Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Гриб Владислав Валерьевич
Должность: Ректор
Дата подписания: 23.11.2026 19:28:05
Уникальный программный ключ:
637517d24e103c3db032acf37e839d...

Образовательное частное учреждение высшего образования

«МОСКОВСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ А.С. ГРИБОЕДОВА»

(ИМПЭ им. А.С. Грибоедова)

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКИ, ЛИДЕРСТВА И МЕНЕДЖМЕНТА

УТВЕРЖДАЮ
Директор Международного института инновационной экономики, лидерства и менеджмента
_____ А. А. Панарин
«12» октября 2026г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Направление подготовки
38.03.10. Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура
(уровень бакалавра)

Направленность (профиль):
Экономика и управление жилищным хозяйством и коммунальной инфраструктурой

Формы обучения:
очная

Москва

Фонд оценочных средств для дисциплины «Оценка стоимости объектов недвижимости». Направление подготовки 38.03.10. Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура, направленности (профиль): «Экономика и управление жилищным хозяйством и коммунальной инфраструктурой» / Р.М. Байгулов, – М.: ИМПЭ им. А.С. Грибоедова

Фонд оценочных средств является неотъемлемой частью рабочей программы дисциплины.

Разработчик: Р.М. Байгулов

Заведующий кафедрой: _____ / Т. В. Новикова

1. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Настоящий Фонд оценочных средств (ФОС) по дисциплине «Оценка стоимости объектов недвижимости» является неотъемлемым приложением к рабочей программе дисциплины (РПД) «Оценка стоимости объектов недвижимости». На данный ФОС распространяются все реквизиты утверждения, представленные в РПД по данной дисциплине.

2. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Для определения качества освоения обучающимися учебного материала по дисциплине используются следующие оценочные средства:

№ п/п	Оценочное средство	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в ФОС
1	Тестирование	Вид контроля, позволяющий оценить изученный теоретический материал.	Вопросы для проведения тестирования
2	Практические задания	Вид контроля, позволяющий оценить умение обучающегося применять осваиваемую компетенцию в практических ситуациях и при решении производственных задач	Задания к практическому занятию
3	Контрольная работа	Вид контроля, позволяющий определить результат освоения компетенций по дисциплине в рамках рассматриваемой темы, оцениваемый с помощью соответствующих индикаторов достижения компетенций	Задания контрольной работы
4	Самостоятельная работа	Вид контроля, позволяющий оценить проработку теоретического материала, изучение рекомендуемой литературы, выполнение практико-ориентированных заданий (заполнение таблиц, проведение сравнительного анализа, составление схем и др.), решение практических задач, создание презентаций, написание рефератов, подборку нормативного и иного материала и выполнение других заданий	Задания самостоятельной работы
5	Курсовая работа	Вид контроля, позволяющий выявить степень владения базовыми знаниями, умениями и навыками, необходимыми для обучения, и определить уровень владения новым материалом	Индивидуальные задания (темы) для курсовой работы
6	Зачет/Зачет с оценкой/Экзамен	Вид контроля, позволяющий выявить степень овладения знаниями, умениями и навыками, необходимыми для дальнейшего освоения образовательной программы подготовки	Вопросы для подготовки к зачету/зачету с оценкой/экзамену

3. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДИСЦИПЛИНЕ

3.1. Сопроводительная информация.

Разработчик	Р.М. Байгулов
Кафедра	Цифровой экономики и инновационной деятельности
Наименование дисциплины	Оценка стоимости объектов недвижимости
Факультет / институт	Международный институт инновационной экономики, лидерства и менеджмента
Направление подготовки / специальность	38.03.10. Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура
Количество вопросов в оценочных заданиях (диапазон)	От 10 до 20
Общее время тестирования (мин)	90
Общее количество вопросов/заданий в ФОС	20
Размещенность на сайте Университета примерного перечня вопросов, заданий ФОС – для подготовки обучающихся к прохождению оценки (да / нет)	Да

3.2. Характеристика оцениваемых компетенций. планируемыми результатами освоения образовательной программы

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
ПК-7	Способен определять экономическую эффективность и резервы организации труда и производства, внедрение инновационных технологий	ИПК-7.1 Знать: Методы экономического анализа и учета показателей деятельности организации и ее подразделений ИПК-7.2 Уметь: Применять методики определения экономической эффективности производства ИПК-7.3 Владеть: Навыками определения экономической эффективности организации труда и производства, внедрение инновационных технологий

4. СОДЕРЖАНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

4.1. ТИПОВЫЕ ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ

При формировании тестов необходимо использовать задания следующих типов:

Тип задания 1. Задания закрытого типа на установление соответствия.

Тип задания 2. Задания закрытого типа на установление последовательности.

