

ПРИМЕР  
ОЦЕНОЧНОГО СРЕДСТВА  
для оценки квалификации  
Эксперт-оценщик (8-й уровень квалификации)

Выполнил:

2024 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел	Страница
1. Наименование квалификации и уровень квалификации	3
2. Номер квалификации	3
3. Профессиональный стандарт или квалификационные требования, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации	3
4. Вид профессиональной деятельности	3
5. Спецификация заданий для теоретического этапа профессионального экзамена	3
6. Спецификация заданий для практического этапа профессионального экзамена	5
7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий	6
8. Кадровое обеспечение оценочных мероприятий	9
9. Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий (при необходимости)	11
10. Задания для теоретического этапа профессионального экзамена	11
11. Критерии оценки (ключи к заданиям), правила обработки результатов теоретического этапа профессионального экзамена и принятия решения о допуске (отказе в допуске) к практическому этапу профессионального экзамена	28
12. Задания для практического этапа профессионального экзамена	29
13. Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации	95
14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств	95

1. **Наименование квалификации и уровень квалификации:** «Эксперт-оценщик (8-й уровень квалификации)
2. **Номер квалификации:** 08.02500.22
3. **Профессиональный стандарт или квалификационные требования, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее – требования к квалификации):** 08.025 «Специалист в оценочной деятельности», утвержден приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. N 742н. Зарегистрировано в Минюсте России 31.01.2019г № 53642)
4. **Вид профессиональной деятельности:** деятельность по определению стоимостей (цен), оценка объектов гражданских прав, обязательств
5. **Спецификация заданий для теоретического этапа профессионального экзамена**

Знания, умения в соответствии с требованиями к квалификации, на соответствие которым проводится оценка квалификации	Критерии оценки квалификации	Тип и № задания <sup>1</sup>
1	2	3
D/01.8 Определение стоимостей кредитных и некредитных финансовых организаций, транснациональных организаций (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы или их части как обособленное имущество действующего бизнеса)		
<b>Необходимые умения</b>		
Использовать вычислительную и иную вспомогательную технику, средства связи	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов – для всех заданий	Задание/я с открытым ответом №: 20,39
Выявлять основные особенности и характеристики организаций, указанных в п. 3.4.1., в переговорах с заказчиками		Задание/я с выбором ответа №: 24 Задание/я на установление соответствия №33
Идентифицировать активы организаций, указанных в п. 3.4.1., и отражать их состояние и особенности при фотографировании		Задание/я с выбором ответа № 19,23,
Использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения		Задание/я с выбором ответа №31
<b>Необходимые знания</b>		
Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности		Задание/я с выбором ответа №34,35,36
Порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком		Задание/я с выбором ответа № 14

<sup>1</sup> Для проведения теоретического этапа экзамена используются следующие типы тестовых заданий: с выбором ответа; с открытым ответом; на установление соответствия; на установление последовательности. Типы заданий теоретического этапа экзамена выбираются разработчиками оценочных средств в зависимости от особенностей оцениваемой квалификации.

		Задание/я на установление соответствия №15
Особенности рынка организаций, указанных в п. 3.4.1.		Задание/я с выбором ответа №37
Методы финансового анализа хозяйственной деятельности		Задание/я с выбором ответа № 38
Нормативные правовые акты, регулирующие отношения в области деятельности организаций, указанных в п. 3.4.1.		Задание/я с выбором ответа № 28,29,32
Бухгалтерский учет		Задание/я с выбором ответа №25,26,27,38
<b>D/02.8 Экспертиза (проверка) итогового документа об определении стоимостей</b>		
<b>Необходимые умения</b>		
Выявлять ошибки и неточности при проведении проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей		Задание/я с выбором ответа №: 22
Выявлять искажения фактов и данных при проведении проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей		Задание/я с выбором ответа №: 22
Выявлять ошибки в расчетах при определении стоимостей		Задание/я с выбором ответа №: 21
Оформлять документ по результатам проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей		Задание/я с выбором ответа № 2
<b>Необходимые знания</b>		
Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности		Задание/я с выбором ответа № 1,8,13  Задание/я на установление соответствия №16,30
Стандарты, правила и методология определения стоимостей, соответствующая судебная практика		Задание/я с выбором ответа №17,18
Порядок составления задания на определение стоимостей (определение стоимостей) и заключения договоров с заказчиком		Задание/я с выбором ответа № 10,11,12,
Методологии проведения проверки, экспертизы итогового документа об определении стоимостей, и проведения судебной экспертизы		Задание/я с выбором ответа № 5,6
Порядок составления документа по результатам проверки, экспертизы		Задание/я с выбором ответа № 3,4,9

итогового документа об определении стоимостей		Задание/я на установление соответствия №7,8
Основы <b>земельного законодательства</b> Российской Федерации		Задание/я с выбором ответа №21

**Общая информация по структуре заданий для теоретического этапа профессионального экзамена:**

Общее количество вопросов: 40

А. количество заданий с выбором ответа:

32 ;

Б. количество заданий с открытым ответом:

2 ;

В. количество заданий на установление соответствия:

6 ;

Г. количество заданий на установление последовательности:

- ;

Время выполнения заданий для теоретического этапа экзамена: 90 мин.

**6. Спецификация заданий для практического этапа профессионального экзамена**

Трудовые функции, трудовые действия, умения в соответствии с требованиями к квалификации, на соответствие которым проводится оценка квалификации	Критерии оценки квалификации	Тип <sup>2</sup> и № задания
1	2	3
<p><b>Трудовая функция: D/01.8</b>  Определение стоимостей кредитных и некредитных финансовых организаций, транснациональных организаций (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы или их части как обособленное имущество действующего бизнеса)  <b>Трудовые действия/е:</b>  Проведение переговоров с заказчиками об определении стоимостей организаций, указанных в п. 3.4.1.  Составление задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой  Анализ информации об организациях, указанных в п. 3.4.1., и совокупности прав на нее  Осмотр и фотографирование</p>	<p>Соответствие результата выполнения задания установленному модельному ответу.</p>	<p>Задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или модельных условиях №1</p> <p>Задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или модельных условиях №2</p>

<sup>2</sup> Для проведения практического этапа профессионального экзамена используются два типа заданий: задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или модельных условиях; портфолио.

<p>активов организаций, указанных в п. 3.4.1.</p> <p>Установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость организаций, указанных в п. 3.4.1.</p> <p>Исследование состояния (в том числе технического состояния активов) организаций, указанных в п. 3.4.1.</p> <p>Выявлять необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки), ставить задачи анализа и исследования и анализировать результаты их анализа и исследования</p> <p>Описание организаций, указанных в п. 3.4.1.</p> <p>Изучение рынка организаций, указанных в п. 3.4.1.</p> <p>Подбор объектов - аналогов организаций, указанных в п. 3.4.1.</p> <p>Выбор методов и подходов для определения стоимостей организаций, указанных в п. 3.4.1.</p> <p>Установление допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей организаций, указанных в п. 3.4.1.</p> <p>Проведение расчетов при определении стоимости</p> <p>Определение итоговых величин стоимостей организаций, указанных в п. 3.4.1.</p> <p>Установление ограничений и пределов применения полученных величин стоимостей</p> <p>Составление итогового документа об определении стоимостей организаций в виде отчета, сметы, заключения</p>		
---	--	--

У каждого соискателя обязательно:  
Задание №1 или №2

## 7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий:

**Пункт 7.1. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий (в очном режиме):**

а) материально-технические ресурсы и требования для обеспечения теоретического этапа профессионального экзамена:

- помещение из расчета не менее 2,5 кв. м на одного соискателя и одного эксперта в административном здании, отвечающем требованиям пожарной безопасности и санитарным правилам и нормам (СанПиН), предъявляемым к административным помещениям;
- персональное рабочее место соискателя: стол, стул, портативный или стационарный персональный компьютер, соответствующий техническим требованиям (по числу соискателей);

#### **Технические требования к компьютеру и интернет-соединению Соискателя**

Параметр	Минимальные	Рекомендуемые
Тип интернета	Выделенная линия (Ethernet или оптоволоконный канал)	Выделенная линия (Ethernet или оптоволоконный канал)
Скорость интернета на скачивание (из расчета на каждого соискателя)	2Mbps	5Mbps
Скорость интернета на загрузку (из расчета на каждого соискателя)	2Mbps	5Mbps
Оперативная память (RAM)	2 GB	4 GB
Процессорная частота	Одноядерный 1 ГГц или выше	Двухъядерный 2 ГГц или выше (i3 / i5 / i7 или AMD)
Характеристики монитора	1366x768 (16:9) (17"-19")	1920x1080 (16:9) (21,5")
Интернет-браузер	Google Chrome последней версии	

- персональное рабочее место эксперта: стол, стул (по числу экспертов), оборудованное персональным компьютером с возможностью доступа к необходимым информационным базам данных, печатающим и сканирующим устройствам;

#### **Технические требования к компьютеру и интернет-соединению Эксперта**

Параметр	Минимальные	Рекомендуемые
Тип интернета	Выделенная линия (Ethernet или оптоволоконный канал)	Выделенная линия (Ethernet или оптоволоконный канал)
Скорость интернета на скачивание (из расчета на каждого эксперта)	2Mbps	5Mbps
Скорость интернета на загрузку (из расчета на каждого эксперта)	2Mbps	5Mbps
Оперативная память (RAM)	2 GB	4 GB
Процессорная частота	Одноядерный 1 ГГц или выше	Двухъядерный 2 ГГц или выше (i3 / i5 / i7 или AMD)
Характеристики монитора	1366x768 (16:9) (17"-19")	1920x1080 (16:9) (21,5")
Интернет-браузер	Google Chrome последней версии	

- средства видеонаблюдения (технические устройства, предназначенные для видеонаблюдения: фронтальная/горизонтальная камеры), устройство для фотографирования, средства для записи, хранения и передачи фото- и видеоматериалов в информационно-телекоммуникационную сеть «Интернет»;

- питьевая вода не менее 5 (пяти) литров;

- комплект одноразовых стаканов не менее 10 (десяти) штук;

- калькуляторы (при необходимости, по числу соискателей);

- канцелярские принадлежности: бумага для черновиков, ручки;

- наличие у центров оценки квалификаций автоматизированной системы по независимой оценке квалификации (собственной или на основании лицензии) и заключения от соответствующих уполномоченных органов о соответствии требованиям Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также Приказа ФСТЭК России от 18 февраля 2013 г. № 21, и настроенной интеграцией с программным интерфейсом Автоматизированной системы СПКФР, либо наличие заключенного Лицензионного соглашения с ООО «Релевантные системы» или СПКФР на использование специализированного ПО «Автоматизированная Система Центра Оценки Квалификаций».

б) материально-технические ресурсы для обеспечения практического этапа профессионального экзамена: аналогично материально-техническим ресурсам для обеспечения теоретического этапа профессионального экзамена.

## **Пункт 7.2. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий (в дистанционном режиме):**

а) материально-технические ресурсы и требования для обеспечения теоретического этапа профессионального экзамена:

- персональное рабочее место соискателя: стол, стул, портативный или стационарный персональный компьютер, соответствующий техническим требованиям;

- персональное рабочее место эксперта: стол, стул, оборудованное персональным компьютером с возможностью доступа к необходимым информационным базам данных;

- наличие у ЦОК автоматизированной системы по независимой оценке квалификации (далее – АС НОК) на праве собственности или на ином законном основании, а также системы наблюдения и контроля за дистанционной сдачей экзаменов (система прокторинга) и настроенной интеграцией с программным интерфейсом Автоматизированной системы СПКФР.

- используемая ЦОК система прокторинга должна предусматривать возможность удаленной аутентификации для подтверждения подлинности документов, удостоверяющих личность Соискателя, а также функционал удаленной идентификации и подтверждения личности Соискателя.

- ЦОК вправе использовать в качестве АС НОК на основании Сублицензионного соглашения с СПКФР или в случае заключения соответствующего Лицензионного соглашения с ООО «Релевантные системы» (ИНН 9729067320) специализированное ПО «Автоматизированная Система Центра Оценки Квалификаций», включающее систему прокторинга.

- АС НОК, используемая ЦОК, должна соответствовать требованиям Федерального закона «О персональных данных» от 27.07.2006 № 152-ФЗ, Приказа ФСТЭК России от 18 февраля 2013 г. № 21 и иметь соответствующее заключение от уполномоченных органов на основании Федеральных и прочих законодательных актов, приказов и распоряжений уполномоченных органов РФ.

### **Технические требования к компьютеру Соискателя**

Параметр	Минимальные	Рекомендуемые
Разрешение и fps веб-камеры	720p 30fps	1080p 30fps



Тип интернета	Выделенная линия (Ethernet или оптоволоконный канал)	Выделенная линия (Ethernet или оптоволоконный канал)
Скорость интернета на скачивание	5Mbps	10Mbps
Скорость интернета на загрузку	5Mbps	10Mbps
Оперативная память (RAM)	2 GB	4 GB
Процессорная частота	Одноядерный 1 ГГц или выше	Двухъядерный 2 ГГц или выше (i3 / i5 / i7 или AMD)
Доступность портов	1935, 843, 80, 443, 61613, UDP/TCP	1935, 843, 80, 443, 61613, UDP/TCP
Интернет-браузер	Google Chrome последней версии	
Микрофон	Внешний или встроенный в веб-камеру	

### Технические требования к компьютеру Эксперта

Параметр	Минимальные	Рекомендуемые
Тип интернета	Выделенная линия (Ethernet или оптоволоконный канал)	Выделенная линия (Ethernet или оптоволоконный канал)
Скорость интернета на скачивание	10Mbps	20Mbps
Скорость интернета на загрузку	5Mbps	10Mbps
Оперативная память (RAM)	4 GB	8 GB
Процессорная частота	Одноядерный 1 ГГц или выше	Двухъядерный 2 ГГц или выше (i3 / i5 / i7 или AMD)
Доступность портов	1935, 843, 80, 443, 61613, UDP/TCP	1935, 843, 80, 443, 61613, UDP/TCP
Интернет-браузер	Google Chrome последней версии	
Микрофон	Внешний или встроенный в веб-камеру	

б) материально-технические ресурсы для обеспечения практического этапа профессионального экзамена: аналогично материально-техническим ресурсам для обеспечения теоретического этапа профессионального экзамена.

