

ПРИМЕР
ОЦЕНОЧНОГО СРЕДСТВА
для оценки квалификации
Помощник оценщика
(5 уровень квалификации)

2024 год

Оглавление

Наименование квалификации и уровень квалификации:	3
Номер квалификации:	3
Профессиональный стандарт или квалификационные требования, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации:	3
Вид профессиональной деятельности:	3
Спецификация заданий для теоретического этапа профессионального экзамена	4
Спецификация заданий для практического этапа профессионального экзамена	8
Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий:	9
Кадровое обеспечение оценочных мероприятий:	9
Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий:	9
Задания для теоретического этапа профессионального экзамена:	12
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:	37
Задания для практического этапа профессионального экзамена:	39
Задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или модельных условиях №1	39
Задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или модельных условиях №2	40
Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации:	41
Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств:	41

Структура оценочных средств

Помощник оценщика (5 уровень квалификации)

1. Наименование квалификации и уровень квалификации:
Помощник оценщика (5 уровень квалификации)
2. Номер квалификации: 08.02500.01
3. Профессиональный стандарт или квалификационные требования, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (далее - профессиональный стандарт и квалификационные требования):
Специалист в оценочной деятельности, утвержден приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26.11.2018 № 742н
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	2	3
Необходимые знания		
Нормативно-правовые акты в области оценочной деятельности	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С одним вариантом ответа Задания 1, 2 С несколькими вариантами ответа 3, 4
Стандарты, методология и правила определения стоимости	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С одним вариантом ответа Задания 5, 6 С несколькими вариантами ответа 7, 8
Этика делового общения	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С несколькими вариантами ответа 9, 10
Основы гражданского законодательства Российской Федерации	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С одним вариантом ответа 11, 12 С несколькими вариантами ответа 13, 14

Знания, умения в соответствии с требованиями к квалификации, на соответствие которым проводится оценка квалификации	Критерии оценки квалификации	Тип и № задания
1	2	3
Понятие и классификация гражданских прав	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С одним вариантом ответа 15, 16 С несколькими вариантами ответа 17, 18
Классификация объектов недвижимости	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С одним вариантом ответа 19, 20 С несколькими вариантами ответа 21, 22
Требования охраны труда	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С несколькими вариантами ответа 23, 24
Необходимые умения		
Идентифицировать объекты для определения стоимостей	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С одним вариантом ответа 25, 26 С несколькими вариантами ответа 27
Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С одним вариантом ответа 28, 29, 30 Задания на установление последовательности 31, 32 Задания на установление соответствия 33, 34
Использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С одним вариантом ответа 35, 36, 37
Структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей.	Верный ответ – 1 балл Неверный ответ – 0 баллов	С одним вариантом ответа 38, 39, 40

Знания, умения в соответствии с требованиями к квалификации, на соответствие которым проводится оценка квалификации	Критерии оценки квалификации	Тип и № задания
1	2	3
Составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключений		

Общая информация по структуре заданий для теоретического этапа профессионального экзамена:

количество заданий всего: 40;

количество заданий с выбором ответа: 38;

количество заданий с открытым ответом: -;

количество заданий на установление соответствия: 2;

количество заданий на установление последовательности: 2;

время выполнения заданий для теоретического этапа экзамена: 120 минут.

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	Типы № задания
1	2	3
<p>Трудовая функция А/01.5 Проведение вспомогательных работ при определении стоимостей: Трудовые действия: Сбор информации об оцениваемых объектах и их аналогах Анализ и структурирование параметров объектов, влияющих на их стоимость</p>	<p>Соответствие результата выполнения задания установленному «модельному ответу»¹</p>	<p>Задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или модельных условиях №1</p>
<p>Трудовая функция А/02.5 Осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей. Трудовые действия:</p>	<p>Соответствие результата выполнения задания установленному «модельному ответу»²</p>	<p>Задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или</p>

¹Модельный ответ сформулирован на основании нормативных требований Федеральных стандартов оценки №1,3,7

²Модельный ответ сформулирован на основании нормативных требований Федеральных стандартов оценки №1,3,7

Описание объектов для определения стоимостей		модельных условиях №2 Задачи 1 - 6
--	--	---------------------------------------

У каждого соискателя обязательно:

1. Задание №1
2. Задание №2 – три задачи из шести путем случайной выборки

7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий:

7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий:

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	GoogleChrome 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	GoogleChrome 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) или наличие заключенного Лицензионного соглашения с ООО «Релевантные системы» (ИНН 9729067320) или наличие Сублицензионного соглашения с СПКФР на использование специализированного ПО «Автоматизированная Система Центра Оценки Квалификаций» и соответствующие заключение от 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.

