*Редакция от 29.11.2017 г.*

**БАЗА ВОПРОСОВ**

**квалификационного экзамена Оценщиков**

**(сформирована на основе информации от участников экзамена)**

# 1. ОПИСАНИЕ ВНЕСЕННЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

Изменения указываются относительно предыдущей редакции.

| **№ п/п** | **Дата редакции** | **Изменения** |
| --- | --- | --- |
| 23 | 27.11.2017 | 1. Добавлено **33** вопроса:   * общий блок – 3; * недвижимость – 1; * бизнес – 23; * движимое – 6.   2. Уточнена формулировка **22** вопросов.  3. Добавлен раздел 6 – формулировка вопросов, требующих конкретизации.  4. В п. 8 введения добавлена информация о портале **#оценщикивместе**.  5. Общая доработка базы – объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок.  Всего в базе **412** вопросов. |
| 22 | 22.11.2017 | 1. Добавлено **11** вопросов:   * общий блок – 1; * недвижимость – 2; * бизнес – 4; * движимое – 4.   2. Уточнена формулировка **5** вопросов.  3. Общая доработка базы – объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок.  Всего в базе **391** вопросов. |
| 21 | 17.11.2017 | 1. Добавлено **12** вопросов:   * общий блок – 2; * недвижимость – 1; * бизнес – 7; * движимое – 2.   2. Уточнена формулировка **17** вопросов.  3. Общая доработка базы – объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок.  Всего в базе **384** вопросов. |
| 20 | 13.11.2017 | 1. Добавлено **7** вопросов:   * общий блок – 1; * недвижимость – 2; * бизнес – 1; * движимое – 3.   2. Уточнена формулировка **3** вопросов.  3. Общая доработка базы – объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок.  4. В п. 8 введения описаны особенности скачивая новых редакций Базы.  5. Для упрощения идентификации на титуле теперь указывается не только дата редакции базы, но и ее порядковый номер.  Всего в базе **374** вопросов. |
| 19 | 09.11.2017 | 1. Добавлено **19** вопросов:   * общий блок – 4; * недвижимость – 3; * бизнес – 11; * движимое – 1.   2. Уточнена формулировка **9** вопросов.  3. Практическая часть разделов 4 и 5 (бизнес, движка) сгруппирована по типу (по подходам к оценке и т.д.).  4. Общая доработка базы – объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок; форматирование текста.  Всего в базе **369** вопрос. |
| 18 | 07.11.2017 | 1. Добавлено **26** вопросов:   * общий блок – 2.47 – 2.49, 2.80 – 2.83; * недвижимость – 3.1.64 – 3.1.70, 3.2.48; * бизнес – 4.1.36 – 4.1.40; 4.2.47 – 4.2.49; * движимое – 5.2.32 – 5.2.34.   2. Уточнена формулировка **2** вопросов.  3. Вопросы раздела 2 (общий блок) сгруппированы по типу: на знание №135-ФЗ, ГК РФ и т.д.  4. Во введении добавлен п. 5 (~ чтобы не перегружать БВ однотипные вопросы / задачи объединяются), аналогичным образом скорректирован п. 1 раздела 6.  5. Общая доработка базы (объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  Всего в базе **355** вопрос. |
| 17 | 02.11.2017 | 1. Добавлен **36** вопрос:   * общий блок – 2.81 – 2.90; * недвижимость – 3.1.58 – 3.1.65, 3.2.46, 3.2.47; * бизнес – 4.1.34, 4.1.35, 4.2.46; * движимое – 5.1.20 – 5.1.26, 5.2.25 – 5.2.31.   2. Уточнена формулировка **9** вопросов.  3. В п. 5 введения добавлены рекомендации по организации сбора вопросов и задач.  Всего в базе **335** вопросов. |
| 16 | 30.10.2017 | 1. Добавлено **6** вопросов:   * общий блок – 2.79, 2.80; * бизнес – 4.1.32, 4.1.33, 4.2.44, 4.2.45.   2. Уточнена формулировка **3** вопросов.  3. Общая доработка базы (объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  Всего в базе **299** вопросов. |
| 15 | 20.10.2017 | 1. Добавлено **6** вопросов:   * общий блок – 2.78; * бизнес – 4.2.40 – 4.2.43; * движимое – 5.2.21.   2. Уточнена формулировка **2** вопросов.  3. Общая доработка базы (удаление дублей; объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  Всего в базе **295** вопросов. |
| 14 | 16.10.2017 | 1. Добавлено **26** вопросов:   * общий блок – 2.71 – 2.77; * недвижимость – 3.1.57 – 3.1.61, 3.2.42 – 3.2.45; * бизнес – 4.1.29 – 4.1.31, 4.2.34 – 4.2.41; * движимое – 5.2.20.   2. Уточнена формулировка **34** вопросов.  3. Общая доработка базы (удаление дублей; объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  Всего в базе **292** вопроса. |
| 13 | 09.10.2017 | 1. Добавлено **7** вопросов:   * общий блок – 2.68 – 2.71; * недвижимость – 3.1.48, 3.1.50, 3.1.53.   2. Уточнена формулировка **5** вопросов: 2.42, 2.67, 3.1.48, 3.1.50, 3.1.53.  Всего в базе **275** вопросов. |