### 8. Кадровое обеспечение оценочных мероприятий:

8.1. Проведение независимой оценки квалификации соискателя осуществляет экспертная комиссия, формируемая центром оценки квалификации (далее - экспертная комиссия).

8.2. В состав экспертной комиссии включается не менее 3 (трех) экспертов из числа специалистов, информация о которых размещена в реестре экспертов по независимой оценке квалификации Совета по профессиональным квалификациям финансового рынка (СПКФР), не менее 2 (двух) из них являются штатными сотрудниками центра оценки квалификации (ЦОК).

8.3. В состав экспертной комиссии включаются эксперты по оценке квалификации и эксперты по виду профессиональной деятельности:

- эксперт по оценке квалификации (как правило 2 (два) и более) - лицо, обладающее знаниями и опытом для проведения работ в области оценки квалификации и организации проведения профессионального экзамена, штатный сотрудник ЦОК;

- эксперт по виду профессиональной деятельности (как правило 1 (один) и более) - лицо, обладающее специальными знаниями, опытом работы и квалификацией в определенной области

профессиональной деятельности, необходимыми для проведения оценки соответствия требованиям профессионального стандарта соискателей квалификации.

8.4. Эксперты по оценке квалификации должны:

- соответствовать Требованиям и порядку отбора экспертов по независимой оценке квалификации и ведения реестра экспертов, утвержденным решением Совета по профессиональным квалификациям финансового рынка (Протокол № 9 от 22 мая 2018 г. (С поправками, заседание СПКФР от 26.12.2018, протокол № 20, заседание СПКФР от 13.09.2019, протокол № 8, заседание СПКФР от 18.05.2020, протокол № 6);

- иметь:

1. Документ, подтверждающий наличие высшего образования.
2. Документ, подтверждающий наличие опыта работы не менее одного года в сфере определения стоимостей (цен), оценки.

ИЛИ

1. Документ, подтверждающий наличие высшего образования (непрофильного).
2. Документ, подтверждающий наличие дополнительного профессионального образования (программы профессиональной переподготовки) в сфере определения стоимостей (цен), оценки.
3. Документ, подтверждающий наличие опыта работы не менее одного года в сфере определения стоимостей (цен), оценки.

8.5. Эксперты по виду профессиональной деятельности должны:

- соответствовать Требованиям и порядку отбора экспертов по независимой оценке квалификации и ведения реестра экспертов, утвержденным решением Совета по профессиональным квалификациям финансового рынка (Протокол № 9 от 22 мая 2018 г. (С поправками, заседание СПКФР от 26.12.2018, протокол № 20, заседание СПКФР от 13.09.2019, протокол № 8, заседание СПКФР от 18.05.2020, протокол № 6);

- иметь:

1. Документ, подтверждающий наличие высшего образования.
2. Документ, подтверждающий наличие опыта работы не менее одного года в сфере определения стоимостей (цен), оценки.

ИЛИ

1. Документ, подтверждающий наличие высшего образования (непрофильного).
2. Документ, подтверждающий наличие дополнительного профессионального образования (программы профессиональной переподготовки) в сфере определения стоимостей (цен), оценки;

- иметь действующее свидетельство эксперта по проведению независимой оценки квалификации СПКФР;

- иметь свидетельство о квалификации.

8.6. Эксперты должны:

Эксперт по оценке квалификации	Эксперт по виду профессиональной деятельности
<p>а) знать:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- нормативные правовые акты в области независимой оценки квалификации и особенности их применения при проведении профессионального экзамена;</li><li>- требования и установленный СПК порядок проведения теоретической и практической части профессионального экзамена и документирование результатов оценки;</li><li>- содержание и процедуру оценки квалификации, определенные утвержденным СПК оценочным средством (оценочными средствами);</li></ul>	<p>а) знать:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- нормативные правовые акты в области независимой оценки квалификации и особенности их применения при проведении профессионального экзамена;</li><li>- нормативные правовые акты, регулирующие вид профессиональной деятельности и проверяемую квалификацию;</li><li>- содержание и процедуру оценки квалификации, определенные утвержденным СПК оценочным средством (оценочными средствами);</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- порядок работы с персональными данными и информацией ограниченного использования (доступа);</li> <li>- правила деловой этики;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- порядок работы с персональными данными и информацией ограниченного использования (доступа);</li> <li>- правила деловой этики;</li> </ul>
<p>б) уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- применять оценочные средства в соответствии с компетенцией;</li> <li>- контролировать соблюдение процедуры профессионального экзамена, в т.ч. фиксировать нарушения (при наличии);</li> <li>- анализировать полученную при проведении профессионального экзамена информацию, проводить экспертизу документов и материалов;</li> <li>- использовать информационно-коммуникационные технологии и программно-технические средства, необходимые для подготовки и оформления экспертной документации;</li> <li>- предупреждать и разрешать возможные конфликтные ситуации при проведении профессионального экзамена;</li> <li>- проводить инструктажи соискателей, предусмотренные процедурой профессионального экзамена и оценочными средствами;</li> <li>- организовывать выполнение заданий соискателями, отвечать на вопросы организационно-технического характера;</li> <li>- при защите портфолио формулировать вопросы к соискателю, имеющие общепрофессиональный характер на основе типовых;</li> <li>- формулировать и обосновывать результаты профессионального экзамена на основе оценки технических экспертов, а также собственных оценок по критериям общепрофессионального характера и результатов контроля соблюдения процедуры экзамена;</li> <li>- документировать результаты профессионального экзамена;</li> </ul>	<p>б) уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- применять оценочные средства в соответствии с компетенцией;</li> <li>- принимать экспертные решения по оценке квалификации в соответствии с компетенцией;</li> <li>- использовать информационно-коммуникационные технологии и программно-технические средства, необходимые для подготовки и оформления экспертной документации;</li> <li>- предупреждать и разрешать возможные конфликтные ситуации при проведении профессионального экзамена;</li> <li>- оценивать выполнение практического задания по критериям с фиксацией результатов оценки;</li> <li>- при защите портфолио формулировать вопросы к соискателю на основе типовых;</li> <li>- оценивать портфолио по критериям с фиксацией результатов оценки в индивидуальной оценочной ведомости;</li> <li>- принимать экспертные решения по оценке квалификации на основе критериев оценки, содержащихся в оценочных средствах, и результатов контроля соблюдения процедуры экзамена;</li> <li>- проверять и дополнять при необходимости протокол профессионального экзамена.</li> </ul>

### **9. Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий (при необходимости):**

При проведении профессионального экзамена должны соблюдаться общие требования охраны труда, техники безопасности, санитарных норм и правил.

Специализированные требования к безопасности не установлены.

### **10. Задания для теоретического этапа профессионального экзамена:**

#### **1. Выберите один правильный ответ**

Что такое ФСО "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)"?

1. это документ, который устанавливает правила и требования к проведению экспертизы, составлению экспертного заключения и утверждению его результатов.
2. это документ, обязательный для применения экспертами СРО, при проведении экспертизы отчетов об оценке, который устанавливает правила и требования к проведению экспертизы, составлению экспертного заключения и утверждению его результатов.
3. это документ, обязательный для применения экспертами при проведении судебной экспертизы, который устанавливает правила и требования к проведению экспертизы, составлению экспертного заключения и утверждению его результатов.
4. это документ, в котором содержится оценка объекта или ситуации со стороны специалиста или эксперта.

## **2. Выберите один правильный ответ**

Согласно требованиям ФСО "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)" При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) проводится повторная оценка?

1. Нет повторная оценка не проводится.
2. Да проводится повторная оценка.
3. Да может проводиться повторная оценка, если суд вынес такое определение.
4. Проводится, в случае если заказчик экспертизы просит подтвердить стоимость.

## **3. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа**

Согласно требованиям ФСО "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)": Что должно содержать отрицательное экспертное заключение?

1.      Вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
2.      Вывод о соответствии отчета об оценке требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
3.      Полный перечень выявленных нарушений и их обоснование.
4.      Перечень выявленных технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.
5.      вывод о стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете

## **4. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа**

Согласно требованиям ФСО "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)": Что должно содержать положительное экспертное заключение экспертное заключение?

1. Вывод о подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.
2. Вывод о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
3.      Вывод о соответствии отчета об оценке требованиям стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.
4.      Полный перечень выявленных нарушений и их обоснование.
5.      Перечень выявленных технических ошибок (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка), которые способны ввести в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также приводят к неоднозначному толкованию.

### **5. Выберите один правильный ответ**

При проведении экспертизы отчета об оценке эксперт проверяет: могут ли допущенные технические ошибки оценщика привести к нарушению законодательства. Является основанием для составления отрицательного экспертного заключения наличие ошибок не приведших к нарушению требований законодательства Российской Федерации, и не отразившиеся на стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке?

1. Да является
2. Нет не является
3. Является или нет зависит от специфики объекта оценки
4. В зависимости от требований стандартов саморегулируемой организации, членом которой является оценщик.

### **6. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа**

Какие стандарты и правила учитывает эксперт при составлении заключения?

1. Требования Федерального закона.
2. Федеральных стандартов оценки.
3. Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков.
4. Других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
5. Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке.

### **7. Задание на установление соответствия**

Установите соответствие между показателем (Колонка А) и характеристикой (Колонка Б). в соответствии с требованиями ФСО "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)

<b>Колонка А</b>	<b>Колонка Б</b>
1. Цель оценки	А. допущений
2. Предпосылки вида стоимости	В. соответствующим подходам и методам
3. Обоснованность выбранных оценщиком методов оценки	С. соответствуют предполагаемому использованию объекта оценки
4. Корректности сделанных в процессе оценки	Д. в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке
5. Соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки	Е. соответствует установленному виду стоимости

### **8. Задание на установление соответствия**

Установите соответствие между показателем (Колонка А) и характеристикой (Колонка Б).

<b>Колонка А</b>	<b>Колонка Б</b>
1. Кадастровая	А. Стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение

	рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами
2. Рыночная	В. Стоимость отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки
3.Равновесная	С. Стоимость для конкретного лица или группы лиц, не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом оценки для конкретных лиц
4. Инвестиционная	Д. стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки

### **9.Выберите один правильный ответ**

Может ли при проведении экспертизы саморегулируемая организация оценщиков устанавливать допущения?

1. Нет не может.
2. Может по согласованию с заказчиком.
3. Может, если в соответствии с **требованиями** стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, подписавший отчет об оценке установление допущений предусмотрено.
4. Да в соответствии с требованиями ФСО «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)»

### **10.Выберите один правильный ответ**

При определении какого вида стоимости устанавливаются предпосылки о предполагаемой сделке с неопределенными лицами (гипотетическими участниками)

1. Инвестиционная стоимость
2. Рыночная стоимость
3. Кадастровая стоимость
4. Равновесная стоимость

### **11. Выберите один правильный ответ**

Из каких предпосылок определяется стоимость если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить?

1. предполагается характер сделки - вынужденная продажа
2. срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта для рыночных условий
3. рыночных
4. инвестиционных

### **12. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа**

Задание на оценку должно содержать допущения:

1. Относительно объекта оценки

2. Относительно ответственности оценщика
3. Относительно использования объекта оценки
4. Относительно обязанности оценщика выступать в суде
5. Относительно условий предполагаемой сделки с объектом оценки

**13. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа**

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки Оценщик должен отказаться от проведения оценки если:

1. Оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки.
2. Заказчик готов платить сумму меньше, запрошенной оценщиком за работу
3. Объем исследования недостаточен для получения достоверного результата оценки
4. Объект оценки принадлежит частной компании, а заказчик оценки не является собственником объекта.
5. Заказчик отказался заверить предоставленные им документы и письмо представление.

**14. Выбери один правильный ответ**

На сколько категорий подразделяются допущения указанные в пункте 4а допущения Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»

1. Две
2. Три
3. Четыре
4. Пять

**15. Задание на установление соответствия**

Установите соответствие между показателем (Колонка А) и характеристикой (Колонка Б). в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)

Колонка А	Колонка Б
1. Допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	А. допущения, не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика
2. Специальные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	В. Допущения об отсутствии обязанности свидетельствовать в суде, кроме как по отдельному договору
3. Допущения относительно ответственности оценщика	С. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

**16. Задание на установление соответствия**

Установите соответствие между названием нормативно-правового акта (Колонка А) и положением нормативно-правового акта (Колонка Б).

Колонка А	Колонка Б
<p>1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»</p>	<p>А. под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях формирования мнения эксперта или экспертов в отношении отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, о соответствии требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также о подтверждении рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.</p>
<p>2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями)</p>	<p>В. В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками). При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом (экспертами) не проводится повторная оценка.</p>
<p>3.«Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)»</p>	<p>С. Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.</p>

**17. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа**

Экспертиза отчета об оценке также не может проводиться экспертом в случае:



1. эксперт имеет имущественный интерес в объекте оценки, в отношении отчета об оценке которого проводится экспертиза.
2. если эксперт состоит с учредителем, собственником, должностным лицом юридического лица - заказчика экспертизы, физическим лицом - заказчиком экспертизы или лицом, подписавшим соответствующий отчет об оценке, в близком родстве или свойстве.
3. если юридическое лицо - заказчик экспертизы является кредитором или страховщиком эксперта.
4. У эксперта отсутствует квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности к которому относится объект оценки.
5. Эксперт является членом СРО, отличной от СРО в которой состоит оценщик.