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

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 центров оценки квалификаций автоматизированной системы по независимой оценке квалификации (собственной или на основании лицензии) или наличие заключенного Лицензионного соглашения с ООО «Релевантные системы» (ИНН 9729067320) или наличие Сублицензионного соглашения с СПКФР на использование специализированного ПО «Автоматизированная Система Центра Оценки Квалификаций» и соответствующие заключение от 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, включающей систему наблюдения и контроля за дистанционной сдачей экзаменов (система прокторинга) и настроенной интеграцией с

программным интерфейсом Автоматизированной системы СПКФР, системами удаленной аутентификации для подтверждения подлинности документов, удостоверяющих личность Соискателя, а также функционалом удаленной идентификации и подтверждения личности Соискателя, в соответствии с соответствующими Федеральными и прочими законодательными актами, приказами и распоряжениями уполномоченных органов РФ.

- либо наличие заключенного Лицензионного соглашения с ООО «Релевантные системы» или СПКФР на использование специализированного ПО «Автоматизированная Система Центра Оценки Квалификаций».

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	GoogleChrome 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	GoogleChrome 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 документ, подтверждающий наличие среднего профессионального образования по программам подготовки специалистов среднего звена по укрупненной группе специальностей и направлений подготовки «Экономика и управление»

ИЛИ

- иметь документ о профессиональной переподготовке, подтверждающий освоение искомой квалификации;

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

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 документ, подтверждающий наличие среднего профессионального образования по программам подготовки специалистов среднего звена по укрупненной группе специальностей и направлений подготовки «Экономика и управление»

ИЛИ

- иметь документ о профессиональной переподготовке, подтверждающий освоение искомой квалификации;

- 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 профессионального экзамена и оценочными средствами; - 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 	<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; - 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.

<p>также собственных оценок по критериям общепрофессионального характера и результатов контроля соблюдения процедуры экзамена;</p> <p>- документировать результаты профессионального экзамена.</p>	
--	--

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.

Итоговая стоимость объекта оценки, отраженная в отчете об оценке должна быть выражена:

1. В денежном и в натуральном выражении.
2. В валюте Российской Федерации (в рублях).
3. В валюте Российской Федерации (в рублях) и в любой другой валюте, формирующей бивалютную корзину.
4. В соответствии с заданием на оценку.

2. Выберите один правильный ответ.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» под специализированным имуществом понимается:

1. Имущество, которое не может функционировать отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами
2. Имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу низкого спроса на данное имущество
3. Имущество, которое может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу отсутствия уникальности, обусловленной назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами
4. Имущество, которое не может быть продано отдельно от всего комплекса имущества, частью которого оно является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением или другими свойствами

3. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Что должно содержаться в отчете об оценке в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (135-ФЗ):

1. Последовательность определения стоимости объекта.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки.
3. Ограничения применения полученной итоговой стоимости.
4. Пределы применения полученной итоговой стоимости.

4. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Что обязательно должно указываться в договоре на проведение оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность?

1. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации.
2. Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки.
3. Стаж оценщиков.
4. Информация об отчетах оценщиков.

5. Выберите один правильный ответ.

Сравнительный подход в оценочной деятельности- это...

1. Расчет, основанный на сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
2. Метод оценки, основанный на получении стоимости объекта оценки путем внесения корректировок в стоимости объектов-аналогов.
3. Метод оценки, основанный на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.
4. Совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами).

6. Выберите один правильный ответ.

Выбор единицы сравнения зависит от...

1. Вида объекта оценки.
2. Достоверности и надежности данных.
3. Ценовой информации об объектах аналогов.
4. Уровня инфляции в экономике страны.

7. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Что является фактором/ами, влияющим/ми на стоимость земельного участка при определении его рыночной стоимости?

1. Местоположение и окружение.
2. Условия платежа при совершении сделок с земельными участками .
3. Информация о планах использования участка собственником.
4. Физические характеристики (в том числе рельеф, площадь, конфигурация) .

8. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Определение абсолютной корректировки, это...

1. Денежная корректировка, которая применяется как к единице сравнения, так и объекту в целом.
2. Денежная корректировка, которая применяется к единице сравнения.
3. Корректировка в процентах.
4. Корректировка в долях от единицы.

9. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Оценщик не должен:

1. Использовать заведомо ложные или заведомо вводящие в заблуждение сведения при осуществлении оценки;
2. Представлять заказчикам отчет об оценке объекта оценки, содержащий недостоверную информацию;
3. Предвзято относиться к подготовке результатов проведения оценки для конкретного заказчика;

4. Совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

10. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

К основным принципам профессиональной этики оценщиков относится...

1. Честность.
2. Объективность.
3. Профессиональное поведение.
4. Конфиденциальность.

11. Выберите один правильный ответ.

С какого момента договор считается расторгнутым при наличии права на односторонний отказ от исполнения договора?

1. С момента подписанием акта о расторжении договора обеими сторонами договора.
2. В любой момент.
3. С момента получения уведомления другой стороны об отказе от исполнения договора.
4. С момента направления стороной уведомления другой стороне об отказе от исполнения договора.

12. Выберите один правильный ответ.

Если на земельный участок наложен сервитут, то каких прав лишается собственник?