| 12 | 06.10.2017 | 1. Добавлено **8** вопросов:   * общий блок – 2.66, 2.67; * недвижимость – 3.1.50 – 3.1.52; * бизнес – 4.1.28, 4.2.37; * движимое – 5.1.19.   2. Уточнена формулировка **1** вопроса: 3.2.13.  3. Общая доработка базы (удаление дублей; объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  Всего в базе **268** вопросов. |
| 11 | 02.10.2017 | 1. Добавлено **15** вопросов:   * общий блок – 2.62 – 2.65; * недвижимость – 3.1.47 – 3.1.49; * бизнес – 4.1.22 – 4.1.27, 4.2.36; * движимое – 5.1.18.   2. Уточнена формулировка **8** вопросов: 2.60, 2.61, 3.1.46, 3.2.35, 3.2.43, 5.2.9, 5.2.12, 5.2.23.  3. Общая доработка базы (удаление дублей; объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  Всего в базе **261** вопрос. |
| 10 | 27.09.2017 | 1. Добавлено **18** вопросов:   * общий блок – 2.56 – 2.61; * недвижимость – 3.1.44 – 3.1.46; * бизнес – 4.1.21 – 4.1.22; * движимое – 5.1.15 – 5.1.17, 5.2.20 – 5.2.23.   2. Общая доработка базы (удаление дублей; объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  Всего в базе **247** вопросов. |
| 9 | 22.09.2017 | 1. Добавлено **8** вопросов:   * общий блок – 2.55; * недвижимость – 3.1.37 – 3.1.43.   2. Уточнена формулировка **1** вопроса: 3.22.  Всего в базе **229** вопрос. |
| 8 | 20.09.2017 | 1. Добавлено **13** вопросов:   * общий блок – 2.50, 2.51 – 2.54; * недвижимость – 3.1.32 – 3.2.36, 3.2.41; * движимое – 5.1.15, 5.2.20.   2. Уточнена формулировка **17** вопросов в т.ч. на основе нового примера типового задания, размещенного Минэком: 2.2, 2.4, 2.6, 2.10, 2.13, 2.26, 3.1.14 – 3.1.19, 3.1.27, 3.2.21, 3.2.25, 3.2.29, 3.2.40.  3. Общая доработка базы (удаление дублей; объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  4. Большинство вопросов и задач на экзамене встречаются в нескольких незначительно отличающихся вариантах. По этой причине удалено примечание «Встречаются несколько вариантов данного вопроса», которое в предыдущих версиях БВ делалось к некоторым вопросам и задачам.  Всего в базе **221** вопрос. |
| 7 | 15.09.2017 | 1. Добавлено **11** вопросов:   * недвижимость – 3.2.34 – 3.2.40; * бизнес – 4.1.20, 4.2.33 – 4.2.35.   2. Уточнена формулировка **1** вопроса: 5.2.18.  3. Общая доработка базы (удаление дублей; объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  4. Доработан раздел 6.  5. Введено цветовое выделение изменений: добавленные элементы, уточненные формулировки.  Всего в базе **210** вопросов. |
| 6 | 12.09.2017 | 1. Добавлено **15** вопросов:   * общий блок – 2.46 – 2.50; * недвижимость – 3.1.29 – 3.1.32, 3.2.33 – 3.2.34; * бизнес – 4.1.18 – 4.1.19; * движимое – 5.2.18 – 5.2.19.   2. Уточнена формулировка **4** вопросов: 4.2.1, 4.2.26, 5.2.12, 5.2.17.  3. Общая доработка базы (удаление дублей; объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  Всего в базе **200** вопросов. |
| 5 | 06.09.2017 | 1. Добавлено **18** вопросов:   * общий блок – 2.37 – 2.45; * недвижимость – 3.1.24 – 3.1.29; * движимое – 5.1.15 – 5.2.17.   2. Уточнена формулировка **7** вопросов: 3.1.1, 3.1.7, 3.2.8, 5.2.2, 5.2.4, 5.2.6, 5.2.13.  Всего в базе **186** вопросов. |
| 4 | 04.09.2017 | 1. Добавлено **15** вопросов:   * общий блок – 2.29 – 2.36; * недвижимость – 3.2.31 – 3.2.33; * бизнес – 4.2.31, 4.2.32; * движимое – 5.1.13, 5.2.14.   2. Уточнена формулировка **3** вопросов: 3.2.7, 3.2.14, 5.2.9.  3. Общая доработка базы (удаление дублей; объединение однотипных задач; технические уточнения формулировок).  4. Конкретизирован п. 6.3.  Всего в базе **168** вопросов. |
| 3 | 31.08.2017 | 1. Удалены дубли вопросов.  2. Однотипные задачи объединены.  3. Добавлены вопросы:   * недвижимость – 3.1.23, 3.1.24, 3.2.29 – 3.2.31; * бизнес – 4.15 – 4.17, 4.2.30; * движимое – 5.1.12, 5.2.13.   4. Уточнена формулировка вопросов: 2.28, 3.1.2, 3.2.3, 3.2.8, 3.2.9.  5. Незначительно уточнены формулировки некоторых вопросов.  Всего в базе **155** вопросов. |
| 2 | 30.08.2017 | 1. Начали указываться изменения относительно предыдущей редакции.  2. Реорганизована структура базы:   * отдельно выделены теоретические вопросы, относящиеся ко всем направлениям деятельности; * нумерация вопросов отдельная ля каждого из разделов.   3. Добавлены вопросы:   * общий блок – 2.29; 2.30; * недвижимость – 3.1.21; 3.1.22; 3.2.39 – 3.2.41; * движимое имущество – 5.2.8 – 5.2.12.   4. Уточнены формулировки вопросов: 4.2.1  5. Удалены дубли вопросов.  Всего в базе **163** вопроса. |
| 1 | 26(28).08.2017 | Исходная редакция. Всего в базе **157** вопросов. |

