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 СОБСТВЕННОСТИ

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 собственности». 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 собственности» является неотъемлемым приложением к рабочей программе дисциплины (РПД) «Оценка собственности». 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 собственности
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 видом стоимости и его характеристикой.
<table>
<tr><th>Вид стоимости</th><th>Характеристика</th></tr>
<tr><td>1. Рыночная стоимость</td><td>А. Стоимость при вынужденной продаже в сжатые сроки; обычно ниже рыночной</td></tr>
<tr><td>2. Кадастровая стоимость</td><td>Б. Результат массовой оценки, применяемый для налогообложения и расчёта аренды</td></tr>
<tr><td>3. Ликвидационная стоимость</td><td>В. Наиболее вероятная цена сделки на открытом рынке при разумных сроках экспозиции и информированности сторон</td></tr>
<tr><td>4. Инвестиционная стоимость</td><td>Г. Стоимость для конкретного инвестора с учётом его целей и требуемой доходности</td></tr>
</table>
Ключ: 1–В, 2–Б, 3–А, 4–Г.
Задание 2. Установите соответствие между подходом к оценке и типичными объектами ЖКХ, для которых он приоритетен.
<table>
<tr><th>Подход</th><th>Объекты ЖКХ</th></tr>
<tr><td>1. Затратный подход</td><td>А. Многоквартирный дом, сдаваемый в аренду; доходный жилой фонд</td></tr>
<tr><td>2. Сравнительный подход</td><td>Б. Уникальная котельная, насосная станция, очистные сооружения</td></tr>
<tr><td>3. Доходный подход</td><td>В. Типовая квартира в МКД, типовой участок под ИЖС</td></tr>
<tr><td>4. Метод остатка для земли</td><td>Г. Земельный участок под многоквартирным домом при известной стоимости улучшений</td></tr>
</table>
Ключ: 1–Б, 2–В, 3–А, 4–Г.
Задание 3. Установите соответствие между видом износа и примером проявления в объектах ЖКХ.
<table>
<tr><th>Вид износа</th><th>Пример</th></tr>
<tr><td>1. Физический износ</td><td>А. Снижение стоимости из-за появления более энергоэффективных технологий и материалов</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

2. Функциональный (моральный) износ	Б. Снижение стоимости котельной из-за изменения схемы теплоснабжения района
3. Внешний (экономический) износ	В. Износ инженерных сетей, коррозия труб, трещины в конструкциях
4. Накопленный износ	Г. Комбинированный эффект физического, функционального и внешнего износа; выражается в процентах утраты стоимости

Ключ: 1–В, 2–А, 3–Б, 4–Г.

Задание 4. Установите соответствие между методом оценки земельного участка и его сутью.

Метод	Суть
1. Метод сравнения продаж	А. Капитализация земельной ренты (арендной платы за землю)
2. Метод капитализации земельной ренты	Б. Определение стоимости земли как остатка после вычета стоимости улучшений из общей стоимости объекта
3. Метод остатка для земли	В. Корректировка цен сделок/предложений сопоставимых участков на различия
4. Метод предполагаемого использования	Г. Расчёт текущей стоимости будущих доходов от наиболее эффективного использования участка

Ключ: 1–В, 2–А, 3–Б, 4–Г.

Тип 2. Задания на установление последовательности

Задание 5. Расположите этапы процесса оценки в правильной последовательности.

а) Сбор и анализ информации, включая анализ рынка и сегмента

б) Заключение договора и составление задания на оценку

в) Согласование результатов, выбор итоговой величины стоимости

г) Выбор подходов и методов, проведение расчётов

д) Подготовка и оформление отчёта об оценке

е) Определение наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)

Ключ: б → а → е → г → в → д.

Задание 6. Расположите шаги расчёта стоимости объекта в затратном подходе в правильной последовательности.

