

ПРИМЕР
ОЦЕНОЧНОГО СРЕДСТВА
для оценки квалификации
Оценщик недвижимого имущества (6 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	6
7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий	8
8. Кадровое обеспечение оценочных мероприятий	11
9. Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий (при необходимости)	13
10. Задания для теоретического этапа профессионального экзамена	13
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	26
12. Задания для практического этапа профессионального экзамена №1, №2	27
13. Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации	49
14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств	50

1. **Наименование квалификации и уровень квалификации:** «Оценщик недвижимого имущества (6-й уровень квалификации)»
2. **Номер квалификации:** 08.02500.13
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 ¹
1	2	3
В/02.6 Определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними		
Необходимые умения		
Использовать вычислительную и иную вспомогательную технику, средства связи	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задание с открытым ответом №17 Задание с выбором ответа №22
Выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в переговорах с заказчиками	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №24 Задание на установление соответствия №33
Использовать установленную форму при составлении задания на определение стоимостей	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №16 Задания на установление соответствия №35
Идентифицировать недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2., и отражать его состояние и особенности при фотографировании	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №21
Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №26 Задание на установление последовательности №13

¹ 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.

имущества, указанного в п. 3.2.2., и его аналогов		Задание на установление соответствия №34
Отражать состояние и особенности недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., при его описании	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №1
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	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задание с выбором ответа №4
Использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №3 Задания с открытым ответом №19 Задание на установление соответствия №36
Структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задание с выбором ответа №15
Использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №28 Задание на установление последовательности №12
Необходимые знания		
Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №23
Стандарты, правила и методология определения стоимостей, соответствующая судебная практика	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №27 Задания на установление последовательности №29 Задания на установление соответствия №32
Порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №25
Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задание с выбором ответа №14 Задания с открытым ответом №20

		Задания на установление соответствия №10
Влияние различных видов износа и ремонта на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №11 Задания с открытым ответом №18 Задание на установление последовательности №31
Методы организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания на установление последовательности №30
Основы гражданского законодательства Российской Федерации	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №№: 7, 9
Основы налогового законодательства Российской Федерации	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №5
Основы земельного законодательства Российской Федерации	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №39
Понятие и классификация гражданских прав	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №8
Основы статистики	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №38
Основы бухгалтерского учета	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №6
Классификация объектов недвижимости	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задание с выбором ответа №2
Этика делового общения	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №37
Требования охраны труда	Правильный ответ – 1 балл, неправильный ответ – 0 баллов	Задания с выбором ответа №40

Общая информация по структуре заданий для теоретического этапа профессионального экзамена:

Общее количество вопросов: 40

А. количество заданий с выбором
ответа: 25 ;

Б. количество заданий с открытым
ответом: 4 ;

В. количество заданий на установление
соответствия: 6 ;

Г. количество заданий на установление
последовательности: 5 ;

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 ² и № задания
1	2	3
Трудовая функция: В/02.6 Определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними Трудовые действия/е: Проведение переговоров с заказчиками об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. Составление задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой Анализ информации о недвижимом имуществе, указанном в п. 3.2.2., и совокупности прав на него	Соответствие результата выполнения задания установленному модельному ответу.	Задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или модельных условиях №1, 2

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

<p>Изучение и анализ правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2.</p>		
<p>Осмотр и фотографирование недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p>		
<p>Установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p>		
<p>Исследование состояния (в том числе технического) недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p>		
<p>Привлечение отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний Описание недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p>		
<p>Изучение рынка недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p>		
<p>Подбор объектов - аналогов недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p>		
<p>Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p>		
<p>Установление допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p>		
<p>Проведение расчетов при определении стоимости Определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p>		
<p>Установление ограничений и пределов применения полученных величин стоимостей</p>		

Составление итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в виде отчета, сметы, заключения Архивирование документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.		
--	--	--

У каждого соискателя обязательно:

1. 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 правками, 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 правками, 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"> - нормативные правовые акты в области независимой оценки квалификации и особенности их применения при проведении профессионального экзамена; - требования и установленный СПК порядок проведения теоретической и практической части профессионального экзамена и документирование результатов оценки; - содержание и процедуру оценки квалификации, определенные утвержденным СПК оценочным средством (оценочными средствами); - порядок работы с персональными данными и информацией ограниченного использования (доступа); - правила деловой этики; 	<p>а) знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нормативные правовые акты в области независимой оценки квалификации и особенности их применения при проведении профессионального экзамена; - нормативные правовые акты, регулирующие вид профессиональной деятельности и проверяемую квалификацию; - содержание и процедуру оценки квалификации, определенные утвержденным СПК оценочным средством (оценочными средствами); - порядок работы с персональными данными и информацией ограниченного использования (доступа); - правила деловой этики;
<p>б) уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - применять оценочные средства в соответствии с компетенцией; - контролировать соблюдение процедуры профессионального экзамена, в т.ч. фиксировать нарушения (при наличии); - анализировать полученную при проведении профессионального экзамена информацию, проводить экспертизу документов и материалов; - использовать информационно-коммуникационные технологии и программно-технические средства, необходимые для подготовки и оформления экспертной документации; - предупреждать и разрешать возможные конфликтные ситуации при проведении профессионального экзамена; - проводить инструктажи соискателей, предусмотренные процедурой 	<p>б) уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - применять оценочные средства в соответствии с компетенцией; - принимать экспертные решения по оценке квалификации в соответствии с компетенцией; - использовать информационно-коммуникационные технологии и программно-технические средства, необходимые для подготовки и оформления экспертной документации; - предупреждать и разрешать возможные конфликтные ситуации при проведении профессионального экзамена; - оценивать выполнение практического задания по критериям с фиксацией результатов оценки;

<p>профессионального экзамена и оценочными средствами;</p> <ul style="list-style-type: none"> - организовывать выполнение заданий соискателями, отвечать на вопросы организационно-технического характера; - при защите портфолио формулировать вопросы к соискателю, имеющие общепрофессиональный характер на основе типовых; - 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; - документировать результаты профессионального экзамена; 	<ul style="list-style-type: none"> - при защите портфолио формулировать вопросы к соискателю на основе типовых; - оценивать портфолио по критериям с фиксацией результатов оценки в индивидуальной оценочной ведомости; - принимать экспертные решения по оценке квалификации на основе критериев оценки, содержащихся в оценочных средствах, и результатов контроля соблюдения процедуры экзамена; - проверять и дополнять при необходимости протокол профессионального экзамена.
--	--

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.

Должен ли оценщик, в соответствии с ФСО 7, учитывать при оценке влияние на стоимость объекта недвижимости имущественных прав третьих лиц, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения?

1. Должен даже в случае отсутствия документального подтверждения этих аспектов.
2. Не должен ни при каких условиях
3. Должен только в случае наличия документального подтверждения этих аспектов, если в задании на оценку не предусмотрено иное

2. Выберите один правильный ответ.

Распространяются ли положения ФСО 7 на оценку таких объектов, относимых ГК РФ к недвижимости, как подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты?

1. Распространяются всегда.
2. Распространяются, если это отражено в договоре на оценку.
3. Вопрос о применимости ФСО к таким объектам решает оценщик.
4. Не распространяются.

3. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Оценщик определяет ставку дисконтирования в рамках доходного подхода для оценки объекта недвижимости. На момент оценки средняя ставка доходности по государственным облигациям ОФЗ составляет 9%. Какое значение НЕ МОЖЕТ принимать ставка дисконтирования?

1. 5%

2. 12%
3. 20%
4. 250%.

4. Выберите один правильный ответ.

Оценщик заключил договор на проведение оценки стоимости объекта недвижимости – недостроенного торгового здания – для целей залога. Заказчик оценки пришел к выводу, что для корректного осуществления оценки потребуются консультация строительного эксперта – специалиста по оценке износа здания и возможности завершения его строительства. Надо ли отражать в задании на оценку необходимость привлечения отраслевого эксперта?

1. Не надо, этот вопрос оценщик решает самостоятельно.
2. Не надо, так как необходимость привлечения отраслевых экспертов отражается в задании на оценку только в том случае, когда она выявлена оценщиком.
3. Надо, так как необходимость привлечения отраслевых экспертов отражается в задании на оценку только в том случае, когда она выявлена заказчиком.
4. Надо, так как необходимость привлечения отраслевых экспертов отражается в задании на оценку всегда, когда она выявлена любой из сторон договора.