**18. Выбери один правильный ответ**

Может ли размер платы за проведение экспертизы отчета об оценке определенной договором зависеть от вывода, содержащегося в положительном (отрицательном) экспертном заключении, подготовленном экспертом (экспертами) саморегулируемой организации оценщиков по результатам проведения экспертизы?

1. Да всегда зависит
2. Нет никогда не зависит
3. Зависит от условий договора на проведение экспертизы
4. Зависит в случае составления положительного экспертного заключения

**19. Выберите один правильный ответ**

Индоссамент это-

1. Ценная бумага
2. Договор о купле-продажи ценной бумаги
3. Передаточная надпись
4. Вид опциона
5. Ордерная ценная бумага

**20. Задание с открытым ответом**

На основе данных формы 0409813 рассчитать норматив достаточности основного капитала Н.1.2 на отчетную дату. Результат в процентах округлить до десятых.

Код территории и по ОКATO <sup>1</sup>	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО <sup>2</sup>	регистрационный номер (/порядковый номер)

**СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ НОРМАТИВАХ, НОРМАТИВЕ  
ФИНАНСОВОГО РЫЧАГА  
И НОРМАТИВЕ КРАТКОСРОЧНОЙ ЛИКВИДНОСТИ  
(публикуемая форма)**

на « \_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

Полное фирменное наименование  
кредитной организации  
(головной кредитной организации  
банковской группы)

\_\_\_\_\_

Адрес кредитной организации  
(головной кредитной организации  
банковской группы) в пределах места  
нахождения кредитной организации  
(головной кредитной организации  
банковской группы)

---

Номер строки	Наименование показателя	Номер пояснения	Фактическое значение				
			на отчетную дату	на дату, отстоящую на один квартал от отчетной даты	на дату, отстоящую на два квартала от отчетной даты	на дату, отстоящую на три квартала от отчетной даты	на дату, отстоящую на четыре квартала от отчетной даты
1	2	3	4	5	6	7	8
КАПИТАЛ, тыс. руб.							
1	Базовый капитал		6929142				6675182
1a	Базовый капитал при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков						
2	Основной капитал		10446017				1038981
2a	Основной капитал при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков						
3	Собственные средства (капитал)		11742364				1054891
3a	Собственные средства (капитал) при полном применении модели						

	ожидаемых кредитных убытков						
АКТИВЫ, ВЗВЕШЕННЫЕ ПО УРОВНЮ РИСКА, тыс. руб.							
4	Активы, взвешенные по уровню риска		7126202 1				4272585
НОРМАТИВЫ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА, процентов							
5	Норматив достаточности и базового капитала Н1.1 (Н20.1)						
5а	Норматив достаточности и базового капитала при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков						
6	Норматив достаточности и основного капитала Н1.2 (Н20.2)						
6а	Норматив достаточности и основного капитала при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков						

**21. Выберите один правильный ответ**

Вопрос: Оценщик оценивает земельный участок, в Костромской области, категория земли населённых пунктов, разрешённое использование земельного участка - размещение помещений. В качестве аналогов оценщик выбрал объекты аналоги, представленные в таблице. Может ли оценщик использовать данные аналоги?

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Разрешенное использование	Размещение помещений	Для производственной деятельности	Для производственной деятельности	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство

1. Да может
2. Да может, но должен применить корректировку на вид разрешенного использования
3. Нет не может, поскольку виды разрешенного использования объектов аналогов, отличны от вида разрешенного использования объекта оценки.
4. Да может, но должен учесть сумму оплаты за изменение вида разрешенного использования.

## **22. Выберите один правильный ответ**

В соответствии с заданием на оценку, необходимо оценить имущественный комплекс, который включает застроенный земельный участок 1500 кв. м. и два здания, расположенные на этом земельном участке. Оценщик оценил рыночную стоимость земельного участка площадью 1500 кв.м. При реализации сравнительного и доходного подходов при оценке стоимости объектов капитального строительства оценщик не корректировал итоговый результат рыночной стоимости на стоимость земельного участка под застройкой. Стоимость имущественного комплекса посчитал как сумму рыночной стоимости зданий и рыночной стоимости земельного участка. Эксперт посчитал это нарушением методологии оценки.

1. Да это является нарушением.
2. Это не является нарушением, если предполагалась продажа объектов оценки не единым лотом.
3. Это является нарушением, поскольку стоимость земельного участка оценщик рассчитал полностью, не исключая застроенную часть.
4. Это не является нарушением, поскольку рыночная стоимость здания включает в себя и стоимость земельного участка.

## **23. Выберите один правильный ответ**

Банк создает резервы под обесценение или резервы на возможные потери от обесценения ценной бумаги исходя из ее рыночной стоимости. Под рыночной стоимостью финансовых инструментов для бухгалтерского учета в банке понимают:

1. текущую стоимость финансовых инструментов на фондовой бирже или у организатора торговли, средневзвешенную цену одной ценной бумаги по сделкам, совершенным в течение последнего торгового дня отчетного месяца на фондовой бирже или через организатора торговли, куда банк имеет прямой доступ к торгам или совершает операции через брокера.
2. текущую стоимость финансовых инструментов на фондовой бирже или у организатора торговли, средневзвешенную цену одной ценной бумаги по сделкам, совершенным в течение последнего торгового дня отчетного месяца на фондовой бирже или через организатора торговли. Биржа для расчета выбирается на основе профессионального суждения банка.
3. рыночную стоимость финансовых инструментов, определенную на основе договора с независимым оценщиком, аккредитованным банком.

#### **24. Выберите один правильный ответ**

Как часто и по какому курсу активы и обязательства банков в иностранной валюте пересчитываются банками в рубли?

1. ежемесячно на последнюю дату месяца по официальному курсу Банка России.
2. ежедневно по официальному курсу Банка России.
3. ежедневно по курсу самостоятельно рассчитанному банком по результатам внебиржевых торгов.
4. ежеквартально, на последний день отчетного периода по официальному курсу Банка России

#### **25. Выберите один правильный ответ**

При ведении бухгалтерского учета в банке активные счета предназначены для учета активных операций банка, пассивные – для пассивных. Определите схема какого счета представлена в таблице.

Дебет	Кредит
Сн – сальдо (остаток) на начало периода	
Банковские операции, вызывающие увеличение счета – их сумма – оборот по дебету за период – Од -прирост(+)	Банковские операции, вызывающие уменьшение счета – их сумма – оборот по кредиту за период – Ок снижение (-)
Ск – сальдо на конец периода Ск = Сн + Од – Ок	

1. Активного
2. Пассивного
3. Активно-пассивного
4. Пассивно-активного

#### **26. Выбери один правильный ответ**

При ведении бухгалтерского учета в банке активные счета предназначены для учета активных операций банка, пассивные – для пассивных. Определите схема какого счета представлена в таблице.

Дебет	Кредит
	Сн – сальдо (остаток) на начало периода
Банковские операции, вызывающие уменьшение счета – их сумма – оборот по дебету за период – Од прирост(-)	Банковские операции, вызывающие увеличение счета – их сумма – оборот по кредиту за период-Ок снижение (+)
	Ск – сальдо на конец периода Ск = Сн + Ок – Од

1. Активного
2. Пассивного
3. Активно-пассивного
4. Пассивно-активного

#### **27. Выберите все правильные ответы**

В Плане счетов бухгалтерского учета выделены специальные счета для учета операций с нерезидентами Российской Федерации. Кто из перечисленных ниже является резидентом Российской Федерации?

1. физические лица, имеющие постоянное местожительство в Российской Федерации, в том числе временно находящиеся за пределами Российской Федерации;
2. юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением в Российской Федерации;
3. предприятия и организации, не являющиеся юридическими лицами, созданные в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местонахождением в Российской Федерации;

4. дипломатические и иные официальные представительства Российской Федерации, находящиеся за пределами Российской Федерации;
5. находящиеся в Российской Федерации иностранные дипломатические и иные официальные представительства, а также международные организации, их филиалы и представительства;

**28. Выберите один правильный ответ.**

План счетов для кредитных организаций и инструкция по его применению утверждаются...

1. Министерством финансов Российской Федерации.
2. Центральным Банком Российской Федерации;
3. Правительством Российской Федерации;
4. Министерство экономического развития Российской Федерации.

**29. Выберите все правильные ответы**

Кредитная организация или микрофинансовая организация обязана по каждому заемщику рассчитать показатель долговой нагрузки заемщика в следующих случаях:

1. при принятии решения о предоставлении потребительского кредита (займа);
2. при принятии решения об увеличении размера среднемесячного платежа по потребительскому кредиту (займу), за исключением потребительского кредита (займа) с лимитом кредитования;
3. при принятии решения об увеличении лимита кредитования по потребительскому кредиту (займу) с лимитом кредитования;
4. при принятии решения о продлении срока действия договора потребительского кредита (займа) с лимитом кредитования.
5. при принятии решения об открытии депозитного счета.

**30. Задание на установление соответствия**

В современной теории информации выделяют следующие свойства информации, определяющие ее качество. Установите соответствие между понятием (колонка А) и определением этого понятия в соответствии с (колонка Б).

Колонка А	Колонка Б
1. Релевантность	А. отсутствие скрытых ошибок
2. Достоверность	В. невозможность несанкционированного доступа к информации или ее изменения
3. Своевременность	С. соответствие информации запросам потребителя
4. Доступность	Д. соответствие запросам потребителя информации в нужный момент времени
5. Защищенность	Е. возможность получения информации данным потребителем

**31. Выберите все правильные ответы**

При определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов в состав обязательств включается резерв на выплату вознаграждения:

1. управляющей компании,
2. специализированному депозитарию,
3. аудиторской организации,
4. резерва на оплату расходов, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, или имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда
5. оценщику акционерного инвестиционного фонда или паевого инвестиционного фонда,
6. лицу, осуществляющему ведение реестра акционеров акционерного инвестиционного фонда,
7. бирже и лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда

### **32. Выберите один правильный ответ**

Оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, иного предусмотренного нормативными актами Банка России имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду или составляющего паевой инвестиционный фонд, осуществляется

1. советом директоров (наблюдательным советом) акционерного инвестиционного фонда
2. оценщиком
3. аудитором
4. управляющей компанией

### **33. Задание на установление соответствия**

Установите соответствие между понятием (Колонка А) и его определением (Колонка Б).

А	Б
1. Базовая банковская лицензия	А. банк может выполнять все операции по ФЗ "О банках и банковской деятельности" № 395-1, но только с гражданами и компаниями РФ. Запрещено вести операции с иностранцами по части драгоценных металлов, предоставления лизинга и поручительства. Открывать корреспондентские счета компания может только в российских банках
2. Универсальная банковская лицензия	Б. банк может выполнять все финансовые операции согласно ФЗ "О банках и банковской деятельности" № 395-1, включая работу с иностранными контрагентами и гражданами, открытие корреспондентских счетов в зарубежных банках

### **34. Выберите один правильный ответ.**

Верны ли следующие суждения о рыночной стоимости?

А. значение *Рыночной стоимости* является объективной оценкой установленных прав собственности на определенное имущество на конкретную дату.

Б. значение *Рыночной стоимости* является объективной оценкой собственности участниками рынка на определенное имущество на конкретную дату без привязки к каким либо правам.

1. Верно только А
2. Верно только Б
3. Оба суждения верны
4. Оба суждения не верны.

### **35. Выберите один правильный ответ.**

Верны ли следующие суждения:

А. Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное.

Б. Использование имущества, не разрешенное законом или физически невозможное, может рассматриваться как наиболее эффективное, в случае если такое использование даст наибольшую стоимость.

1. Верно только А
2. Верно только Б
3. Оба суждения верны
4. Оба суждения не верны.

**36. Выберите один правильный ответ.**

Сумма, указанная в процентном выражении к сумме кредита, которую платит получатель кредита за пользование им – это:

1. Ставка дисконтирования;
2. Процентная ставка;
3. Стоимость капитала;
4. Сумма, указанная в процентном выражении к сумме кредита, которую платит получатель кредита за пользование им в расчете на определенный период.

**37. Выберите один правильный ответ.**

График спроса представляет собой графическое изображение зависимости между:

1. Ценностью товара и намерениями его купить
2. Ценой товара и его стоимостью (себестоимостью)
3. Ценой товара и количеством желаемого к покупке товара
4. Ценой товара и количеством товара, который готовы купить потребители.

**38. Выберите все правильные ответы**

Сдавать отчетность в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО) обязаны:

1. кредитные организации;
2. организации бюджетной сферы;
3. страховые организации (за исключением страховых медицинских организаций, осуществляющих деятельность исключительно в сфере обязательного медицинского страхования);
4. негосударственные пенсионные фонды;
5. управляющие компании инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов;
6. клиринговые организации;
7. федеральные государственные унитарные предприятия, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации;
8. акционерные общества, акции которых находятся в федеральной собственности и перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации;
9. иные организации, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам путем их включения в котировальный список, за исключением специализированных обществ и ипотечных агентов.

**39. Задание с открытым ответом**

На основе данных формы 0409813 рассчитать норматив достаточности базового капитала Н.1.1 на отчетную дату. Результат в процентах округлить до десятых.

