектов с ограниченным рынком;
4. специальная стоимость.

Вопрос 7. Оценщик не имеет права осуществлять оценку без

1. разрешения органов государственной власти на каждый конкретный объект;
2. **членства в саморегулируемой организации;**
3. **заключения договора страхования;**
4. получения лицензии от Федерального агентства по управлению федеральным имуществом;
5. специализированного диплома;

Вопрос 8. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

1. стоимость для конкретного инвестора;
2. **стоимость в обмене;**
3. стоимость, рассчитанная на основе дисконтированных потоков;



4. стоимость в пользовании.

Вопрос 9. Кто устанавливает критерии регулирования оценочной деятельности в России?

1. оценочная компания;
2. **государственные органы;**
3. пользователь услуг по оценке;
4. **профессиональные сообщества оценщиков.**

Вопрос 10. Если инвестор приобретает актив, исходя из предположения об увеличении его доходности в будущем, то из какого принципа он исходит?

1. замещения;
2. изменения;
3. **ожидания;**
4. сбалансированности.

Вопрос 11. При расчете кумулятивным подходом ставки дисконтирования и коэффициента капитализации в условиях падающего рынка какая из ставок будет больше?

1. **ставка капитализации;**
2. ставка дисконтирования;
3. обе ставки будут равны.

Вопрос 12. При расчете кумулятивным подходом ставки дисконтирования и коэффициента капитализации в условиях растущего рынка какая из ставок будет больше?

1. ставка капитализации;
2. **ставка дисконтирования;**
3. обе ставки будут равны.

Вопрос 13. При расчете кумулятивным подходом ставки дисконтирования и коэффициента капитализации в условиях стабильного рынка какая из ставок будет больше?

1. ставка капитализации;
2. ставка дисконтирования;
3. **обе ставки будут равны.**

Вопрос 14. При расчете коэффициента капитализации кумулятивным методом необходимо учитывать:

1. **безрисковую ставку;**
2. **предпринимательский риск;**



3. налог на имущество;
4. затраты на страхование;
5. **инфляционный риск.**

Вопрос 15. Ставка дисконтирования – это

1. процентная ставка, используемая для пересчета доходов от объекта в его стоимость;
2. **процентная ставка, используемая для пересчета будущих денежных потоков в настоящие;**
3. процентная ставка, отражающая прогнозируемое изменение цены объекта;
4. процентная ставка, отражающая налогообложение инвестора.

Вопрос 16. Ставка капитализации – это

1. **процентная ставка, используемая для пересчета доходов от объекта в его стоимость;**
2. процентная ставка, используемая для пересчета будущих денежных потоков в настоящие;
3. процентная ставка, отражающая прогнозируемое изменение цены объекта;
4. процентная ставка, отражающая налогообложение инвестора.

Вопрос 17. В состав операционных расходов, при расчете чистого операционного дохода, включают

1. **затраты на коммунальные платежи;**
2. налог на прибыль;
3. **затраты на охрану здания;**
4. **затраты на уборку здания;**
5. **арендную плату за земельный участок;**
6. потери, вызванные вакантными площадями.

Вопрос 18. На каком принципе основан доходный подход?

1. принцип замещения
2. **принцип ожидания;**
3. принцип сбалансированности;
4. принцип соответствия.

Вопрос 19. Совокупность методов оценки, направленных на определении будущих ожидаемых чистых доходов от объекта оценки – это

1. сравнительный подход;
2. **доходный подход;**
3. затратный подход.



Вопрос 20. Коэффициент капитализации для зданий равен сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала.

1. **верно;**
2. неверно.

Вопрос 21 Метод определения рыночной стоимости объекта путем расчета мультипликатора валовой ренты относится к

1. доходному подходу;
2. **сравнительному подходу;**
3. затратному подходу.

Вопрос 22 Происходит оценка загородного дома. Расставьте вносимые поправки в правильной последовательности.

1. на местоположение;
2. на инженерные коммуникации;
3. на дату продажи;
4. на величину заемных средств;
5. на условия рассрочки.

4 5 3 1 2

Вопрос 23 Каким образом определяется итоговая величина оцениваемого объекта в сравнительном подходе?

1. **расчетом среднеарифметического в случае, если скорректированные цены аналогов отличаются не более, чем на 10%;**
2. расчетом среднеарифметического;
3. **расчетом средневзвешенного в случае, если скорректированные цены аналогов отличаются более, чем на 10%;**
4. расчетом среднеарифметического.