Тип задания 3. Задания комбинированного типа, предполагающие выбор одного правильного ответа из предложенных.

Тип задания 4. Задания комбинированного типа, предполагающие выбор нескольких ответов из предложенных.

Тип задания 5. Задания открытого типа с развернутым ответом.

<table>
<tr><th>Код компетенции</th><th>Формулировка компетенции</th><th>Тест по теме</th></tr>
<tr><td>ПК-7</td><td>Способен определять экономическую эффективность и резервы организации труда и производства, внедрение инновационных технологий</td><td>
Тип 1. Задания на установление соответствия
Задание 1. Установите соответствие между принципом оценки недвижимости и его содержанием.
<table>
<tr><td>Принцип</td><td>Содержание</td></tr>
<tr><td>1. Замещения</td><td>А. Стоимость объекта определяется ожидаемыми будущими доходами от его использования</td></tr>
<tr><td>2. Ожидания (предвидения)</td><td>Б. Покупатель не заплатит больше, чем стоит приобретение объекта с аналогичной полезностью</td></tr>
<tr><td>3. Вклада</td><td>В. Экономический возраст объекта относится к сроку его экономической жизни; учитывается при определении износа</td></tr>
<tr><td>4. Возрастающего и уменьшающегося дохода</td><td>Г. Прирост стоимости от добавления фактора (например, дополнительной комнаты) сначала растёт, затем снижается</td></tr>
</table>
Ключ: 1–Б, 2–А, 3–Г, 4–В.
Задание 2. Установите соответствие между методом определения стоимости строительства (затратный подход) и его характеристикой.
<table>
<tr><td>Метод</td><td>Характеристика</td></tr>
<tr><td>1. Сравнительной стоимости единицы</td><td>А. Полный детальный расчёт затрат на основе сметной документации</td></tr>
<tr><td>2. Разбивки по компонентам</td><td>Б. Стоимость строительства определяется как произведение удельного показателя (руб./кв. м) на площадь объекта</td></tr>
<tr><td>3. Количественного обследования (сметный)</td><td>В. Стоимость определяется по укрупнённым показателям стоимости строительства (УПСС, УНЦС) для зданий-аналогов</td></tr>
<tr><td>4. Укрупнённых нормативов цены строительства</td><td>Г. Стоимость определяется суммированием затрат по конструктивным элементам: фундамент, стены, кровля, инженерные системы</td></tr>
</table>
Ключ: 1–Б, 2–Г, 3–А, 4–В.
Задание 3. Установите соответствие между элементом сравнения в сравнительном подходе и примером корректировки.
<table>
<tr><td>Элемент сравнения</td><td>Пример корректировки</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

1. Переданные права	А. Корректировка на «фиктивную» завышенную цену при сделке с рассрочкой
2. Условия финансирования	Б. Корректировка на продажу квартиры без обременений против продажи по договору ренты
3. Условия сделки	В. Корректировка цены, зафиксированной полгода назад, до уровня текущей даты оценки
4. Дата продажи	Г. Корректировка на вынужденную продажу в короткий срок по заниженной цене

Ключ: 1–Б, 2–А, 3–Г, 4–В.

Задание 4. Установите соответствие между рыночным показателем и его содержанием.

Показатель	Содержание
1. Срок экспозиции	А. Доля незанятых площадей и неплатежей, вычитаемая из потенциального валового дохода
2. Коэффициент недозагрузки	Б. Средний период времени от выставления объекта на рынок до сделки
3. Ставка капитализации	В. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи объекта (рыночная экстракция)
4. Валовый рентный мультипликатор	Г. Отношение цены продажи объекта к его потенциальному (действительному) валовому доходу

Ключ: 1–Б, 2–А, 3–В, 4–Г.

Тип 2. Задания на установление последовательности

Задание 5. Расположите этапы анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) в правильной последовательности:

а) оценка финансовой целесообразности использования;

б) проверка физической осуществимости использования;

в) определение наиболее продуктивного использования с максимальной стоимостью;

г) проверка законности (разрешённости) использования.

Ключ: г → б → а → в.

Задание 6. Расположите этапы оценки объекта сравнительным подходом в правильной последовательности:

а) сбор и проверка данных о сопоставимых объектах (аналогах);

б) сравнение объекта с аналогами и внесение корректировок;

в) выбор единицы сравнения (руб./кв. м, руб./га и др.);

г) согласование скорректированных значений и определение итоговой стоимости;

д) определение сегмента рынка и требований к аналогам.