Код территории и по ОКАТО <sup>1</sup>	Код кредитной организации (филиала)	
	по ОКПО <sup>2</sup>	регистрационный номер (/порядковый номер)

**СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ НОРМАТИВАХ, НОРМАТИВЕ  
ФИНАНСОВОГО РЫЧАГА  
И НОРМАТИВЕ КРАТКОСРОЧНОЙ ЛИКВИДНОСТИ  
(публикуемая форма)**



Полное фирменное наименование  
кредитной организации  
(головной кредитной организации  
банковской группы)

---

Адрес кредитной организации  
(головной кредитной организации  
банковской группы) в пределах места  
нахождения кредитной организации  
(головной кредитной организации  
банковской группы)

---

Номер строки	Наименование показателя	Номер пояснения	Фактическое значение				
			на отчетную дату	на дату, отстоящую на один квартал от отчетной даты	на дату, отстоящую на два квартала от отчетной даты	на дату, отстоящую на три квартала от отчетной даты	на дату, отстоящую на четыре квартала от отчетной даты
1	2	3	4	5	6	7	8
КАПИТАЛ, тыс. руб.							
1	Базовый капитал		6929142				6675182
1a	Базовый капитал при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков						
2	Основной капитал		10446017				1038981
2a	Основной капитал при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков						
3	Собственные средства		11742364				1054891

	(капитал)						
3а	Собственные средства (капитал) при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков						
АКТИВЫ, ВЗВЕШЕННЫЕ ПО УРОВНЮ РИСКА, тыс. руб.							
4	Активы, взвешенные по уровню риска		7126202 1				4272585
НОРМАТИВЫ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА, процентов							
5	Норматив достаточности и базового капитала Н1.1 (Н20.1)						
5а	Норматив достаточности и базового капитала при полном применении модели ожидаемых кредитных убытков						
6	Норматив достаточности и основного капитала Н1.2 (Н20.2)						
6а	Норматив достаточности и основного капитала при						

	полном применении модели ожидаемых кредитных убытков						
--	---	--	--	--	--	--	--

#### **40. Задание на установление соответствия**

Установите соответствие между методом оценки (колонка А) и формулой расчета в соответствии с (колонка Б).

Для расчета стоимости воспроизводства/замещения активов могут применяться различные методы, к основным из которых относятся следующие:

А	Б
1.Ресурсный метод (расчет по элементам затрат в ценах на дату оценки). Стоимость замещения/воспроизводства определяется по следующей формуле:	А) $RCN = U \times V$  Где: U – Удельные затраты на создание аналогичного объекта V – Объем, площадь, длина или другой параметр объекта, соответствующий удельным затратам
2.Метод удельных показателей, основанный на расчете удельных показателей затрат по аналогичным объектам, с применением следующей формулы:	Б) $RCN = BC_t \times I_t$  Где: t – Год, в котором произведены исторические затраты $BC_t$ – Базовая стоимость объекта в году $I_t$ – Индекс роста цен на данный вид имущества за период от года t до даты оценки
3.Метод индексации исторических затрат с приведением их к уровню цен на дату оценки по формуле:	С) $RCN = \sum C_i \times N_i$  Где: RCN – Стоимость замещения/воспроизводства $C_i$ – Стоимость i-го элемента в составе объекта в текущих рыночных ценах $N_i$ – Количество элементов в составе объекта

#### **11. Критерии оценки (ключи к заданиям), правила обработки результатов теоретического**

**этапа профессионального экзамена и принятия решения о допуске (отказе в допуске) к практическому этапу профессионального экзамена:**

№ задания	Правильные варианты ответа	Вес задания или баллы, начисляемые за верный ответ
1	2	1
2	1	1
3	3,4,5	1
4	1,2,3	1
5	2	1
6	1,2,4,5	1
7	1-Е; 2-С; 3-Д; 4-А; 5-В	1
8	1-Д; 2-А; 3-В; 4-С	1
9	4	1
10	2	1
11	3	1
12	1.3.5.	1
13	1.3.5	1
14	1	1
15	1-С; 2-А;3-В	1
16	1-С; 2-А; 3-В	1
17	1.2.3.4	1
18	2	1
19	3	1
20	14,66	1
21	2	1
22	1	1
23	1	1
24	2	1
25	1	1
26	2	1
27	1,2,3,4	1
28	2	1
29	1,2,3,4	1
30	1-С,2-А,3-Д,4-Е,5-В	1
31	1,2,3,5,6,7	1
32	2	1
33	1-А,2-Б	1
34	1	1
35	1	1
36	4	1
37	4	1
38	1,3,4,5,6,7,8,9	1
39	9,72	1
40	1-С; 2-А;3-Б	1

Правила обработки результатов теоретического этапа профессионального экзамена и принятия решения о допуске (отказе в допуске) к практическому этапу профессионального экзамена:

*К практическому этапу экзамена допускаются соискатели, набравшие не менее 30 баллов из 40 возможных (или правильно ответившие на 75% заданий).*

В качестве факта сдачи теоретической части профессионального экзамена центр оценки квалификации может засчитать Сертификат признания, выданный Советом по профессиональным квалификациям финансового рынка по результатам участия соискателей в конкурсе Finskills.

## **12. Задания для практического этапа профессионального экзамена:**

**а)** задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или модельных условиях:

**Трудовая функция: Трудовая функция: D/02.8 Экспертиза (проверка) итогового документа об определении стоимостей**

### **Задание № 1.**

Условия выполнения задания:

1. Место (время) выполнения задания: Центр оценки квалификации/Экзаменационный центр
2. Максимальное время выполнения задания: **90 минут.**
3. Не допускается использование телефонной связи, Интернета и иных источников информационно-коммуникационные технологии, помощи других физических лиц.

**Трудовое действие (действия):**

1. Проверка, экспертиза стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей
2. Проверка, экспертиза фактов и данных, приведенных в итоговом документе об определении стоимостей объектов
3. Проверка расчетов
4. Составление документа по результатам проверки, экспертизы итогового документа об определении стоимостей объектов
5. Консультирование по результатам проверки, рецензирования итогового документа об определении стоимостей объектов со специалистами, выполнявшими работу

**Задание:** На основании представленных документов провести проверку расчетов оценщика и представить правильный расчёт.

**Перечень документов для выполнения задания:**

1. Расчёты оценщика.
2. Ведомость для выполнения задания.

**Условия выполнения задания:**

1. Место (время) выполнения задания: Помещения Центра оценки квалификации
2. Максимальное время выполнения задания: 90 минут.
3. Соискатель может пользоваться: компьютерной и оргтехникой, доступной в помещении ЦОК, где проводится квалификационный экзамен, а также учебно-методической справочной литературой и другими литературными источниками, доступной в библиотеке ЦОК. Не допускается использование телефонной связи, Интернета и иных источников информационно-коммуникационные технологии, помощи других физических лиц.

**Критерии оценки:** Соответствие модельному ответу.

Данные для выполнения задания №1

## Расчеты оценщика.

На экспертизу представлен расчет рыночной стоимости:

Объект недвижимости: земельный участок, общей площадью 600 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для строительства жилого дома, кадастровый (или условный) номер: xxx, адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, с. Алабушево,

Объект недвижимости: Дом, назначение: жилое, общей площадью 105,5 кв.м, кадастровый (или условный) номер: xxx, адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, г. п. Андреевка, с. Алабушево. Собственник физическое лицо.

Итоговая величина стоимости объекта оценки по состоянию на 20 мая 2024 г. с учётом округления составляет:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	<b>11 575 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот семьдесят пять тысяч) руб.</b>
В том числе:	
Рыночная стоимость объекта - Объект недвижимости: земельный участок, общей площадью 600 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для строительства жилого дома, кадастровый (или условный) номер: , адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, с. Алабушево, ул. Островского, участок	5 181 000 (Пять миллионов сто восемьдесят одна тысяча) руб.
Рыночная стоимость объекта - Объект недвижимости: Дом, назначение: жилое, общей площадью 105,5 кв.м, кадастровый (или условный) номер: , адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, г. п. Андреевка, с. Алабушево	6 394 000 (Шесть миллионов триста девяносто четыре тысячи) руб.

требования к проведению

Оценщиком, в ходе анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что Объект оценки можно использовать в качестве строения для проживания без сноса существующих улучшений и без изменения целевого назначения земельного участка. Это использование будет являться юридически возможным, физически и финансово осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным, то есть будет наилучшим и наиболее эффективным использованием.

1. Расчёт стоимости объекта оценки с использованием сравнительного подхода.

1.1. Расчёт рыночной стоимости объекта оценки: земельный участок, общей площадью 600 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для строительства жилого дома, кадастровый (или условный) номер: , адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, с. Алабушево, с использованием сравнительного подхода.

В рамках данного отчёта оценщик применил метод сравнения продаж.

Для реализации метода Оценщиком подобрано 3 (три) объекта-аналога – земельные участки на праве собственности под индивидуальную жилую застройку, расположенные в населённом пункте с. Алабушево, Солнечногорский городской округ Московской области.

**Описание объекта оценки: земельный участок, общей площадью 600 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для строительства жилого дома, адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, с. Алабушево, жилой дом: назначение - жилое, общей площадью 105,5 кв.м**

Наименование показателя	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.			5 650 000	12 000 000	9 500 000
Общая площадь земельного участка, кв.м.	сот.	600,0	400,0	360,0	600,0
Общая площадь улучшения	кв.м	105,5	47,0	129,0	61,0

## РЕШЕНИЕ

**Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник получения информации			<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/298619943/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/298619943/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/294434752/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/294434752/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/294435022/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/294435022/</a>
Цена предложения	руб.		4000 000	9000 000	8500 000
Общая площадь	сот.	6,0	5,0	11,5	10,5
Стоимость предложения за единицу площади	руб./сот.		800 000	782 609	809 524
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения</b>					

<b>(обременения) этих прав</b>					
<b>Передаваемые имущественные права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./с от.		800 000	782 609	809 524
<b>Ограничения (обременения) прав</b>		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./с от.		800 000	782 609	809 524
<b>Условия продажи</b>					
<b>Нетипичные условия сделки</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./с от.		800 000	782 609	809 524
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
<b>Нетипичные условия финансирования</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./с от.		800 000	782 609	809 524
<b>Условия рынка</b>					
<b>Уторговывание</b>			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
<i>Корректировка</i>	%		-4,0%	-4,0%	-4,0%



Скорректированная стоимость	руб./сот.		768 000	751 304	777 143
Дата предложения (дата проведения оценки)		20 мая 2024 г.	Май 2024	Май 2024	Май 2024
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		768 000	751 304	777 143
<b>Местоположение объекта</b>					
Местоположение		Московская область, Солнечногорский район, с.Алабушево, ул.Островского, участок № 22	Московская область, Солнечногорский округ, Алабушево село, Лесная ул.	Московская область, Солнечногорский городской округ, Алабушево село, Московская ул., 5	Московская область, Солнечногорский городской округ, Алабушево село, Пионерская ул., 30
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		768 000	751 304	777 143
Удаленность от МКАД		34 км	28 км	29 км	29 км
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		768 000	751 304	777 143
Направление по шоссе		Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сот.		768 000	751 304	777 143
<b>Физические характеристики</b>					

<b>Общая площадь</b>	сот.	6	5	11,5	10,5
<b>Общая площадь</b>	кв.м	600	500	1150	1050
<i>Корректировка</i>	%		3,4%	13,2%	11,2%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./с от.		794 112	850 477	864 183
<b>Категория земель</b>		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./с от.		794 112	850 477	864 183
<b>Вид разрешенного использования</b>		Под жилую застройку (ИЖС)	Под жилую застройку (ИЖС)	Под жилую застройку (ИЖС)	Под жилую застройку (ИЖС)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./с от.		794 112	850 477	864 183
<b>Конфигурация, форма, рельеф земельного участка</b>		Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию	Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию	Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию	Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию

		зовани ю			
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректирова нная стоимость</i>	руб./с от.		794 112	850 477	864 183
<b>Вид подъездных путей к участку</b>		Обеспе чен подъез дной автомо бильно й дорого й общего пользо вания с тверды м покрыт ием	Обеспеч ен подъездн ой автомоби льной дорогой общего пользо вания с твердым покрыти ем	Обеспечен подъездной автомобильно й дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректирова нная стоимость</i>	руб./с от.		794 112	850 477	864 183
<b>Наличие улучшений</b>		В наличи и постро йки	В наличии постройк и	В наличии постройки	В наличии постройки
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректирова нная стоимость</i>	руб./с от.		794 112	850 477	864 183
<b>Наличие коммуникаций</b>			0	0	0
		Обеспе ченные центра льной электр оэнерг ией (220 - 239 В (одноф азное напряже ние))	Обеспеч енные центра льной электроэ нергией (220 - 240 В (однофаз ное напряже ние))	Обеспеченные центральной электроэнергии (220 - 240 В (однофазное напряжение))	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 - 240 В (однофазное напряжение))

<b>Электроснабжение</b>		однофазное напряжение	однофазное напряжение	однофазное напряжение	однофазное напряжение
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<b>Водоснабжение</b>		Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<b>Газоснабжение</b>		Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<b>Канализация</b>		Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (центральной)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Общая корректировка по коммуникациям</i>	%		-7,4%	9,20%	7,20%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./с от.		735 348	928 720	926 404
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./с от.		735 348	928 720	926 404

Для выводов			
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>12,90 %</b>	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.	
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади</b>			
<b>объекта оценки</b>	руб./с от.	863 491	
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>руб.</b>	<b>5180 944</b>	

Округленное значение

5181000

Обоснование корректировок

Корректировка на торг

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95

3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ	0,89	0,99	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,77	0,92	0,85	0,9	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.)	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87

- Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск;

Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий

Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие

А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Таблица Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уторговывание	-	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка, %		-4,00	-4,00	-4,00

#### 1. Корректировка на наличие коммуникаций

Важным ценообразующим фактором является наличие коммуникаций на участке. Отсутствие или наличие их может существенно влиять на стоимость земельного участка. Корректировка получена на основании исследования, представленном на информационном портале недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) Ассоциации Статриелт - Statrielt (<https://statrielt.ru/>) Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			<b>1,00</b>
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной <b>электроэнергией</b> 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	<b>1,13</b>
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	<b>1,05</b>
5	Обеспеченные <b>водопроводом</b> (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	<b>1,07</b>
6	Обеспеченные <b>канализацией</b> (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	<b>1,06</b>
7	Обеспеченные центральным <b>газоснабжением природным газом</b>	1,09	1,28	<b>1,17</b>
8	Обеспеченные центральным <b>теплоснабжением</b>	1,05	1,18	<b>1,10</b>

Примечания:

Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Наличие электроэнергии</b>	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 -	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 -	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 -	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 -

	240 В (однофазное напряжение))	240 В (однофазное напряжение))	240 В (однофазное напряжение))	240 В (однофазное напряжение))
Корректировка, %		0	0	0
<b>Наличие водопровода</b>	Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)
Корректировка, %		0	0	0
<b>Наличие канализации</b>	Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (центральной)
Корректировка, %		0	0	0
<b>Наличие газоснабжения</b>	Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)
Корректировка, %		0	0	0
<b>Общая корректировка (определяется произведением соответствующих коэффициентов при наличии нескольких видов коммуникаций)</b>				
Корректировка, %		-7,40	9,20	7,20

## 2. Корректировка на общую площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на

единицу площади цене. По данному элементу сравнения объект оценки не соответствует аналогам.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены от размера

земельного участка. Результаты исследования представлены в справочнике «Справочник оценщика Земельные участки».

Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта.

Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации».



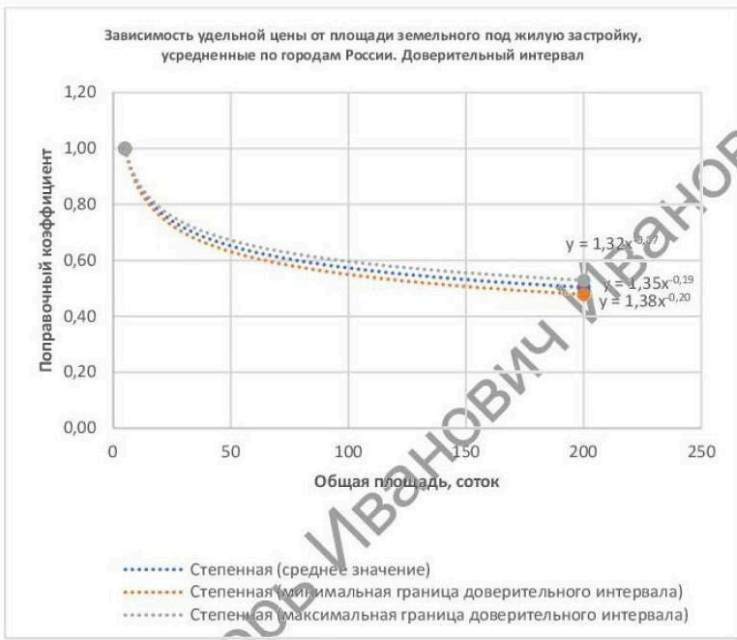


Рис. 21

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на общую площадь	-			
Размер общей площади определяется по следующей формуле: $K_s = (S_o/S_a)^{-0,19}$ где: <b>K<sub>пл</sub></b> – корректировка на размер общей площади земельного участка, %; <b>S<sub>о</sub></b> – площадь земельного участка (объект оценки); <b>S<sub>а</sub></b> – площадь объекта-аналога.	3,40	13,20		
Корректировка, %				11,20

Исходя из вышеизложенного, корректировка на размер общей площади определялась по следующей формуле:

Расчет рыночной стоимости индивидуального дома сравнительным подходом					
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник получения информации			<a href="https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_47_m_na_uchastke_4_sot_36478_7179_2">https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/doma_dachi_kottedzhi/dom_47_m_na_uchastke_4_sot_36478_7179_2</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/surburban/281198340/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/surburban/281198340/</a>	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/31749_2448/">https://dom.mirkvartir.ru/31749_2448/</a>
Цена предложения, руб.	руб.		5650 000	12000 000	9500 000
Общая площадь земельного участка, сот.	сот.	6,0	4,0	3,6	6,0
Общая площадь улучшения, кв.м	кв.м	105,5	47	129	61
Корректировка на величину	руб.		3453 963	3108 567	5180 944

земельного участка					
Корректировка на общую площадь, %			-7,4%	-9,20%	0%
Корректировка на величину земельного участка	руб.		3198 370	2822 578	5180 944
Цена предложения (улучшение без стоимости земельного участка)			2451 630	8891 433	4319 056
Цена предложения (улучшение без стоимости земельного участка) за единицу	руб./кв. м		52 162	68 926	70 804
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
<b>Передаваемые имущественные права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		52 162	68 926	70 804
<b>Ограничения (обременения) прав</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м		52 162	68 926	70 804
<b>Условия продажи</b>					
<b>Нетипичные условия сделки</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0

Скорректированная стоимость	ру б./ кв. м		52 162	68 926	70 804
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	ру б./ кв. м		52 162	68 926	70 804
<b>Условия рынка</b>					
Уторговывание			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-3,0%	-3,0%	-3,0%
Скорректированная стоимость	ру б./ кв. м		50 597	66 858	68 680
Дата предложения (дата проведения оценки)		20 мая 2024 г.	Май 2024	Май 2024	Май 2024
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	ру б./ кв. м		50 597	66 858	68 680
<b>Местоположение объекта</b>					
Местоположение		Московская область, Солнечногорский район, г. П. Андреевка, с.	Московская обл., г.о. Солнечногорск, с. Алабушево, ул. 7 Ноября, 31	Московская область, Солнечногорский городской округ, Бакаево коттеджный поселок, ул. Весенняя, 1	Московская область, Солнечногорский р-н, с. Алабушево, Советская ул., 52

		Алаб ушев о,			
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		50 597	66 858	68 680
<b>Удаленность от МКАД</b>		34 км	23 км	24 км	29 км
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		50 597	66 858	68 680
<b>Направление по шоссе</b>		Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		50 597	66 858	68 680
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	кв. м	105,5	47	129	61
<i>Корректировка</i>	%		-12,14%	-3,27%	-8,39%
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		44 455	64 672	62 918
<b>Материал стен строения</b>		Деревянное здание	Деревянное здание	Деревянное здание	Деревянное здание
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		44 455	64 672	62 918
<b>Физическое состояние строения</b>		Хорошее	Удовлет	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка</i>	%		22%	0	0

<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		54 235	64 672	62 918
<b>Наличие коммуникаций</b>					
<b>Электроснабжение</b>		Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		54 235	64 672	62 918
<b>Водоснабжение</b>		Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		54 235	64 672	62 918
<b>Канализация</b>		Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./		54 235	64 672	62 918

	кв. м				
<b>Газоснабжение</b>		Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		54 235	64 672	62 918
<b>Отопление</b>		Газовое отопление	Газовое отопление	Газовое отопление	Газовое отопление
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		54 235	64 672	62 918
<b>Наличие дополнительных строений на земельном участке при продаже</b>		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		54 235	64 672	62 918
<b>Уровень отделки внутренних помещений</b>		Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
<i>Корректировка</i>	ру б.		0	0	0
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		54 235	64 672	62 918
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
<b>Другие характеристики</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

<b>ки (элементы), влияющие на стоимость</b>					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		54 235	64 672	62 918
<b>Для выводов</b>					
		Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.			
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>9,2 2 %</b>				
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки</b>	ру б./ кв. м	<b>60 608</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>ру б.</b>	<b>6394 167</b>			

Округленное  
значение

6394000

Корректировка на торг (уторговывание)

Данные портала Statrielt (<https://statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	<b>Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка</b> общей площадью <u>до 100 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,93</b>



2	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>100 - 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,87	0,97	<b>0,93</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,92</b>
3	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>более 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,85	0,95	<b>0,91</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,90</b>
4	Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,78	0,92	<b>0,86</b>	<b>0,91</b>	<b>0,90</b>	<b>0,85</b>
5	Индивидуальный жилой дом или дача <u>первичного рынка</u> общей площадью <u>до 150 кв.м.</u> с земельным участком	0,90	0,98	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>
6	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>от 150 до 350 кв.м.</u> с земельным участком	0,88	0,98	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
7	Индивидуальный жилой дом или дача первичного рынка общей площадью <u>350 кв.м. и более</u> с земельным участком	0,82	0,95	<b>0,90</b>	<b>0,91</b>	<b>0,91</b>	<b>0,88</b>
8	<b>Садовый</b> (или дачный) участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. улучшениями	0,85	0,95	<b>0,91</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>0,88</b>
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	0,84	0,97	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,89</b>

Примечания:

Учитывались Дачные дома, соответствующие индивидуальным жилым домам по капитальности, классу качества и отделке, расположенные на земле для садового (дачного) строительства.

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

нижняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большой общей площадью,

верхняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади.

Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: <https://statrielt.ru>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Уторговывание	-	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка, %		-3,00	-3,00	-3,00

### 3. Корректировка на дату оценки

Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Корректировка вводится в стоимости тех объектов-аналогов, которые предлагаются к продаже на дату, существенно отличающуюся от даты оценки (более 60 дней). Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта, и дата объявлений о продаже аналогов не отличаются более чем на 60 дней от даты оценки.

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Дата предложения (дата проведения оценки)	20 мая 2024 г.	Май 2024	Май 2024	Май 2024
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Местоположение объекта

### 4. Корректировка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв.м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

- месторасположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от станций, центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость, и др. Все объекты-аналоги и объект оценки расположены в одной части района, в непосредственной близости друг от друга, и характеризуются сопоставимым удобством использования с точки зрения эксплуатации в качестве жилья, в связи с этим корректировка не требуется.

Физические характеристики

### 5. Корректировка на общую площадь

Корректировка получена на основании исследования, представленном на информационном портале недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) Ассоциации Статриелт - Statrielt (<https://statrielt.ru/>). Для расчета Корректировки на общую площадь сравнивались рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам (сегмент рынка, местоположение, типичная для местности площадь земельного участка, тип, класс качества и состояние здания и отделки помещений, качество коммуникаций) домовладений, "очищенных" от стоимости земли и отличающихся общей (приведенной) площадью помещений и строений.

Исследование рыночных цен предложений пар аналогичных домовладений показало, что зависимость удельной рыночной стоимости домовладения от общей (приведённой) площади помещений и строений выражается степенной функцией:

$$C=b* S n,$$

Где:

C– цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. дома, ден.ед./кв.м.,

S– общая площадь дома, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади дома.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади дома снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные дома не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это дома разных сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,587$ ) выявило коэффициент торможения  $n = - 0,16$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб дома принимает вид:

$$K s = (S_0/S_a)-0,16$$

Где:

$S_0$  – общая площадь оцениваемого дома, ед.

$S_a$  – общая площадь аналогичного по остальным параметрам дома, ед.

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	105,5	47,0	129,0	61,0
Корректировка, %		-12,14	-3,27	-8,39

#### 6. Корректировка на материал стен строения

Считается, что кирпичные дома стоят дороже, чем деревянные (брус, панели и т.д.) в связи с большим сроком жизни здания, его теплоты и т.д. Капитальность зданий – важнейший технический, экономический фактор, влияющий на стоимость объекта. Корректировка получена на основании исследования, представленном на информационном портале недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) Ассоциации Статриелт - Statrielt (<https://statrielt.ru/>).

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на тип, конструкцию, материал стен дома - отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией. К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и

покрытия).

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение																												
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			<b>1,00</b>																												
2	Монолитные сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные кирпичные или	1,0 2	1,0 7	<b>1,04</b>																												
3	Облегченные здания	<p>У</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="5">1.Дачи. 2.Дома. 3.Таунхаусы. 4.Коттеджи</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Физическое состояние</th> <th colspan="3">аналог</th> <th rowspan="2"></th> </tr> <tr> <th>хорошее</th> <th>удовл.</th> <th>неудовл.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>объект</td> <td>хорошее</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,66</td> </tr> <tr> <td>оценки</td> <td>удовл.</td> <td>0,82</td> <td><b>1,00</b></td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <td></td> <td>неудовл.</td> <td>0,60</td> <td>0,74</td> <td><b>1,00</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>л</p> <p>* для объектов, один из которых находится в «хорошем» состоянии, а другой в «неудовлетворительном», использование корректирующего коэффициента на физическое состояние жилого дома в целом не рекомендуется, поскольку данные объекты не могут являться аналогами</p>	1.Дачи. 2.Дома. 3.Таунхаусы. 4.Коттеджи					Физическое состояние	аналог				хорошее	удовл.	неудовл.	объект	хорошее	1,00	1,22	1,66	оценки	удовл.	0,82	<b>1,00</b>	1,36		неудовл.	0,60	0,74	<b>1,00</b>	0,9 3	0,9 3	<b>0,92</b>
1.Дачи. 2.Дома. 3.Таунхаусы. 4.Коттеджи																																	
Физическое состояние	аналог																																
	хорошее	удовл.	неудовл.																														
объект	хорошее	1,00	1,22	1,66																													
оценки	удовл.	0,82	<b>1,00</b>	1,36																													
	неудовл.	0,60	0,74	<b>1,00</b>																													
4	Деревянные здания	Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус) утепленные и облицованные	0,7 2	0,8 3	<b>0,78</b>																												
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-винтовой. Балки и элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,6 0	0,7 8	<b>0,70</b>																												

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен строения	Деревянное здание	Деревянное здание	Деревянное здание	Деревянное здание
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

#### 7. Корректировка на физическое состояние строения

Данная корректировка отражает разницу в физическом состоянии долгоживущих элементов (фундамента, стен, перекрытий и покрытий), короткоживущих элементов (кровли, проемов, полов, и инженерного оборудования) оцениваемого объекта и объектов-аналогов. Корректировка получена по сведениям справочника «Справочник оценщика недвижимости- 2023 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома. Часть 2. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок».

