

ПРИМЕР
ОЦЕНОЧНОГО СРЕДСТВА
для оценки квалификации
Специалист по оценке особо охраняемых территорий и объектов, памятников
архитектуры и культурного наследия (7-й уровень квалификации)

Выполнил:

2024 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел	Страница
1. Наименование квалификации и уровень квалификации	3
2. Номер квалификации	3
3. Профессиональный стандарт или квалификационные требования, установленные федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации	3
4. Вид профессиональной деятельности	3
5. Спецификация заданий для теоретического этапа профессионального экзамена	3
6. Спецификация заданий для практического этапа профессионального экзамена	5
7. Материально-техническое обеспечение оценочных мероприятий	6
8. Кадровое обеспечение оценочных мероприятий	9
9. Требования безопасности к проведению оценочных мероприятий (при необходимости)	12
10. Задания для теоретического этапа профессионального экзамена	12
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	22
12. Задания для практического этапа профессионального экзамена	23
13. Правила обработки результатов профессионального экзамена и принятия решения о соответствии квалификации соискателя требованиям к квалификации	29
14. Перечень нормативных правовых и иных документов, использованных при подготовке комплекта оценочных средств	29

1. **Наименование квалификации и уровень квалификации:** «Специалист по оценке особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и культурного наследия (7-й уровень квалификации)
2. **Номер квалификации:** 08.02500.19
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
С/02.7 Определение стоимостей 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 – для всех заданий	Задание/я с выбором ответа №: 1
Выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2., в переговорах с заказчиками		Задание/я с выбором ответа №: 2
Использовать установленную форму при составлении задания на определение стоимостей		Задание/я с выбором ответа №: 3, 4 Задание/я на установление соответствия №32
Идентифицировать недвижимое имущество, указанное в п. 3.3.2. и отражать его состояние и особенности при фотографировании		Задание/я с выбором ответа №: 5 Задание/я на установление соответствия №31. 33 Задание/я на установление последовательности №37

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.

Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2., и его аналогов		Задание/я с выбором ответа №: 6 Задание/я на установление соответствия №34
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		Задание/я с выбором ответа №: 9, 10
Отражать состояние и особенности недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2., при его описании		Задание/я с выбором ответа №: 11, 12,
Использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.		Задание/я с выбором ответа №: 13, 14, 15 Задания на установление соответствия № 35 Задания на установление последовательности № 38
Структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей		Задание/я с выбором ответа №: 16, 17 Задания на установление последовательности № 39
Использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения		Задание/я с выбором ответа №: 18, 19, 20 Задания на установление соответствия №36
Необходимые знания		
Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности		Задание/я с выбором ответа №: 21, 22
Стандарты, правила и методология определения стоимостей, соответствующая судебная практика		Задание/я с выбором ответа №: 23, 24 Задания на установление последовательности №40
Порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком		Задание/я с выбором ответа №: 25, 26
Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.		Задание/я с выбором ответа №: 27, 28, 29
Методы организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.		Задание с выбором ответа №29, 30
Требования охраны труда		

Общая информация по структуре заданий для теоретического этапа профессионального экзамена:

Общее количество вопросов: 40

А. количество заданий с выбором ответа: 30 ;

Б. количество заданий с открытым ответом: ;

В. количество заданий на установление соответствия: 6 ;

Г. количество заданий на установление последовательности: 4 ;

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: С/02.7 Определение стоимостей 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. 3.3.2. Составление задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой Анализ информации о недвижимом имуществе, указанном в п. 3.3.2., и совокупности прав на него Изучение и анализ правоустанавливающих документов на недвижимое имущество,	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>указанное в п. 3.3.2.</p> <p>Осмотр и фотографирование недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p> <p>Установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p> <p>Исследование состояния (в том числе технического) недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p> <p>Привлечение отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний</p> <p>Описание недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p> <p>Изучение рынка недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p> <p>Подбор объектов - аналогов недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p> <p>Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p> <p>Установление допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p> <p>Проведение расчетов при определении стоимости</p> <p>Определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p> <p>Установление ограничений и пределов применения полученных величин стоимостей</p> <p>Составление итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2., в виде отчета, сметы, заключения</p> <p>Архивирование документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.</p>		
--	--	--

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	Одоядерный 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 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 также собственных оценок по критериям 	<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;

<p>общепрофессионального характера и результатов контроля соблюдения процедуры экзамена;</p> <p>- документировать результаты профессионального экзамена;</p>	<p>- проверять и дополнять при необходимости протокол 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:

Задания с выбором ответа.

1 В процессе оценки памятников архитектуры и культурного наследия специалист должен использовать различные вычислительные и вспомогательные инструменты, которые помогают в ведении расчетов и анализе данных. Какой из перечисленных программных продуктов наиболее эффективно подходит для оценки таких объектов с учетом специфики их сохранности и культурной ценности?

1 AutoCAD Architecture — программа для проектирования и моделирования зданий, позволяющая рассчитывать площади и объемы архитектурных объектов.

2 Primavera P6 — программное обеспечение для управления проектами, в котором не предусмотрены инструменты для оценки культурных и исторических ценностей объектов.

3 QGIS — программный продукт, который позволяет анализировать географические данные, но не предназначен для оценки стоимости объектов культурного наследия.

4 Archicad — программа, предназначенная для архитектурного проектирования и оценки, включая встроенные инструменты для расчетов стоимости, основанных на параметрах объектов.

2. Вам необходимо провести переговоры с заказчиком о стоимости объекта культурного наследия — исторического здания. Какие из приведенных подходов наилучшим образом помогут вам выявить основные особенности и характеристики недвижимого имущества, а также убедить заказчика в правильности вашей оценки?

1 Подробное обсуждение исторической ценности объекта, включая его значение для местной культуры и сохранения архитектурного стиля. Это демонстрирует, что вы понимаете уникальность памятника и готовы учитывать ее в оценке.