		Ключ: д → а → в → б → г. **Задание 7.** Расположите элементы анализа рынка недвижимости в логической последовательности: а) определение сегмента рынка, к которому относится объект; б) сбор статистики по ценам, ставкам аренды и объёмам сделок; в) выявление тенденций и прогноз изменения цен и доходности; г) сегментация рынка по назначению, местоположению и типу объектов; д) оценка влияния макрофакторов (ставки, доходы населения, инвестиции). **Ключ:** г → а → б → д → в. **Задание 8.** Расположите шаги оценки земельного участка методом остатка в правильной последовательности: а) расчёт стоимости строительства улучшений с учётом прибыли предпринимателя; б) определение ННЭИ участка; в) вычитание стоимости улучшений и прибыли из общей стоимости проекта — получение стоимости участка; г) расчёт цены продажи (выручки) завершённого объекта и операционных расходов; д) определение стоимости объекта после завершения строительства. **Ключ:** б → г → а → д → в. ***Тип 3. Задания с выбором одного правильного ответа*** **Задание 9.** В каком федеральном стандарте оценочной деятельности дано определение рыночной стоимости? а) ФСО № 1; б) ФСО № 2; в) ФСО № 4; г) ФСО № 7. **Ключ:** б (ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»). **Задание 10.** Какая статья расходов НЕ включается в операционные расходы при расчёте чистого операционного дохода? а) налог на имущество; б) амортизация здания; в) расходы на управление объектом; г) коммунальные платежи. **Ключ:** б (амортизация — расчётный бухгалтерский показатель, а не денежный расход; в NOI не включаются также проценты по кредитам). **Задание 11.** Стоимость недвижимости, рассчитанная методом прямой капитализации, определяется по формуле: а) $V = NOI \times R$;

		б) V = NOI / R; в) V = NOI − R; г) V = NOI × (1 + R). **Ключ:** б. **Задание 12.** Если участок застроен зданием, не соответствующим ННЭИ участка, то: а) участок оценивается по стоимости существующего здания; б) участок оценивается исходя из наилучшего использования свободного участка с учётом затрат на снос здания; в) стоимость участка принимается равной нулю; г) оценка участка невозможна до сноса здания. **Ключ:** б. ***Тип 4. Задания с выбором нескольких правильных ответов*** **Задание 13.** Выберите принципы оценки недвижимости, корректно перечисленные в теории оценки: а) полезности; б) замещения; в) вклада; г) симметрии рынка; д) соответствия. **Ключ:** а, б, в, д. (Принцип «симметрии рынка» не существует в теории оценки.) **Задание 14.** Выберите компоненты, учитываемые при построении ставки дисконтирования: а) безрисковая ставка доходности; б) премия за риск вложения в недвижимость; в) премия за низкую ликвидность объекта; г) ставка налога на имущество; д) премия за инвестиционный менеджмент. **Ключ:** а, б, в, д. **Задание 15.** Выберите сведения, необходимые для применения затратного подхода: а) стоимость прав на земельный участок; б) данные о стоимости строительства (сметы, УПСС, УНЦС); в) характеристики и возраст конструктивных элементов для оценки износа; г) ставка арендной платы за сопоставимые офисы; д) данные о функциональном устаревании объекта. **Ключ:** а, б, в, д. **Задание 16.** Выберите корректные утверждения о согласовании результатов трёх подходов к оценке: а) все подходы применяются всегда и их результаты усредняются в равных долях; б) применимость каждого подхода зависит от цели оценки, типа объекта и развитости рынка;

		в) веса могут определяться экспертным взвешиванием с обоснованием в отчёте; г) если два подхода дают близкие результаты, им отдаётся больший вес; д) результат затратного подхода всегда признаётся итоговой стоимостью. **Ключ:** б, в, г. ***Тип 5. Задания открытого типа с развернутым ответом*** **Задание 17.** Стоимость, которая отражает цену, по которой объект может быть отчуждён на открытом конкурентном рынке при разумной осведомлённости и добровольности сторон, называется _____. **Ключ:** рыночная стоимость. **Задание 18.** Показатель, выражающий отношение годового чистого операционного дохода к стоимости объекта недвижимости, называется _____. **Ключ:** ставка капитализации (коэффициент капитализации). **Задание 19.** Метод оценки земельного участка, при котором его стоимость определяется как разница между стоимостью объекта в целом и стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений, называется _____. **Ключ:** метод остатка (метод остатка для земли). **Задание 20.** Показатель рынка недвижимости, отражающий средний период времени от выставления объекта на рынок до заключения сделки, называется _____. **Ключ:** срок экспозиции.

Критерии оценивания тестового задания:

Оценка	Критерии оценивания
отлично	от 90 до 100 % правильно выполненных заданий
хорошо	от 70 до 89 % правильно выполненных заданий
удовлетворительно	от 50 до 69 % правильно выполненных заданий
неудовлетворительно	менее 50 % правильно выполненных заданий

4.2. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ КУРСОВЫХ РАБОТ

Курсовая работа позволяет выявить степень владения базовыми знаниями, умениями и навыками, необходимыми для обучения, и определить уровень владения новым материалом.