5. Выберите один правильный ответ.

Ставка налога на прибыль организаций, установленная Налоговым кодексом РФ, составляет:

1. 20 %
2. 18 %
3. 13 %
4. 24%

6. Выберите один правильный ответ.

Как соотносятся между собой активы и пассивы?

1. Активы всегда равны пассивам
2. Активы всегда должны быть больше пассивов
3. Пассивы всегда должны быть больше активов
4. Допустимо расхождение между суммой активов и пассивов на 5 процентов

7. Выберите один правильный ответ.

Если иное не предусмотрено законом, в случаях, когда сделки с имуществом подлежат государственной регистрации, моментом перехода прав собственности на имущество является:

1. момент заключения соответствующего договора с приобретателем
2. момент передачи этого имущества приобретателю
3. момент фактического поступления имущества во владение приобретателя
4. момент регистрации прав на приобретенное имущество

8. Выберите один правильный ответ.

Какое право не считается вещным правом в соответствии с ГК РФ?

1. сервитут
2. право займодателя требовать возврата долга в назначенный срок
3. право пожизненного наследуемого владения земельным участком
4. право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком
5. право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом

9. Выберите один правильный ответ.



Что НЕ признается основанием прекращения права собственности в соответствии с ГК РФ?

1. отчуждение собственником своего имущества другим лицам
2. продажа недвижимого имущества без государственной регистрации
3. уничтожение имущества
4. гибель имущества
5. отказ собственника от права собственности

10. Задание на установление соответствия

Какие ценообразующие факторы приведут к росту цен на недвижимость различного назначения?

Выберите соответствия и запишите буквы, соответствующие ценообразующим факторам, в клетки около изображений недвижимости. Для каждого изображения запишите один фактор, являющийся специфическим именно для изображенного типа недвижимости.

	Колонка А	Колонка Б
1		А. Высокая плотность населения в районе расположения
2		Б. Кирпичные стены.



В. Близость к
железнодорожной ветке.

11. Выберите один правильный ответ.

Как рассчитывается устранимое функциональное устаревание объекта недвижимости?

1. По затратам на его устранение.
2. Методом экспертных оценок.
3. По соотношению эффективного возраста объекта недвижимости и нормативного срока его использования.
4. Нет правильного ответа.

12. Задание на установление последовательности

Установите правильную последовательность:

Определите, в соответствии с ФСО, в каком порядке осуществляются этапы проведения оценки.

Критерий установления последовательности: в соответствии с разделом I, п.1 ФСО III.

1. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки.
2. Согласование задания на оценку.
3. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

13. Задание на установление последовательности

Установите правильную последовательность:

Определите, в соответствии с ФСО 7, порядок проведения анализа рынка при оценке недвижимости.

Распределите действия оценщика в соответствии с порядком проведения анализа рынка.

Критерий установления последовательности: в соответствии с разделом V ФСО 7.

1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта
2. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем

- продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и- продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы
3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен
 4. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки
 5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

14. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Отметьте, в соответствии с ФСО 7, элементы сравнения, которые обычно используются при оценке недвижимости с использованием сравнительного подхода.

Критерий выбора: в соответствии с разделом с разделом VII п.22 е) ФСО 7.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).
3. Платежеспособность покупателей недвижимости.
4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).
5. Местоположение объекта.

15. Выберите один правильный ответ.

В течение какого срока, согласно Федерального закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ, необходимо хранить копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов?

1. В течение пяти лет с даты составления отчета
2. В течение трех лет с даты составления отчета
3. В течение одного года с даты составления отчета
4. Требования о сроках хранения данных документов отсутствует в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ

16. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Что, в соответствии с ФСО IV, ДОЛЖНО включать в себя задание на оценку?

1. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки).
2. Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)". утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200.
3. Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов.

4. Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку.
5. Цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо).
6. Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом.
7. Формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200).
8. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;
9. Дата оценки.

17. Задание с открытым ответом.

Формулировка задания

В 2018 году стоимость торгового здания составляла 8 млн руб., в 2024 году стоимость того же здания составила 11 млн.руб. Известно, что за период с 2018 по 2022 индекс повышения стоимости составил 1,25. Определить индекс повышения стоимости с 2022 до 2024. Износом здания пренебречь.

Ответ ввести в числовом формате без обозначений и без пробелов с округлением до десятых долей единицы (*пример формата: 1,9*).

18. Задание с открытым ответом

Формулировка задания

Полные затраты на замещение для объекта капитального строительства составляют 4000000 руб. Срок экономической жизни здания 30 лет. Хронологический возраст 15 лет. Оценщик выяснил, что оставшийся срок службы здания составляет 15 лет. Рассчитать в денежном выражении величину износа, определенную методом эффективного возраста.

Ответ ввести в числовом формате без обозначений и без пробелов с округлением до единиц (*пример формата: 1234*).

19. Задание с открытым ответом

Формулировка задания

Оценщик производит оценку объекта недвижимости с использованием затратного подхода. Земельный участок как незастроенный он оценил в 1,55 млн. руб. Полная стоимость СМР для улучшений 4 млн. руб. Прибыль инвестора 15%. Накопленный износ. определен в размере 25%. Чему равна рыночная стоимость объекта недвижимости?

Ответ ввести в числовом формате с округлением до миллионов рублей (*пример формата: 9*).

20. Задание с открытым ответом

Формулировка задания

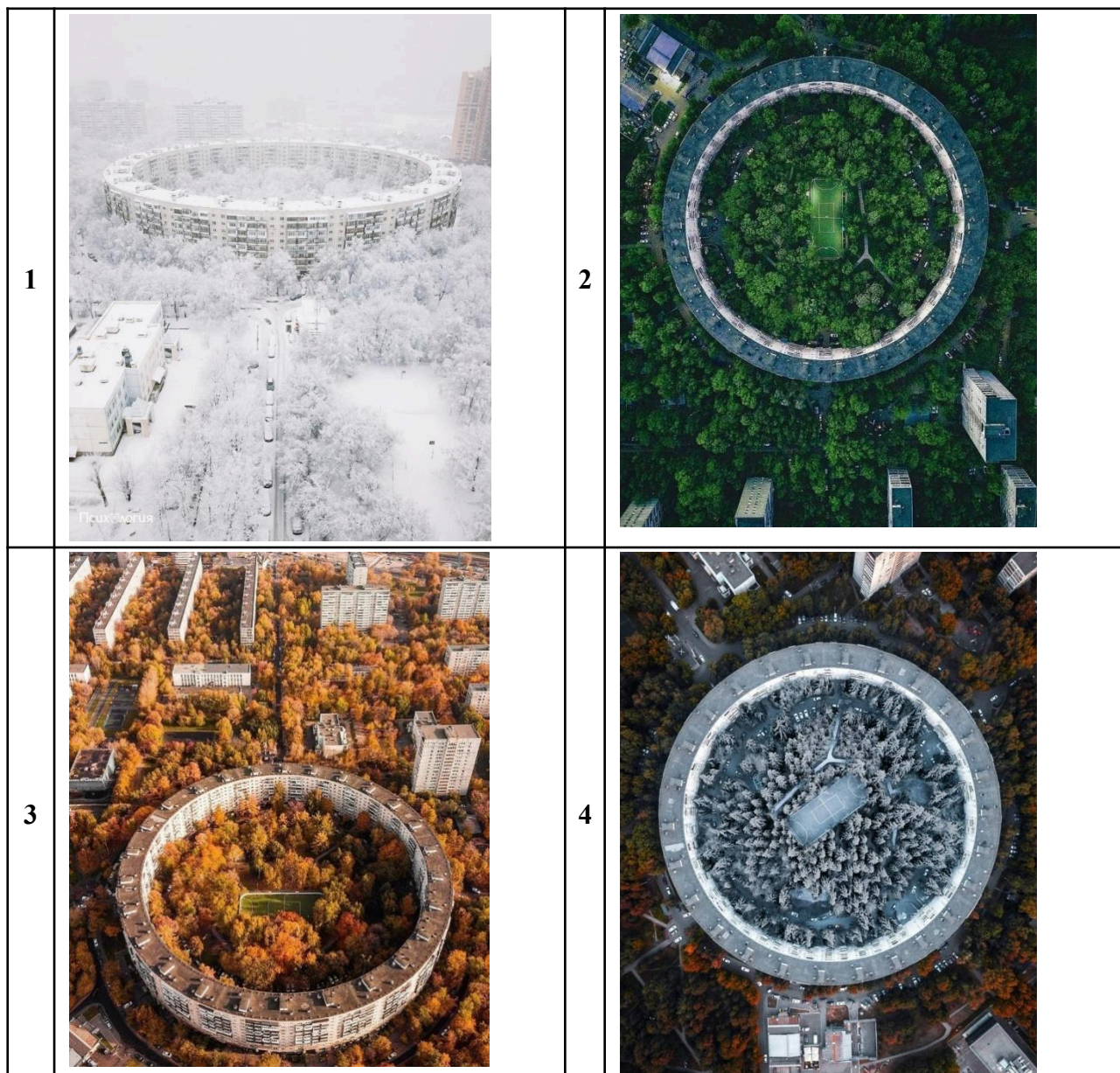
Оценщик производит оценку объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода (отдельно стоящее офисное здание). Здание находится внутри квартала.