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние строения	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка, %		22,0	0,00	0,00

#### 8. Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка получена на основании исследования, представленном на информационном портале недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка) Ассоциации Статриелт - Satrielt (<https://statrielt.ru/>). расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных (жилых, дачных садовых) домов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, общая площадь, качество и состояние отделки), отличающихся обеспеченностью инженерными коммуникациями.

№	Системы коммуникаций	Характеристика параметра, соотношение (отсутствие / наличие)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Электроснабжение однофазное до 3 кВт	Подведенная к участку центральная линия и система однофазного электроснабжения дома "с выделенной мощностью до 3 квт" (отсутствие / наличие)	0,97	0,99	0,98

2	Электроснабжение однофазное до 15 квт или трехфазное	Подведенная к участку центральная линия и система электроснабжения дома с "выделенной мощностью до 15 квт" или с трехфазным напряжением (отсутствие / наличие)	0,9 4	0,9 7	<b>0,96</b>
3	Водопровод и канализация	Подведенные к участку центральные линии и системы, устроенные в домовладении, локальные системы водоподачи, подготовки и стоков воды (собственная скважина, насосные станции, фильтрация, очистные сточные системы) (отсутствие / наличие)	0,9 3	0,9 5	<b>0,94</b>
4	Центральные : отопление и горячее водоснабжение	Подведенная к участку центральная линия отопления и горячего водоснабжения и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие постоянное отопление и горячее водоснабжение дома (отсутствие / наличие)	0,8 9	0,9 4	<b>0,92</b>
5	Газоснабжение и котельное отопление природным газом	Подведенная к участку центральная линия газопровода и системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме постоянное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,8 5	0,9 3	<b>0,90</b>
6	Угольное, пропановое или пеллетное котельное отопление, газоснабжение с помощью пропановых баллонов или газгольдеров	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие в доме котельное отопление, нагрев воды и пищи (отсутствие / наличие)	0,9 3	0,9 5	<b>0,94</b>
7	Электрическое: отопление, водонагрев и приготовление пищи	Системы, устроенные в домовладении, обеспечивающие котельное отопление, приготовление пищи и горячее водоснабжение от электронагревательного оборудования и сети соответствующей мощности (отсутствие / наличие)	0,9 2	0,9 5	<b>0,94</b>
8	Линии телекоммуникаций и телевидения	Проводная или беспроводная связь, спутниковое оборудование и др. системы, обеспечивающие в домовладении надежную связь, высокоскоростной или широкополосный интернет и телевидение (отсутствие / наличие)	0,9 8	1,0 0	<b>0,99</b>

Источник информации: <https://statrliet.ru/>

Корректировка получена по сведениям справочника «Справочник оценщика недвижимости-2021

под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома. Часть 2. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок».

Матрица коэффициентов

Таблица 78

Отопление		аналог				
		без отопления	печное	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,91	0,86	0,84	0,83
	печное	1,10	1,00	0,94	0,93	0,91
	электрическое	1,17	1,06	1,00	0,98	0,96
	газовое	1,19	1,08	1,02	1,00	0,98
	центральное	1,21	1,10	1,04	1,02	1,00

Матрица коэффициентов

Таблица 90

Канализация		аналог		
		без канализации	канализация в виде септика	центральная канализация
объект оценки	без канализации	1,00	0,93	0,85
	канализация в виде септика	1,08	1,00	0,92
	центральная канализация	1,17	1,09	1,00

Матрица коэффициентов

Таблица 85

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		аналог		
		без водоснабжения	автономное водоснабжение	центральное водоснабжение
объект оценки	без водоснабжения	1,00	0,93	0,88
	автономное водоснабжение	1,08	1,00	0,95
	центральное водоснабжение	1,14	1,05	1,00

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение цены жилого дома с центральным газоснабжением к цене такого же дома без газоснабжения	1,13	1,12	1,14

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица Применяемые корректировки

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Электроснабжение</b>	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
<b>Водоснабжение</b>	Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
<b>Канализация</b>	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
<b>Газоснабжение</b>	Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
<b>Отопление</b>	Газовое отопление	Газовое отопление	Газовое отопление	Газовое отопление
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

9. Корректировка на наличие дополнительных строений на земельном участке при продаже

Корректировка получена по сведениям Справочника оценщика недвижимости-2023 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома. Часть 2. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок».

Матрица коэффициентов

Таблица 46

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,14
	нет хозпостроек	0,87	1,00

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Таблица 14.10. Применяемые корректировки



Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие дополнительных строений на земельном участке	В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

#### 10. Корректировка на уровень отделки внутренних помещений

Внесение поправки на состояние оцениваемых объектов обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, влияющих на стоимость аналогов по сравнению с оцениваемыми помещениями. Корректировка получена по сведениям Справочника оценщика недвижимости-2023 под редакцией Лейфера Л.А. «Жилые дома. Часть 2. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок».

#### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 70

Состояние отделки объекта	объект-аналог						
	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметического ремонта	Современный	Комфортный	Элитный
Без отделки	0	590	-4 789	-5 248	-9 818	-13 628	-21 705
Требуется капитального ремонта	-590	0	-5 379	-5 838	-10 407	-14 218	-22 295
Под чистовую отделку	4 789	5 379	0	-459	-5 029	-8 839	-16 916
Требуется косметического ремонта	5 248	5 838	459	0	-4 570	-8 381	-16 457
Современный	9 818	10 407	5 029	4 570	0	-3 811	-11 887
Комфортный	13 628	14 218	8 839	8 381	3 811	0	-8 076
Элитный	21 705	22 295	16 916	16 457	11 887	8 076	0

Применяемые корректировки приведены в таблице ниже.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
Корректировка, руб./кв.м		0	0	0
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00

Практическое задание выполнено при условии соответствия результата выполнения задания установленным «модельным ответам».

## 6. Расчет эксперта

Описание объекта оценки: земельный участок, общей площадью 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства жилого дома, адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, с. Алабушево, жилой дом: назначение - жилое, общей площадью 105,5 кв.м

Наименование показателя	Ед.изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.			5 650 000	12 000 000	9 500 000
Общая площадь земельного участка, кв.м.	сот.	600,0	400,0	360,0	600,0
Общая площадь улучшения	кв.м	105,5	47,0	129,0	61,0

## РЕШЕНИЕ

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Элементы сравнения	Ед.изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник получения информации			<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburba">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburba</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/</a>
Цена предложения	руб.		4000 000	9000 000	8500 000
Общая площадь	сот.	6,0	5,0	11,5	10,5
Стоимость предложения за единицу площади	руб./сот.		800 000	782 609	809 524
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%				
Скорректированная стоимость	руб./сот.				
Ограничения (обременения) прав		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%				0

<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.				
<b>Условия продажи</b>					
<b>Нетипичные условия сделки</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.				
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
<b>Нетипичные условия финансирования</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%				0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.				
<b>Условия рынка</b>					
<b>Уторговывание</b>			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.				
<b>Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		20 мая 2024 г.	Май 2024	Май 2024	Май 2024
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.				
<b>Местоположение объекта</b>					
<b>Местоположение</b>		Московская область, Солнечногорский район, с.Алабушево	Московская область, Солнечногорск городской округ, Алабушево село, Лесная ул.	Московская область, Солнечногорск городской округ, Алабушево село, Московская ул., 5	Московская область, Солнечногорск городской округ, Алабушево село, Пионерская ул., 30

<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Удаленность от МКАД</b>		34 км	28 км	29 км	29 км
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Направление по шоссе</b>		Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	сот.	6	5	11,5	10,5
<b>Общая площадь</b>	кв.м	600	500	1150	1050
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Категория земель</b>		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Вид разрешенного использования</b>		Под жилую застройку (ИЖС)	Под жилую застройку (ИЖС)	Под жилую застройку (ИЖС)	Под жилую застройку (ИЖС)
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Конфигурация, форма, рельеф земельного участка</b>		Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению	Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и	Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию	Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию

		ию и разрешенному использованию	разрешенному использованию		
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Вид подъездных путей к участку</b>		Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Наличие улучшений</b>		В наличии постройки	В наличии постройки	В наличии постройки	В наличии постройки
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Наличие коммуникаций</b>					
		Обеспеченные центральной электроэнергией (220 - 239 В (однофазное напряжение))	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 - 240 В (однофазное напряжение))	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 - 240 В (однофазное напряжение))	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 - 240 В (однофазное напряжение))
<b>Электроснабжение</b>		однофазное напряжение	однофазное напряжение	однофазное напряжение	однофазное напряжение
<i>Корректировка</i>	%				

<b>Водоснабжение</b>		Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)
<i>Корректировка</i>	%				
<b>Газоснабжение</b>		Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)
<i>Корректировка</i>	%				
<b>Канализация</b>		Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (центральной)
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Общая корректировка по коммуникациям</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.				
<b>Для выводов</b>					
<b>Коэффициент вариации</b>	%	<p>Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического.</p> <p>Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.</p>			

<b>Средневзвешенная цена за единицу площади</b>			
<b>объекта оценки</b>	руб./ со т.		
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	руб.		

Округленное  
значение

### Расчет рыночной стоимости индивидуального дома сравнительным подходом

			<b>Аналог № 1</b>	<b>Аналог № 2</b>	<b>Аналог № 3</b>
<b>Источник получения информации</b>			<a href="https://www.avito.ru/moskva_zeleno_grad/doma_dachi_kottedzhi/dom47">https://www.avito.ru/moskva_zeleno_grad/doma_dachi_kottedzhi/dom47</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/surburban/281198">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/surburban/281198</a>	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/31749">https://dom.mirkvartir.ru/31749</a>
<b>Цена предложения, руб.</b>	руб.		5650 000	12000 000	9500 000
<b>Общая площадь земельного участка, сот.</b>	сот.	6,0	4,0	3,6	6,0
<b>Общая площадь улучшения, кв.м</b>	кв.м	105,5	47	129	61
<b>Корректировка на величину земельного участка</b>	руб.				
<b>Корректировка на общую площадь, %</b>					
<b>Корректировка на величину земельного участка</b>	руб.				
<b>Цена предложения (улучшение)</b>					

<b>без стоимости земельного участка)</b>					
<b>Цена предложения (улучшение без стоимости земельного участка) за единицу</b>	руб./ кв.м				
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
<b>Передаваемые имущественные права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Ограничения (обременения) прав</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Условия продажи</b>					
<b>Нетипичные условия сделки</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
<b>Нетипичные условия финансирования</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Условия рынка</b>					



<b>Уторговывание</b>			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		20 мая 2024 г.	Май 2024	Май 2024	Май 2024
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Местоположение объекта</b>					
<b>Местоположение</b>		Московская область, Солнечногорский район, г. п. Андреевка, с. Алабушево	Московская обл., г.о. Солнечногорск, с. Алабушево, ул. 7 Ноября, 31	Московская область, Солнечногорск городской округ, Бакеево коттеджный поселок, ул. Весенняя, 1	Московская область, Солнечногорский р-н, с. Алабушево, Советская ул., 52
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Удаленность от МКАД</b>		34 км	23 км	24 км	29 км
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Направление по шоссе</b>		Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				

Физические характеристики					
<b>Общая площадь</b>	кв.м	105,5	47	129	61
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м				
<b>Материал стен строения</b>		Деревянное здание	Деревянное здание	Деревянное здание	Деревянное здание
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м				
<b>Физическое состояние строения</b>		Хорошее	Удовлет.	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка</i>	%			0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м				
<b>Наличие коммуникаций</b>					
<b>Электроснабжение</b>		Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м				
<b>Водоснабжение</b>		Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение
<i>Корректировка</i>	%				

<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Канализация</b>		Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Газоснабжение</b>		Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Отопление</b>		Газовое отопление	Газовое отопление	Газовое отопление	Газовое отопление
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Наличие дополнительных строений на земельном участке при продаже</b>		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Уровень отделки внутренних помещений</b>		Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
<i>Корректировка</i>	руб.				
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ кв.м				
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					

<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%				
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв.м				
<b>Для выводов</b>					
		Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.			
<b>Коэффициент вариации</b>	%				
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки</b>	руб./кв.м				
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	руб.				

Округленное значение            руб

Замечания по обоснованию и применению метода и произведённым расчётам оценка земельного участка:

Замечания по обоснованию и применению метода и произведённым расчётам оценка жилого дома:

Итоговая величина стоимости объекта оценки с учетом исправления ошибок по состоянию на 20 мая 2024 г. с учётом округления составляет:

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	
В том числе:	
Рыночная стоимость объекта - Объект недвижимости: земельный участок, общей площадью 600 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для строительства жилого дома, кадастровый (или условный) номер: X, адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, с. Алабушево, ул.	
Рыночная стоимость объекта - Объект недвижимости: Дом, назначение: жилое, общей площадью 105,5 кв.м, кадастровый (или условный) номер: X, адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, г. п. Андреевка, с. Алабушево,	

«Модельный ответ»

Практическое задание №1

Практическое задание выполнено при условии соответствия результата выполнения задания установленным «модельным ответам».