# 2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ВСЕХ НАПРАВЛЕНИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

*На Закон об оценке и ФСО*

* 1. При оценке для целей залога обязательно ли указывать вывод о ликвидности объекта?
* Да.
* Нет.
* Да, но не рассматривается как результат оценки.
* Если указано в задании на оценку.
  1. В чем может выражаться полезный эффект от объекта оценки по ФСО №13 (прибыль, прирост стоимости и т.д.)?
  2. Может ли Оценщик привлекать к работе других Оценщиков и специалистов?
  3. В какой форме согласно № 135-ФЗ заключается договор на проведение оценки?
* В простой письменной форме.
* В форме, установленной Советом по оценочной деятельности.
* В форме, предусмотренной федеральным стандартом оценки.
* В форме, предусмотренной внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.
  1. Какой вид стоимости подлежит определению, если вид не указан в договоре?
  2. Должен ли Оценщик учитывать спец требования залогодержателя при оценке?
  3. В соответствии с №ФЗ-135 Оценщик имеет право отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик:
* нарушил условия договора;
* не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки;
* не обеспечил участие специалистов, необходимых для проведения оценки объекта оценки;
* не обеспечил соответствующие договору условия работы.
  1. Согласно № 135-ФЗ договор на проведение оценки должен содержать:
* порядок определения денежного вознаграждения за проведение оценки;
* дату определения стоимости;
* дату проведения оценки;
* возможные для использования при определении стоимости объекта оценки объекты-аналоги.
  1. В соответствии с № 135-ФЗ Оценщик имеет право?
* Привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных Оценщиков либо других специалистов.
* Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки.
* Добровольно приостановить право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в СРОО, в порядке, который установлен внутренними документами СРОО.
* Получить средства, внесенные в компенсационный фонд СРОО, в случае выхода из такой СРОО.
  1. Обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:
* иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;
* обеспечивать соблюдение требований ФЗ-135 своими работниками;
* предоставлять оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений;
* страховать ответственность работников.
  1. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» понимается под ликвидационной стоимостью?
* Расчетная величина, отражающая возможную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньшей типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий
* Стоимость, отражающая цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
* Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньшее типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец, вынужден совершить сделку по отчуждению имущества
* Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену на не рыночных условиях
  1. Какую информация согласно Федеральному стандарту оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)» должно дополнительно содержать задание на оценку при определении инвестиционной стоимости?
* Сведения о предполагаемом использовании объекта оценки конкретным лицом или группой лиц, в интересах которых осуществляется оценка, после даты оценки (в т.ч. в составе иного имущества)
* Сведения о связанных с местоположением объекта оценки, характеристиках объекта оценки или его компонентов, влияющих на его привлекательность для конкретного покупателя
* Сведения об объеме планируемых инвестиций конкретным лицом или группой лиц, сроке (периоде) инвестирования (в случае предполагаемого изменения функционирования или использования объекта оценки).
* Сведения о возможностях финансирования работ и (или) услуг, связанных с объектом оценки, отличных от сложившихся на рынке на дату оценки, конкретным лицом или группой лиц
  1. Должна ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)» оценка объекта оценки при определении инвестиционной стоимости производиться с учетом предпосылок к изменению характеристик (свойств) объекта оценки, имеющихся на дату оценки?
* Нет, оценщиком не учитывается информация после даты оценки
* Да, при условии, что производится оценка объектов не завершенного строительства.
* Да, в случае их наличия согласно информации, предоставленной заказчиком оценки.
* Да, при выявлении оценщиком такой необходимости.
  1. Каких принципов согласно Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» должен придерживаться оценщик при составлении отчета об оценке?
* В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.
* Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.
* Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.
* Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.
  1. В соответствии с требованиями 135-ФЗ оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является:
* учредителем юридического лица- заказчика;
* работником юридического лица – заказчика;
* акционером юридического лица – заказчика;
* работником юридического лица – заказчика;
* все перечисленное.
  1. Что может содержать задание на оценку согласно ФСО № 13 дополнительно к ФСО №1?
  2. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» необходимо проанализировать при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением?
* Возможность объединения в отдельно функционирующие составы активов.
* Состав оцениваемого имущества.
* Возможность независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.