а) Расчёт стоимости воспроизводства/замещения улучшений

б) Определение стоимости земельного участка

		в) Определение накопленного износа (физический, функциональный, внешний) г) Расчёт остаточной стоимости улучшений (стоимость воспроизводства минус износ) д) Суммирование стоимости земли и остаточной стоимости улучшений **Ключ:** а → в → г → б → д. **Задание 7.** Расположите элементы корректировки в сравнительном подходе по логике применения (от первичных к итоговым). а) Корректировки на условия сделки (торг, срочность, форма оплаты) б) Корректировки на физические характеристики (площадь, состояние, этаж) в) Корректировки на местоположение и инфраструктуру г) Приведение к единому базису (единица сравнения: руб./кв. м и т. п.) д) Итоговый расчёт скорректированной стоимости аналога **Ключ:** г → а → в → б → д. **Задание 8.** Расположите стадии расчёта в доходном подходе (метод DCF) в хронологическом порядке. а) Прогноз денежных потоков по годам прогнозного периода б) Определение ставки дисконтирования (с учётом рисков) в) Расчёт терминальной стоимости (постпрогнозный период) г) Дисконтирование денежных потоков и терминальной стоимости д) Суммирование приведённых величин для получения итоговой стоимости **Ключ:** б → а → в → г → д. ***Тип 3. Задания с выбором одного правильного ответа*** **Задание 9.** Какой документ является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность в РФ? а) Градостроительный кодекс РФ б) Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в) Налоговый кодекс РФ г) Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» **Ключ:** б. **Задание 10.** Что понимается под наилучшим и наиболее эффективным использованием (ННЭИ) объекта недвижимости? а) Использование, которое приносит максимальную прибыль собственнику в текущем моменте б) Наиболее вероятное, разрешённое законом, физически возможное и финансово оправданное использование, максимизирующее стоимость объекта в) Использование, закреплённое текущим правоустанавливающим документом г) Использование, рекомендованное органами местного самоуправления **Ключ:** б.

		Задание 11. Для оценки типовой квартиры в многоквартирном доме в развитом сегменте рынка наиболее применим: а) Затратный подход б) Доходный подход в) Сравнительный подход г) Метод остатка для земли **Ключ:** в. **Задание 12.** Что такое чистый операционный доход (NOI) в доходном подходе? а) Выручка от аренды до вычета любых расходов б) Потенциальный валовой доход минус потери от недозагрузки и неплатежей в) Действительный валовой доход минус операционные расходы (без учёта амортизации и процентов по кредиту) г) Чистая прибыль после уплаты налогов и процентов по кредитам **Ключ:** в. ***Тип 4. Задания с выбором нескольких правильных ответов*** **Задание 13.** Выберите обязательные элементы задания на оценку. а) Объект оценки и его описание б) Цель оценки и предполагаемое использование результатов в) Вид определяемой стоимости г) Дата оценки д) Подробный расчёт стоимости по всем подходам е) Список всех доступных аналогов на рынке **Ключ:** а, б, в, г. **Задание 14.** Выберите факторы, которые необходимо учитывать при оценке объектов коммунальной инфраструктуры (например, котельной, насосной станции). а) Стоимость строительства и накопленный износ б) Остаточный ресурс и необходимость модернизации в) Технологическая уникальность и ограничения по отчуждению г) Рыночная стоимость аналогичных квартир в ближайших домах д) Наличие доходов от эксплуатации и тарифы на услуги **Ключ:** а, б, в, д. **Задание 15.** Укажите методы, применяемые в сравнительном подходе к оценке недвижимости. а) Метод парных продаж б) Метод регрессионного анализа в) Метод прямой капитализации