Аналогичное здание на первой линии домов выставлено на продажу за 30 млн. руб. Скидка на торг на этом сегменте рынка составляет 10%. Известно, что здания на первой линии

дороже зданий, расположенных внутри квартала, на 15%. Необходимо внести требуемые корректировки в стоимость аналога и определить стоимость объекта оценки.
Ответ ввести в числовом формате в млн. руб. без обозначений и без пробелов с округлением до сотых долей (пример формата: 9,99).

21. Выберите один правильный ответ.

Оценщик производит оценку объекта недвижимости (отдельно стоящее десятиэтажное жилое здание). Дата оценки – 15 сентября 20XX года. Какие из имеющихся фотографий объекта можно использовать в отчете?



- 1. 1
- 2. 2
- 3. 3
- 4. 4
- 5. Любую
- 6. Ни одну из приведенных

22. Выберите один правильный ответ.

Определите некорректный ряд дисконтных множителей, рассчитанных на 4 равных периода.

1. 0,86580 0,74961 0,64901 0,56192
2. 0,89047 0,79294 0,70609 0,62875
3. 0,79428 0,63088 0,42627 0,33858
4. 0,72464 0,52510 0,38051 0,27573
5. Все ряды корректны

23. Выберите один правильный ответ.

На что, согласно ФСО I, указывает понятие «ДОЛЖЕН»?

1. На действия, предусмотренные договором на оценку
2. На безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки
3. На предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения
4. На действия, предусмотренные заданием на оценку
5. на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

24. Выберите один правильный ответ.

Что представляет собой текущее использование объекта оценки?

1. Физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта на дату оценки будет наибольшей
2. Использование, приоритетное для потенциального покупателя
3. Использование, приоритетное для продавца
4. Фактическое использование объекта оценки на дату оценки

25. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Отметьте все позиции, справедливые для процесса составления, согласования и уточнения задания на оценку в соответствии с ФСО IV.

1. Задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор
2. Задание на оценку согласовывается строго представителем заказчика оценки и лично оценщиком, который будет выполнять оценку и подписывать отчет об оценке
3. Задание на оценку не составляется в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку.
4. Задание на оценку согласовывается путем подписания в составе договора на оценку или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку.
5. Уточнение задания на оценку после его согласования невозможно.
6. Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке.

26. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Что, в соответствии с ФСО V, необходимо учитывать оценщику при анализе объема и качества информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, при применении сравнительного подхода? Отметьте все верные позиции

1. Активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке).
2. Доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами).
3. Повторяемость информации (наличие информации об одном и том же аналоге в различных информационных источниках)
4. Актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени).
5. Степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

27. Выберите один правильный ответ.

В каком случае значимость затратного подхода для оценки наиболее высока?

1. Наличествует большое количество доступной информации о продажах и сдаче в аренду аналогичных объектов
2. Объект построен менее года назад
3. Объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан
4. Объект генерирует стабильные доходы

28. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Каких принципов (требований), в соответствии с ФСО VI, должен придерживаться оценщик при составлении отчета? Отметьте все верные позиции

1. В отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки.
2. Отчет должен быть составлен в электронной форме.
3. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников.
4. Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.
5. Отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее любому пользователю отчета понять логику и объем проведенного оценщиком исследования и проверить корректность его расчетов.

29. Задание на установление последовательности

Установите правильную последовательность:

Определите, в соответствии с ФСО, в каком порядке осуществляются этапы проведения оценки с применением доходного подхода.

Критерий установления последовательности: в соответствии с разделом III, п.16 ФСО V.

1. Приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации

2. Выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки
3. Определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку
4. Определение денежного потока

30. Задание на установление последовательности

Установите правильную последовательность:

Определите, в соответствии с ФСО, в каком порядке осуществляются этапы проведения оценки.

Критерий установления последовательности: в соответствии с разделом I, п.1 ФСО III.

1. Проведение расчетов стоимости
2. Составление отчета
3. Заключение договора на проведение оценки

31. Задание на установление последовательности

Установите правильную последовательность:

Определите последовательность расчета накопленного износа объекта недвижимости

1. Выбор методики суммирования износов и устареваний
2. Расчет накопленного износа
3. Расчет каждого из видов износов и устареваний
4. Анализ объекта недвижимости с целью определения наличия различных видов износов и устареваний

32. Задание на установление соответствия

Какие методики оценки земельных участков лучше всего подходят для перечисленных объектов оценки?

Выберите соответствия и запишите буквы, соответствующие методикам оценки, в клетки с описанием объектов оценки. Для каждого объекта запишите одну методику, наиболее подходящую для оценки именно для этого объекта.

	Колонка А	Колонка Б
1	Земельный участок площадью 40 соток. На участке построен жилой коттедж. Имеется информация по продажам аналогичных участков с аналогичными улучшениями	А. Метод сравнения продаж
2	Незастроенный земельный участок площадью 1,2 га, предназначенный для строительства доходоприносящего объекта. Известны несколько вариантов застройки и соответствующие им уровни доходов от единого объекта недвижимости	Б. Метод выделения
3	Незастроенный земельный участок площадью 200 га под строительство жилых коттеджей. Средний размер участка под коттедж рынок оценивает в 30 соток. Оцениваемый участок не размежеван, подъездная дорога отсутствует, коммуникации отсутствуют, рельеф участка требует выравнивания	В. Метод распределения
4	Незастроенный земельный участок площадью 1 га под строительство административного здания. Имеется информация по продажам аналогичных участков.	Г. Метод капитализации земельной ренты
5	Земельный участок площадью 30 соток. На участке построен жилой коттедж. Имеется информация по продажам аналогичных участков с аналогичными улучшениями, а также по средней доле стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости	Д. Метод остатка

6	Земельный участок площадью 100 га, используемой в качестве посевных площадей в сельском хозяйстве. Данные по продажам аналогичных участков отсутствуют. Имеется информация по оптимальной структуре посевных культур для участка, их отпускных цен и затрат на ведение сельскохозяйственной деятельности по растениеводству.	Е. Метод предполагаемого использования
---	--	--

33. Задание на установление соответствия

Из каких источников следует получать различную исходную информацию?

Выберите соответствия и запишите буквы, соответствующие источникам, в клетки с описанием видов информации. Для каждого вида информации запишите один источник, наиболее подходящий для ее получения.

	Колонка А	Колонка Б
1	Наличие обременений оцениваемого объекта недвижимости	А. Открытая информация ЦБ РФ
2	Цены предложения и продаж аналогичных объектов	Б. Заказчик
3	Порядок проведения работ по оценке	В. Открытая ценовая информация (ЦИАН, Авито)
4	Величина безрисковой ставки на момент оценки	Г. Нормативные источники (ФСО)

34. Задание на установление соответствия

Какие виды средних используются для усреднения различных показателей?

Выберите соответствия и запишите буквы, соответствующие видам средних, в клетки с описанием задач. Для каждой задачи запишите один вид средней величины, наиболее подходящий для ее решения.

	Колонка А	Колонка Б
1	Рассчитать среднегодовой индекс удорожания, если имеются цепные индексы по пяти последовательным годам	А. Средняя гармоническая
2	Согласовать результаты оценки, полученные по различным подходам, с применением весовых коэффициентов	Б. Средняя арифметическая простая
3	Согласовать в рамках сравнительного подхода откорректированные цены аналогов, если после корректировок максимальное отличие составляет 7%	В. Средняя геометрическая
4	Рассчитать средний курс валюты, если известны результаты нескольких сделок по ее приобретению (количество уплаченных денег в рублях и курс сделки)	Г. Средняя арифметическая взвешенная

35. Задание на установление соответствия

Что, согласно ФСО IV, должно входить в задание на оценку в обязательном порядке, а что опционально?