**Расчет эксперта**

**Описание объекта оценки: земельный участок, общей площадью 600 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства жилого дома, адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, с. Алабушево, жилой дом: назначение - жилое, общей площадью 105,5 кв.м**

Наименование показателя	Ед.и зм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб.			5 650 000	12 000 000	9 500 000
Общая площадь земельного участка, кв.м.	сот.	600,0	400,0	360,0	600,0
Общая площадь улучшения	кв.м	105,5	47,0	129,0	61,0

**РЕШЕНИЕ**

**Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник получения информации			<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/s">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/s</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/294434752/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/294434752/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/294435022/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/294435022/</a>

			uburban/29 8 619943/		
<b>Цена предложения</b>	руб.		4000 000	9000 000	8500 000
Общая площадь	сот.	6,0	5,0	11,5	10,5
Стоимость предложения за единицу площади	руб./ со т.		800 000	782 609	809 524
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
<b>Передаваемые имущественные права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		800 000	782 609	809 524
<b>Ограничения (обременения) прав</b>		Не учитываются	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		800 000	782 609	809 524
<b>Условия продажи</b>					
<b>Нетипичные условия сделки</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		800 000	782 609	809 524
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
<b>Нетипичные условия финансирования</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		800 000	782 609	809 524
<b>Условия рынка</b>					

<b>Уторговывание</b>			Торг предусмотр ен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
<i>Корректировка</i>	%		-6,0%	-6,0%	-6,0%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		752 000	735 652	760 952
<b>Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		20 мая 2024 г.	Май 2024	Май 2024	Май 2024
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		752 000	735 652	760 952
<b>Местоположение объекта</b>					
<b>Местоположение</b>		Московская область, Солнечногорский район, с.Алабушево, ул.Островского, участок № 22	Московская область, Солнечногорский городской округ, Алабушево село, Лесная ул.	Московская область, Солнечногорский городской округ, Алабушево село, Московская ул., 5	Московская область, Солнечногорский городской округ, Алабушево село, Пионерская ул., 30
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		752 000	735 652	760 952
<b>Удаленность от МКАД</b>		34 км	28 км	29 км	29 км
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		752 000	735 652	760 952
<b>Направление по шоссе</b>		Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		752 000	735 652	760 952
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	сот.	6	5	11,5	10,5
<b>Общая площадь</b>	кв.м	600	500	1150	1050
<i>Корректировка</i>	%		-3,4%	13,2%	11,2%

<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		726 396	832 447	846 320
<b>Категория земель</b>		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		726 396	832 447	846 320
<b>Вид разрешенного использования</b>		Под жилую застройку (ИЖС)	Под жилую застройку (ИЖС)	Под жилую застройку (ИЖС)	Под жилую застройку (ИЖС)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		726 396	832 447	846 320
<b>Конфигурация, форма, рельеф земельного участка</b>		Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию	Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию	Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию	Форма и рельеф объекта полностью пригодны для использования объекта согласно целевому назначению и разрешенному использованию
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./ со т.		726 396	832 447	846 320
<b>Вид подъездных путей к участку</b>		Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием	Обеспечен подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием



<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.		726 396	832 447	846 320
<b>Наличие улучшений</b>		В наличии постройки и	В наличии постройки	В наличии постройки	В наличии постройки
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./со т.		726 396	832 447	846 320
<b>Наличие коммуникаций</b>			0	0	0
		Обеспеченные центральной электроэнергией (220 - 239 В (однофазное напряжение))	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 - 240 В (однофазное напряжение))	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 - 240 В (однофазное напряжение))	Обеспеченные центральной электроэнергией (220 - 240 В (однофазное напряжение))
<b>Электроснабжение</b>		однофазное напряжение	однофазное напряжение	однофазное напряжение	однофазное напряжение
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<b>Водоснабжение</b>		Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)	Обеспечен водопроводом (центральным)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<b>Газоснабжение</b>		Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)	Обеспечен газоснабжением (центральным)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<b>Канализация</b>		Обеспечен канализацией	Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (автономной)	Обеспечен канализацией (центральной)

		(автономной)			
Корректировка	%		0	0	0
Общая корректировка по коммуникациям	%		0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./со т.		726 396	832 447	846 320
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./со т.		726 396	832 447	846 320
<b>Для выводов</b>					
Коэффициент вариации	8,18 %	Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.			
Средневзвешенная цена за единицу площади					
объекта оценки	руб./со т.	801721			
Рыночная стоимость объекта оценки	руб.	<b>4810325</b>			

Округленное значение

4810000

#### Расчет рыночной стоимости индивидуального дома сравнительным подходом

			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник получения информации			<a href="https://www.avito.ru/moskva_zeleno_grad/doma_dach">https://www.avito.ru/moskva_zeleno_grad/doma_dach</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/su">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/su</a>	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/317492448/">https://dom.mirkvartir.ru/317492448/</a>

			i_kottedzhi/dom _47_m_na_ucha stke_4_sot._364 787179 2	burban/2811983 40/	
<b>Цена предложения, руб.</b>	ру б.		5650 000	12000 000	9500 000
<b>Общая площадь земельного участка, сот.</b>	сот	6,0	4,0	3,6	6,0
<b>Общая площадь улучшения, кв.м</b>	кв. м	105,5	47	129	61
<b>Корректировка на величину земельного участка</b>	ру б.		3206 884	2886 195	4810 325
<b>Корректировка на общую площадь, %</b>			-7,4%	-9,20%	0%
<b>Корректировка на величину земельного участка</b>	ру б.		2969 574	2620 665	4810 325
<b>Цена предложения (улучшение без стоимости земельного участка)</b>			2680 426	9113 805	4689 675
<b>Цена предложения (улучшение без стоимости земельного участка) за единицу</b>	ру б./ кв. м		57 030	70 650	76 880
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
<b>Передаваемые имущественные права</b>		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0

<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		57 030	70 650	76 880
<b>Ограничения (обременения) прав</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		57 030	70 650	76 880
<b>Условия продажи</b>					
<b>Нетипичные условия сделки</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		57 030	70 650	76 880
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
<b>Нетипичные условия финансирования</b>		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		57 030	70 650	76 880
<b>Условия рынка</b>					
<b>Уторговывание</b>			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
<i>Корректировка</i>	%		-3,0%	-3,0%	-3,0%
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		55 319	68 530	74 574
<b>Дата предложения (дата проведения оценки)</b>		20 мая 2024 г.	Май 2024	Май 2024	Май 2024
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0

<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		55 319	68 530	74 574
<b>Местоположение объекта</b>					
<b>Местоположение</b>		Московская область, Солнечногорский район, г.п.Андреевка, с.Алабушево,	Московская обл., г.о.Солнечногорск, с.Алабушево, ул.7 Ноября, 31	Московская область, Солнечногорск городской округ, Бакеево коттеджный поселок, ул.Весенняя, 1	Московская область, Солнечногорский р-н, с.Алабушево, Советская ул., 52
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		55 319	68 530	74 574
<b>Удаленность от МКАД</b>		34 км	23 км	24 км	29 км
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		55 319	68 530	74 574
<b>Направление по шоссе</b>		Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		55 319	68 530	74 574
<b>Физические характеристики</b>					
<b>Общая площадь</b>	кв. м	105,5	47	129	61
<i>Корректировка</i>	%		-12,1%	3,3%	-8,4%
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		48 606	70 771	68 315
<b>Материал стен строения</b>		Деревянное здание	Деревянное здание	Деревянное здание	Деревянное здание
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0

<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		48 606	70 771	68 315
<b>Физическое состояние строения</b>		Хорошее	Удовлет	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка</i>	%		22%	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		59 300	70 771	68 315
<b>Наличие коммуникаций</b>					
<b>Электроснабжение</b>		Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)	Обеспечено центральное электроснабжение (однофазное напряжение до 3 квт)
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		59 300	70 771	68 315
<b>Водоснабжение</b>		Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение	Центральное водоснабжение
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		59 300	70 771	68 315
<b>Канализация</b>		Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика	Канализация в виде септика
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0

<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		59 300	70 771	68 315
<b>Газоснабжение</b>		Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии	Газоснабжение в наличии
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		59 300	70 771	68 315
<b>Отопление</b>		Газовое отопление	Газовое отопление	Газовое отопление	Газовое отопление
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		59 300	70 771	68 315
<b>Наличие дополнительных строений на земельном участке при продаже</b>		В наличии	В наличии	В наличии	В наличии
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		59 300	70 771	68 315
<b>Уровень отделки внутренних помещений</b>		Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт	Современный ремонт
<i>Корректировка</i>	ру б.		0	0	0
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		59 300	70 771	68 315
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
<b>Другие характеристики</b>			Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

<b>(элементы), влияющие на стоимость</b>					
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
<i>Скорректированная стоимость</i>	ру б./ кв. м		59 300	70 771	68 315
<b>Для выводов</b>					
		Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значения коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравниваемость исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принять считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.			
<b>Коэффициент вариации</b>	<b>9,13%</b>				
<b>Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки</b>	ру б./ кв. м	<b>66 129</b>			
<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>ру б.</b>	<b>6976 572</b>			

Округленное значение

6977000

**Итоговая величина стоимости объекта оценки с учетом исправления ошибок по состоянию на 20 мая 2024 г. с учётом округления составляет:**

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки</b>	<b>12 037 000 (Двенадцать миллионов тридцать семь тысяч) руб.</b>
В том числе:	
Рыночная стоимость объекта - Объект недвижимости: земельный участок, общей площадью 600 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешённого использования: для строительства жилого дома, кадастровый (или условный) номер: X, адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, с. Алабушево, ул.	4 810 000 (Четыре миллиона восемьсот десять тысяч) руб.



<p>Рыночная стоимость объекта - Объект недвижимости: Дом, назначение: жилое, общей площадью 105,5 кв.м, кадастровый (или условный) номер: X, адрес (местоположение): Московская область, Солнечногорский район, г. п. Андреевка, с. Алабушево, ул.</p>	<p>6 977 000 (Шесть миллионов девятьсот семьдесят семь тысяч) руб.</p>
--	--

№	Критерии оценки итогового документа	Трудовые действия	Умения	Выполнение критерия
1.	Выявлены ошибки допущенные при проведении оценки рыночной стоимости	Проверка, экспертиза стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей	Выявлять ошибки и неточности при проведении проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей	<input type="checkbox"/>
2.	Проведена проверка обоснованности выбора объектов-аналогов, применения корректировок	Проверка, экспертиза фактов и данных, приведенных в итоговом документе об определении стоимостей объектов	Выявлять искажения фактов и данных при проведении проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей	<input type="checkbox"/>
3.	Проведена проверка расчетов. Выявлены ошибки.	Проверка расчетов	Выявлять ошибки и неточности при проведении проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей	<input type="checkbox"/>
4.	Оформлен расчет по итогам проверки	Составление документа по результатам проверки, экспертизы итогового документа об определении стоимостей объектов	Оформлять документ по результатам проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового	<input type="checkbox"/>

			документа об определении стоимостей	
--	--	--	-------------------------------------	--

Задание считается выполненным при соответствии всем установленным критериям.

**Итог выполнения практического задания №1:**

выполнено /  не выполнено

**Задание № 2.**

**Трудовая функция: Трудовая функция: D/02.8 Экспертиза (проверка) итогового документа об определении стоимостей**

Условия выполнения задания:

1. Место (время) выполнения задания: Центр оценки квалификации/Экзаменационный центр
2. Максимальное время выполнения задания: **90 минут.**
3. Не допускается использование телефонной связи, Интернета и иных источников информационно-коммуникационные технологии, помощи других физических лиц.

**Трудовое действие (действия):**

6. Проверка, экспертиза стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей
7. Проверка, экспертиза фактов и данных, приведенных в итоговом документе об определении стоимостей объектов
8. Проверка расчетов
9. Составление документа по результатам проверки, экспертизы итогового документа об определении стоимостей объектов
10. Консультирование по результатам проверки, рецензирования итогового документа об определении стоимостей объектов со специалистами, выполнявшими работу

**Задание:** На основании представленных документов провести проверку расчетов оценщика и представить правильный расчёт.

**Перечень документов для выполнения задания:**

3. Расчёты оценщика.
4. Ведомость для выполнения задания.

**Условия выполнения задания:**

4. Место (время) выполнения задания: Помещения Центра оценки квалификации
5. Максимальное время выполнения задания: 90 минут.
6. Соискатель может пользоваться: компьютерной и оргтехникой, доступной в помещении ЦОК, где проводится квалификационный экзамен, а также учебно-методической справочной литературой и другими литературными источниками, доступной в библиотеке ЦОК. Не допускается использование телефонной связи, Интернета и иных источников информационно-коммуникационные технологии, помощи других физических лиц.

**Критерии оценки:** Соответствие модельному ответу.

Данные для выполнения задания-Расчеты оценщика.