		г) Процентные и абсолютные корректировки д) Метод дисконтированных денежных потоков **Ключ:** а, б, г. **Задание 16.** Какие показатели используют для анализа рынка недвижимости при оценке? а) Средние цены и динамика цен по сегментам (руб./кв. м) б) Сроки экспозиции объектов в) Объёмы ввода жилья и динамика предложения г) Численность сотрудников управляющей компании д) Уровень ставок капитализации и доходности арендного рынка **Ключ:** а, б, в, д. ***Тип 5. Задания открытого типа*** **Задание 17.** Стоимость, определяемая для целей налогообложения и рассчитываемая методами массовой оценки, называется _____. **Ключ:** кадастровая стоимость. **Задание 18.** Процесс выявления и количественной оценки утраты полезности и стоимости объекта из-за старения, устаревания и внешних факторов называется _____. **Ключ:** износ (или накопленный износ). **Задание 19.** Документ, содержащий обоснование стоимости объекта, описание применённых подходов и расчётов, а также выводы оценщика, называется _____. **Ключ:** отчёт об оценке. **Задание 20.** Принцип, согласно которому стоимость объекта определяется исходя из максимально эффективного с экономической точки зрения его использования, называется принципом _____. **Ключ:** наилучшего и наиболее эффективного использования (или ННЭИ).

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. Понятие, цели и правовое регулирование оценки собственности

1. Что понимается под оценочной деятельностью согласно законодательству РФ?

Оценочная деятельность — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление рыночной, кадастровой или иной стоимости объекта оценки (ст. 3 135-ФЗ).

2. Назовите основные цели проведения оценки собственности.

Купля-продажа, залог (ипотека), страхование, внесение в уставный капитал, налогообложение (кадастровая стоимость), судебные споры, приватизация, реорганизация/ликвидация, управленческие решения.

3. Какой основной федеральный закон регулирует оценочную деятельность в РФ?

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Какие документы обязательны при проведении оценки?

Договор на проведение оценки, задание на оценку, отчёт об оценке; оценщик должен быть членом СРО и иметь страхование ответственности.

5. Что такое задание на оценку и какие сведения в нём обязательно указывают?

Задание на оценку — документ, определяющий условия и параметры оценки: объект, цель, вид стоимости, дата оценки, допущения и ограничения, предполагаемое использование результатов.

Тема 2. Виды стоимости и процесс оценки: этапы, информация, анализ рынка

6. Перечислите основные виды стоимости, применяемые в оценке.
Рыночная, кадастровая, ликвидационная, инвестиционная, восстановительная, замещения.
7. В чём разница между рыночной и ликвидационной стоимостью?
Рыночная — цена в условиях открытого рынка при разумных сроках экспозиции; ликвидационная — цена при вынужденной продаже в сжатые сроки, обычно ниже рыночной.
8. Назовите ключевые этапы процесса оценки.
Заключение договора и задание на оценку; сбор и анализ информации; анализ рынка и сегмента; выбор подходов и методов; расчёты; согласование результатов; подготовка отчёта.
9. Какие источники информации используют оценщики при анализе рынка недвижимости?
Базы объявлений (ЦИАН, Авито и др.), данные Росреестра, отчёты аналитических агентств, статистика, муниципальные данные, интервью с участниками рынка.
10. Что означает принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)?
Наиболее вероятное и разрешённое законом использование объекта, которое физически возможно, финансово оправдано и даёт максимальную стоимость.

Тема 3. Затратный подход к оценке недвижимости и объектов инфраструктуры
11. В чём суть затратного подхода к оценке?
Стоимость объекта определяется как стоимость воспроизводства или замещения улучшений за вычетом износа плюс стоимость земельного участка.
12. Какие виды износа учитывают в затратном подходе?
Физический, функциональный (моральный), внешний (экономический).
13. Чем отличается стоимость воспроизводства от стоимости замещения?
Воспроизводство — воссоздание точной копии объекта с теми же материалами и технологиями; замещение — создание аналогичного по полезности объекта с современными материалами и технологиями.
14. Как рассчитывается накопленный износ в затратном подходе?
Через метод эффективного возраста (эффективный возраст / срок экономической жизни) либо комбинированием физического, функционального и внешнего износа.
15. Для каких объектов затратный подход является приоритетным?
Уникальные объекты, объекты с низкой рыночной активностью, объекты инфраструктуры (котельные, насосные станции, очистные), новые объекты, объекты для страхования.
Тема 4. Сравнительный (рыночный) подход к оценке
16. В чём заключается сравнительный подход?
Определение стоимости объекта на основе анализа цен сделок/предложений сопоставимых объектов с внесением корректировок на различия.
17. Какие элементы сравнения используют при корректировках?
Местоположение, площадь, этаж, состояние, год постройки, наличие парковки, инфраструктура, условия сделки, сроки экспозиции.
18. Какие методы внесения корректировок применяют?
Процентные и абсолютные поправки; парные продажи; регрессионный анализ; экспертные оценки.