Выберите соответствия и запишите буквы, соответствующие информационным позициям, в клетки с описанием степени необходимости включения в задание на оценку.

	Колонка А	Колонка Б
1	Задание на оценку должно содержать следующую информацию	А. Специфические требования к отчету об оценке
2	Задание на оценку может включать следующую информацию	Б. Специальные допущения, иные существенные допущения

36. Задание на установление соответствия

Какая формула расчета нормы возврата подходит для построения ставки капитализации по расчетным моделям? Выберите соответствия и запишите буквы, соответствующие формулам, в клетки с наименованием моделей. В формулах используются условные обозначения: I – требуемая инвестором норма дохода на инвестиции, I_0 – безрисковая ставка, N – оставшийся срок экономической жизни объекта недвижимости, g – ожидаемый рост стоимости недвижимости за оставшийся срок экономической жизни

	Колонка А	Колонка Б
1	Модель Ринга (равномерно-прямолинейного возмещения)	А. $\frac{I}{(1+I)^n-1}$
2	Модель Инвуда (равномерно-аннуитетного возмещения)	Б. $-g * \frac{I}{(1+I)^n-1}$
3	Модель Хоскольда	В. $\frac{1}{N}$
4	Модель для ожидаемого роста стоимости объекта недвижимости	Г. $\frac{I_0}{(1+I_0)^n-1}$

37. Выберите ВСЕ правильные ответы.

Что из нижеперечисленного отражает корректные, с точки зрения Типовых правил профессиональной этики оценщиков, взаимоотношения оценщиков со средствами массовой информации и рейтинговыми агентствами? Отметьте все верные высказывания.

1. Оценщики не должны использовать ложные, вводящие в заблуждение утверждения для рекламы своей деятельности, а также давать в рекламе невыполнимые обещания.
2. Оценщики не должны предоставлять в средства массовой информации и рейтинговые агентства любые недостоверные сведения о себе и своей профессиональной практике, а также о своих клиентах.
3. Оценщик не должен принимать участие в кампаниях, порочащих иных оценщиков, в том числе в средствах массовой информации.
4. Выступления и публикации оценщиков в средствах массовой информации должны содержать достоверную информацию.
5. Публикация оценщиком порочащих сведений об иных оценщиках недопустима.

38. Выберите один правильный ответ.

Оценщик построил корреляционно-регрессионную зависимость между стоимостью 1 кв.м недвижимости и неким ценообразующим параметром. Для построения зависимости он использовал 140 сопоставимых объектов. Коэффициент линейной корреляции этой зависимости равен 0,3. Можно ли использовать полученную зависимость в анализе и в расчетах стоимости объектов недвижимости данного сегмента рынка?

1. Да, можно зависимость достоверная, так как низок коэффициент линейной корреляции
2. Нет, нельзя, зависимость недостоверная, так как завышен коэффициент линейной корреляции
3. Нет, нельзя, зависимость недостоверная, так как низок коэффициент линейной корреляции
4. Нет, нельзя, зависимость недостоверная, так как использовано недостаточное количество объектов

39. Выберите один правильный ответ.

Инвестор приобрел в собственность земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов. Через какое-то время категория участка была переведена в категорию земель промышленности. Как изменятся права инвестора?

1. Будут прекращены
2. Не изменятся
3. Будут сокращены
4. Будут обременены сервитутом

40. Выберите один правильный ответ.

Имеет ли право работодатель получать и обрабатывать персональные данные оценщика о его членстве в общественных объединениях или его профсоюзной деятельности?

1. Безусловно имеет
2. Безусловно не имеет
3. Имеет за исключением случаев, предусмотренных Трудовым Кодексом или иными федеральными законами
4. Не имеет за исключением случаев, предусмотренных Трудовым Кодексом или иными федеральными законами

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	3
1	3	1
2	4	1
3	1,4	1
4	4	1
5	1	1

6	1	1
7	4	1
8	2	1
9	2	1
10	1Б, 2В, 3А	1
11	1	1
12	2-5-4-1-3	1
13	4-1-3-5-2	1
14	1,2,4,5	1
15	2	1
16	2,4,5,6,9	1
17	1,1	1
18	2000000	1
19	5	1
20	23,45	1
21	3	1
22	3	1
23	2	1
24	4	1
25	1,4,6	1
26	1,2,4,5	1
27	3	1
28	1,3,4	1
29	2-4-3-1	1
30	3-1-2	1
31	4-3-1-2	1
32	1Б, 2Д, 3Е, 4А, 5В, 6Г	1
33	1Б, 2В, 3Г, 4А	1
34	1В, 2Г, 3Б, 4А	1
35	1Б, 2А	1
36	1В, 2А, 3Г, 4Б	1
37	1,2,3,4,5	1
38	3	1
39	2	1
40	4	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:

1) трудовая функция: В/02.6. Определение стоимостей движимого имущества (включая машины и оборудование, отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичные им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности, иное движимое имущество), а также работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом, за исключением уникального и представленного в единичных образцах движимого имущества, подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, извлеченных (добытых из недр) полезных ископаемых и сырья, культурных ценностей (относящихся к движимому имуществу), работ и услуг, связанных с ними

Задание № 1.

Трудовые действия:

Анализ информации о недвижимом имуществе, указанном в п. 3.2.2., и совокупности прав на него

Установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.

Исследование состояния (в том числе технического) недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.

Описание недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.

Изучение рынка недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.

Подбор объектов - аналогов недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.

Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.

Установление допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.

Проведение расчетов при определении стоимости

Определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.

Условия выполнения задания:

1. Место (время) выполнения задания: Центр оценки квалификации/Экзаменационный центр

2. Максимальное время выполнения задания: **60 минут.**

3. Не допускается использование телефонной связи, Интернета и иных источников информационно-коммуникационные технологии, помощи других физических лиц.

Ситуация (кейс):

Оцениваемый объект – офис общей площадью 1 700 кв.м. Он находится в центре г. Н-ск, рядом со ст. м. «Центральная» (2 мин. пешком), первая линия домов. НЭИ соответствует офису класса «А». Реальное состояние офиса соответствует классу «В-», для вывода его на соответствующий НЭИ сегмент рынка необходимо проведение ремонта с частичной реконструкцией. Стоимость ремонта – 15 000 руб. с 1 кв.м. Продолжительность ремонта – 1,5 года, средства вкладываются по следующей схеме (см.табл.1):

Таблица 1. План-график освоения инвестиций

Момент времени	Момент оценки	Конец 1 полугодия	Конец 2 полугодия	Конец 3 полугодия
Доля вносимых средств	30%	20%	20%	30%

Имеются следующие данные по средним арендным ставкам офисов в г. Н-ск, актуальные на момент оценки (см.табл.2):

Таблица 2. Средние арендные ставки для офисной недвижимости и доли арендопригодных площадей в общей площади для г.Н-ск на момент оценки

Характеристика офиса	Доля арендопригодных площадей в общей площади объекта	Арендная ставка, руб./кв.м арендопригодной площади в год
Офис класса «А», окраина города	70%	28 000
Офис класса «В», окраина города	75%	21 000
Офис класса «В-», окраина города	77%	17 000
Офис класса «А», центр города	60%	40 000
Офис класса «В», центр города	65%	28 000
Офис класса «В-», центр города	68%	22 000

Ставки приведены для офисов в рабочем состоянии, находящихся в пятиминутной пешеходной доступности от станции метро, на первой линии домов.

Офисы со свежим (завершенным менее года назад) ремонтом при прочих равных условиях сдаются дороже на 10%.

Нахождение внутри квартала сокращает среднюю арендную ставку на 12%.

Удаленность от метро сокращает среднюю арендную ставку на 5%.

Кадастровая стоимость объекта 155 млн.руб. Налог на имущество составляет 2% от кадастровой стоимости в год. Оценка проводится с учетом допущения, что кадастровая стоимость в течение ближайших пяти лет меняться не будет.