2 Сравнение данного объекта с другими аналогичными зданиями в регионе, акцентируя внимание на их рыночной стоимости без учета их культурной ценности, чтобы продемонстрировать более объективный подход к оценке.

3 Проведение независимого анализа расходов на восстановление и сохранение объекта, что позволит аргументировать вашу оценку, основанную на фактических затратах, связанных с его сохранением.

4 Фокус на проведении оценочной экспертизы, которая требует только формальных документов и оценок, без глубокого анализа культурных и исторических аспектов, чтобы не углубляться в юридические детали и сэкономить время.

5 Использование сравнительных данных о недавно проданных объектах, которые не являются памятниками, для формирования стартовой цены, заявляя, что рынок диктует условия, даже если объект уникален.

3. При подготовке задания на определение стоимости объекта оценки необходимо использовать установленную форму и следовать определенным методическим рекомендациям. Какие из приведенных вариантов правильно отражают требования к составлению такого задания?

1 Составление задания на основе унифицированной формы, указанной в ФСО 14 "Оценка недвижимости", с четким определением целей, объектов оценки и методов, которые необходимо использовать.

2 Использование формы задания, разработанной независимой оценочной компанией, которая не соответствует требованиям федеральных стандартов оценки, но учитывает локальные особенности.

3 Следование методике, описанной в ФСО 2 "Общие требования к оценке", которая требует указания всех ключевых факторов, влияющих на стоимость, в том числе экономических и рыночных.

4 Применение устной формы задания, которая не требует документального оформления и может быть составлена в любых условиях, что позволяет быстро реагировать на запросы клиентов.

5 Использование формы задания, основанной на ФСО 12 "Оценка стоимости бизнеса", даже если объектом оценки является недвижимость, так как это позволит учесть более широкий контекст анализа.

4: Почему необходимо использовать утвержденную форму задания на оценку стоимостей, и какие потенциальные проблемы могут возникнуть при отклонении от установленной формы?

1 Утвержденная форма задания на оценку обеспечивает прозрачность и последовательность в процессе оценки, что позволяет оценщику четко определить цели и методы оценки.

Отклонение от установленной формы может привести к недостаточной полноте информации, что, в свою очередь, увеличивает риск ошибок в оценке и снижает доверие клиентов.

2 Использование утвержденной формы задания позволяет оценщику продемонстрировать свое соответствие профессиональным стандартам, что повышает репутацию оценщика на рынке. Отклонение от формы может не оказать значительного влияния, так как клиент все равно получит результат оценки.

3 Утвержденная форма задания гарантирует, что все необходимые компоненты, такие как описание объекта, цели оценки и методы, будут учтены. Отклонение от нее может привести к юридическим последствиям, если оценка не будет признана действительной из-за отсутствия ключевых аспектов.

4 Использование утвержденной формы задания на оценку помогает систематизировать процесс и минимизирует риск ошибок. Отклонение от этого формата может привести к неполной или некорректной оценке, что может негативно сказаться на результатах и их приемлемости для заинтересованных сторон.

5: При оценке недвижимого имущества, относящегося к категории особо охраняемых территорий и объектов культурного наследия, какие из следующих действий являются наиболее важными для правильной идентификации состояния и особенностей объекта? Выберите единственно правильный ответ.

1 Составление детализированного отчета о степени сохранности объекта, в котором необходимо указать все видимые дефекты и особенности архитектурных элементов, а также влияние окружающей среды на имущество. Важно принимать во внимание историческую и культурную значимость объекта.

2 Проведение легкой фотосессии объекта с использованием стандартных углов и ракурсов, чтобы продемонстрировать общее состояние и внешний вид, обеспечивая минимальное внимание к деталям, таким как микротрещины или следы восстановления.

3 Использование различных методов документирования состояния объекта, включая фотографии, сделанные с расстояния, позволяющего видеть его в контексте окружающей среды, однако без учета необходимых деталей, таких как текстуры материалов и архитектурные детали.

4 Фотографирование объекта с преднамеренным акцентом на его недостатки и повреждения, при этом интерактивно включение окружающего пространства для создания более полных контекстуальных изображений, что может исказить общее восприятие объекта.

6: Какие из следующих источников информации и факторов необходимо учитывать при оценке особо охраняемых территорий и объектов культурного наследия? Выберите все правильные ответы.

1 Официальные отчеты государственных органов о состоянии объектов культурного наследия, включающие информацию о проведенных реставрациях и планах по охране.

2 Коммерческие веб-сайты, предлагающие аналогичные объекты на продажу, которые могут содержать информацию о ценах, но не всегда соответствуют стандартам оценки и охраны памятников.

3 Научные статьи и исследования, посвященные методам сохранения и реставрации объектов культурного наследия, а также их культурной и исторической ценности.

4 Отчеты независимых экспертов и оценщиков, которые могут предложить свои мнения о состоянии объектов, но не всегда подтверждают их данные количественными методами.

5 Обсуждения на форумах о недвижимости, где пользователи делятся своим опытом покупки и продаж объектов культурного наследия, однако мнения могут быть субъективными и не основаны на фактических данных.

6 Данные об оценке рыночной стоимости земли, на которой расположен объект культурного наследия, принимая во внимание инфраструктурные особенности и запросы местного населения.

7. При проведении оценки бизнеса в сфере добычи природных ресурсов, выбор метода оценки должен базироваться на ряде факторов. Какой из перечисленных факторов является наиболее критически важным для выбора метода оценки?

1 Текущая рыночная стоимость акций компании, размещенной на фондовом рынке.

2 Уровень геологических и экологических рисков, связанных с добычей ресурсов.

3 Общие финансовые показатели компании за предыдущие пять лет.

4 Количественные данные о количестве сотрудников и их уровне заработной платы.