Курсовая работа не предусмотрена учебным планом.

Критерии оценивания курсовой работы

Оценка	Критерии оценивания
отлично	Содержание курсовой работы полностью соответствует заданию, содержащемуся в методических указаниях, и плану. Представлены результаты структурированного и логически последовательного обзора литературных и иных источников по теме исследования. Структура курсовой работы логически и методически выдержана. Верно определены исходные данные для расчетов. Все аналитические расчеты выполнены верно, корректно применены методы экономического анализа, не нарушена методика анализа предмета исследования. Все выводы и предложения убедительно аргументированы. При защите курсовой работы обучающийся правильно и уверенно отвечает на вопросы преподавателя, демонстрирует глубокое знание теоретического материала, способен аргументировать собственные утверждения и выводы
хорошо	Содержание курсовой работы полностью соответствует заданию, содержащемуся в методических указаниях, и плану. Представлены результаты структурированного и логически последовательного обзора литературных и иных источников по теме исследования. Структура курсовой работы логически и методически выдержана. Верно определены исходные данные для расчетов. В расчетах допускаются незначительные (не искажающие общего итога оценки) погрешности/ошибки. Большинство выводов и предложений аргументировано, корректно применены методы экономического анализа, не нарушена методика анализа предмета исследования. Оформление курсовой работы и полученные результаты в целом отвечают требованиям, изложенным в методических указаниях. Имеются одна-две несущественные ошибки в использовании терминов, в построенных диаграммах и схемах, в оформлении таблиц. Наличествует незначительное количество грамматических и/или стилистических ошибок. При защите курсовой работы обучающийся правильно и уверенно отвечает на большинство вопросов преподавателя, демонстрирует хорошее знание теоретического материала, но не всегда способен аргументировать собственные утверждения и выводы. При наводящих вопросах преподавателя исправляет ошибки в ответе
удовлетворительно	Содержание курсовой работы полностью соответствует заданию, содержащемуся в методических указаниях, и плану. Результаты обзора литературных и иных источников представлены недостаточно полно, недостаточно логично и последовательно. Верно определены исходные данные для расчетов, но имеются грубые ошибки в расчетах. Аргументация выводов и предложений слабая или отсутствует. Экономические выводы носят констатирующий (описательный) характер. Имеются одно-два существенных отклонений от требований в оформлении курсовой работы. Полученные результаты в целом отвечают требованиям, изложенным в методических указаниях. Имеются одна-две существенных ошибки в использовании терминов, в построенных диаграммах и схемах. Много грамматических и/или стилистических ошибок. При защите курсовой работы обучающийся допускает грубые ошибки при ответах на вопросы преподавателя, демонстрирует слабое знание теоретического материала, в большинстве случаев не способен уверенно аргументировать собственные утверждения и выводы
неудовлетворительно	Содержание курсовой работы не соответствует заданию, содержащемуся в методических указаниях, и

	плану. Неверно определены исходные данные для расчетов, неверно и не корректно применены методы экономического анализа. Экономические выводы содержат неверную экономическую оценку. Имеются более двух существенных отклонений от требований в оформлении курсовой работы. Большое количество существенных ошибок по сути работы, много грамматических и стилистических ошибок и др. Полученные результаты не отвечают требованиям, изложенным в методических указаниях. При защите курсовой работы обучающийся демонстрирует слабое понимание программного материала, студент не может защитить свои решения, допускает грубые фактические ошибки при ответах на поставленные вопросы или вовсе не отвечает на них. Курсовая работа не представлена преподавателю. Обучающийся не явился на защиту курсовой работы

5.МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета/зачета с оценкой/экзамена.

Вопросы к зачету/зачету с оценкой/экзамену:

Перечень вопросов и кратких ответов для подготовки к экзамену

Тема 1. Недвижимость как объект оценки: понятия, классификация, правовая основа

1. Что понимается под недвижимостью? Земельные участки и всё, что прочно связано с землёй (здания, сооружения, объекты незавершённого строительства), а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты (ст. 130 ГК РФ). В оценке недвижимость рассматривается как единство земельного участка и улучшений.

2. Как классифицируется недвижимость? По происхождению (естественная — земля; искусственная — постройки), по назначению (жилая, коммерческая, промышленная, социальная, инфраструктура), по физическому состоянию (годная к эксплуатации, ветхая, незавершённая), по оборотоспособности (свободно обращающаяся, ограниченная, изъятая из оборота).

3. Какие правовые акты составляют основу оценки недвижимости? ГК РФ, 135-ФЗ «Об оценочной деятельности», 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, стандарты оценочной деятельности (ФСО 1–9, Единые стандарты ЕФРСБО), 44-ФЗ для публичных заказчиков.