Арендные платежи за землю 219 500 руб. в год

Зарботная плата персонала, связанного с эксплуатацией здания – 400 000 руб. в месяц. Отчисления на з/пл – 30,2%. На время ремонта часть персонала уходит в неоплачиваемый отпуск, и затраты на выплату заработной платы сокращаются на 70%.

Коммунальные платежи составляют 230 тыс.руб. в месяц.

Помимо коммунальных платежей, расходы на эксплуатацию составляют 160 000 руб. в месяц. Во время ремонта эксплуатационные расходы отсутствуют.

Косметические ремонты следует проводить каждые 5 лет, текущая стоимость косметического ремонта – 5 000 руб./кв.м общей площади. Ежегодные резервы на замещение определяются путем умножения затрат на ремонт на фактор фонда возмещения, рассчитанный на межремонтный период по норме дохода на инвестиции.

Расходы на страхование – 1,5% от кадастровой стоимости.

Оценщиком составлены следующие прогнозы динамики экономических показателей (см.табл.3):

Таблица 3. Динамика экономических показателей (прогноз)

	1-ый год	2-ой год	3-ий год	4-ый год	5-ый год
Арендная плата на рынке офисной недвижимости	+ 12%	+ 12%	+ 10%	+ 10%	+7%
Заработная плата	+ 5%	+ 5%	+ 5%	+4 %	+ 4%
Страховые расходы	+ 0,2%	+ 0,2%	+ 0,2%	+ 0,2%	+ 0,2%
Коммунальные платежи	+ 3%	+ 2%	+ 2%	+ 1%	+ 1%
Строительно-монтажные и ремонтные работы	+ 4%	+ 3%	+ 3%	+ 2%	+ 2%
Эксплуатационные расходы	+ 4%	+ 4%	+ 3%	+ 3%	+ 1,5%
Аренда земли	+ 2%	+ 2%	+ 2%	+ 2%	+ 1%

Средние потери от недозагрузки офисов на этом сегменте рынка составляет 20%. Средние потери от неплатежей незначительны.

Планируется, что эксплуатация объекта начнет сразу после ремонта. Его прогнозная заполняемость во втором полугодии второго года составит 0,4, в третьем – 0,6, в четвертом и пятом – 0,8.

Безрисковая ставка 8%. Средний срок экспозиции офисов 3 месяца. Премия за риск вложения в объект недвижимости – 4%, премия за инвестиционный менеджмент 2,5%. Терминальная ставка капитализации – 12%.

Дисконтирование денежных потоков осуществляется на середину периодов получения доходов. Дисконтирование терминальной стоимости осуществляется на момент окончания прогнозного периода. Дисконтирование инвестиций осуществляется на определенные в табл.1 моменты платежей.

Требуется:

1. Определить продолжительность прогнозного периода исходя из допущения, что последним годом прогнозного периода является первый год стабильного доходоприношения.
2. Определить арендную ставку оцениваемого офиса на момент оценки, руб./год (с округлением до руб.).
3. Определить действительный валовой доход от оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода с учетом прогнозного роста арендной ставки и ожидаемой недозагрузки (с округлением до тыс.руб.).
4. Определить операционные расходы для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (с округлением до тыс.руб.).
5. Определить резервы замещения для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (с округлением до тыс.руб.).
6. Определить чистый операционный доход для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (с округлением до тыс.руб.).
7. Определить ставку дисконтирования на момент оценки (с округлением до десятых долей процента).
8. Определить текущую стоимость инвестиций на дату оценки исходя из допущения, что ставка дисконтирования для инвестиций такая же, как для доходов.

9. Рассчитать рыночную стоимость оцениваемого объекта на момент оценки с применением методики дисконтированных денежных потоков (с округлением до тысяч рублей).

Модельный ответ.

Ответ к вопросу 1 – 4 года

Ответ к вопросу 2: **44 тыс. руб.**

Ответ к вопросу 3:

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
ДВД, руб.	0	11 260	37 156	54 496	58 311

Ответ к вопросу 4:

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
Итого ОР, тыс. руб.	10 465	14 079	18 003	18 396	18 767

Ответ к вопросу 5:

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
Резервы замещения, тыс.руб.	1 273	1 311	1 350	1 377	1 405

Ответ к вопросу 6

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
ЧОД, тыс.руб.	-11 738	-4 131	17 803	34 723	38 139

Ответ к вопросу 7 – 16,5%

Ответ к вопросу 8 – 22 837 тыс.руб.

Ответ к вопросу 9 – 168 164 тыс.руб.

Критерии оценки:

Критерии оценки	Баллы
Правильно определена продолжительность прогнозного периода (в соответствии с модельным ответом)	1

Правильно определена арендная ставка оцениваемого офиса на момент оценки (в соответствии с модельным ответом)	1
Правильно определены величины действительного валового дохода от оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10% по сумме всех потоков)	3
Правильно определены величины операционных расходов для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10%)	3
Правильно определены величины резервов на замещение для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10%)	2
Правильно определены величины чистого операционного дохода для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10%)	2
Правильно рассчитана ставка дисконтирования (в соответствии с модельным ответом)	1
Правильно рассчитана текущая стоимость инвестиций (допустимое отклонение от модельного ответа не более 1%)	2
Правильно рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта на момент оценки с применением методики дисконтированных денежных потоков (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10%)	5
Максимальный балл за задание №1	20

РЕШЕНИЕ

1 вопрос.

Продолжительность прогнозного периода определяется исходя из допущения, что последним годом прогнозного периода является первый год стабильного доходоприношения. Стабильное доходоприношение характеризуется соответствием объекта НЭИ, а денежных потоков – рыночным условиям. Так как средняя недозагрузка по рынку составляет 20%, первым годом стабильного доходоприношения будет четвертый год, когда впервые недозагрузка выйдет на этот уровень. Продолжительность прогнозного периода составит **4 года**, пятый год будет первым годом постпрогнозного периода.

2 вопрос.

Арендная ставка определяется из анализа табл.2, а также описанных ниже корректировок.

Таблица 2 (копия). Средние арендные ставки для офисной недвижимости и доли арендопригодных площадей в общей площади для г.Н-ск на момент оценки

Характеристика офиса	Доля арендопригодных площадей в общей площади объекта	Арендная ставка, руб./кв.м арендопригодной площади в год
Офис класса «А», окраина города	70%	28 000

Офис класса «В», окраина города	75%	21 000
Офис класса «В-», окраина города	77%	17 000
Офис класса «А», центр города	60%	40 000
Офис класса «В», центр города	65%	28 000
Офис класса «В-», центр города	68%	22 000

Так как офис находится в центре города, и его НЭИ соответствует классу «А», следует выбрать ставку для этого класса, так как сдача офиса в аренду начнется после ремонта, который переведет его в класс, соответствующий НЭИ. Офис находится на первой линии домов, рядом с метро, поэтому поправки на местоположение применять не надо. Так как эксплуатация начнется сразу после ремонта, следует внести повышающую поправку 10% на состояние.

$$40\,000 \cdot (1 + 10\%) = 44\,000 \text{ (руб.)}$$

3 вопрос.

Расчет ДВД приведен в табл. 4.

Таблица 4. Расчет ДВД

Параметры	Базовый год	Прогнозный период				Постпрогнозный период
		1	2	3	4	
Динамика арендной ставки		12%	12%	10%	10%	7%
Арендная ставка с учетом роста, руб./кв.м в год	44 000	49 280	55 194	60 713	66 784	71 459
Арендной-годная площадь, кв.м		1 020	1 020	1 020	1 020	1 020
ПВД, руб.		50 265 600	56 297 472	61 927 219	68 119 941	72 888 337
К-т потерь от недозагрузки		100%	80%	40%	20%	20%
ДВД, руб.		0	11 259 494	37 156 332	54 495 953	58 310 670
ДВД, тыс.руб.		0	11 260	37 156	54 496	58 311

4 вопрос.

Расчет операционных расходов приведен в табл. 5.