8. Какие из перечисленных факторов наиболее значимо влияют на будущие денежные потоки компании, занимающейся добычей нефти и газа, при использовании метода дисконтированных денежных потоков (DCF) в оценке бизнеса?

1 Изменение уровня цен на нефть и газ, определяемое как глобальными рыночными тенденциями, так и локальными факторами, включая политику ОПЕК.

2 Степень конкурентоспособности компании на внутреннем рынке, выражающаяся в её доле рынка, ценовой политике и уникальных технологиях добычи.

3 Затраты на эксплуатацию и развитие месторождений, включая капитальные вложения, операционные расходы и обязательные экологические расходы.

4 Государственная отраслевая политика, включая налоговую политику, лицензирование, квоты на добычу и поддержку исследований по соблюдению экологических норм.

9: В процессе оценки стоимости особо охраняемых территорий и памятников культурного наследия и архитектуры необходимо привлечь специалистов из различных отраслей. Какие аспекты обоснования привлечения отраслевых экспертов вы считаете наиболее релевантными для успешной оценки? Укажите все правильные варианты.

1 Необходимость проведения мультидисциплинарного анализа для учета разных аспектов территорий и объектов культурного наследия.

2 Повышение достоверности и точности оценочной деятельности за счет использования знаний и опыта экспертов, знакомых с особенностями охраняемых объектов.

3 Забота о соблюдении юридических требований при оценке, что требует участия юридических специалистов, специализирующихся на охране культурного наследия.

4 Снижение затрат на оценку путем отказа от внешних специалистов и использования только внутренних ресурсов организации.

5 Необходимость учета экологических, исторических и культурных факторов, что требует включения экспертов в области экологии, истории и культурологии.

10: В условиях необходимости проведения специализированного анализа при оценке стоимости особо охраняемых территорий и объектов культурного наследия, как оценщик должен действовать для достижения наиболее обоснованных и надежных результатов оценки?

1 Сформулировать конкретные задачи для отраслевых экспертов, включая вопросы, касающиеся историко-культурной значимости объектов, и глубоко проанализировать их выводы в контексте общих результатов оценки.

2 Попытаться самостоятельно провести анализ, полагаясь на общие знания об отрасли и игнорируя специфические нюансы, связанные с охраной объектов культурного наследия.

3 Пропустить аспект специализированного анализа, учитывая, что общие методы оценки могут быть достаточными для определения рыночной стоимости.

4 Передать весь проект отраслевому эксперту, не оставляя за собой никаких дополнительных действий или анализа, полагаясь на их профессионализм.

5 Инициировать совместное рабочее заседание с отраслевыми экспертами для разработки единого подхода к анализу с учетом многогранного влияния этих объектов на культурную и природную среду.

11: При составлении описания памятника архитектуры, специалист должен учитывать множество факторов, связанных с его историческим, культурным и архитектурным значением. Какое из следующих утверждений является наиболее корректным при описании состояния объекта?

1 Описание должно содержать данные о состоянии структурных элементов (стены, крыша и т.д.), а также учитывать исторический контекст и использованные архитектурные стили, чтобы отразить уникальность памятника.

2 Для упрощения процесса описания можно не указывать отдельные характеристики объектов, ограничившись общими фразами о состоянии и важности памятника, что сразу сделает текст понятным для широкой аудитории.

3 Важно упомянуть только физическое состояние памятника и не вникать в исторические аспекты, так как это не повлияет на расчет его стоимости.

4 Лучше сосредоточиться на визуальных качествах памятника и не указывать специфические данные о материалах и конструктивных особенностях, чтобы не перегружать описание.

12: При оценке состояния особо охраняемой территории специалист сталкивается с различными аспектами, которые необходимо отразить в описании. Какой из следующих подходов будет наиболее уместным?

1 Составить детализированное описание, включая такие характеристики, как экосистемное состояние, наличие исторических и культурных объектов, а также особенности ландшафта, что поможет полноценно оценить ценность территории.

2 Указать только на общие характеристики самой территории, такие как площадь и местоположение, без упоминания о культурных и исторических аспектах, так как это несущественно для оценки.

3 Сосредоточиться на описании только современных изменений в ландшафте, игнорируя культурные и исторические элементы, так как они уже не актуальны для современного анализа.

4 Включить в описание данные о планах застройки местности и современных инфраструктурных изменениях, не учитывая культурную ценность территории, так как это не повлияет на оценку.

13: При оценке стоимости особо охраняемой территории согласно ФСО 14.2015 "Оценка стоимости земельных участков" какой из следующих расчетов является корректным для определения рыночной стоимости участка с учетом его экологической и культурной ценности? Выберите ВСЕ правильные ответы.

1 Использовать формулу для расчета рыночной стоимости, основанную на сравнительном подходе:

$$C = \frac{(P_1 + P_2 + P_3)}{n} + (\text{Э} * K),$$

Где С - стоимость, P_n цены продажи аналогичных участков, Э – экологическая ценность, К – коэффициент воздействия на стоимость.

2. Применить формулу для дисконтирования будущих денежных потоков (DCF):

$$C = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - I,$$

Где CF_t денежные потоки, r - ставка дисконтирования, I - первоначальные инвестиции, с учетом культурной ценности как дополнительного денежного потока.

3. Рассчитать стоимость участков по формуле: C = З + (ЭYK) – Т, где Т - это налоговая нагрузка, при этом не учитывая дополнительные факторы, влияющие на стоимость.

4. Для оценки стоимости воспользоваться формулой:

$$C = \frac{(P_1 - P_2 - P_3)}{n},$$

где P_n - цены продажи участков, без учета экологической и культурной ценностей.

14. Согласно стандартам ФСО 15.2017 "Оценка стоимости объектов культурного наследия", какой из следующих расчетов является правильным для оценки стоимости памятника архитектуры на подлинных материалах с учетом его уникальных характеристик? Выберите ВСЕ правильные ответы.