4. Что такое недвижимость как триединый объект оценки? Одновременно: физический объект (земля и улучшения), экономический объект (источник дохода, товар с частичной ликвидностью) и объект прав (совокупность вещных и обязательственных прав, обременений).

Тема 2. Виды стоимости и принципы оценки недвижимости

5. Что такое рыночная стоимость недвижимости? Наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчуждён на открытом конкурентном рынке, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей информацией, и на цену не влияют чрезвычайные обстоятельства (ФСО 2).

6. Чем кадастровая стоимость отличается от рыночной? Кадастровая — результат массовой оценки по методике, утверждённой приказом Минэкономразвития, для налогообложения и публичных расчётов; рыночная — индивидуальная оценка конкретного объекта по состоянию на дату оценки. Кадастровая может оспариваться через комиссию Росреестра или суд.

7. Назовите ключевые принципы оценки недвижимости. Полезность, замещение, ожидание (предвидение), вклад, остаточная продуктивность, сбалансированность, соответствие, конкуренция, изменение, наиболее эффективное использование.

8. В чём суть принципа замещения? Разумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоит приобретение аналогичного объекта с сопоставимой полезностью; на этом основан сравнительный подход и методы затратного подхода.

Тема 3. Процесс оценки недвижимости и анализ рынка

9. Назовите этапы процесса оценки недвижимости. Заключение договора и составление задания на оценку; сбор и анализ информации; анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ); анализ рынка; применение подходов; согласование результатов; составление отчёта.
10. Какие сегменты рынка недвижимости выделяют и как они влияют на выбор методов? Жилой, коммерческий (офисы, торговля, склады), промышленный, земля, объекты инфраструктуры; для каждого сегмента различаются единицы сравнения, ставки аренды, нормы доходности — выбор методов зависит от развитости сегмента.
11. Какие показатели характеризуют состояние рынка недвижимости? Уровень цен и их динамика (руб./кв. м), объёмы предложения и сделок, сроки экспозиции, ставки аренды, ставка капитализации/доходность, коэффициент недозагрузки, объёмы ввода нового жилья.
12. Что такое дата оценки и почему она обязательна? Момент времени, на который определяется стоимость; стоимость зависит от состояния рынка и объекта, поэтому без даты результат оценки не имеет значения; в отчёте указывается дата проведения и дата оценки.

Тема 4. Затратный подход к оценке объектов недвижимости

13. В чём суть затратного подхода? Стоимость объекта = стоимость земельного участка + стоимость воспроизводства (замещения) улучшений − накопленный износ.
14. Какие методы определения стоимости строительства применяются? Метод сравнительной стоимости единицы (руб./кв. м), метод разбивки по компонентам, метод количественного обследования (сметный), укрупнённые нормативы цены строительства (УНЦС для бюджетных заказчиков).
15. Какими методами рассчитывается накопленный износ? Методом эффективного возраста, методом срока жизни, методом разбивки (на устранимый/неустранимый физический, функциональный, внешний износ), рыночным методом (экстракция из продаж).
16. Когда затратный подход предпочтителен? Для новых или уникальных объектов, специальной недвижимости (котельные, очистные сооружения, станции), при страховании, в случаях низкой активности рынка, для целей налогообложения при отсутствии доходов и аналогов.
17. Что такое стоимость замещения и чем она отличается от стоимости воспроизводства? Замещение — затраты на создание аналога с той же полезностью, но современными материалами и технологиями; воспроизводство — точная копия в тех же материалах; на практике чаще применяют замещение, так как устаревшие материалы труднодоступны.

Тема 5. Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости

18. В чём суть сравнительного подхода? Стоимость определяется по ценам сделок (предложений) с сопоставимыми объектами после внесения корректировок на различия; основан на принципе замещения.
19. Какие основные элементы сравнения (корректировок) применяются? Переданные права, условия финансирования, условия сделки, дата продажи, местоположение, физические характеристики (площадь, этаж, состояние), экономические характеристики, использование.
20. Что такое единица сравнения и какие применяются? Показатель, по которому сопоставляются объекты: руб./кв. м общей или жилой площади, руб./комнату, руб./га, руб./место (гостиницы), руб./п$м^2$ арендопригодной площади.
21. Что такое парная продажа и для чего она используется? Метод, при котором анализируются две сделки, отличающиеся только одним фактором (например, этаж); разница цен отражает величину корректировки на этот фактор.
22. Как определяется итоговая стоимость при наличии нескольких аналогов? По каждому аналогу рассчитывается скорректированная цена; итоговая стоимость определяется как средневзвешенная величина с учётом достоверности и степени похожести аналогов (аналог с минимальными корректировками — больший вес).