* Возможность изменения функционального назначения как всего состава имущества, так и его отдельных частей.
  1. Верно/полно ли утверждение из ФСО №9: «Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий»?
* Нет, этого нет в ФСО-9.
* Да.
* Да, но необходимо дополнение: «не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу».
* Да, но необходимо дополнение: «…….».
  1. Распространяются ли положения ФСО №10 на оценку объектов, объектом оценки в задании на оценку не являются непосредственно машины и оборудование, но машины и оборудование являются частью объекта оценки?
  2. Какой вид стоимости должен определить Оценщик, если в договоре на оценку указано, что определению подлежит разумная стоимость?
  3. Указать, что относится к функциям СРОО.
  4. Для каких целей может быть использована рыночная стоимость в течении 6 месяцев с даты составления отчета?
  5. Что должен делать заказчик согласно №135-ФЗ?
* Исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки.
* Не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком.
* Запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц.
* Не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией.
  1. Зависит ли в соответствии с №135-ФЗ право на проведение оценки от установленного законодательством РФ порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета, и отчетности?
* Зависит в любом случае.
* Зависит, если указанное установлено соответствующим законодательством Российской Федерации.
* Не зависит.
* Не зависит только в отношении оценки объектов оценки, не являющихся государственным или муниципальным имуществом.
  1. Что такое подход к оценке (п. 7 ФСО №1)?
  2. Может ли согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» проведение оценки объекта оценки осуществляться в предположении его использования не по текущему назначению?
* Может в любом случае, указанное обусловлено необходимостью учета наилучшего и наиболее эффективного использования.
* Может, при этом, указанное подлежит обязательному согласованию сторонами договора и включается в задание на оценку.
* Не может.
* Не может, если иное не предусмотрено законодательством о залоге.
  1. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» является результатом оценки?
* Стоимость объекта оценки и выводы, полученные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.
* Федеральные стандарты не определяют, что является результатом оценки.
* Стоимость объекта оценки, полученная различными подходами к оценке.
* Итоговая величина стоимости объекта оценки.
  1. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» является итоговой величиной стоимости?
* Федеральные стандарты оценки не содержат понятия «итоговая величина стоимости».
* Стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки.
* Стоимость объекта оценки, рекомендуемая для целей совершения сделки с объектом оценки и рассчитанная путем обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.
* Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
  1. Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» какие дополнительные к указанным в Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» результаты, подготовленные в соответствии с заданием на оценку, должен содержать отчет об оценке объекта оценки?
* Иные расчетные величины.
* Выводы и рекомендации.
* Дополнительных результатов не предусмотрено.
  1. Что должно содержаться в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в разделе основных фактов и выводов отчета об оценке объекта оценки?
* Общая информация, идентифицирующая объект оценки.
* Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.
* Итоговая величина стоимости объекта оценки.
* Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.
* Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.
  1. Верно ли, что согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» при определении инвестиционной стоимости не обязателен учет возможности отчуждения объекта оценки по инвестиционной стоимости на открытом рынке?
* Верно.
* Не верно.
* Не верно. При определении инвестиционной стоимости учет того, что на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства не обязателен.
* Не верно. При определении инвестиционной стоимости одна из сторон сделки обязана принимать ее исполнение.
  1. Является ли следующее утверждение верным и полным согласно ФСО №9: «Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки условий владения и пользования объектов оценки, отличающиеся от рыночных условий не могут учитываться при оценке для целей залога»?
* Нет, не хватает дополнения «если такие преимущества не сохранятся бессрочно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу».
* В ФСО №9 нет упоминания об оценке целей залога.
* Да.
* Нет, не хватает дополнения «если новый собственник при переходе собственности лишается таких преимуществ».
  1. Для каких целей итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления отчета?
  2. Согласно ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала?
* Не должен никогда.
* Должен (с каким-то уточнением).
* Всегда должен при использовании ФСО №7.
* Да, если в задании на оценку не указано иное.
  1. В каких случаях результат проведения оценки объекта оценки в соответствии с № 135-ФЗ должен быть использован для корректировки данных бухгалтерского баланса?
* Указанное требование отсутствует в № 135-ФЗ.
* В случае проведения обязательной оценки.
* В случае использования международных стандартов финансовой отчетности.
* В любом случае.