1. Использовать метод доходного подхода:

$$C = \frac{R}{r} + \left(\sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \right),$$

где R – доход от объекта, CF_t - дополнительные денежные потоки от использования объекта.

2. Рассчитать стоимость объекта по формуле: C = S * P_{м2} + (K * S_{кр}),

где S - площадь объекта, P_{м2} - цена за квадратный метр, K - коэффициент уникальности, S_{кр} - площадь критических элементов.

3. Применить формулу:

$$C = \frac{(R - E)}{N},$$

где E - экологические расходы, N - нормативная оценка, игнорируя уникальные архитектурные детали.

4. Использовать формулу: $C = (P_n + T) * K$,

где P_n - первоначальная стоимость, а T - стоимость эксплуатации, без учета характерных особенностей памятника.

15: В каких случаях соблюдение стандартов и правил при применении формул расчета стоимости непосредственно влияет на качество и надежность оценки?

1 Для обеспечения объективности и достоверности результатов оценки, так как соблюдение стандартов позволяет исключить субъективные факторы и повысить уровень доверия к оценочным выводам со стороны заказывающих и заинтересованных сторон.

2 Для создания адаптированных методик оценки, учитывающих уникальность объектов культурного наследия и природных экосистем, что требует глубокого анализа и применения специализированных подходов, а не простого следования общим практикам

3 Для упрощения процесса оценки, принимая во внимание, что соблюдение стандартов может минимизировать количество этапов и облегчить подготовку отчетов, что не всегда гарантирует четкость и полноту анализа.

4 Чтобы избежать необходимости документирования процесса оценки, однако пренебрежение этим аспектом может привести к несоответствию принятым нормам и поставленной задаче

16: При оценке стоимости особо охраняемых территорий и памятников культуры и архитектуры необходимо эффективно структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц. Какое из перечисленных действий наиболее важно для обеспечения целостности и доступности документации? Выберите один правильный ответ.

1 Организовать документы по типу и дате создания, используя уникальные идентификаторы, чтобы облегчить процесс поиска и версионирования.

2 Хранить документы только на съемных носителях, так как это уменьшает риски потери информации.

3 Создавать резервные копии документов на нескольких облачных хранилищах без учета структуры доступа к данным, чтобы сделать информацию доступной в любое время.

4 Использовать электронные таблицы для категоризации и хранения информации, не устанавливая ограничения доступа к файлам.

17. В процессе оценки памятников культуры и архитектуры важно не только структурировать, но и эффективно архивировать документы. Какой из следующих методов наилучшим образом соответствует требованиям к защите информации и организации документирования? Выберите один правильный ответ.

1 Использовать централизованную электронную систему документооборота с многоуровневыми системами доступа и автоматизированным резервным копированием для защиты данных.

2 Хранить все документы в одном общем каталоге без разделения по категориям и не устанавливать уровни доступа, чтобы упростить работу пользователя.

3 Создать локальное хранилище на персональном компьютере с ручным архивированием и сбросом данных периодически, не задействуя современные технологии.

4 Использовать пакетное архивирование файлов в формате ZIP без шифрования для облегчения доступа при работе с данными.

18: Определите, какой из следующих вариантов является правильным в отношении составления итогового документа о стоимости объектов на особо охраняемых территориях, памятниках культуры и архитектуры:

Выберите один правильный ответ.

- 1) Итоговый документ должен быть составлен в строгом соответствии с установленной формой и требованиями стандартов оценки.
- 2) Итоговый документ может быть оформлен в произвольной форме по усмотрению оценщика.
- 3) При составлении итогового документа допускается использование минимального объема информации.
- 4) В итоговом документе не требуется указывать использованные методы и данные.

19. Какой из следующих подходов к составлению итогового документа о стоимости является правильным?

Выберите один правильный ответ.

- 1) Итоговый документ должен включать все необходимые данные и следовать установленным стандартам оценки.
- 2) Итоговый документ может не содержать ссылок на примененные методы, если это решит оценщик.
- 3) Установленная форма не обязательна, и документ можно составить в любой форме.
- 4) Необходимо использовать минимальный объем информации для сокращения времени на составление документа.

20. Задание: Выберите правильный вариант оформления итогового документа о стоимости объектов культурного наследия:

Выберите один правильный ответ.

- 1) Документ должен быть составлен с учетом всех установленных форм и стандартов оценки.
- 2) Итоговый документ можно подготовить без соблюдения каких-либо стандартов, если оценщик так решит.
- 3) Отбор информации для документа должен быть минимальным, чтобы не перегружать отчет.
- 4) Правильный итоговый документ не требует описания примененных методов и источников данных.

21: Основным нормативным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, является: (выберите один правильный ответ)

- 1) Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
- 2) Гражданский кодекс Российской Федерации
- 3) Федеральный закон "О бухгалтерском учете"
- 4) Земельный кодекс Российской Федерации

22: Какой нормативный акт устанавливает требования к отчету об оценке имущества?

Выберите один правильный ответ.

- 1) Федеральные стандарты оценки (ФСО)
- 2) Налоговый кодекс Российской Федерации
- 3) Уголовный кодекс Российской Федерации
- 4) Трудовой кодекс Российской Федерации

23: Какие из следующих документов и методов применяются для определения стоимостей объектов на особо охраняемых территориях и памятниках культуры? Выберите все правильные ответы.

- 1) ФСО 1-2020 "Основные положения по оценке стоимости объектов недвижимости"
- 2) ОКС "Методические рекомендации по оценке объектов культурного наследия"
- 3) Методика оценки рыночной стоимости из Постановления Правительства РФ № 1 от 12.01.1995
- 4) ФСО 12-2019 "Оценка стоимости для целей налогообложения"

24: Какие методологические подходы и нормы обязательны при оценке стоимости объектов культурного наследия? Выберите все правильные ответы.