1. Владения.
2. Пользования.
3. Распоряжения.
4. Сервитут не лишает собственника ни одного из прав.

13. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Какие права могут подлежать оценке стоимости?

1. Право собственности
2. Право оперативного управления
3. Право хозяйственного ведения
4. Сервитут

14. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, включает:

1. Конституцию.
2. Федеральные законы.
3. Международные договоры.
4. Приказы Минэкономразвития России, утверждающие федеральные стандарты оценки.

15. Выберите один правильный ответ.

В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации доверенность это...

1. Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами (в том числе передоверие).
2. Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

3. Доверенностью признается письменное или устное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами (в том числе передоверие).

4. Доверенностью признается письменное или устное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

16. Выберите один правильный ответ.

Процедура рассмотрения жалоб на действия членов СРО оценщиков определяется...

1. Федеральным законом
2. Постановлением Правительства России.
3. Приказом Минэкономразвития России и внутренними документами СРО оценщиков.

17. Выберите один правильный ответ.

Что может выступать в качестве объектов гражданского права?

1. Безналичные денежные средства.
2. Бездокументарные ценные бумаги.
3. Нематериальные блага.
4. Убытки.

18. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Наказанием за заведомо ложные заключения или показания эксперта, показания специалиста относительно стоимости объекта оценки являются...

1. Штраф.
2. Обязательные работы.
3. Исправительные работы.
4. Арест.

19. Выберите один правильный ответ.

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную информацию...

1. Состав объекта оценки с указанием информации и документов, достаточных для идентификации каждой из его частей.
2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступную для оценщика информацию.
3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

20. Выберите один правильный ответ.

Достоверным систематизированным источником сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений, является...

1. Единый государственный реестр недвижимости.
2. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества.
3. Единый государственный реестр налогоплательщиков.

21. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Сведения о видах недвижимости можно найти в...

1. Федеральном законе №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
2. Федеральном законе №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

3. Постановлении Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (с изм. и доп.) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" .

22. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

В соответствии с федеральными законами № 384-ФЗ, № 123-ФЗ при обеспечении безопасности на всех стадиях жизненного цикла объектов используются идентификация недвижимости по следующим признакам:

1. Назначение и принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность
2. Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения
3. Принадлежность к опасным производственным объектам.

23. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Охрана труда распространяется...

1. Только для промышленных предприятий,
2. На организации отрасли аудита,
3. На организации отрасли оценки и оценщиков;
4. На организации отрасли экспертизы

24. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

В оценочной компании обязательно должны быть

1. Журнал вводного инструктажа и инструктажа на рабочем месте.
2. Документы, подтверждающие прохождение работниками обучения по охране труда.
3. Документы, подтверждающие прохождение работниками медосмотров.
4. Результаты проведения аттестации рабочих мест.

25. Выберите один правильный ответ.

Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде...

1. Конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
2. Интервала значений, если такое представление предусмотрено Постановлением Правительства Российской Федерации.
3. Интервала значений, если такое представление предусмотрено стандартами саморегулируемой организации.

26. Выберите один правильный ответ.

В целях обеспечения информационной открытости процедуры оценки объектов оценки в случаях проведения обязательной оценки...

1. Заказчик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об оценке объекта оценки.
2. Оценщик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об оценке объекта оценки;

3. Оценочная компания обязана включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об оценке объекта оценки.

27. Выберите ВСЕ правильные варианты ответа.

Что из нижеперечисленного должно содержаться в приложении к отчету об оценке ?

1. Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.
2. Копии правоустанавливающих документов.
3. Копии правоподтверждающих документов.
4. Документы технической инвентаризации

28. Выберите один правильный ответ.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом...

1. Требований стандартов саморегулируемых организаций.
2. Требований европейских стандартов.
3. Требований международных стандартов.

29. Выберите один правильный ответ.

В тексте отчета об оценке...

1. Не должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки;
2. Должны присутствовать ссылки на источники информации в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.
3. Могут присутствовать ссылки на источники информации в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации.

30. Выберите один правильный ответ.

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки...

1. Имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

2. Не имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.
3. Обязан приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

31. Задание на установление последовательности.

Укажите, в какой последовательности выполняется процесс поиска объектов-аналогов. Запишите ответ в виде последовательности цифр, обозначающих действия.

Действия:

1. Отбор потенциальных аналогов по фактору местоположения .
2. Анализ данных сети «Интернет»/Печатных изданий на предмет нахождения потенциальных объектов-аналогов.
3. Формирование критериев отбора аналогов .
4. Установление характеристик объекта оценки.

32. Задание на установление последовательности.

Укажите последовательность применения затратного подхода. Запишите ответ в виде последовательности цифр, обозначающих действия.

Действия:

1. А. Определение прибыли предпринимателя.
2. Б. Определение стоимости затрат на замещения или воспроизводство.
3. В. Определение накопленного износа.
4. С. Определение итоговой стоимости недвижимости.