  1. Требует ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» допущение проверки оценщиком в процессе оценки?
* Требует, если указанное предусмотрено заданием на оценку.
* Всегда требует.
* Не требует.
* Не требует, если иное не предусмотрено заданием на оценку.
  1. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости является исчерпывающим?
  2. Указываются ли в отчете сведения об обстоятельствах, обусловившие определение ликвидационной стоимости?
  3. Что такое цена согласно №135-ФЗ?
  4. Что в соответствии с ФСО №1 является стоимостью объекта оценки?
* Наиболее вероятная расчетная величина вида стоимости, определенной при проведении оценки объекта оценки.
* Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по который данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.
* Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая в результате предполагаемой сделки.
* наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости  
  (ФСО №2)».
  1. Что может быть основанием для проведения оценки?
* Договор.
* Постановление суда.
* Постановление уполномоченные органы.
* Распоряжение муниципалитетов.
  1. В каких случаях в соответствии с №135-ФЗ отчет об оценке объекта оценки включается в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?
* В случае ипотечного кредитования физических лиц.
* В случае переуступки долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.
* Такие случаи не предусмотрены №135-ФЗ.
* В случае определения стоимости объекта оценки для целей корректировки бухгалтерского баланса.
  1. В соответствии с №135-ФЗ Оценщик обязан:
* предоставить заказчику информацию о членстве в СРОО;
* сообщить СРОО о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
* сообщить заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;
* обеспечить сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;
* хранить копии документов и материалов, на основе которой проводилась оценка;
* хранить копии подписанных им отчетов;
* представить СРОО информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор.
  1. Что необходимо в соответствии с ФСО №1 отразить в отчете об оценке при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных по различным подходам?
* Установить причину расхождений и исключение одного из полученных промежуточных результатов.
* Не допускается наличие существенных отличий промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами.
* Проведенный анализ и установленную причину расхождений.
* Проведенный анализ и описание действий по устранению существенных различий.
  1. Какой вид стоимости определяется при оценке для целей залога?
  2. Кто согласно №135-ФЗ обязан подавать сведения об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?
* Заказчик.
* СРОО на основании информации, полученной при проведении контрольных процедур за деятельностью Оценщика.
* Оценщик.
* Федеральная налоговая служба в случае подготовки отчета об оценке в целях контроля за уплатой налогов.
  1. Должен ли заказчик в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» информировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе?
* Не должен.
* Должен в случае обязательности проведения оценки объекта оценки.
* Должен в любом случае.
* Должен в случае оценки стоимости государственного и (или) муниципального имущества.
  1. Должен ли заказчик в соответствии с ФСО №9 информировать Оценщика о возможных кредиторах?
  2. Может ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» инвестиционная стоимость использоваться для измерения эффективности инвестиций?
* Может.
* Может только в случае обязательности использования инвестиционной стоимости при совершении сделки.
* Не может.
* Не может за исключением случаев определения инвестиционной стоимости при наличии спора.
  1. В течении какого срока Заказчик должен внести информацию об отчете об оценке в Единый реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?
  2. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с:
* №135-ФЗ и указанным федеральным стандартом оценки;
* нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
* Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленных СРОО, членом которой является оценщик, подготовивший отчет;
* Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Национальным объединением СРОО.
  1. Нужно ли в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» в задании на оценку указывать предполагаемую форму организации торгов?
  2. Какие выводы в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» в обязательном порядке указываются в отчете об оценке объекта оценки при определении стоимости для целей залога?
* Выводы о возможных потерях стоимости объекта оценки при ненадлежащем использовании объекта оценки.
* Выводы о способах реализации заложенного имущества.
* Выводы о ликвидности объекта оценки.
* Выводы о ликвидности и стоимости объекта оценки на дату окончания залоговых отношений.
  1. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой в качестве начальной цены предмета аукциона:
* утверждение верно,
* верно только в части имущества принадлежащего РФ,
* не верно,
* верно, если иное не указано в договоре.
  1. Может ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» для определения стоимости использоваться информация о событиях, произошедших после даты оценки?
* Всегда может.
* Не может.
* Может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в случае если указанное предусмотрено заданием на оценку.
* Может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