- 1) Метод сравнительного рынка с учетом уникальности объектов культурного наследия
- 2) Метод доходного подхода, основанный на анализе прибыли от эксплуатации объекта
- 3) Метод прямых затрат, не учитывающий рыночные условия
- 4) Правила и стандарты оценки, изложенные в ФСО 5-2021 "Оценка объектов с необычными характеристиками"

25: Каковы основные элементы, которые должны быть включены в задание на определение стоимости объекта, согласно установленным требованиям? Выберите все правильные ответы.

- 1) Четкое описание объекта оценки, включая его характеристики и назначения.
- 2) Условия проведения оценки, включая сроки и требования к отчетности.
- 3) Ссылка на любые внутренние документы оценщика, касающиеся работы с клиентами.
- 4) Критерии, по которым будет определяться стоимость, включая выбранные методы и подходы.

26. Какие аспекты следует учесть при составлении договоров с заказчиком на оценку стоимости объектов? Выберите все правильные ответы.

- 1) Ясное определение прав и обязанностей сторон, включая обязательства оценщика и заказчика.
- 2) Установление фиксированной стоимости услуг без учета возможных дополнительных работ.
- 3) Условия конфиденциальности информации, связанной с оценкой объектов.
- 4) Краткое изложение положений о возможных штрафах и санкциях за нарушение условий договора.

27: Какое из следующих утверждений наиболее точно описывает влияние рыночного спроса и предложения на ценообразование в сфере недвижимого имущества? Выберите все правильные ответы.

- 1) Увеличение спроса на недвижимость при стабильном предложении приводит к повышению цен.
- 2) Появление нового жилья на рынке всегда приводит к снижению цен на существующие объекты.
- 3) Снижение спроса на недвижимость в условиях стабильного предложения может привести к падению цен.
- 4) Рынок недвижимости всегда реагирует мгновенно на изменения в спросе и предложении.

28: Какие факторы можно отнести к экономическим, влияющим на ценообразование в сфере недвижимого имущества? Выберите все правильные ответы.

- 1) Уровень доходов населения в регионе. (Верный ответ)
- 2) Политическая стабильность в стране.
- 3) Уровень налоговой нагрузки на собственность.
- 4) Наличие развитой инфраструктуры в районе расположения объекта.

29: При оценке памятников архитектуры следует учитывать: Выберите один правильный ответ.

- 1) Требования по сохранению и реставрации объекта
- 2) Возможность сноса и строительства нового здания
- 3) Только рыночные цены на обычные здания в районе
- 4) Исключительно материальные затраты на строительство

30. Какое из следующих утверждений о сравнительном методе оценки недвижимости является верным? Выберите все правильные ответы.

- 1) Сравнительный метод основан на анализе цен на аналогичные объекты, которые были проданы в недавнем прошлом.
- 2) Этот метод не учитывает особенности конкретного объекта, такие как состояние или уникальные характеристики.
- 3) Сравнительный метод является наиболее подходящим для оценки объектов, которые имеют уникальные характеристики и расположение.
- 4) Метод не требует учета рынка, в котором происходит оценка.

Задания на установление соответствия

31. Соотнесите характеристики недвижимости в колонке А с их описанием в колонке В.

Колонка А (Характеристики)	Колонка В (Описание)
1. Местоположение	А. Наличие обременений или ограничений
2. Площадь	В. Общая квадратура объекта
3. Техническое состояние	С. Расположение относительно инфраструктуры
4. Правовой статус	Д. Физическое состояние здания

32. Соотнесите элементы задания на определение стоимости в колонке А с их содержанием в колонке В.

Колонка А (Элементы задания)	Колонка В (Содержание)
1. Цель оценки	А. Причина, по которой проводится оценка
2. Дата оценки	В. Подходы, используемые для определения стоимости
3. Описание объекта	С. Детальные характеристики оцениваемого имущества
4. Метод оценки	Д. Конкретная дата, на которую определяется стоимость

33. Соотнесите действия при идентификации недвижимости в колонке А с их описанием в колонке В.

Колонка А (Действия)	Колонка В (Описание)
1. Фотографирование объекта	А. Фиксация внешнего состояния
2. Анализ документов	В. Оценка влияния соседних объектов
3. Осмотр объекта С. Проверка технических характеристик	С. Проверка технических характеристик
4. Изучение окружения	Д. Сбор данных о правовом статусе

34. Соотнесите источники информации в колонке А с их характеристиками в колонке В.

Колонка А (Источники информации)	Колонка В (Характеристики)
1. Государственный кадастр	А. Информация о рыночных ценах аналогов

2. Архивы	Б. Аналитические обзоры рынка недвижимости
3. Риэлторские базы данных	В. Официальные данные о правовом статусе
4. Специализированные журналы	Г. Исторические данные об объекте

35. Соотнесите методы оценки стоимости в колонке А с их характеристиками в колонке В.

Колонка А (Методы оценки)	Колонка В (Характеристики)
1. Затратный подход	А. Сравнение с аналогичными объектами на рынке
2. Сравнительный подход	Б. Оценка по стоимости воспроизводства за вычетом износа
3. Доходный подход	В. Расчет стоимости земли путем вычета затрат на строительство
4. Метод остатка	Г. Оценка на основе доходов от использования

36. Соотнесите виды итоговых документов в колонке А с их предназначением в колонке В.

Колонка А (Виды документов)	Колонка В (Предназначение)
1. Отчет об оценке	А. Планирование расходов на проект
2. Смета	Б. Подтверждение стоимости для финансовой отчетности
3. Заключение	В. Удостоверение соответствия стандартам оценки
4. Сертификат	Г. Обоснование стоимости для судебных споров

Задания на установление последовательности

37. Установите правильную последовательность этапов работы оценщика при выявлении основных особенностей и характеристик недвижимого имущества, включая особо охраняемые территории и памятники культуры и архитектуры, в процессе ведения переговоров с заказчиками. Этапы работы оценщика:

1 Оценка правового статуса объекта: исследование документов, подтверждающих статус охраняемой территории или памятника.