## Задание №2 Расчёты оценщика.

На экспертизу представлен расчет рыночной стоимости:

Описание объекта оценки: Право временного владения и пользования Объектом недвижимого имущества: Помещения №№ 69-71, 79 на 1 этаже здания вокзала совокупной площадью 192,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина

Рыночная стоимость руб./кв. м в месяц с НДС без КП и ЭР	Ставка аренды, руб./кв. м в месяц с НДС без КП и ЭР	1988 (Одна тысяча девятьсот восемьдесят восемь) руб.		
Описание объекта оценки: Право временного владения и пользования Объектом недвижимого имущества: Помещения №№ 69-71, 79 на 1 этаже здания вокзала совокупной площадью 192,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина		Объектом недвижимого имущества: Помещения №№ 69-71, 79 на 1 этаже здания вокзала совокупной площадью 192,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина		
Д. 43 Помещения №№ 69-71, 79 на 1 этаже здания вокзала совокупной площадью 192,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина		363 926 (Триста шестьдесят три тысячи девятьсот двадцать шесть) руб.		
Элементы оценки		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Оцениваемый объект				
Цена предложения, руб./кв.м/год		23 918	30 000	24 000
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		23 918	30 000	24 000
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		23 918	30 000	24 000
Дата оценки		апр.24	апр.24	апр.24
Корректировка на изменение цен		0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		23 918	30 000	24 000

Передаваемые права		Право временного владения (пользования)			
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		23 918	30 000	24 000	
Торг Сделка (условно)		Предложение			
Корректировка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		21 765	27 300	21 840	
Последовательные корректировки, суммарно		0	0	0	
Скорректированная цена по I группе элементов, руб./кв. м/год		21 765	27 300	21 840	

Местоположение	Новосибирск, ул.Дмитрия Шамшурина, д. 43	Новосибирск, ул. Челюскинцев, 30/1	Новосибирск, Вокзальная магистраль, 2	Новосибирск, Вокзальная магистраль, 5	
Местонахождение в городе	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	
Удаленность от метро, м	80	690	90	410	
Коэффициент корректировки	1,00	1,09	1,00	1,06	
Корректировка на удаленность от метро		-8,26%	0,00%	-5,66%	
Пешеходный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	

Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	
Корректировка на пешеходный трафик		0,00%	0,00%	0,00%	
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Отдельный	С
Коэффициент корректировки	1,00	0,94	0,94	0,94	
Корректировка на тип входа		6,4%	6,4%	6,4%	
Линия расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	К
Корректировка на линию расположения		0,0%	0,0%	0,0%	
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Х
Корректировка на состояние		0,0%	0,0%	0,0%	
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый	П
Корректировка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%	
Площадь, кв. м	192,8	117,1	102	125	
Интервал площади в соответствии с данными справочника, кв. м	125-300	0-125	0-125	0-125	
Коэффициент корректировки	0,67	0,67	0,79	0,67	
Корректировка на площадь		0,0%	-15,2%	0,0%	
Относительная коррекция, %		-1,87%	-8,81%	0,72%	
Цена после внесения поправок, руб./кв. м/год		21358	24896	21998	
Коэффициент вариации ряда	6,8%				
Различие скорректированных цен аналогов	2,20%				

Абсолютная валовая коррекция, %		-14,64%	8,81%	-12,04%	-
1-ABS(суммарная корректировка)		114,64%	91,19%	112,04%	1
Весовой коэффициент	100,00%	0,2690	0,2140	0,2629	0
Средневзвешенная цена, руб./кв. м/год		5745	5327	5783	
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС, без КП и ЭР	22651				
Ставка аренды, руб./кв. м в месяц, с НДС, без КП и ЭР	1888				4
<b>Ставка аренды, руб. в месяц, с НДС, без КП и ЭР</b>	<b>192,8</b>	<b>363926</b>			

Корректировка на торг

Арендные ставки объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
Высококласные офисы (офисы классов А,В)	7,5%	7,0%	8,0%
Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	7,9%	9,1%
Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещениях в них	7,5%	7,0%	8,0%
Стрит-ритейл	8,0%	7,5%	8,5%
Объекты свободного назначения	9,0%	8,4%	9,6%
Недвижимость предназначена для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	9,4%	11,1%

Корректировка на удаленность от метро

Объект оценки	Аналог				
	от 20 до 100	от 100 до 300	от 300 до 500	от 500 до 800	от 800 до 2000
от 20 до 100	1,00	1,02	1,06	1,09	1,20
от 100 до 300	0,98	1,00	1,04	1,07	1,17
от 300 до 500	0,94	0,96	1,00	1,03	1,13
от 500 до 800	0,92	0,94	0,97	1,00	1,10
от 800 до 2000	0,83	0,86	0,89	0,91	1,00

Корректировка на отдельный вход

Удельная арендная ставка	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,94	0,91	0,97

Корректировка на красную линию

Удельная арендная ставка	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,88	0,93

Корректировка на площадь (масштаб)

Расчет

Объект оценки	Объект аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	1
от 0 до 50	1,00	1,26	1,48	1,60	1,83	2
от 50 до 125	0,79	1,00	1,18	1,27	1,45	1
от 125 до 300	0,67	0,85	1,00	1,08	1,23	1
от 300 до 750	0,62	0,79	0,92	1,00	1,14	1
от 750 до 1500	0,55	0,69	0,81	0,88	1,00	1
от 1500	0,47	0,60	0,70	0,76	0,87	1

коэффициента корреляции

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	22 764
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	2370399
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	$\sigma$ (Сигма)	1540
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	6,8%

Практическое задание выполнено при условии соответствия результата выполнения задания установленным «модельным ответам».

### Расчет эксперта

<b>Описание объекта оценки: Право временного владения и пользования Объектом недвижимого имущества: Помещения №№ 69-71, 79 на 1 этаже здания вокзала совокупной площадью 192,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина, д. 43</b>					
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./кв.м/год		23 918	30 000	24 000	24 000
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования					
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год					
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи					
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год					
Дата оценки		апр.24	апр.24	апр.24	апр.24
Корректировка на изменение цен					
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год					
Передаваемые права		Право временного владения (пользования)			
Корректировка на передаваемые права					
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год					
Торг Сделка (условно)		Предложение			



Корректировка на торг					
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год					
Последовательные корректировки, суммарно					
Скорректированная цена по I группе элементов, руб./кв. м/год					
Местоположение	Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина,	Новосибирск, ул. Челюскинцев, 30/1	Новосибирск, Вокзальная магистраль, 2	Новосибирск, Вокзальная магистраль, 5	Новосибирск, ул. Крылова, 4
Местонахождение в городе	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов
Корректировка на местоположение					
Удаленность от метро, м	80	690	90	410	140
Коэффициент корректировки					
Корректировка на удаленность от метро					
Пешеходный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Коэффициент корректировки					
Корректировка на пешеходный трафик					
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коэффициент корректировки					
Корректировка на тип входа					
Линия расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия

Коэффициент корректировки					
Корректировка на линию расположения					
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние					
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка на этаж расположения					
Площадь, кв. м	192,8	117,1	102	125	154
Интервал площади в соответствии с данными справочника, кв. м	от 125 до 300	от 50 до 125	от 50 до 125	от 50 до 125	от 125 до 300
Коэффициент корректировки					
Корректировка на площадь					
Относительная коррекция, %					
Цена после внесения поправок, руб./кв. м/год					
Коэффициент вариации ряда					
Различие скорректированных цен аналогов					
Абсолютная валовая коррекция, %					
1-ABS(суммарная корректировка)					
Весовой коэффициент					
Средневзвешенная цена, руб./кв. м/год					
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС, без КП и ЭР					
Ставка аренды, руб./кв. м в месяц, с НДС, без КП и ЭР					
<b>Ставка аренды, руб. в месяц, с НДС, без КП и ЭР</b>					

<b>Рыночная стоимость Ставка аренды, руб./кв. м в месяц, с НДС, без КП и ЭР</b>	
Право временного владения и пользования Объектом недвижимого имущества: Помещения №№ 69-71, 79 на 1 этаже здания вокзала совокупной площадью 192,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина в год	

«Модельный ответ»

Практическое задание №2

Практическое задание выполнено при условии соответствия результата выполнения задания установленным «модельным ответам».

### Расчет эксперта

<b>Описание объекта оценки: Право временного владения и пользования Объектом недвижимого имущества: Помещения №№ 69-71, 79 на 1 этаже здания вокзала совокупной площадью 192,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина, д. 43</b>					
Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб./кв.м/год		23 918	30 000	24 000	24 000
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		23 918	30 000	24 000	24 000
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		23 918	30 000	24 000	24 000
Дата оценки		апр.24	апр.24	апр.24	апр.24

Корректировка на изменение цен		0%	0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		23 918	30 000	24 000	24 000
Передаваемые права		Право временного владения (пользования)			
Корректировка на передаваемые права		0%	0%	0%	0%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		23 918	30 000	24 000	24 000
Торг Сделка (условно)		Предложение			
Корректировка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м/год		22 005	27 600	22 080	22 080
Последовательные корректировки, суммарно		0	0	0	0
Скорректированная цена по I группе элементов, руб./кв. м/год		22 005	27 600	22 080	22 080
Местоположение	Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина, д. 43	Новосибирск, ул. Челюскинцев, 30/1	Новосибирск, Вокзальная магистраль, 2	Новосибирск, Вокзальная магистраль, 5	Новосибирск, ул. Крылова, 4
Местонахождение в городе	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов	Центры административных районов
Корректировка на местоположение		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Удаленность от метро, м	80	690	90	410	140
Коэффициент корректировки	1,00	0,92	1,00	0,94	0,98
Корректировка на удаленность от метро		8,70%	0,00%	6,38%	2,04%

Пешеходный трафик	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий	Высокий
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на пешеходный трафик		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип входа	Общий	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Коэффициент корректировки	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на тип входа		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Линия расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка на линию расположения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на состояние		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж расположения	Первый	Первый	Первый	Первый	Первый
Корректировка на этаж расположения		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Площадь, кв. м	192,8	117,1	102	125	154
Интервал площади в соответствии с данными справочника, кв. м	от 125 до 300	от 50 до 125	от 50 до 125	от 50 до 125	от 125 до 300
Коэффициент корректировки	0,67	0,79	0,79	0,79	0,67
Корректировка на площадь		-15,2%	-15,2%	-15,2%	0,0%
Относительная коррекция, %		-12,49%	-21,19%	-14,81%	-3,96%
Цена после внесения поправок, руб./кв. м/год		19255	21752	18811	21206
Коэффициент вариации ряда	7,1%				
Различие скорректированных цен аналогов	2,20%				
Абсолютная валовая коррекция, %		-0,49%	21,19%	-2,81%	8,04%

1-ABS(суммарная корректировка)		100,49 %	78,81%	102,81%	91,96%
Весовой коэффициент	100,00%	0,2687	0,2107	0,2748	0,2458
Средневзвешенная цена, руб./кв. м/год		5173	4583	5170	5213
Ставка аренды, руб./кв. м/год, с НДС, без КП и ЭР	20139				
Ставка аренды, руб./кв. м в месяц, с НДС, без КП и ЭР	1678				374,07%
<b>Ставка аренды, руб. в месяц, с НДС, без КП и ЭР</b>	<b>192,8</b>	<b>323559</b>			1,00

**Итоговая величина стоимости объекта оценки с учетом исправления ошибок составляет:**

		<b>Рыночная стоимость Ставка аренды, руб./кв. м в месяц, с НДС, без КП и ЭР</b>	<b>1678 (Одна тысяча шестьсот семьдесят восемь восемь) руб.</b>	
		Право временного владения и пользования Объектом недвижимого имущества: Помещения №№ 69-71, 79 на 1 этаже здания вокзала совокупной площадью 192,8 кв. м, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Дмитрия Шамшурина в год	<b>323559 (Триста двадцать три пятьсот пятьдесят девять) руб.</b>	
<b>№</b>	<b>Критерии оценки итогового документа</b>	<b>Трудовые действия</b>		<b>Выполнение критерия</b>
5.	Выявлены ошибки допущенные при проведении оценки рыночной стоимости	Проверка, экспертиза стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей	Выявлять ошибки и неточности при проведении проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей	<input type="checkbox"/>
6.	Проведена проверка обоснованности выбора объектов-аналогов, применения корректировок	Проверка, экспертиза фактов и данных, приведенных в итоговом документе об определении стоимостей объектов	Выявлять искажения фактов и данных при проведении проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового	<input type="checkbox"/>

			документа об определении стоимостей	
7.	Проведена проверка расчетов. Выявлены ошибки.	Проверка расчетов	Выявлять ошибки и неточности при проведении проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового документа об определении стоимостей	<input type="checkbox"/>
8.	Корректировка на торг Ошибка: размер корректировки не соответствует представленной таблице (правильно должно быть стрит-ритейл 8,0%)	Проверка, экспертиза фактов и данных, приведенных в итоговом документе об определении стоимостей объектов		<input type="checkbox"/>
9.	Корректировка на удаленность от метро Ошибка: Коэффициент корректировки определен неверно	Проверка, экспертиза фактов и данных, приведенных в итоговом документе об определении стоимостей объектов		<input type="checkbox"/>
10.	Корректировка на отдельный вход Ошибка: Коэффициент корректировки определены неверно (должно быть для ОО: 0,94, для ОА: 1,00)	Проверка, экспертиза фактов и данных, приведенных в итоговом документе об определении стоимостей объектов		<input type="checkbox"/>
11.	Корректировка на масштаб Ошибка: Коэффициент корректировки определены неверно (должно быть для ОА_1: 0,79, для ОА 3: 0,79)	Проверка расчетов		<input type="checkbox"/>
12.	Оформлен расчет по итогам проверки	Составление документа по результатам проверки, экспертизы итогового документа об определении стоимостей объектов	Оформлять документ по результатам проверки, экспертизы стоимостей объектов, итогового документа об	<input type="checkbox"/>

			определении стоимостей	
--	--	--	---------------------------	--

Задание считается выполненным при соответствии всем установленным критериям на 75%.

### **13. Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации:**

Положительное решение о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации по квалификации «Эксперт-оценщик (8-й уровень квалификации)», принимается при соответствии итогов выполнения всех заданий всем установленным критериям.

### **14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ)
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ)
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.08.2024)
4. "Трудовой кодекс Российской Федерации" от 30.12.2001 N 197-ФЗ (ред. от 06.04.2024)
5. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ;
6. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
8. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
9. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
10. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200).
11. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200)
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №326 (с изменениями на 14.04.2022).
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №327 (с изменениями на 14.04.2022).
14. Федеральный закон "Об акционерных обществах" от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 08.08.2024)
15. Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) "Об обществах с ограниченной ответственностью" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024)
16. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 N 127-ФЗ (последняя редакция)
17. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)», обязательный к



применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №328 (с изменениями на 14.04.2022).

18. Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. N 395-1 "О банках и банковской деятельности"
19. Указание Банка России от 10 апреля 2023 г. N 6406-У "О формах, сроках, порядке составления и представления отчетности кредитных организаций (банковских групп) в Центральный банк Российской Федерации, а также о перечне информации о деятельности кредитных организаций (банковских групп)" (с изменениями и дополнениями).
20. Положение Банка России от 22 декабря 2014 г. N 448-П "О порядке бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, в кредитных организациях" (с изменениями и дополнениями)