*На Гражданский Кодекс.*

* 1. Считается ли в соответствии с Гражданским Кодексом РФ молчание согласием на совершение сделки?
* Всегда считается.
* Считается если соответствующее указание содержится в предложении о совершении сделки.
* Не считается, за исключением случаев, установленных законом.
* Всегда не считается.
  1. В каком случае акцепт может быть отозван?
  2. В течение какого срока сохраняет силу доверенность, в которой не указан срок ее действия?
* Бессрочно.
* В течение трех лет со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
* В течение года со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.
* Такая доверенность считается недействительной.
  1. До каких пор в соответствии с Гражданским кодексом РФ солидарные должники остаются обязанными?
* Каждый должник остается обязанным до момента погашения им своей части обязательства.
* До тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.
* До тех пор, пока кредитор не подтвердил исполнение обязательства конкретным должником.
* В зависимости от условий договора.
  1. Влечет ли в соответствии с Гражданским Кодексом РФ замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями возникновение иной вещи?
* Всегда влечет.
* Влечет, если иное не предусмотрено актами федеральных органов исполнительной власти.
* Не влечет, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.
* Всегда не влечет.
  1. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ договор в письменной форме может быть заключен путем:
* Составления одного документа, подписанного сторонами.
* Обмена письмами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.
* Обмена телеграммами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.
* Обмена электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.
  1. Какие формы договора существуют?
  2. Могут ли условия будущего договора отличаться от предварительного?
  3. Имеет ли закон обратную силу на условия договора?
  4. Определение доверенности.
  5. Как определяется величина доли в долевом имуществе, если собственникам не удалось договориться самостоятельно?
  6. Применяется ли правило о нотариальном удостоверении доверенности, выдаваемой в порядке передоверия к доверенностям, выдаваемым в порядке передоверия юридическими лицами, руководителями филиалов и представительств юридических лиц?
* Применяется, если это предусмотрено доверенностью.
* Не применяется.
* Применяется.
  1. Можно ли обратить взыскание на часть неделимой вещи?
* Не может, за исключением случаев, предусмотренных соглашением должника и кредитора.
* Не может.
* Может если законом или судебным актом установлена возможность выделения из вещи ее составной части.
* Может если стоимость такой вещи превышает сумму задолженности.
  1. С какого момента возникают права на имущество, подлежащие государственной регистрации?
  2. Что является объектами гражданского права?
* Безналичные денежные средства.
* Бездокументарные ценные бумаги.
* Нематериальные блага.
* Убытки.
* Все кроме убытков.
  1. В каком случае согласно Гражданскому кодексу РФ обязательства предусмотренным предварительным договором прекращаются?
* Прекращение обязательств, предусмотренных предварительным договором, предусмотрено законодательством.
* Если до окончания срока в который стороны должны были заключить основной договор он не будет заключен.
* Только в случае, предусмотренном предварительным договором.
* Только в случае, предусмотренным основным договором.
  1. Может ли обременяться сервитутом здание, помещение?
  2. Если в залоге имущество, включающие плодовые растения, то попадают ли в залог плоды?
  3. Является ли в соответствии с Гражданским кодексом РФ изменение рыночной стоимости самоотвод после заключения договора залога основанием для изменения или прекращения залога?
* Является в любом случае.
* Является при наличии требования Банка России.
* Не является в любом случае.
* Не является, если иное не предусмотрено законом или договором.
  1. Могут ли в соответствии с Гражданским кодексом РФ вещные права на имущество принадлежать лицам, не являющихся собственниками этого имущества?
* Могут.
* Не могут.
* Могут только в отношении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
* Могут только в отношении права хозяйственного ведения имуществом и права оперативного управления имуществом.
  1. Что такое предварительный договор (верно ли утверждение, что …)?
  2. Верно ли утверждение, что в долевой и совместной собственности должны быть определены доли каждого из собственников?
* Да, верно;
* Верно только для долевой собственности.
* Верно только для только для совместной собственности.
* Неверно ни для одной из перечисленных.
  1. Может ли находится делимая вещь в общей собственности?
  2. Верно ли, что в соответствии с Гражданским Кодексом РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором?
* Верно.
* Не верно, исполнение обязательств не может обеспечиваться способами, не предусмотренными законом.
* Не верно, исполнение обязательств не может обеспечиваться неустойкой.
* Не верно, исполнение обязательств не может обеспечиваться обеспечительным платежом.
  1. Может ли в соответствии с Гражданским Кодексом РФ сделка совершаться под отлагательным условием?
* Может, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно наступит оно или не наступит.
* Может, если стороны или одна из сторон в момент совершения сделки не имеет прав на ее заключение.
* Может, если одна из сторон откладывает исполнение своих обязанностей ввиду отсутствие прав на их совершение.
* Не может.
  1. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ сделками признаются действие граждан и юридических лиц, направленные на:
* Установление гражданских прав и обязанностей.
* Изменение гражданских прав и обязанностей.
* Прекращение гражданских прав и обязанностей.
* Уточнение прав и обязанностей.
  1. Какой порядок взыскания кредитором долга при солидарной ответственности?
  2. Распространяется ли по Гражданскому Кодексу РФ действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, на все входящие в нее вещи?
  3. Может ли имущество, находящееся в залоге, становиться предметом еще одного залога в обеспечение других требований?
* Всегда может.
* Не может.
* Может, если иное не установлено залогодержателем.
* Может, если иное не установлено законом.
  1. Нужно ли вносить изменения в договор залога при изменении стоимости залога?
  2. В каких случаях сделка совершается под отлагательным условием?
  3. Распространяется ли действие договора на всю сложную вещь?
  4. Что входит в состав имущественного комплекса?