33. Задания на установление соответствия.

Соотнесите объект оценки (колонка А) с типом объекта оценки (колонка Б). Каждый элемент из колонки Б может быть использован один раз или не использован вообще.

Колонка А (Объект оценки)	Колонка Б (Тип объекта оценки)
1. Комната в трехкомнатной квартире	а) Оборудование
2. Торговое помещение на первом этаже жилого дома	б) Жилая недвижимость
3. 100%-ая доля акций АО «Звезда»	в) Бизнес
4. Токарно-винторезный станок	г) Коммерческая недвижимость
	д) Транспорт

34. Задания на установление соответствия.

Соотнесите характеристики объекта оценки (колонка А) и источники, на основании которых они могут быть определены (колонка Б). Каждый элемент из колонки Б может быть использован один раз или не использован вообще.

Колонка А (Характеристика)	Колонка Б (Источник информации)
1. Расположение на первой линии домов/внутриквартальное расположение	а) Справка о кадастровой стоимости
2. Год постройки здания	б) Выписка из ЕГРП
3. Сведения о всех зарегистрированных ограничениях прав на объект оценки	в) Экспликация помещений

Колонка А (Характеристика)	Колонка Б (Источник информации)
4. Информация о площади кухни в общей площади квартиры	г) Электронные карты (Яндекс карты, 2Гис и т.д.)
	д) Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

35. Выберите один правильный ответ.

Определить годовой потенциальный валовой доход для объекта недвижимости. - Общая площадь помещений 540 кв. м. Площадь помещений, предназначенная для сдачи в аренду - 520 кв. м. Рыночная арендная плата 6800 руб./кв.м арендопригодной площади в год. Несданная в аренду площадь 5%.

1. 5 826 000
2. 3 458 000
3. 2 986 000
4. 3 536 000

36. Выберите один правильный ответ.

Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

1. 750 000 руб.
2. 680 000 руб.
3. 790 000 руб.

37. Выберите один правильный ответ.

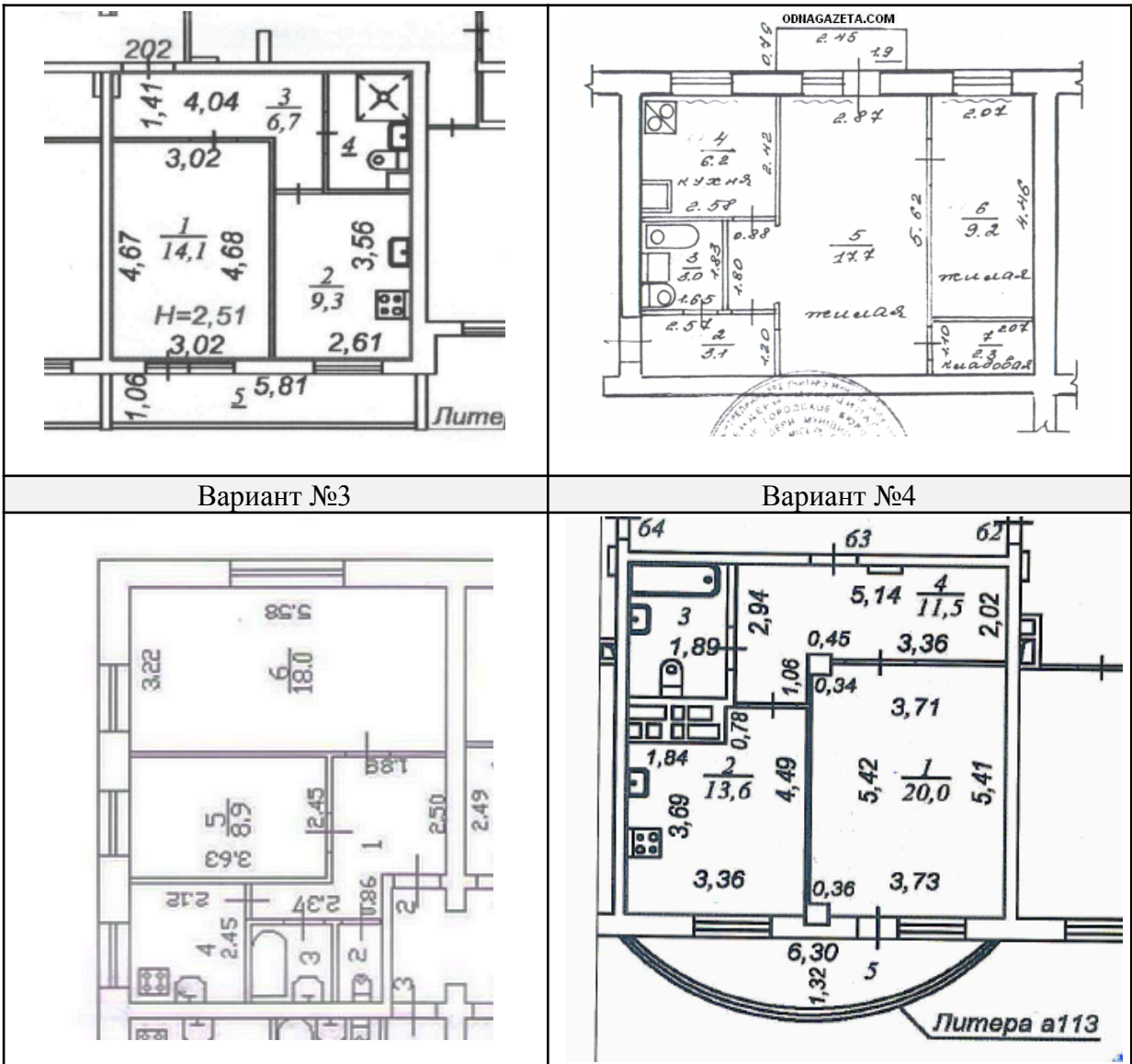
Определить рыночную стоимость оцениваемого объекта затратным подходом недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