19. Почему для объектов ЖКХ и жилищного фонда сравнительный подход может быть ограничен?
Из-за неоднородности объектов, ограниченного числа сделок, специфики технических характеристик и инженерных систем, влияющих на стоимость.
20. Что такое «единица сравнения» и приведите примеры для разных типов объектов.
Единица сравнения — показатель, по которому сравнивают объекты: руб./кв. м (квартиры), руб./га (земля), руб./кВт (мощности), руб./м³ (ёмкости резервуаров).

Тема 5. Доходный подход к оценке недвижимости и бизнеса

21. В чём состоит доходный подход?
Стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов от объекта (аренда, эксплуатация) с учётом рисков и требуемой доходности.
22. Назовите два основных метода доходного подхода.
Метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков (DCF).
23. Что такое ставка капитализации и как она связана со ставкой дисконтирования?
Ставка капитализации — отношение чистого операционного дохода к стоимости; ставка дисконтирования учитывает риски и временную стоимость денег, используется в DCF; при стабильных доходах ставка капитализации может приближаться к ставке дисконтирования за вычетом темпов роста.
24. Какие статьи входят в расчёт чистого операционного дохода (NOI)?
Потенциальный валовой доход минус потери от недозагрузки и неплатежей плюс прочие доходы = действительный валовой доход; минус операционные расходы (не включая амортизацию и проценты по кредиту) = NOI.
25. Для каких объектов доходный подход наиболее применим?
Коммерческая недвижимость, арендные объекты, доходные многоквартирные дома, объекты ЖКХ, сдаваемые в аренду или приносящие доход от услуг.

Тема 6. Оценка земельных участков и объектов жилищного фонда

26. Какие методы применяют для оценки земельных участков?
Метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.
27. Как особенности объектов жилищного фонда влияют на оценку?
Учитывают физический износ здания, состояние инженерных систем, класс энергоэффективности, местоположение, транспортную доступность, обеспеченность социальной инфраструктурой.
28. Что такое кадастровая стоимость и для чего она применяется?
Кадастровая стоимость — результат массовой оценки, применяемый для налогообложения, расчёта арендной платы за землю, выкупа, определения штрафов и иных публичных расчётов.
29. Как учитывают обременения и сервитуты при оценке земельного участка?
Обременения (ипотека, аренда) и сервитуты (проезд, проход) снижают стоимость участка; корректировки вносят на основе рыночных данных или расчётов упущенной выгоды.
30. В чём специфика оценки объектов коммунальной инфраструктуры (например, котельной, насосной станции)?
Часто используют затратный подход (стоимость строительства и износ), при наличии доходов — доходный; учитывают износ оборудования, остаточный ресурс, необходимость модернизации, технологическую уникальность и ограничения по отчуждению.