*На прочие нормативные правовые акты*

* 1. В соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом РФ эксперт обязан заявить самоотвод в случае если он:
* участвовал в рассмотрении арбитражным судом данного дела в предыдущей инстанции в качестве эксперта;
* делал публичные заявления или давал оценку по существу рассматриваемого дела;
* находится или ранее находился в служебной или иной зависимости от лица, участвующего в деле, или его представителя;
* является родственником лица, участвующего в деле, или его представителя.
  1. Какое имущество может быть объектом залога?
  2. В каких случаях Эксперт не должен отвечать на вопросы?
  3. В каком случае эксперт может отказаться от проведения экспертизы?
* Вопросы выходят за пределы специальных познаний.
* Материалы и документы непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения.
* Вопросы выходят за пределы специальных познаний либо материалы и документы непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения.
  1. К какой ответственность привлекается эксперт за дачу заведомо ложных показаний по Арбитражно-процессуальному кодексу?
* Административной.
* Уголовной.
* Смешанной.
* По решению арбитражного суда.

*На общую теорию оценки*

* 1. Дисконтный множитель (ДМ) на начало периода рассчитывается по формуле (Y – ставка дисконтирования, n – номер периода):
* ДМ = (1+Y) ^(n-0.5);
* ДМ = 1/(1+Y) ^(n-1);
* ДМ = 1/(1+Y) ^(n-0.5);
* ДМ = (1+Y) ^n;
* ДМ = 1/(1+Y) ^n;
* ДМ = (1+Y) ^(n-1).
  1. Указать формулу расчета фактора фонда возмещения (выбор из списка).
  2. Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, какие из перечисленных ниже данных необходимы:
* Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
* Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.
* Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.
* Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому
  1. Норма возврата капитала это:
* величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию;
* величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта;
* величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
* величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.
  1. По какой формуле рассчитывается средний месячный цепной ценовой индекс (h) (ЦО – цена объекта в нулевом месяце, Цn – цена объекта в n-ом месяце, n – количество месяцев)?
* h = (Цn – Ц0)^(1/n);
* h = (Цn / Ц0)/n;
* h = (Цn – Ц0)^n;
* h = (Цn – Ц0)/n;
* h = (Цn / Ц0)^n;
* h = (Цn/Ц0)^(1/n).
  1. Что повлияет на увеличение ликвидационной стоимости (нужно знать определение)?
  2. Как изменится ставка капитализации, если увеличится оставшийся срок экономической жизни?
* Не изменится.
* Уменьшится.
* Увеличится.
* Не хватает данных для ответа.
  1. Определение абсолютной корректировки:
* денежная корректировка, которая применяется как к единице сравнения, так и объекту в целом;
* денежная корректировка, которая применяется к единице сравнения;
* корректировка в процентах.
  1. Выберете неверный ряд дисконтных множителей, которые рассчитаны на основании неизменных во времени ставок дисконтирования через равные периоды времени (выбор из списка).
  2. Как соотносятся величины положительных денежных потоков при их дисконтировании на начало / середину / конец периода?
  3. При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя?
* кадастровой,
* ликвидационной,
* справедливой,
* рыночной,
* инвестиционной.