2 Определение физического состояния объекта: осмотр и анализ состояния памятника или территории с точки зрения их сохранности.

3 Сбор информации о рыночной стоимости аналогичных объектов: исследование рынка для выявления опорных цен на аналогичные памятники или объекты.

4 Оценка влияния окружения: анализ воздействия окружающей среды на объект, включая инфраструктуру и социально-экономические факторы.

5 Подготовка и представление предварительного отчета о стоимости: составление предварительных материалов для обсуждения с заказчиком.

6 Ведение переговоров с заказчиком: обсуждение особенностей объекта, разъяснение методов оценки и подготовка окончательного отчета.

38. Установите правильную последовательность действий оценщика при использовании формул для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологиями оценки. Выберите правильные варианты из предложенных ниже и расположите их в правильной последовательности.

Действия оценщика:

1. Применять формулу дисконтирования денежных потоков (DCF) для оценки инвестиционной привлекательности объекта недвижимости, учитывая приведенные потоки доходов.
2. Использовать метод косвенной оценки путем сравнения с аналогичными объектами, применяя коэффициенты корректировки, основанные на стандартных рекомендациях.
3. Согласно международным стандартам оценки (IVS), использовать метод капитализации доходов для определения текущей стоимости объекта, основываясь на рыночной ставке доходности.
4. Применять произвольный коэффициент для корректировки стоимости объектов без необходимости обосновывать его выбор, основываясь только на опыте предыдущих оценок.
5. В соответствии с РД 1.4-2020 «Оценка недвижимости», использовать формулу оценки стоимости на основе затрат, учитывая восстановительную стоимость и амортизацию.
6. Разрабатывать собственные, неформализованные методы расчета стоимости, не опираясь на действующие стандартные методики и правила.

39. Оценщик должен эффективно структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц, в соответствии с нормами и стандартами. Какие из следующих действий соответствуют лучшим практикам структурирования и хранения документов? Выберите правильные варианты из предложенных ниже и расположите в правильной последовательности.

Действия оценщика:

- 1 Создать централизованную электронную папку для хранения всех документов и автоматически сортировать их по типам и датам получения, используя стандартизированные наименования файлов.
- 2 Ограничить доступ к документам только для самого себя, оставляя другие члены команды без доступа, чтобы предотвратить утечку конфиденциальной информации.
- 3 Разработать и формализовать процедуру обработки и хранения документов, включая описание их назначения и важности, чтобы обеспечить единообразие в подходах на уровне команды.
- 4 Хранить ключевые документы в разных физических местах без какой-либо системы для упрощения поиска, основываясь на предположении, что это уменьшит риск потери информации.
- 5 Использовать облачное хранилище для безопасного и упорядоченного хранения документов, применяя специальные теги для быстрого поиска и доступа к ним.
- 6 Регулярно проводить аудит хранимых документов, чтобы выявлять ненужные или устаревшие материалы, и обеспечивать актуальность информации, хранящейся в архиве.
- 7 Систематически игнорировать требования, касающиеся хранения документов, и полагаться только на свои методы, которые не соответствуют стандартам отрасли.

40. Расположите действия в правильной последовательности при применении стандартов оценки к

конкретному случаю:

- A. Определить применимые стандарты оценки.
- B. Интерпретировать, как стандарты применяются к конкретному случаю.
- C. Изучить судебные прецеденты, относящиеся к делу.
- D. Применить стандарты в процессе оценки.

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	4	1
2	1, 3	1
3	1, 3	1
4	1, 3, 4	1
5	1	1
6	1, 3, 6	1
7	2	1
8	1, 3, 4	1
9	1, 2, 3, 5	1
10	1, 5	1
11	1	1
12	1	1
13	1, 2	1
14	1, 2	1
15	1	1
16	1	1
17	1	1
18	1	1
19	1	1
20	1	1
21	1	1
22	1	1
23	1, 2	1
24	1, 2, 4	1
25	1, 2, 4	1
26	1, 3, 4	1
27	1, 3	1
28	1, 3, 4	1
29	1	1
30	1	1
31	1-С, 2-В, 3-Д, 4-А	1
32	1-А, 2-Д, 3-С, 4-В	1
33	1-А, 2-Д, 3-С, 4-В	1
34	1-В, 2-Г, 3-А, 4-Б	1
35	1-Б, 2-А, 3-Г, 4-В	1
36	1-Г, 2-А, 3-Б, 4-В	1
37	1, 2, 4, 3, 5, 6	1
38	1, 2, 3, 5	1
39	1, 3, 5, 6	1
40	А, С, D, В	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: С/02.7. Определение стоимостей 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

Задание № 1.

Трудовые действия:

1. Проведение переговоров с заказчиками об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.3.2.
2. Составление задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой

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): Государственное учреждение обратилось к специалисту по оценке с запросом на определение рыночной стоимости архитектурного памятника регионального значения. Памятник включает историческое здание и прилегающий участок земли. На его основе планируется создание музейного комплекса с сохранением архитектурного облика. Для определения стоимости специалисту необходимо:

1. Провести переговоры с представителем учреждения для уточнения задач, целей оценки и требований к отчету.
2. Составить задание на определение стоимости объекта с учетом российских и международных стандартов.
3. Рассчитать рыночную стоимость объекта, применяя подход, основанный на доходности, с использованием формулы для расчета текущей стоимости будущих денежных потоков (DCF-анализ).
4. Подготовить краткий отчет о выполненной работе.

Условия для расчетов

- Ежегодный прогнозируемый доход музея: 15 млн рублей.
- Операционные расходы: 8 млн рублей ежегодно.
- Срок эксплуатации проекта: 10 лет.
- Дисконтная ставка: 10% годовых.
- Земельный участок оценивается отдельно, его рыночная стоимость составляет 50 млн рублей.