1. 200 000 000 руб.
2. 100 000 000 руб.
3. 150 000 000 руб.

38. Из представленных планов помещений выберите один план, где изображена квартира с раздельным санузлом(выберите 1 вариант ответа)

Варианты ответов:

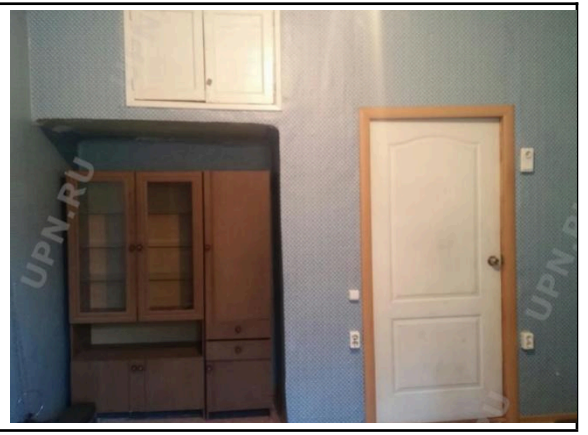
Вариант №1	Вариант №2
------------	------------



39. Из приведенных фотографий выберите только одну фотографию, где представлена комната с отделкой «под чистовую»

Варианты ответов:





40. Из приведенных фотографий выберите одну фотографию, где представлен дом с материалом стен-кирпич.

Варианты ответов:

Вариант №1	Вариант №2
	
Вариант №3	Вариант №4
	

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, модельные ответы и(или) критерии оценки	Вес задания или баллы, начисляемые за верный ответ
1.	2	1 балл
2.	4	1 балл
3.	1 2 3 4	1 балл
4.	1 2	1 балл
5.	4	1 балл
6.	1	1 балл
7.	124	1 балл
8.	1	1 балл
9.	1234	1 балл
10.	1234	1 балл
11.	3	1 балл
12.	4	1 балл
13.	123	1 балл
14.	1234	1 балл
15.	4	1 балл
16.	3	1 балл
17.	123	1 балл
18.	234	1 балл
19.	3	1 балл
20.	1	1 балл
21.	12	1 балл
22.	123	1 балл
23.	1234	1 балл
24.	1234	1 балл
25.	1	1 балл
26.	1	1 балл
27.	1234	1 балл
28.	3	1 балл
29.	2	1 балл
30.	1	1 балл
31.	4321	1 балл
32.	2134	1 балл
33.	1 – б, 2-г,3-в, 4-а	1 балл
34.	1-г,2-д,3б,4-в	1 балл
35.	4	1 балл
36.	1	1 балл
37.	2	1 балл
38.	3	1 балл
39.	3	1 балл
40.	1	1 балл

Количество заданий у соискателя: 40 с выборкой из пакета 128 согласно следующего стандарта:

Темы	Выборка из вопросов: №№ по темам	Количество вопросов в тесте
Нормативно-правовые акты в области оценочной деятельности	С одним вариантом ответа Задание с 1 по 17	3
	С несколькими вариантами ответа с 18 по 25	3
Стандарты, методология и правила определения стоимости	С одним вариантом ответа Задание с 26 по 45	4
	С несколькими вариантами ответа с 46 по 48	2
Этика делового общения	С несколькими вариантами ответа с 49 по 53	2
Основы гражданского законодательства Российской Федерации	С одним вариантом ответа с 54 по 59	3
	С несколькими вариантами ответа 60,61	1
Понятие и классификация гражданских прав	С одним вариантом ответа С 62 о 69	4
	С несколькими вариантами ответа 70,71	1
Классификация объектов недвижимости	С одним вариантом ответа с72 по 75	2
	С несколькими вариантами ответа С 76 по 80	1

Требования охраны труда	С несколькими вариантами ответа 81,82,83	1
Идентифицировать объекты для определения стоимостей	С одним вариантом ответа С 84 по 89 С несколькими вариантами ответа 90	2
Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов	С одним вариантом ответа С 91 по 96 Задания на последовательность	2
	С 97 по 102 Задания на соответствия с 103 по107	3
Использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей	С одним вариантом ответа С 108 по 116	2
Структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей. Составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключений	С одним вариантом ответа 117 , с 121 по 128	3
	С несколькими вариантами ответа с 118 по 120	1
Итого		40

Положительное решение об успешной сдаче теоретического этапа профессионального экзамена и допуске к выполнению практической части экзамена принимается при условии, если соискатель набрал не менее 30 баллов, что составляет не менее 75% от 100% (40 баллов).