Тема 6. Доходный подход к оценке объектов недвижимости

23. В чём суть доходного подхода? Стоимость недвижимости определяется как текущая стоимость будущих доходов от её использования; основан на принципе ожидания.

24. Какие методы применяются в доходном подходе? Метод прямой капитализации: V = NOI / R (NOI — чистый операционный доход, R — ставка капитализации); метод дисконтированных денежных потоков (DCF) для нестабильных доходов; метод валовой ренты (мультипликаторы).
25. Как рассчитывается чистый операционный доход (NOI)? Потенциальный валовой доход − потери от недозагрузки и неплатежей + прочие доходы = действительный валовой доход; действительный валовой доход − операционные расходы = NOI (без учёта амортизации, процентов по кредиту и налога на прибыль).
26. Как определяется ставка капитализации? Методом рыночной экстракции (по аналогам: R = NOI / цена продажи), методом суммирования (безрисковая ставка + премии за риск, неликвидность, менеджмент − рост), методом связанных инвестиций.
27. Для каких объектов недвижимости доходный подход наиболее применим? Доходная недвижимость: офисные и торговые центры, гостиницы, склады, арендный жилой фонд, объекты ЖКХ с устойчивой выручкой (платные парковки, коммерческие объекты МУП).

Тема 7. Оценка земельных участков, согласование результатов и применение оценки в ЖКХ

28. Какие методы применяются для оценки земельных участков? Сравнения продаж, выделения, распределения, остатка для земли, капитализации земельной ренты, предполагаемого использования (застройки).
29. Как проводится согласование результатов трёх подходов? Анализируется применимость каждого подхода для конкретного объекта и цели оценки; результаты взвешиваются (метод математического взвешивания, экспертного ранжирования или «чёрно-белого» выбора); итоговая стоимость формулируется с обоснованием весов в отчёте.
30. Как применяется оценка недвижимости в сфере ЖКХ? Оценка кадастровой стоимости земельных участков под МКД и объектами инфраструктуры (для налога и аренды), оценка зданий и сетей для страхования и приватизации, оценка рыночной стоимости квартир при расселении и программам реновации, оценка объектов при включении в концессионные соглашения и ГЧП, расчёт стоимости арендного жилья.

Критерии оценивания зачета с оценкой/экзамена:

Оценка	Критерии оценивания
зачтено	Обучающийся должен: уметь строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса; продемонстрировать прочное, достаточно полное усвоение знаний программного материала; продемонстрировать знание основных теоретических понятий; правильно формулировать определения; последовательно, грамотно и логически стройно изложить теоретический материал; продемонстрировать умения самостоятельной работы с литературой; уметь сделать достаточно обоснованные выводы по излагаемому материалу.
не зачтено	Обучающийся демонстрирует: незнание значительной части программного материала; не владение понятийным аппаратом дисциплины; существенные ошибки при изложении учебного материала; неумение строить ответ в соответствии со структурой излагаемого вопроса; неумение делать выводы по излагаемому материалу.

Критерии оценивания зачета с оценкой/экзамена:

Оценка	Критерии оценивания
отлично	Выставляется, если обучающимся правильно и полностью раскрыто содержание материала в пределах программы, чётко и правильно даны определения и раскрыто содержание понятий, точно использованы научные и технические термины, в ответе использованы ранее приобретённые теоретические знания, сделаны

	необходимые выводы и обобщения
хорошо	Выставляется, если обучающимся раскрыто основное содержание материала в пределах программы, даны определения и раскрыто содержание понятий, в ответе использованы ранее приобретённые теоретические знания, сделаны необходимые выводы и обобщения, но присутствуют незначительные нарушения в последовательности изложения, имеются одна-две неточности в содержании ответа
удовлетворительно	Выставляется, если обучающимся содержание учебного материала изложено фрагментарно, не всегда последовательно, не даны определения, не раскрыто содержание понятий, или они изложены с ошибками, допускаются ошибки и неточности в использовании научной терминологии, отсутствуют выводы и обобщения из предыдущего материала, или возможны ошибки в их изложении
неудовлетворительно	Выставляется, если обучающимся основное содержание учебного материала не раскрыто, не даются ответы на основные вопросы, допускаются грубые ошибки в определении понятий, в использовании терминологии, отсутствуют выводы и обобщения

6. МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ДИАГНОСТИЧЕСКОЙ РАБОТЫ

Задания для диагностической работы должны обеспечивать оценку полностью или частично сформированных компетенций. Каждое задание должно быть привязано к тому или иному индикатору сформированности компетенций.

При формировании заданий для диагностической работы необходимо использовать тестовые задания следующих типов:

Тип задания 1. Задания закрытого типа на установление соответствия.