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 видом стоимости и его характеристикой.<table><tr><th>Вид стоимости</th><th>Характеристика</th></tr><tr><td>1. Рыночная стоимость</td><td>А. Стоимость при вынужденной продаже в сжатые сроки; обычно ниже рыночной</td></tr><tr><td>2. Кадастровая стоимость</td><td>Б. Результат массовой оценки, применяемый для налогообложения и расчёта аренды</td></tr><tr><td>3. Ликвидационная стоимость</td><td>В. Наиболее вероятная цена сделки на открытом рынке при разумных сроках экспозиции и</td></tr></table></td><td>Задание 1. Установите соответствие между видом износа и примером проявления в объектах ЖКХ.<table><tr><th>Вид износа</th><th>Пример</th></tr><tr><td>1. Физический износ</td><td>А. Снижение стоимости из-за появления более энергоэффективных технологий и материалов</td></tr><tr><td>2. Функциональный (моральный) износ</td><td>Б. Снижение стоимости котельной из-за изменения схемы теплоснабжения района</td></tr><tr><td>3. Внешний</td><td>В. Износ инженерных</td></tr></table></td><td>Базовый (1-3 минуты) Повышенный (3-5 минут) Высокий (5-10 минут)</td></tr>
</table>

	информированности сторон
4. Инвестиционная стоимость	Г. Стоимость для конкретного инвестора с учётом его целей и требуемой доходности

Ключ: 1–В, 2–Б, 3–А, 4–Г.

Задание 2. Установите соответствие между подходом к оценке и типичными объектами ЖКХ, для которых он приоритетен.

Подход	Объекты ЖКХ
1. Затратный подход	А. Многоквартирный дом, сдаваемый в аренду; доходный жилой фонд
2. Сравнительный подход	Б. Уникальная котельная, насосная станция, очистные сооружения
3. Доходный подход	В. Типовая квартира в МКД, типовой участок под ИЖС
4. Метод остатка для земли	Г. Земельный участок под многоквартирным домом при известной стоимости улучшений

Ключ: 1–Б, 2–В, 3–А, 4–Г.

Задание 3. Расположите этапы процесса оценки в правильной последовательности.
а) Сбор и анализ информации, включая анализ рынка и сегмента
б) Заключение договора и составление задания

(экономический) износ	сетей, коррозия труб, трещины в конструкциях
4. Накопленный износ	Г. Комбинированный эффект физического, функционального и внешнего износа; выражается в процентах утраты стоимости

Ключ: 1–В, 2–А, 3–Б, 4–Г.

Задание 2. Установите соответствие между методом оценки земельного участка и его сутью.

Метод	Суть
1. Метод сравнения продаж	А. Капитализация земельной ренты (арендной платы за землю)
2. Метод капитализации земельной ренты	Б. Определение стоимости земли как остатка после вычета стоимости улучшений из общей стоимости объекта
3. Метод остатка для земли	В. Корректировка цен сделок/предложений сопоставимых участков на различия
4. Метод предполагаемого использования	Г. Расчёт текущей стоимости будущих доходов от наиболее эффективного использования участка

Ключ: 1–В, 2–А, 3–Б, 4–Г.

			на оценку в) Согласование результатов, выбор итоговой величины стоимости г) Выбор подходов и методов, проведение расчётов д) Подготовка и оформление отчёта об оценке е) Определение наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) **Ключ:** б → а → е → г → в → д. **Задание 4.** Расположите шаги расчёта стоимости объекта в затратном подходе в правильной последовательности. а) Расчёт стоимости воспроизводства/замещения улучшений б) Определение стоимости земельного участка в) Определение накопленного износа (физический, функциональный, внешний) г) Расчёт остаточной стоимости улучшений (стоимость воспроизводства минус износ) д) Суммирование стоимости земли и остаточной стоимости улучшений **Ключ:** а → в → г → б → д. **Задание 5.** Какой документ является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность в РФ? а) Градостроительный кодекс РФ б) Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в) Налоговый кодекс РФ г) Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» **Ключ:** б. **Задание 6.** Что понимается под наилучшим и наиболее эффективным использованием	**Задание 3.** Расположите элементы корректировки в сравнительном подходе по логике применения (от первичных к итоговым). а) Корректировки на условия сделки (торг, срочность, форма оплаты) б) Корректировки на физические характеристики (площадь, состояние, этаж) в) Корректировки на местоположение и инфраструктуру г) Приведение к единому базису (единица сравнения: руб./кв. м и т. п.) д) Итоговый расчёт скорректированной стоимости аналога **Ключ:** г → а → в → б → д. **Задание 4.** Расположите стадии расчёта в доходном подходе (метод DCF) в хронологическом порядке. а) Прогноз денежных потоков по годам прогнозного периода б) Определение ставки дисконтирования (с учётом рисков) в) Расчёт терминальной стоимости (постпрогнозный период) г) Дисконтирование денежных потоков и терминальной стоимости д) Суммирование приведённых величин для получения итоговой стоимости **Ключ:** б → а → в → г → д. **Задание 5.** Для оценки типовой квартиры в многоквартирном доме в развитом сегменте рынка наиболее применим: а) Затратный подход б) Доходный подход	