Вопросы к кейсу

1. Какие аспекты необходимо обсудить с заказчиком на этапе переговоров, чтобы согласовать задание на оценку?

2. Какие пункты должны быть включены в задание на оценку, чтобы оно соответствовало российским и международным стандартам?
3. Рассчитайте рыночную стоимость объекта, используя подход на основе доходности (DCF-анализ). Укажите основные этапы расчета.
4. Какие ключевые выводы и рекомендации следует включить в отчет об оценке для заказчика?

Решение кейса

Трудовые действия:

1. Проведение переговоров с заказчиком (Трудовое действие 1).
2. Составление задания на оценку (Трудовое действие 2).

Модельный ответ

1. Проведение переговоров с заказчиком

На этапе переговоров необходимо обсудить:

- Цель оценки: для чего требуется оценка (создание музея, подтверждение рыночной стоимости для финансирования).
- Объем работ: указать объекты оценки (здание, земельный участок).
- Методология: какие подходы и стандарты будут использоваться (российские стандарты оценки, международные стандарты IVSC).
- Документы: уточнить перечень необходимых документов (правоустанавливающие документы, кадастровая информация).
- Сроки: определить сроки предоставления отчета.
- Формат отчета: бумажный и/или электронный.

2. Составление задания на оценку

Задание должно включать:

- Описание объекта оценки (здание, земельный участок).
- Цель оценки: определение рыночной стоимости.
- Методы оценки: доходный подход (DCF-анализ) для здания и рыночный подход для земельного участка.
- Перечень документов: кадастровый паспорт, сведения о доходах и расходах.
- Дисконтная ставка и обоснование ее применения.

3. Расчет рыночной стоимости объекта (DCF-анализ)

- Формула DCF:

$$V = \sum_{t=1}^T \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

где:

- V — текущая стоимость объекта;
- CF_t — чистый денежный поток в году t ;
- r — дисконтная ставка;
- T — срок эксплуатации (10 лет).

Чистый денежный поток (CF):

$$CF = \text{Доходы} - \text{Расходы} = 15 \text{ млн} - 8 \text{ млн} = 7 \text{ млн рублей.}$$

Расчет:

$$V = \sum_{t=1}^{10} \frac{7}{(1 + 0.1)^t}$$

Суммируем дисконтированные потоки за 10 лет:

$$V \approx 7 \cdot 6.145 = 43.015 \text{ млн рублей.}$$

Добавляем стоимость земли:

$$V_{\text{общая}} = 43.015 + 50 = 93.015 \text{ млн рублей.}$$

Рыночная стоимость объекта: 93.02 млн рублей.

4. Выводы и рекомендации

- Рыночная стоимость объекта составляет 93.02 млн рублей.
- Рекомендуется использовать доходный подход для зданий и рыночный подход для земли.
- Для реализации проекта музея учесть необходимость сохранения архитектурного облика.

Критерии оценки

1. Корректность обсуждения вопросов с заказчиком (до 20 баллов).
2. Полнота и обоснованность задания на оценку (до 20 баллов).
3. Правильность расчета рыночной стоимости (до 40 баллов).
4. Логичность выводов и рекомендаций в отчете (до 20 баллов).

Общий балл: 100 баллов.

Время выполнения кейса: 60 минут.

Задание № 2.

Трудовые действия:

Проведение расчетов при определении стоимости

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):

Вы работаете специалистом по оценке недвижимого имущества и культурного наследия. Вам поручено определить стоимость исторической усадьбы XVIII века, признанной памятником архитектуры и объектом культурного наследия, с прилегающим земельным участком. На участке также находится особая природная территория. В рамках задачи нужно определить:

1. Рыночную стоимость самой усадьбы как объекта недвижимого имущества.
2. Стоимость прилегающей особо охраняемой территории (земельного участка).

3. Стоимость прав долгосрочной аренды земельного участка.
4. Стоимость восстановительных работ, необходимых для сохранения объекта культурного наследия.

Данные:

- Площадь усадьбы: 1 000 кв. м.
- Среднерыночная стоимость аналогичных объектов культурного наследия в регионе: 50 000 руб./кв. м.
- Площадь земельного участка: 5 000 кв. м.
- Земельный участок является особо охраняемой территорией; коэффициент для учета ограничений: 0,8.
- Среднерыночная стоимость земли в регионе: 5 000 руб./кв. м.
- Права долгосрочной аренды на земельный участок рассчитаны на 49 лет. Арендная ставка: 3% от кадастровой стоимости участка ежегодно. Кадастровая стоимость земли: 25 000 000 руб.
- Стоимость восстановительных работ для аналогичных объектов в регионе: 10 000 руб./кв. м.
- Амортизационный износ усадьбы: 30%.
- Приведенная ставка дисконтирования для аренды: 10% годовых.

Вопросы для решения:

1. Определите рыночную стоимость усадьбы с учетом амортизационного износа.
2. Рассчитайте стоимость земельного участка с учетом его особого охранного статуса.
3. Определите стоимость прав долгосрочной аренды земельного участка (дисконтированную стоимость арендных платежей за 49 лет).
4. Определите стоимость восстановительных работ для сохранения объекта культурного наследия.

Модельный ответ

1. Рыночная стоимость усадьбы:

Формула:

$$C_{\text{усадьбы}} = P_{\text{усадьбы}} \times S_{\text{усадьбы}} \times (1 - I_{\text{износ}})$$

Где:

$C_{\text{усадьбы}}$ — рыночная стоимость усадьбы;

$P_{\text{усадьбы}}$ — среднерыночная стоимость аналогичных объектов;

$S_{\text{усадьбы}}$ — площадь усадьбы;

$I_{\text{износ}}$ — коэффициент амортизационного износа.