Таблица 5. Расчет ОР

Параметры	Базовый год	Прогнозный период				Постпрогнозный период
		1	2	3	4	
Заработная плата, руб. в год	4 800 000					
Динамика заработной платы		5%	5%	5%	4%	4%
Заработная плата с учетом роста и с учетом социальных отчислений 30,2% ³ , руб. в год	6 249 600	1 968 624	4 478 620	7 234 693	7 524 081	7 825 044
Динамика коммунальных платежей		3%	2%	2%	1%	1%
Коммунальные платежи с учетом удорожания, руб. в год	2 760 000	2 842 800	2 899 656	2 957 649	2 987 226	3 017 098
Динамика эксплуатационных расходов		4%	4%	3%	3%	1,50%
Эксплуатационные расходы с учетом удорожания, руб. в год ⁴	1 920 000	0	1 038 336	2 138 972	2 203 141	2 236 188
Итого условно-переменные ОР, руб.		4 811 424	8 416 612	12 331 314	12 714 448	13 078 330
Кадастровая	155 000 000	155 000 000	155 000 000	155 000 000	155 000 000	155 000 000

³ С учетом сокращения во время ремонта

⁴ С учетом сокращения во время ремонта

Параметры	Базовый год	Прогнозный период				Постпрогнозный период
		1	2	3	4	
стоимость объекта, руб.						
Налог на имущество 2%, руб.		3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000	3 100 000
Динамика платежей за землю		2%	2%	2%	2%	1%
Плата за землю с учетом удорожания, руб.	219 500	223 890	228 368	232 935	237 594	239 970
Динамика страховых расходов		0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Страховые расходы с учетом удорожания, руб.	225 000	225 450	225 901	226 353	226 805	227 259
Итого условно-постоянные ОР, руб.		5 653 540	5 662 677	5 671 913	5 681 250	5 688 313
Итого ОР, руб.		10 464 964	14 079 289	18 003 228	18 395 698	18 766 643
Итого ОР, тыс. руб.		10 465	14 079	18 003	18 396	18 767

5 вопрос.

Расчет резервов на замещение приведен в табл. 6.

Таблица 6. Расчет резервов на замещение

Параметры	Базовый год	Прогнозный период				Постпрогнозный период
		1	2	3	4	
Динамика СМР		4%	3%	3%	2%	2%
Стоимость косметического ремонта учетом	8 500 000	8 840 000	9 105 200	9 378 356	9 565 923	9 757 242

удорожани я, руб.						
Фактор фонда возмещени я на межремонтный период (5 лет) по ставке 16,5%		0,144	0,144	0,144	0,144	0,144
Резервы замещени я, руб.		1 272 775	1 310 959	1 350 287	1 377 293	1 404 839
Резервы замещени я, тыс.руб.		1 273	1 311	1 350	1 377	1 405

6 вопрос.

Расчет ЧОД приведен в табл. 7.

Таблица 7. Расчет ЧОД

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
ДВД, руб.	0	11 259 494	37 156 332	54 495 953	58 310 670
Итого ОР, руб.	10 464 964	14 079 289	18 003 228	18 395 698	18 766 643
Резервы замещени я, руб.	1 272 775	1 310 959	1 350 287	1 377 293	1 404 839
ЧОД, руб.	-11 737 739	-4 130 753	17 802 817	34 722 962	38 139 187
ЧОД, тыс.руб.	-11 738	-4 131	17 803	34 723	38 139

7 вопрос.

Расчет ставки дисконтирования

Безрисковая ставка = 8%

Премия за риск низкой ликвидности = $8\% \cdot 3/12 = 2\%$

Премия за риск вложения в объект недвижимости = 4%

Премия за инвестиционный менеджмент = 2,5%

Итого ставка дисконтирования = $8\% + 2\% + 4\% + 2,5\% = 16,5\%$

8 вопрос.

Общая сумма инвестиций составляет $1\,700 \cdot 15\,000 = 25\,500\,000$ руб.

Расчет текущей стоимости инвестиций приведен в табл. 8.

Таблица 8. Расчет текущей стоимости инвестиций в ремонт

Доля осваиваемых инвестиций, %	Сумма инвестиций, руб.	Срок освоения инвестиций	Момент дисконтирования (в годах)	Годовая норма дохода на инвестиции, %	Дисконтный множитель	Текущая стоимость инвестиций, руб.
30%	7 650 000	в момент оценки	Дисконтирование не требуется			7 650 000
20%	5 100 000	конец 1 полугодия	0,5	16,50%	0,926482109	4 725 059
20%	5 100 000	конец 2 полугодия	1	16,50%	0,858369099	4 377 682
30%	7 650 000	конец 3 полугодия	1,5	16,50%	0,795263613	6 083 767
100%	25 500 000					22 836 508

9 вопрос.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в табл. 9.

Таблица 9. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
ЧОД, тыс.руб.	-11 738	-4 131	17 803	34 723	38 139
Терминальная ставка капитализации					12%
Терминальная стоимость, руб.					317 826 559
Ставка дисконтирования	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%	16,5%
Моменты дисконтирования	0,5	1,75	2,5	3,5	4,0
Дисконтные множители	0,9265	0,7655	0,6826	0,5859	0,5429
ДДП, тыс.руб.	-10 875	-3 162	12 153	20 346	172 539
Текущая стоимость инвестиций, тыс.руб.	22 837				
Стоимость объекта недвижимости, тыс.руб.	168 164				

Задание № 2.

Трудовые действия:

Анализ информации о недвижимом имуществе, указанном в п. 3.2.2., и совокупности прав на него.

Установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества.

Исследование состояния (в том числе технического) недвижимого имущества.

Изучение рынка недвижимого имущества.

Подбор объектов - аналогов недвижимого имущества.

Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества.

Установление допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей недвижимого имущества.

Проведение расчетов при определении стоимости.

Определение итоговой величины стоимости недвижимого имущества.

Условия выполнения задания:

1. Место (время) выполнения задания: Центр оценки квалификации/Экзаменационный центр

2. Максимальное время выполнения задания: **60 минут.**

3. Не допускается использование телефонной связи, Интернета и иных источников информационно-коммуникационные технологии, помощи других физических лиц.

Ситуация (кейс):

Оцениваемый объект – склад общей площадью площадью 4 230 кв.м., арендопригодная площадь 3 000 кв.м. Он находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Склад необходимо оборудовать 4-мя подъемниками и произвести косметический ремонт. Наиболее эффективное использование склада не предполагает использование системы регуляции микроклимата. Стоимость ремонта – 4 500 руб. с 1 кв.м., стоимость каждого подъемника – 350 тыс.руб. Продолжительность ремонта – 1,5 года, средства вкладываются равномерно в течение каждого полугодия по следующей схеме (см.табл.10):

Таблица 10. План-график освоения инвестиций

Период	1 полугодие	2 полугодие	3 полугодие
Доля вносимых средств	50%	30%	20%

Имеются следующие данные по арендным ставкам складов в этом районе (см.табл.11):

Таблица 11. Информация по величине арендных ставок на рынке складской недвижимости

№№ п/п	Характеристика склада	Арендная ставка, руб./кв.м в месяц
1	Общая площадь 5 357 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 5-ю подъемниками. Произведен косметический ремонт.	1 450

2	Арендопригодная площадь 2 115 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 2-мя подъемниками. Требуется косметический ремонт и дополнительное укрепление гидроизоляции	1 232
3	Арендопригодная площадь 2 250 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 3-мя подъемниками. Требуется косметический ремонт.	998
4	Общая площадь 821 кв.м. Находится в центре города. Оборудован подъемником. Состояние рабочее.	1 275
5	Общая площадь 3 480 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 6-ю подъемниками. Наличествует система автоматической регуляции микроклимата. Проведен косметический ремонт. Состояние очень хорошее.	1 628
6	Общая площадь 7 552 кв.м. Находится в центре города, но имеет подъездную ветку. Оборудован 20-ю подъемниками, а также автоматизированной системой компьютерной регистрации и поиска товаров. Наличествует система автоматической регуляции микроклимата.	1 865
7	Общая площадь 4 290 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Имеется 4 подъемника. Состояние хорошее, проведен косметический ремонт.	1 475
8	Арендопригодная площадь 4 100 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Имеется 2 подъемника. Состояние хорошее, проведен косметический ремонт.	1 320
9	Общая площадь 2 900 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 4-мя подъемниками. Состояние рабочее. Наличествует система автоматической регуляции микроклимата.	1 700
10	Арендопригодная площадь 4 498 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 6-ю подъемниками. Проведен косметический ремонт. Состояние хорошее.	1 575
11	Общая площадь 2 145 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 6-ю подъемниками. Требуется косметический ремонт.	1 350

По результатам анализа рынка оценщик выявил, что ставка аренды для складов такого типа зависит от наличия подъездных путей к железной дороге, обеспеченности подъемниками на 1 кв.м. арендопригодной площади, наличия системы автоматической регуляции микроклимата, а также состояния склада. Так как аналогов недостаточно для расчета коэффициентов зависимости от этих параметров, было принято решение для расчета арендной ставки выбрать аналоги, у которых значения перечисленных параметров совпадают со значениями для оцениваемого объекта, и определить арендную ставку для объекта как среднюю арифметическую из ставок по аналогам.