В качестве факта сдачи теоретической части профессионального экзамена центр оценки квалификации может засчитать Сертификат признания, выданный Советом по профессиональным квалификациям финансового рынка в результате успешного

прохождения государственной итоговой аттестации по программам, прошедшим профессионально-общественную аккредитацию.

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:

1). Задание на выполнение трудовых функций, трудовых действий в реальных или модельных условиях.

Трудовая функция: А/01.5 Проведение вспомогательных работ при определении стоимостей

Трудовое действие (действия):

Сбор информации об оцениваемых объектах и их аналогах.

Анализ и структурирование параметров объектов, влияющих на их стоимость.

Задание №1:

(Информация к заданию представлена в Приложении 1)

Исходя из условий представленного варианта задания, необходимо заполнить ведомость (Приложение №2):

1. Указать в таблице №1 документы из представленного списка, обязательные для заключения договора и составления отчета об оценке в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, которые должен откопировать помощник оценщика

2. Указать в таблице №2, в каких из предоставленных документов могут быть указаны «значения характеристик»

3. В таблице №2 в столбце «Определение существенности влияния на стоимость» отразить существенность влияния данной характеристики на рыночную стоимость объекта оценки (указать «+» если влияет, если не влияет – ничего не указывать)

4. На основании описания объекта оценки и фотографии объекта оценка (Фотоприложение №1) указать в таблице №3 номер одного наиболее подходящего объекта – аналога (Фотоприложение №2).

Условия выполнения задания:

1. Место (время) выполнения задания: Помещения Центра оценки квалификации

2. Максимальное время выполнения задания: 90 минут.

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

Критерии оценки:

Приложение 2. Соответствие результата выполнения задания установленному «модельному ответу» (Приложение №3).

2). Трудовая функция А/02.5 Осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

Трудовое действие (действия):

Осмотр объектов для определения стоимостей

Задание №2.

Каждый соискатель получает три задачи путем случайной выборки из шести задач:

Задача 1.

Рассчитайте рыночную стоимость офисного здания, исходя из имеющихся данных: площадь здания – 1500 кв.м., требует косметического ремонт. В качестве аналога рассматривается офисное здание, площадь которого составляет 1400 кв.м., в котором осуществлен косметический ремонт. Данный аналог был продан за 700 000 руб. Собраны данные по парным продажам:

Объект	Физические характеристики объекта	Состояние	Цена (руб.)
А	Офисное здание площадью 400 кв.м.	Требуется косметический ремонт	230 000
Б	Офисное здание площадью 500 кв.м.	Проведен косметический ремонт	340 000

Решение:

Поправка на элемент сравнения – косметический ремонт:

$$(230\ 000/400) - (340\ 000/500) = -105 \text{ руб./кв.м.}$$

Стоимость объекта оценки:

$$((700\ 000/1400) - 105) \times 1500 = 592\ 500 \text{ руб.}$$

Ответ: Рыночная стоимость офисного здания – 592 500 руб.

Задача 2.

Рассчитайте рыночную стоимость здания затратным подходом, исходя из имеющихся данных: площадь – 3000 кв.м., стоимость замещения 1 кв.м. – 850 руб. Физический износ – 25%, функциональное устаревание – 10%, экономическое устаревание – 5% (совокупный износ определяется мультипликативным методом).

Решение:

Стоимость замещения: $3000 \times 850 = 2\ 550\ 000$

Стоимость здания: $2\ 550\ 000 \times (1-0,25) \times (1-0,1) \times (1-0,05) = 1\ 635\ 188$

Ответ: Рыночная стоимость здания – 1 635 188 руб.

Задача 3.

Рассчитайте рыночную стоимость таунхауса сравнительным подходом, исходя из имеющихся данных: объект-аналог был продан за 950 000 руб. Его площадь на 40 кв.м. больше площади объекта оценки, также имеется подземный гараж.

Оцениваемый объект не имеет подземного гаража.

Из анализа рыночных продаж было выяснено, что наличие подземного гаража дает поправку 80 000 руб., а каждый кв.м. площади соответствует поправке в 5000 руб.

Решение:

Корректировка на наличие подземного гаража: -80 000

Корректировка на площадь объекта: $(-5000) \times 40 = -200\ 000$

Суммарная корректировка: $(-80\ 000) + (-200\ 000) = -280\ 000$

Стоимость объекта: $950\ 000 - 280\ 000 = 670\ 000$

Ответ: Рыночная стоимость таунхауса – 670 000 руб.