Подставляем данные:

$$C_{\text{усадьбы}} = 50\,000 \times 1\,000 \times (1 - 0,3) = 35\,000\,000 \text{ руб.}$$

Результат: рыночная стоимость усадьбы — 35 000 000 руб.

2. Стоимость земельного участка:

Формула:

$$C_{\text{земли}} = P_{\text{земли}} \times S_{\text{земли}} \times K_{\text{огр}}$$

Где:

$C_{\text{земли}}$ — стоимость земельного участка;

$P_{\text{земли}}$ — среднерыночная стоимость земли;

$S_{\text{земли}}$ — площадь земельного участка;

$K_{\text{огр}}$ — коэффициент ограничений.

Подставляем данные:

$$C_{\text{земли}} = 5\,000 \times 5\,000 \times 0,8 = 20\,000\,000 \text{ руб.}$$

Результат: стоимость земельного участка — 20 000 000 руб.

3. Стоимость прав долгосрочной аренды:

Формула для расчета дисконтированной стоимости:

$$C_{\text{аренды}} = \sum_{t=1}^n \frac{P_{\text{аренды}}}{(1+r)^t}$$

Где:

$C_{\text{аренды}}$ — дисконтированная стоимость арендных платежей;

$P_{\text{аренды}} = K_{\text{кад}} \times R_{\text{аренды}}$ — ежегодный платеж;

$K_{\text{кад}}$ — кадастровая стоимость земли;

$R_{\text{аренды}}$ — арендная ставка;

n — срок аренды (лет);

r — ставка дисконтирования.

Расчет ежегодного платежа:

$$P_{\text{аренды}} = 25\,000\,000 \times 0,03 = 750\,000 \text{ руб.}$$

Расчет дисконтированной стоимости (аннуитет):

$$C_{\text{аренды}} = 750\,000 \times \left(\frac{1 - (1 + 0,1)^{-49}}{0,1} \right) = 7\,305\,000 \text{ руб.}$$

Результат: стоимость прав долгосрочной аренды — 7 305 000 руб.

4. Стоимость восстановительных работ:

Формула:

$$C_{\text{восстанов}} = P_{\text{восстанов}} \times S_{\text{усадьбы}}$$

Где:

$C_{\text{восстанов}}$ — стоимость восстановительных работ;

$P_{\text{восстанов}}$ — среднерыночная стоимость восстановительных работ;

$S_{\text{усадьбы}}$ — площадь усадьбы.

Подставляем данные:

$$C_{\text{восстанов}} = 10\,000 \times 1\,000 = 10\,000\,000 \text{ руб.}$$

Результат: стоимость восстановительных работ — 10 000 000 руб.

Итоговая стоимость:

$$C_{\text{итог}} = C_{\text{усадьбы}} + C_{\text{земли}} + C_{\text{аренды}} + C_{\text{восстанов}}$$

$$C_{\text{итог}} = 35\,000\,000 + 20\,000\,000 + 7\,305\,000 + 10\,000\,000 = 72\,305\,000 \text{ руб.}$$

Критерии оценки:

1. Корректность расчетов.
2. Обоснование выбранных коэффициентов и методов оценки.
3. Применение формул и учет амортизационного износа, охранных ограничений, ставки аренды и дисконтирования.
4. Точность и полнота ответа.

Максимальный балл: 10.

- Правильный расчет по всем пунктам — 10 баллов.
- Ошибка в одном пункте — -2 балла.
- Неполное обоснование — -1 балл.

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 «Специалист по оценке особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и культурного наследия (7-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: определяет общие положения об оценочной деятельности, права и обязанности оценщиков, а также требования к оценке различных видов имущества.

2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: регулирует основы оценочной деятельности, устанавливает требования к оценщикам и оценочным компаниям, а также определяет порядок проведения оценки и оформления ее результатов.

3. Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации»: устанавливает правила работы с информацией, включая защиту конфиденциальных данных, что особенно важно при оценке

объектов, содержащих коммерческую или государственную тайну.

4. Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»: определяет порядок обработки и защиты персональных данных, что актуально при сборе и использовании информации о владельцах оцениваемого имущества.

5. Федеральный закон от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности»: регулирует вопросы, связанные с финансовой отчетностью и аудитом, что может быть необходимо при оценке стоимости организаций и их имущества.

6. Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ от 26 ноября 2018 г. № 742н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в оценочной деятельности»: устанавливает требования к квалификации специалистов, занимающихся оценочной деятельностью, включая оценку уникального движимого имущества.

7. Распоряжение Министерства экономического развития РФ от 16 июня 2014 г. N 132Р-УА "Об утверждении концепции формирования системы стандартов, правил и требований в сфере оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки"

8. О применении федеральных стандартов оценки: письмо Министерства экономического развития РФ от 16 сентября 2022 г. N Д20и-29884

9. Постановление Правительства РФ от 14 сентября 2020 г. N 1425 "Об утверждении Правил проведения экспертизы культурных ценностей, а также критериев отнесения движимых предметов к культурным ценностям и отнесения культурных ценностей к культурным ценностям, имеющим особое историческое, художественное, научное или культурное значение" (с изменениями и дополнениями)

10. Федеральные стандарты оценки:

ФСО I Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО II Виды стоимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО III Процесс оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО IV Задание на оценку	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО V Подходы и методы оценки	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО VI Отчет об оценке	Приказ Минэкономразвития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200
ФСО XI Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов	Приказ Минэкономразвития РФ от 30 ноября 2022 г. N 659
ФСО N 5 Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения	Приказ Минэкономразвития РФ от 4 июля 2011 г. N 328
ФСО N 6 Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков	Приказ Минэкономразвития РФ от 7 ноября 2011 г. N 628 (утратил силу)
ФСО N 7 Оценка недвижимости	Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611

ФСО N 8 Оценка бизнеса	Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 326
ФСО N 9 Оценка для целей залога	Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 327
ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования	Приказ Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. N 328