Вопрос 24 Какой из методов вычисления корректировок в сравнительном подходе считается наиболее точным с точки зрения рынка?

1. **метод парных продаж;**
2. экспертный метод;
3. аналитический метод.

Вопрос 25 На каких принципах основан сравнительный подход?

1. **принцип замещения**
2. принцип ожидания;
3. принцип сбалансированности;
4. **принцип соответствия.**



Вопрос 26 Совокупность методов оценки, основанных на сопоставлении объектов оценки с объектами, схожими с ним по физическим, финансовым и прочим характеристикам, в отношении которых известна цена сделки - это

1. **сравнительный подход;**
2. доходный подход;
3. затратный подход.

Вопрос 27 Уникальным называется объект недвижимости:

1. представляющий определенную архитектурную школу;
2. **единственный в своем роде;**
3. расположенный в определенной местности;
4. расположенный в зоне исторической застройки.

Вопрос 28 Оценка недвижимости проводится на основе информации:

1. **представленной заказчиком,**
2. подтвержденной аудиторской проверкой,
3. принятой налоговой инспекцией,
4. **откорректированной оценщиком.**

Вопрос 29 Утверждение о том, что объекты парной продажи должны быть обязательно сопоставимы с оцениваемым объектом:

1. верно;
2. **неверно.**

Вопрос 30 Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются все нижеперечисленные признаки за исключением:

1. время продажи объекта;
2. место расположения объекта;
3. условия финансирования объекта;
4. физические характеристики объекта;
5. **ставка арендной платы за один квадратный метр общей площади объекта;**
6. все ответы верны.

Вопрос 31. При приватизации государственного (муниципального) имущества стоимость этого имущества определяется

1. государственными (муниципальными) органами исполнительной власти;
2. государственными (муниципальными) органами законодательной власти;
3. судом
4. **независимыми оценщиками.**

Вопрос 32. В течение какого времени после исключения из членов саморегулируемой организации оценщик не имеет права вступать в другую?



трех лет

Вопрос 33. Что является главным требованием для вступления в саморегулируемую организацию оценщиков?

документ о профессиональном образовании в области оценки;

Вопрос 34. Какая стоимость соответствует определению: наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно?

рыночная стоимость;

Вопрос 35. Где заказчик может обжаловать результаты оценки при несогласии заказчика с результатами оценки?

в судебных инстанциях;

Вопрос 36. Что является основным результирующим критерием при определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования:

максимальная ожидаемая доходность;

Вопрос 37. Что является документом, в котором отражаются результаты оценки? отчет об оценке объекта.

Вопрос 39. Что является наиболее часто встречающимся основанием для проведения оценки конкретного объекта?

договор между оценщиком и заказчиком;

Вопрос 39. Что такое инвестиционная стоимость?

стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных целях

Вопрос 40. Расставьте федеральные стандарты оценки в нужном порядке:

ФСО № 1 - Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки

ФСО № 2 - Цель оценки и виды стоимости

ФСО № 3 - Требования к отчету об оценке

ФСО № 4 - Определение кадастровой стоимости

ФСО № 5 - Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения

ФСО № 6 - Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков



Вопрос 41. Расставьте в нужном требуемом порядке факторы, участвующие в выделении лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

1. законодательные ограничения;
2. физические характеристики;
3. финансовая обоснованность;
4. ожидаемая полезность;

Вопрос 42. Расставьте в правильном порядке этапы оценки бизнеса:

1. выбор оценщика;
2. составление и подписание договора;
3. осмотр объекта в натуре;
4. сбор и анализ информации о сегменте рынка;
5. анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта;
6. расчет стоимости объекта тремя подходами;
7. определение итоговой величины стоимости;
8. составление отчета об оценке;

Вопрос 43. Выберите права и обязанности оценщика

обязанность – соблюдение законодательства

обязанность – сообщать заказчику о невозможности провести оценку

обязанность – обеспечивать сохранность полученных документов

обязанность – предоставлять заказчику информацию о членстве в СРО

право – требовать от заказчика необходимые документы и материалы

право – применять самостоятельно выбранные методы оценки

право – привлекать к оценке других специалистов и экспертов

право – отказаться от оценки при нарушении условий договора