Задача 4

Оценить рыночную стоимость склада доходным подходом, исходя из имеющихся данных: площадь 13 000 кв.м., годовая арендная плата 370 руб./кв.м., среднегодовая доля заполняемости арендаторами – 80%, налоговые отчисления – 500 000 руб./год, расходы на содержание склада – 1 000 000 руб./год, показатель доходности бизнеса – 10%.

Решение:

Чистый годовой доход по складу – это поступление платы за все занимаемые площади (в данном случае – 80%) за вычетом расходов, связанных с его функционированием (налоговые отчисления и расходы на содержание):

$$(13\ 000 \times 370 \times 0,8) - (500\ 000 + 1\ 000\ 000) = 2\ 348\ 000$$

Капитализированная стоимость определяется соотношением величины чистого годового дохода и показателя доходности:

$$2\ 348\ 000 / 0,1 = 23\ 480\ 000$$

Ответ: Рыночная стоимость склада - 23 480 000 руб.

Задача 5.

Рассчитайте стоимость 100%ой доли ООО «Альфа» методом чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

- рыночная стоимость нематериальных активов – 110 000 руб.
- рыночная стоимость основных средств 70 000 руб., в том числе здание 35 000 руб., права на земельный участок 35 000 руб.;
- рыночная стоимость незавершенного строительства 80 000 руб.;
- рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 100 000 руб.;
- балансовая стоимость дебиторской задолженности 150 000 руб., в том числе задолженность на сумму 30 000 руб. признается юристами общества безнадежной к взысканию,
- задолженность участников общества составляет 10 000 руб.;
- величина денежных средств 40 000 руб.;
- долгосрочные пассивы составляют 120 000 руб.
- кредиторская задолженность составляет 40 000 руб.;
- резервы предстоящих расходов составляют 3000 руб.;
- прочие краткосрочные обязательства 2000 руб.

Решение:

$$\text{Активы} = 110\ 000 + 70\ 000 + 80\ 000 + 100\ 000 + (150\ 000 - 30\ 000 - 10\ 000) + 40\ 000 = 510\ 000$$

$$\text{Обязательства} = 120\ 000 + 40\ 000 + 3\ 000 + 2000 = 165\ 000$$

$$\text{Собственный капитал} = 510\ 000 - 165\ 000 = 345\ 000$$

Ответ: Стоимость 100%ой доли ООО «Альфа» - 345 000 руб.

Задача 6.

Оценить стоимость гостиницы методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина денежного потока, возникающего в конце года: 1 год – 15000 млн. руб., 2-й год – 27000 млн. руб. Расчетная терминальная стоимость 55000 млн. руб. Ставка дисконтирования 15%.

Решение:

$$PV = FV * 1 / (1+i)^n$$

где: PV – текущая стоимость денежного потока

FV – будущая стоимость денежного потока

i- ставка дисконтирования

n – период дисконтирования

$$PV (1 \text{ год}) = 15000 \times 1/(1+0,15)^1 = 13043,5$$

$$PV (2 \text{ год}) = 27000 \times 1/(1+0,15)^2 = 20415,9$$

$$\text{Текущая стоимость денежных потоков: } 13043,5 + 20415,9 = 33459,4$$

$$\text{Текущая терминальная стоимость: } 55000 \times 1/(1+0,15)^2 = 41587,9$$

$$\text{Стоимость объекта оценки: } 33459,4 + 41587,9 = 75047,3$$

Ответ: Стоимость гостиницы - 75047,3 млн. руб.

Условия выполнения задания:

1. Место (время) выполнения задания: Помещения Центра оценки квалификации

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

3. Соискатель может пользоваться: компьютерной и оргтехникой, доступной в помещении ЦОК, где проводится квалификационный экзамен, а также учебно-методической справочной литературой и другими литературными источниками, доступной в библиотеке ЦОК. Не допускается использование телефонной связи, Интернета и иных источников информационно-коммуникационные технологии, помощи других физических лиц.

Критерии оценки: соответствие модельному ответу.

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

Положительное решение о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации по квалификации Помощник оценщика (5 уровень квалификации) принимается при удовлетворении всем установленным критериям оценки.

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

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Федеральный закон от 03.07.2016 N 238-ФЗ "О независимой оценке квалификации"
3. Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 4 августа 2015 г. N 539н "Об утверждении профессионального стандарта "Специалист в оценочной деятельности"
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 299
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО N 9)», Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327

Информация к Заданию 1.

Список документов заказчика

1. Технический паспорт жилого дома
2. Квитанция об оплате коммунальных платежей
3. Кадастровый паспорт на земельный участок
4. Сведения о наличии многолетних насаждениях
5. Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений
6. Паспорт заказчика
7. Документ, подтверждающий доходы
8. Копия трудовой книжки
9. Свидетельство о браке
10. Выписка из единого государственного реестра прав на здание
11. Сведения о признании правообладателя недееспособным
12. Письменное согласие залогодержателя на отчуждение имущества
13. Справка о кадастровой стоимости.
14. Кадастровый паспорт здания.