Отношение арендопригодной площади к общей на данном сегменте рынка составляет в среднем 0,7.

Доля операционных расходов в среднем на этом сегменте рынка составляет 15% от ДВД. Во время проведения ремонта операционные расходы составляют 4 950 тыс.руб. в год, по мнению оценщика, этот уровень цен будет актуален на время проведения ремонта.

Косметические ремонты следует проводить каждые 6 лет, текущая стоимость косметического ремонта – 4 500 руб./кв.м общей площади. Ежегодные резервы на замещение

определяются путем умножения затрат на ремонт на фактор фонда возмещения, рассчитанный на межремонтный период по норме дохода на инвестиции.

Оценщиком составлены следующие прогнозы динамики экономических показателей (см.табл.12):

Таблица 12. Динамика экономических показателей (прогноз)

	1-ый год	2-ой год	3-ий год	4-ый год	5-ый год
Арендная плата на рынке складской недвижимости	+ 15%	+ 15%	+ 12%	+ 12%	+10%
Строительно-монтажные и ремонтные работы	+ 3%	+ 3%	+ 3%	+ 2%	+ 2%

Средние потери от незаполняемости складов на этом сегменте рынка составляет 5%. Средние потери от неплатежей 3%.

Планируется, что эксплуатация склада начнет сразу после ремонта. Его прогнозная заполняемость во втором полугодии второго года составит 0,7, в третьем – 0,85, в четвертом и пятом – 0,95.

Прогнозный период эксплуатации склада – 22 года с момента оценки.

Безрисковая ставка 8%. Средний срок экспозиции складов 6 месяцев. Премия за риск вложения в объект недвижимости – 5,5%, премия за инвестиционный менеджмент 3,5%. Терминальную ставку капитализации следует рассчитать по модели Инвуда с учетом прогнозного срока эксплуатации склада.

Дисконтирование денежных потоков осуществляется на середину периодов получения доходов. Дисконтирование терминальной стоимости осуществляется на момент окончания прогнозного периода. Дисконтирование инвестиций осуществляется на середину периодов их освоения.

Требуется:

1. Определить продолжительность прогнозного периода исходя из допущения, что последним годом прогнозного периода является первый год стабильного доходоприношения.
2. Определить арендную ставку оцениваемого склада на момент оценки, руб./год (с округлением до руб.).
3. Определить действительный валовый доход от оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода с учетом прогнозного роста арендной ставки и ожидаемой недозагрузки (с округлением до тыс.руб.).
4. Определить операционные расходы для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (с округлением до тыс.руб.).
5. Определить резервы замещения для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (с округлением до тыс.руб.).
6. Определить чистый операционный доход для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (с округлением до тыс.руб.).
7. Определить ставку дисконтирования на момент оценки и терминальную ставку капитализации (с округлением до десятых долей процента).
8. Определить текущую стоимость инвестиций на дату оценки исходя из допущения, что ставка дисконтирования для инвестиций такая же, как для доходов.
9. Рассчитать рыночную стоимость оцениваемого объекта на момент оценки с применением методики дисконтированных денежных потоков (с округлением до тысяч рублей).

Модельный ответ.

Ответ к вопросу 1 – 4 года

Ответ к вопросу 2: 18 тыс. руб.

Ответ к вопросу 3:

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
ДВД, руб.	0	24 245	65 947	82 551	90 806

Ответ к вопросу 4:

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
Итого ОР, тыс. руб.	4 950	6 112	9 892	12 383	13 621

Ответ к вопросу 5:

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
Резервы замещения, тыс.руб.	1 628	1 677	1 728	1 763	1 798

Ответ к вопросу 6

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
ЧОД, тыс.руб.	-6 579	16 456	54 327	68 405	75 387

Ответ к вопросу 7 – 21,0%; 21,7%

Ответ к вопросу 8 – 18 276 тыс.руб.

Ответ к вопросу 9 – 218 419 тыс.руб.

Критерии оценки:

Критерии оценки	Баллы
Правильно определена продолжительность прогнозного периода (в соответствии с модельным ответом)	1
Правильно определена арендная ставка оцениваемого офиса на момент оценки (в соответствии с модельным ответом)	2

Правильно определены величины действительного валового дохода от оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10% по сумме всех потоков)	3
Правильно определены величины операционных расходов для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10%)	2
Правильно определены величины резервов на замещение для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10%)	2
Правильно определены величины чистого операционного дохода для оцениваемого объекта на каждый год прогнозного периода и на первый год постпрогнозного периода (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10%)	2
Правильно рассчитаны ставки дисконтирования и капитализации (в соответствии с модельным ответом)	1
Правильно рассчитана текущая стоимость инвестиций (допустимое отклонение от модельного ответа не более 1%)	2
Правильно рассчитана рыночная стоимость оцениваемого объекта на момент оценки с применением методики дисконтированных денежных потоков (допустимое отклонение от модельного ответа не более 10%)	5
Максимальный балл за задание №1	20

РЕШЕНИЕ

1 вопрос.

Продолжительность прогнозного периода определяется исходя из допущения, что последним годом прогнозного периода является первый год стабильного доходоприношения. Стабильное доходоприношение характеризуется соответствием объекта НЭИ, а денежных потоков – рыночным условиям. Так как средняя недозагрузка по рынку составляет 5%, первым годом стабильного доходоприношения будет четвертый год, когда впервые недозагрузка выйдет на этот уровень. Продолжительность прогнозного периода составит **4 года**, пятый год будет первым годом постпрогнозного периода.

2 вопрос.

Арендная ставка определяется из анализа табл.11.

Таблица 13. Анализ аналогов

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
Оцен ивае мый объек т	Общая площадь 4 230 кв.м., арендопригодная площадь 3 000 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. На момент сдачи в аренду будет оборудован 4-мя подъемниками и характеризоваться хорошим состоянием после произведенного косметического ремонта		750	Хорош ее, провед ен космет ически й ремонт	Нет	Н а х о д и тс я о к о л о ж е л ез н о й д о р ог и, и м ее т п о д ъ ез д н ы е п ут и.	

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
1	Общая площадь 5 357 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 5-ю подъемниками. Произведен косметический ремонт.	1 450	750	Хорош ее, провед ен космет ически й ремонт	Нет	Н а х о д и тс я о к о л о ж е л ез н о й д о р ог и, и м ее т п о д ъ ез д н ы е п ут и.	Да

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули -ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
2	<p>Арендопригодная площадь 2 115 кв.м. Находится около железнодорожной, имеет подъездные пути. Оборудован 2-мя подъемниками. Требуется косметический ремонт и дополнительное укрепление гидроизоляции</p>	1 232	1058	Требу ется космет ически й ремонт	Нет	Н а х о д и т с я о к о л о ж е л ез н о й д о р ог и, и м ее т п о д ъ ез д н ы е п ут и.	Нет

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули -ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
3	Арендопригодная площадь 2 250 кв.м. Находится около железнодорожной, имеет подъездные пути. Оборудован 3-мя подъемниками. Требуется косметический ремонт.	998	750	Требуе тся космет ически й ремонт	Нет	На хо ди тся о ко ло же ле зн о й до ро ги, им ее т по дъ ез д ны е пу ти.	Нет

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули -ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
4	Общая площадь 821 кв.м. Находится в центре города. Оборудован подъемником. Состояние рабочее.	1 275	575	Рабочее	Нет	Находится в центре города, не имеет подъездных путей.	Нет

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули -ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
5	<p>Общая площадь 3 480 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 6-ю подъемниками. Существует система автоматической регуляции микроклимата. Проведен косметический ремонт. Состояние очень хорошее.</p>	1 628	406	Хорош ее, провед ен космет ически й ремонт	Да	Н а х о д и тс я о к о л о ж е л ез н о й д о р ог и, и м ее т п о д ъ ез д н ы е п ут и.	Нет

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
6	Общая площадь 7 552 кв.м. Находится в центре города, но имеет подъездную ветку. Оборудован 20-ю подъемниками, а также автоматизированной системой компьютерной регистрации и поиска товаров. Существует система автоматической регуляции микроклимата.	1 865	264	н/д	да	На хо ди тся в це нт ре го ро да, но им ее т по д ь ез д н ую ве тк у	Нет