			(ННЭИ) объекта недвижимости? а) Использование, которое приносит максимальную прибыль собственнику в текущем моменте б) Наиболее вероятное, разрешённое законом, физически возможное и финансово оправданное использование, максимизирующее стоимость объекта в) Использование, закреплённое текущим правоустанавливающим документом г) Использование, рекомендованное органами местного самоуправления **Ключ:** б. **Задание 7.** Выберите обязательные элементы задания на оценку. а) Объект оценки и его описание б) Цель оценки и предполагаемое использование результатов в) Вид определяемой стоимости г) Дата оценки д) Подробный расчёт стоимости по всем подходам е) Список всех доступных аналогов на рынке **Ключ:** а, б, в, г. **Задание 8.** Выберите факторы, которые необходимо учитывать при оценке объектов коммунальной инфраструктуры (например, котельной, насосной станции). а) Стоимость строительства и накопленный износ б) Остаточный ресурс и необходимость модернизации в) Технологическая уникальность и ограничения по отчуждению г) Рыночная стоимость аналогичных квартир в	в) Сравнительный подход г) Метод остатка для земли **Ключ:** в. **Задание 6.** Что такое чистый операционный доход (NOI) в доходном подходе? а) Выручка от аренды до вычета любых расходов б) Потенциальный валовой доход минус потери от недозагрузки и неплатежей в) Действительный валовой доход минус операционные расходы (без учёта амортизации и процентов по кредиту) г) Чистая прибыль после уплаты налогов и процентов по кредитам **Ключ:** в. **Задание 7.** Укажите методы, применяемые в сравнительном подходе к оценке недвижимости. а) Метод парных продаж б) Метод регрессионного анализа в) Метод прямой капитализации г) Процентные и абсолютные корректировки д) Метод дисконтированных денежных потоков **Ключ:** а, б, г. **Задание 8.** Какие показатели используют для анализа рынка недвижимости при оценке? а) Средние цены и динамика цен по сегментам (руб./кв. м) б) Сроки экспозиции объектов в) Объёмы ввода жилья и динамика предложения г) Численность сотрудников управляющей компании	

			ближайших домах д) Наличие доходов от эксплуатации и тарифы на услуги **Ключ:** а, б, в, д. **Задание 9.** Стоимость, определяемая для целей налогообложения и рассчитываемая методами массовой оценки, называется _____. **Ключ:** кадастровая стоимость. **Задание 10.** Процесс выявления и количественной оценки утраты полезности и стоимости объекта из-за старения, устаревания и внешних факторов называется _____. **Ключ:** износ (или накопленный износ).	д) Уровень ставок капитализации и доходности арендного рынка **Ключ:** а, б, в, д. **Задание 9.** Документ, содержащий обоснование стоимости объекта, описание применённых подходов и расчётов, а также выводы оценщика, называется _____. **Ключ:** отчёт об оценке. **Задание 10.** Принцип, согласно которому стоимость объекта определяется исходя из максимально эффективного с экономической точки зрения его использования, называется принципом _____. **Ключ:** наилучшего и наиболее эффективного использования (или ННЭИ).	

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