

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.В.03 Оценка земли и недвижимости**

по направлению подготовки:

**07.04.01 Архитектура**

(год приема: 2024)



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 | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             |                                                                                                                            |                                                                                                | <b>Знать</b>                                                                                  | Общие понятия оценочной деятельности и оценки недвижимости А1<br>Нормативно-правовую базу, регулирующую оценочную деятельность А2<br>Связь архитектурно-проектировочной деятельности с оценкой недвижимости А3                                                                                   |
|             |                                                                                                                            |                                                                                                | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             |                                                                                                                            |                                                                                                | <b>Уметь</b>                                                                                  | Выявлять случаи необходимой оценки в профессиональной деятельности В1<br>Использовать требования нормативно-правовых актов, регулирующих оценочную деятельность и стандартов оценки В2<br>Взаимоувязывать архитектурно-проектировочные решения и их влияния на стоимость объекта недвижимости В3 |
|             |                                                                                                                            |                                                                                                | <b>В области практических навыков (С) - владеть навыками</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|             |                                                                                                                            |                                                                                                | <b>Владеть</b>                                                                                | 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<br>Осуществляет поиск вариантов решения поставленной проблемной ситуации на основе доступных источников информации                     | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Знать</b>                                                                                  | Структуру внутренней информации, необходимой для оценки недвижимости А1<br>Структуру внешней информации, необходимой для оценки недвижимости А2<br>Место информации, содержащейся в архитектурно-проектировочной документации в структуре информации необходимой для оценки недвижимости А3 |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Уметь</b>                                                                                  | Находить информацию для оценки недвижимости В1<br>Выделять информацию, необходимую для оценки недвижимости, из архитектурно-проектировочной документации В2<br>Анализировать рынок недвижимости по имеющейся информации В3                                                                  |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>В области практических навыков (С) - владеть навыками</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Владеть</b>                                                                                | Навыками поиска информации необходимой для оценки недвижимости С1<br>Навыками подготовки информации, требующейся для оценки недвижимости из архитектурно-проектировочной документации С2<br>Навыками определения фазы рынка недвижимости С3                                                 |
|             |                                       | УК-1.3<br>Разрабатывает и содержательно аргументирует стратегию решения проблемной ситуации на основе системного и междисциплинарных подходов | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Знать</b>                                                                                  | Виды стоимости объектов недвижимости А1<br>Этапы оценки объектов недвижимости согласно Российскому законодательству А2<br>Принципы оценки недвижимости, лежащие в основе основных методов и подходов А3                                                                                     |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Уметь</b>                                                                                  | Планировать проведение оценки недвижимости В1<br>Использовать результаты оценки недвижимости в своей профессиональной деятельности В2<br>Составлять задания на проведение оценки недвижимости В3                                                                                            |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>В области практических навыков (С) – владеть навыками</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|             |                                       |                                                                                                                                               | <b>Владеть</b>                                                                                | Навыками понимания отчета об оценке объекта недвижимости С1<br>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<br>Умеет применять методы оценки объектов недвижимости | <b>В области знания и понимания (А) - знать</b>                                               |                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>Знать</b>                                                                                  | Подходы и методы оценки недвижимости А1<br>Риски, присущие эксплуатации и строительству объекта недвижимости и необходимые для учета в процессе оценки А2<br>Форму представления результатов оценки недвижимости А3 |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>В области интеллектуальных навыков (В) - уметь</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>Уметь</b>                                                                                  | Применять методы и подходы к определению стоимости недвижимости В1<br>Определять доходность объекта недвижимости с учетом присущих ему рисков В2<br>Оформлять отчет о результатах оценки недвижимости В3            |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>В области практических навыков (С) - владеть навыками</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                     |
|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                 | <b>Владеть</b>                                                                                | Навыками определения выбора и обоснования методов оценки С1<br>Навыками применения подходов и методов определения рыночной и иной стоимости С2<br>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                                                                                                                                                         |
| <b>пороговый</b>     | <b>Знать</b>   | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                      | <b>Уметь</b>   | 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                                                                                                                     |
|                      | <b>Владеть</b> | 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 |
| <b>недостаточный</b> | <b>Знать</b>   | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                      | <b>Уметь</b>   | 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:

| <i>Форма промежуточной аттестации</i>             | <i>Шкала оценивания</i>                                               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>ЗАЧЕТ</b>                                      | "зачтено", "не зачтено"                                               |
| <b>ЗАЧЕТ С ОЦЕНКОЙ</b> (дифференцированный зачет) | "отлично",<br>"хорошо",<br>"удовлетворительно", "неудовлетворительно" |
| <b>ЭКЗАМЕН</b>                                    | "отлично",<br>"хорошо",<br>"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<br>ОБУЧЕНИЯ<br>по<br>дисциплине<br>(модулю) | КРИТЕРИИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОБУЧЕНИЯ по<br>дисциплине (модулю);<br><b>ШКАЛА ОЦЕНИВАНИЯ:</b> "отлично", "хорошо",<br>"удовлетворительно", "неудовлетворительно" |             |              | ПРОЦЕДУРЫ<br>ОЦЕНИВ<br>АНИЯ |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|-----------------------------|
| © ГУЗ                                                 | Выпуск 1                                                                                                                                                          | Изменение 0 | Экземпляр №1 | Стр. 8                      |