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули -ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
7	Общая площадь 4 290 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Имеется 4 подъемника. Состояние хорошее, проведен косметический ремонт.	1 475	751	Хорош ее, провед ен космет ически й ремонт	Нет	Н а х о д и тс я о к о л о ж е л ез н о й д о р ог и, и м ее т п о д ъ ез д н ы е п ут и.	Да

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули -ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
8	Арендопригодная площадь 4 100 кв.м. Находится около железнодорожной, имеет подъездные пути. Имеется 2 подъемника. Состояние хорошее, проведен косметический ремонт.	1 320	2050	Хорош ее, провед ен космет ически й ремонт	Нет	На хо ди тся о ко ло же ле зн о й до ро ги, им ее т по д ъ ез д н ы е пу ти.	Нет

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули -ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
9	<p>Общая площадь 2 900 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован 4-мя подъемниками. Состояние рабочее. Существует система автоматической регуляции микроклимата.</p>	1 700	508	Рабоче е	Да	Н а х о д и т с я о к о л о ж е л ез н о й д о р ог и, и м ее т п о д ъ ез д н ы е п ут и.	Нет

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
10	Арендопригодная площадь 4 498 кв.м. Находится около железнодорожной, имеет подъездные пути. Оборудован 6-ю подъемниками. Проведен косметический ремонт. Состояние хорошее.	1 575	750	Хорош ее, провед ен космет ически й ремонт	Нет	Н а х о д и т с я о к о л о ж е л ез н о й д о р ог и, и м ее т п о д ъ ез д н ы е п ут и.	Да

№№ п/п	Характеристика склада	Арен д-ная став ка, руб./ кв.м в меся ц	Обеспеченност ь подъемниками (кв.м арендопригодн ой площади в расчете на один подъемник	Состо я-ние	Налич ие систем ы регули ровки микро -клим ата	Мес топ оло жен ие	Явл я-ет ся ли ана ло-г ом
11	Общая площадь 2 145 кв.м. Находится около железной дороги, имеет подъездные пути. Оборудован б-ю подъемниками. Требуется косметический ремонт.	1 350	250	Требуе тся космет ически й ремонт	н/д	Н а х о д и т с я о к о л о ж е л ез н о й д о р ог и, и м ее т п о д ъ ез д н ы е п ут и.	Нет

Таким образом, аналогами являются 1,7 и 10 источники. Усредненная ставка аренды по этим аналогам составляет:

$$(1\,450+1\,525+1475)/3=1\,500 \text{ руб./кв.м в месяц}$$

$$\text{или } 1\,500*12=18\,000 \text{ руб./год.}$$

3 вопрос.

Расчет ДВД приведен в табл. 14.

Таблица 14. Расчет ДВД

Параметры	Базовый год	Прогнозный период				Постпрогнозный период
		1	2	3	4	
Динамика арендной ставки		15%	15%	12%	12%	10%
Арендная ставка с учетом роста, руб./кв.м.в год	18 000	20 700	23 805	26 662	29 861	32 847
Площадь, предлагаемая к сдаче в аренду		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
ПВД, руб.		62 100 000	71 415 000	79 984 800	89 582 976	98 541 274
К-т потерь от незаполняемости		100%	65%	15%	5%	5%
К-т потерь от неплатежей		3%	3%	3%	3%	3%
Общий к-т потерь		100,00%	66,05%	17,55%	7,85%	7,85%
ДВД, руб.		0	24 245 393	65 947 468	82 550 712	90 805 784
ДВД, тыс.руб.		0	24 245	65 947	82 551	90 806

4 вопрос.

Расчет операционных расходов приведен в табл. 15.

Таблица 15. Расчет ОР

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
ДВД, руб.	0	24 245 393	65 947 468	82 550 712	90 805 784
ОР во время ремонта, руб.	4 950 000	2 475 000			
ОР как 15% от ДВД, руб.		3 636 809	9 892 120	12 382 607	13 620 868
ИТОГО ОР, руб.	4 950 000	6 111 809	9 892 120	12 382 607	13 620 868
ИТОГО ОР, тыс.руб.	4 950	6 112	9 892	12 383	13 621

5 вопрос.

Расчет резервов на замещение приведен в табл. 16.

Таблица 16. Расчет резервов на замещение

Параметры	Базовый год	Прогнозный период				Постпрогнозный период
		1	2	3	4	
Динамика СМР		3%	3%	3%	2%	2%
Стоимость косметичес-кого ремонта учетом удорожания, руб.	19 035 000	19 606 050	20 194 232	20 800 058	21 216 060	21 640 381
Фактор фонда возмещения на межремонтный период (6 лет) по ставке 21%		0,0831	0,0831	0,0831	0,0831	0,0831
Резервы замещения, руб.		1 628 915	1 677 782	1 728 115	1 762 678	1 797 931
Резервы замещения, тыс.руб.		1 628	1 677	1 728	1 763	1 798

6 вопрос.

Расчет ЧОД приведен в табл. 17.

Таблица 17. Расчет ЧОД

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
ДВД, руб.	0	24 245 393	65 947 468	82 550 712	90 805 784
Итого ОР, руб.	4 950 000	6 111 809	9 892 120	12 382 607	13 620 868

Резервы замещения, руб.	1 628 915	1 677 782	1 728 115	1 762 678	1 797 931
ЧОД, руб.	-6 578 915	16 455 802	54 327 232	68 405 428	75 386 985
ЧОД, тыс.руб.	-6 579	16 456	54 327	68 405	75 387

7 вопрос.

Расчет ставки дисконтирования

Безрисковая ставка = 8%

Премия за риск низкой ликвидности = $8\% \cdot 6/12 = 4\%$

Премия за риск вложения в объект недвижимости = 5,5%

Премия за инвестиционный менеджмент = 3,5%

Итого ставка дисконтирования = $8\% + 4\% + 5,5\% + 3,5\% = 21,05\%$

Расчет терминальной ставки капитализации

Срок экономической жизни склада 22 года с момента оценки, прогнозный период 4 года, следовательно, продолжительность постпрогнозного периода равна $22 - 4 = 18$ лет.

По Инвуду, норма возврата равна фактору фонда возмещения по норме дохода на ожидаемый срок использования недвижимости.

$SFF(21\%; 18 \text{ лет}) = 0,7\%$

Ставка капитализации равна сумме нормы дохода и нормы возврата:

$21,0\% + 0,7\% = 21,7\%$

8 вопрос.

Общая сумма инвестиций составляет $4\,230 \cdot 4\,500 + 350\,000 \cdot 4 = 20\,435\,000$ руб.

Расчет текущей стоимости инвестиций приведен в табл. 18.

Таблица 18. Расчет текущей стоимости инвестиций в ремонт

Доля осваиваемых инвестиций, %	Сумма инвестиций, руб.	Срок освоения инвестиций	Момент дисконтирования (в годах) – середина соответствующего полугодия	Годовая норма дохода на инвестиции, %	Дисконтный множитель	Текущая стоимость инвестиций, руб.
50%	10 217 500	1 полугодие 1 года	0,25	21,00%	0,953462589	9 742 004
30%	6 130 500	2 полугодие 1 года	0,75	21,00%	0,866784172	5 313 820
20%	4 087 000	1 полугодие 2 года	1,25	21,00%	0,787985611	3 220 497
100%	20 435 000					18 276 322

9 вопрос.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в табл. 19.

Таблица 19. Итоговый расчет рыночной стоимости объекта оценки

Параметры	Прогнозный период				Постпрогнозный период
	1	2	3	4	
ЧОД, тыс.руб.	-6 579	16 456	54 327	68 405	75 387
Терминальная ставка капитализации					21,7%
Терминальная стоимость, тыс.руб.					347 373
Ставка дисконтирования	21%	21%	21%	21%	21%
Моменты дисконтирования	0,5	1,75	2,5	3,5	4,0
Дисконтные множители	0,9091	0,7164	0,6209	0,5132	0,4665
ДДП, тыс.руб.	-5 981	11 788	33 731	35 103	162 052
Текущая стоимость инвестиций, тыс.руб.	18 276				
Стоимость объекта недвижимости, тыс.руб.	2189				

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 «Оценщик недвижимого имущества (6-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 недвижимости (ФСО №7)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611 (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. «Методических рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» №568-р от 06.03.2002 г