Тип задания 2. Задания закрытого типа на установление последовательности.

Тип задания 3. Задания комбинированного типа, предполагающие выбор одного правильного ответа из предложенных.

Тип задания 4. Задания комбинированного типа, предполагающие выбор нескольких ответов из предложенных.

Тип задания 5. Задания открытого типа с развернутым ответом.

Все типы заданий должны быть представлены не менее одного раза.

<table>
<tr><th>Код компетенции</th><th>Формулировка компетенции</th><th>Тип задания</th><th colspan="2">Задания</th><th>Уровень освоения компетенции</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>Вариант 1</th><th>Вариант 2</th><th></th></tr>
<tr><td>ПК-7</td><td>Способен определять экономическую эффективность и резервы организации труда и производства, внедрение инновационных технологий</td><td>1,2,3,4,5</td><td>Задание 1. Установите соответствие между принципом оценки недвижимости и его содержанием.<table><tr><td>Принцип</td><td>Содержание</td></tr><tr><td>1. Замещения</td><td>А. Стоимость объекта определяется ожидаемыми будущими доходами от его использования</td></tr><tr><td>2. Ожидания (предвидения)</td><td>Б. Покупатель не заплатит больше, чем стоит приобретение объекта с аналогичной полезностью</td></tr><tr><td>3. Вклада</td><td>В. Экономический возраст объекта относится к сроку его</td></tr></table></td><td>Задание 1. Установите соответствие между элементом сравнения в сравнительном подходе и примером корректировки.<table><tr><td>Элемент сравнения</td><td>Пример корректировки</td></tr><tr><td>1. Переданные права</td><td>А. Корректировка на «фиктивную» завышенную цену при сделке с рассрочкой</td></tr><tr><td>2. Условия финансирования</td><td>Б. Корректировка на продажу квартиры без обременений против продажи по договору ренты</td></tr><tr><td>3. Условия сделки</td><td>В. Корректировка цены, зафиксированной полгода</td></tr></table></td><td>Базовый (1-3 минуты) Повышенный (3-5 минут) Высокий (5-10 минут)</td></tr>
</table>

	экономической жизни; учитывается при определении износа
4. Возрастающего и уменьшающегося дохода	Г. Прирост стоимости от добавления фактора (например, дополнительной комнаты) сначала растёт, затем снижается

Ключ: 1–Б, 2–А, 3–Г, 4–В.

Задание 2. Установите соответствие между методом определения стоимости строительства (затратный подход) и его характеристикой.

Метод	Характеристика
1. Сравнительной стоимости единицы	А. Полный детальный расчёт затрат на основе сметной документации
2. Разбивки по компонентам	Б. Стоимость строительства определяется как произведение удельного показателя (руб./кв. м) на площадь объекта
3. Количественного обследования (сметный)	В. Стоимость определяется по укрупнённым показателям стоимости строительства (УПСС, УНЦС) для зданий-аналогов
4. Укрупнённых нормативов	Г. Стоимость определяется суммированием затрат по

	назад, до уровня текущей даты оценки
4. Дата продажи	Г. Корректировка на вынужденную продажу в короткий срок по заниженной цене

Ключ: 1–Б, 2–А, 3–Г, 4–В.

Задание 2. Установите соответствие между рыночным показателем и его содержанием.

Показатель	Содержание
1. Срок экспозиции	А. Доля незанятых площадей и неплатежей, вычитаемая из потенциального валового дохода
2. Коэффициент недозагрузки	Б. Средний период времени от выставления объекта на рынок до сделки
3. Ставка капитализации	В. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи объекта (рыночная экстракция)
4. Валовый рентный мультипликатор	Г. Отношение цены продажи объекта к его потенциальному (действительному) валовому доходу

Ключ: 1–Б, 2–А, 3–В, 4–Г.

Задание 3. Расположите элементы анализа рынка недвижимости в логической последовательности:

а) определение сегмента рынка, к которому относится объект;