Описание объекта оценки

Характеристики объекта оценки	Значения характеристик
Адрес:	г. Москва, Долгопрудная ал., д. 1, корп. 35
Имущественные права на дом:	собственность
Наличие обременений:	отсутствуют
Имущественные права на земельный участок	собственность
Кадастровый номер дома	77:02:0025013:5640
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0025003:2
Год постройки дома	2007
Общая площадь жилого дома:	496,4
Площадь жилая:	258
Площадь кухни:	25,8
Санузел, кол-во	6
Площадь застройки, кв.м	241,2
Объем, куб. м	2062
Этажность дома	2+мансарда
Высота потолка, м	3,4
Наличие балконов и лоджий	2 балкона
Описание конструктивных элементов здания	Стены Кирпичные Кровля черепица Полы плитка, паркетная доска Проемы оконные - стеклопакеты Проемы дверные - деревянные Внутренняя отделка - евроремонт

Фотография объекта оценки



Фотографии предложений по продаже жилых домов



1



2



3



4



5



6

Характеристики объекта оценки	Значения характеристик	Источник информации	Определение существенности влияния на стоимость («+» если влияет)	Критерии оценивания по источникам информации
				если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный
				если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный
				если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный
				если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный
				если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный
				если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный

Характеристики объекта оценки	Значения характеристик	Источник информации	Определение существенности влияния на стоимость («+» если влияет)	Критерии оценивания по источникам информации
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный
				если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный

Таблица №3

Параметр	Номер фотографии	Выполнение критерия
Наиболее подходящий объект-аналог		□

Приложение 3.

Модельный ответ к заданию №1.

Таблица №2

Характеристики объекта оценки	Значения характеристик	Источник информации	Определение существенности влияния на стоимость («+» если влияет)	Критерии оценивания по источникам информации	Выполнение критерия
Адрес:	г. Москва, Долгопрудная ал., д. 1, корп. 35	Технический паспорт жилого дома Кадастровый паспорт на земельный участок Выписка из единого государственного реестра прав Договор купли-продажи Кадастровый паспорт здания.	+	если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Имущественные права на дом:	собственность	Выписка из единого государственного реестра	+	если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Наличие обременений:	отсутствуют	Выписка из единого государственного реестра	+	если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Имущественные права на земельный участок	собственность	Кадастровый паспорт на земельный участок	+	если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Кадастровый номер дома	77:02:0025013:5 640	Кадастровый паспорт Выписка из единого государственного реестра Кадастровый паспорт здания.		если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>

Характеристики объекта оценки	Значения характеристик	Источник информации	Определение существенности влияния на стоимость («+» если влияет)	Критерии оценивания по источникам информации	Выполнение критерия
Кадастровый номер земельного участка	77:02:0025003:2	Кадастровый паспорт на земельный участок		если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Год постройки дома	2007	Технический паспорт жилого дома Кадастровый паспорт здания	+	если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Общая площадь жилого дома:	496,4	Технический паспорт жилого дома Выписка из единого государственного реестра прав Кадастровый паспорт здания.	+	если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Площадь жилая:	258	Технический паспорт жилого дома		если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Площадь кухни:	25,8	Технический паспорт жилого дома		если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Санузел, кол-во	6	Технический паспорт жилого дома		если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Площадь застройки, кв.м	241,2	Технический паспорт жилого дома		если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Объем, куб. м	2062	Технический паспорт жилого дома		если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>

Характеристики объекта оценки	Значения характеристик	Источник информации	Определение существенности влияния на стоимость («+» если влияет)	Критерии оценивания по источникам информации	Выполнение критерия
Этажность дома	2+мансарда	Технический паспорт жилого дома Выписка из единого государственного реестра Кадастровый паспорт здания	+	если указан <u>хотя бы один из документов</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Высота потолка, м	3,4	Технический паспорт жилого дома		если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Наличие балконов и лоджий	2 балкона	Технический паспорт жилого дома		если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>
Описание конструктивных элементов здания	Стены-кирпичные Кровля - черепица Полы - плитка, паркетная доска Проемы оконные - стеклопакеты Проемы дверные - деревянные Внутренняя отделка - евроремонт	Технический паспорт жилого дома	+	если указан <u>только данный документ</u> – ответ верный	<input type="checkbox"/>

Таблица №3

Параметр	Номер фотографии	Выполнение критерия
Наиболее подходящий объект-аналог	6	<input type="checkbox"/>

Итог выполнения практического задания №1:

выполнено / не выполнено

Экспертная комиссия

Э

кспе

рт

(Ф.И.О.)

(подпись)

Э

кспе

рт

(Ф.И.О.)

(подпись)

Э

кспе

рт

(Ф.И.О.)

(подпись)