|                                                                             | <b>"ОТЛИЧНО"</b><br>"                                              | <b>"ХОРОШО"</b><br>"                                             | <b>"УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО"</b>                                        | <b>"НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО"</b><br>"                                      |                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Знать</b> _____                                                          | см. <b>ТАБЛИЦУ 1</b> критерий <b>ПОВЫШЕННЫЙ</b> для <b>Знать</b>   | см <b>ТАБЛИЦУ 1.</b> критерий. <b>БАЗОВЫЙ</b> для <b>Знать</b>   | см. <b>ТАБЛИЦУ 1</b> критерий <b>ПОРОГОВЫЙ</b> для <b>Знать</b>   | см <b>ТАБЛИЦУ 1.</b> критерий. <b>НЕДОСТАТОЧНЫЙ</b> для <b>Знать</b>   | - устный ответ;<br>- собеседование;<br>- - выполнение тестов и т.п.              |
| <b>Уметь</b> _____                                                          | см. <b>ТАБЛИЦУ 1</b> критерий <b>ПОВЫШЕННЫЙ</b> для <b>Уметь</b>   | см <b>ТАБЛИЦУ 1.</b> критерий. <b>БАЗОВЫЙ</b> для <b>Уметь</b>   | см. <b>ТАБЛИЦУ 1</b> критерий <b>ПОРОГОВЫЙ</b> для <b>Уметь</b>   | см <b>ТАБЛИЦУ 1.</b> критерий. <b>НЕДОСТАТОЧНЫЙ</b> для <b>Уметь</b>   | - выполнение простого (х)ПКЗ и т.п.                                              |
| <b>Владеть</b><br><br><b>Итоговый контроль сформированности компетенции</b> | см. <b>ТАБЛИЦУ 1</b> критерий <b>ПОВЫШЕННЫЙ</b> для <b>Владеть</b> | см <b>ТАБЛИЦУ 1.</b> критерий. <b>БАЗОВЫЙ</b> для <b>Владеть</b> | см. <b>ТАБЛИЦУ 1</b> критерий <b>ПОРОГОВЫЙ</b> для <b>Владеть</b> | см <b>ТАБЛИЦУ 1.</b> критерий. <b>НЕДОСТАТОЧНЫЙ</b> для <b>Владеть</b> | - выполнение комплексного ПКЗ:<br>- защита проекта:<br>- 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(ются) 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(ются) 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(ются) 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,<br>ПКос-5.3 |
| 12. | Актуальные проблемы истории и теории архитектуры      | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 13. | Оценка земли и недвижимости                           | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 14. | Кадастр территорий                                    | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 15. | Экономика недвижимости                                | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 16. | Типология объектов недвижимости                       | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 17. | Архитектурно-ландшафтная организация жилых территорий | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 18. | Планировка и застройка фермерских усадеб              | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 19. | Реставрация и охрана памятников                       | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 20. | Эстетика архитектурных конструкций                    | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 21. | Энергосберегающие ограждающие конструкции             | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |
| 22. | Отделочные материалы и конструкции                    | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3,<br>ПКос-5.3 |

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

| <b>№</b> | <b>ППЗ</b>                                                                                                | <b>Индикатор компетенции</b>     |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 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,<br>УК-1.3, ПКос-5.3 |
| 4  | Найти стоимость земельного участка под офисным зданием общей площадью 30 000 м <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> . Среднерыночный коэффициент капитализации — 18%                                    | УК-1.1, УК-1.2,<br>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,<br>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,<br>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,<br>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,<br>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,<br>УК-1.3, ПКос-5.3 |
| 10 | Оценить земельный участок под офисным зданием общей площадью 30 000 м <sup>2</sup> , и полезной площадью 25 000 м <sup>2</sup> . Арендопригодные площади в оцениваемом объекте сдаются по 18 000 руб/м <sup>2</sup> /год. Коэффициент загрузки анализируемого объекта составляет 75%, а операционные расходы — 23% от действительного валового дохода.                                                                                                                        | УК-1.1, УК-1.2,<br>УК-1.3, ПКос-5.3 |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|    | Коэффициент капитализации составляет 20%. Согласно справочной литературе стоимость строительства подобного здания составит 42 000 руб/м <sup>2</sup> , 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