			цены строительства — конструктивным элементам: фундамент, стены, кровля, инженерные системы **Ключ:** 1–Б, 2–Г, 3–А, 4–В. **Задание 3.** Расположите этапы анализа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) в правильной последовательности: а) оценка финансовой целесообразности использования; б) проверка физической осуществимости использования; в) определение наиболее продуктивного использования с максимальной стоимостью; г) проверка законности (разрешённости) использования. **Ключ:** г → б → а → в. **Задание 4.** Расположите этапы оценки объекта сравнительным подходом в правильной последовательности: а) сбор и проверка данных о сопоставимых объектах (аналогах); б) сравнение объекта с аналогами и внесение корректировок; в) выбор единицы сравнения (руб./кв. м, руб./га и др.); г) согласование скорректированных значений и определение итоговой стоимости; д) определение сегмента рынка и требований к аналогам. **Ключ:** д → а → в → б → г.	б) сбор статистики по ценам, ставкам аренды и объёмам сделок; в) выявление тенденций и прогноз изменения цен и доходности; г) сегментация рынка по назначению, местоположению и типу объектов; д) оценка влияния макрофакторов (ставки, доходы населения, инвестиции). **Ключ:** г → а → б → д → в. **Задание 4.** Расположите шаги оценки земельного участка методом остатка в правильной последовательности: а) расчёт стоимости строительства улучшений с учётом прибыли предпринимателя; б) определение ННЭИ участка; в) вычитание стоимости улучшений и прибыли из общей стоимости проекта — получение стоимости участка; г) расчёт цены продажи (выручки) завершённого объекта и операционных расходов; д) определение стоимости объекта после завершения строительства. **Ключ:** б → г → а → д → в. **Задание 5.** Стоимость недвижимости, рассчитанная методом прямой капитализации, определяется по формуле: а) $V = NOI \times R$; б) $V = NOI / R$; в) $V = NOI - R$; г) $V = NOI \times (1 + R)$. **Ключ:** б. **Задание 6.** Если участок застроен зданием, не соответствующим ННЭИ участка, то:	

			Задание 5. В каком федеральном стандарте оценочной деятельности дано определение рыночной стоимости? а) ФСО № 1; б) ФСО № 2; в) ФСО № 4; г) ФСО № 7. **Ключ:** б (ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости»). **Задание 6.** Какая статья расходов НЕ включается в операционные расходы при расчёте чистого операционного дохода? а) налог на имущество; б) амортизация здания; в) расходы на управление объектом; г) коммунальные платежи. **Ключ:** б (амортизация — расчётный бухгалтерский показатель, а не денежный расход; в NOI не включаются также проценты по кредитам). **Задание 7.** Выберите принципы оценки недвижимости, корректно перечисленные в теории оценки: а) полезности; б) замещения; в) вклада; г) симметрии рынка; д) соответствия. **Ключ:** а, б, в, д. (Принцип «симметрии рынка» не существует в теории оценки.) **Задание 8.** Выберите компоненты, учитываемые при построении ставки дисконтирования: а) безрисковая ставка доходности; б) премия за риск вложения в недвижимость;	а) участок оценивается по стоимости существующего здания; б) участок оценивается исходя из наилучшего использования свободного участка с учётом затрат на снос здания; в) стоимость участка принимается равной нулю; г) оценка участка невозможна до сноса здания. **Ключ:** б. **Задание 7.** Выберите сведения, необходимые для применения затратного подхода: а) стоимость прав на земельный участок; б) данные о стоимости строительства (сметы, УПСС, УНЦС); в) характеристики и возраст конструктивных элементов для оценки износа; г) ставка арендной платы за сопоставимые офисы; д) данные о функциональном устаревании объекта. **Ключ:** а, б, в, д. **Задание 8.** Выберите корректные утверждения о согласовании результатов трёх подходов к оценке: а) все подходы применяются всегда и их результаты усредняются в равных долях; б) применимость каждого подхода зависит от цели оценки, типа объекта и развитости рынка; в) веса могут определяться экспертным взвешиванием с обоснованием в отчёте; г) если два подхода дают близкие результаты, им отдаётся больший вес; д) результат затратного подхода всегда признаётся итоговой стоимостью. **Ключ:** б, в, г.	

			в) премия за низкую ликвидность объекта; г) ставка налога на имущество; д) премия за инвестиционный менеджмент. **Ключ:** а, б, в, д. **Задание 9.** Стоимость, которая отражает цену, по которой объект может быть отчуждён на открытом конкурентном рынке при разумной осведомлённости и добровольности сторон, называется _____. **Ключ:** рыночная стоимость. **Задание 10.** Показатель, выражающий отношение годового чистого операционного дохода к стоимости объекта недвижимости, называется _____. **Ключ:** ставка капитализации (коэффициент капитализации).	**Задание 9.** Метод оценки земельного участка, при котором его стоимость определяется как разница между стоимостью объекта в целом и стоимостью воспроизводства (замещения) улучшений, называется _____. **Ключ:** метод остатка (метод остатка для земли). **Задание 10.** Показатель рынка недвижимости, отражающий средний период времени от выставления объекта на рынок до заключения сделки, называется _____. **Ключ:** срок экспозиции.	

Критерии оценивания диагностической работы:

Оценка	Критерии оценивания
отлично	от 90 до 100 % правильно выполненных заданий
хорошо	от 70 до 89 % правильно выполненных заданий
удовлетворительно	от 50 до 69 % правильно выполненных заданий
неудовлетворительно	менее 50 % правильно выполненных заданий