**3. НАПРАВЛЕНИЕ «НЕДВИЖИМОСТЬ»**

## **3.1. Теория**

* + 1. Верно ли утверждение в соответствии с ФСО 7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно и финансово оправдано»?
    2. Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:
* метод предполагаемого использования;
* метод выделения.;
* метод сравнения продаж;
* метод капитализации земельной ренты.
  + 1. В каких случаях допускается перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель?
* В случае расширения границ населенного пункта.
* В случаях, указанных в Федеральном законе от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
* Если участок не используется более трех лет.
* В случае необходимости строительства промышленного объекта.
  + 1. В соответствии с чем устанавливаются варианты разрешенного использования земельных участков?
    2. Если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости (в процентах) больше, чем норма возврата капитала (в процентах), то:
* недостаточно данных для ответа;
* ставка дисконтирования (в процентах) будет ниже коэффициента капитализации (выраженного в процентах);
* ставка дисконтирования (в процентах) будет выше коэффициента капитализации (выраженного в процентах);
* ставка дисконтирования (в процентах) будет равна коэффициенту капитализации (выраженного в процентах).
  + 1. Определение эффективного возраста.
    2. Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?
* неустранимый функциональный или экономический;
* устранимый функциональный,
* физический.
  + 1. Могут ли несобственнику земельного участка принадлежать вещные права на него?
    2. Можно ли распоряжаться земельным участком находящимся пожизненном наследуемом владении?
* Можно.
* Нельзя.
* Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.
  + 1. Какие права на землю передаются при приобретении права собственности на здание, расположенное на этом участке?
    2. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок?
* Допускается при условии, что земельный участок и объекты капитального строительства находятся в собственности одного и того же лица.
* Не допускается.
* Допускается.
* Допускается при условии, что объекты капитального строительства используются согласно технической документации.
  + 1. Всегда ли НЭИ совпадает с фактическим?
    2. Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости, землю, улучшения?
    3. Исходя из чего согласно Земельному кодексу РФ определяется правовой режим земель?
* Из правоустанавливающих документов.
* Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме.
* Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.
* Из особенностей использования земельных участков на определенной территории.
  + 1. В каких случаях согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается?
* В случае наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.
* В случае изменения целевого назначения земельного участка.
* В случае отсутствия согласия собственника (собственников) соседнего (соседних) земельного участка (земельных участков).
* В случае отсутствия утвержденных градостроительных регламентов.
  + 1. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?
* Неустранимым износом или устареванием.
* Физическим износом.
* Полным износом или устареванием.
* Устранимым износом или устареванием.
  + 1. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?
* Со знаком плюс (повышающая)к цене земельного участка-аналога.
* Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога.
* Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.
* Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка.
  + 1. Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:
* Метод сравнения продаж.
* Метод прямой капитализации.
* Метод дисконтированных денежных потоков.
* Метод валового рентного мультипликатора.
* Метод сравнительной единицы.
  + 1. В чьей собственности согласно Лесному кодексу РФ находятся лесные участки в составе земель лесного фонда?
* В федеральной собственности.
* В собственности субъекта РФ.
* В собственности муниципального образования.
* В частной собственности.
  + 1. Какие права на недвижимое имущество должны регистрироваться:
* право хозяйственного ведения;
* право оперативного управления;
* право бессрочного пользования;
* сервитут;
* все перечисленные.
  + 1. Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:
* ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации.
* ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.
* ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.
* ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темп роста, делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года.
  + 1. На основании каких нормативных документов проводится оценка лесов и земельных участков под ними (лесного фонда)?
* на основании №135-ФЗ;
* на основании коэффициентов Правительства;
* на основании каких-то правил, утвержденных Правительством.
  + 1. При каких условиях расторгается предварительный договор аренды?
    2. Что приведено в классификаторе ВРИ Минэка (приказ №540)?
    3. Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» и на которые распространяется действие указанного стандарта?
* Застроенный земельный участок.
* Объект капитального строительства.
* Жилые помещения.
* Доли в праве на объект недвижимости.
* Воздушные суда.
* Нежилые помещения.
  + 1. Где в соответствии с Градостроительным кодексом РФ указываются границы территориальных зон?
* На карте градостроительного зонирования.
* На кадастровой карте субъекта РФ.
* На карте территориального зонирования.
* На карте развития территорий РФ.
  + 1. В чьей собственности находится пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту РФ (на знание п.2 ст.8 Водного кодекса РФ)?
    2. На каком праве могут принадлежать земли сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам?
* Право собственности.
* Право оперативного управления.
* Право аренды.
* Право хозяйственного ведения.
  + 1. Что такое градостроительный регламент?
    2. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?
* Не допускается.
* Допускается, если указанное предусмотрено законом.
* Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки.
* Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.
  + 1. Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе?
* В зависимости от типа недвижимости.
* В соответствии с заданием на оценку.
* В зависимости от практики, сложившейся на рынке.
* В соответствии с методическими рекомендациями.
* В соответствии с применяемыми стандартами оценки.
  + 1. Какие из перечисленных вещных прав на недвижимость в соответствии с Гражданским кодексом РФ подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость?
* Право хозяйственного ведения.
* Право оперативного управления.
* Право постоянного пользования.
* Сервитут.
  + 1. Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков какие из перечисленных ниже данных необходимы:
* Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
* Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.
* Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.
* Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.
  + 1. Может ли земельный участок отчуждаться без находящихся на нем строений, если собственник один?
    2. Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел кадастровый учет?
    3. Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету:
* должником;
* кредитором;
* должником и кредитором если они юр лица.
  + 1. Если объект оценки состоит из множества мелких объектов в соответствии с ФСО №7 можно ли к нему применять методы массовой и индивидуальной оценки?
    2. Какая величина получится, если из потенциального валового дохода вычесть чистый операционный доход?
    3. Для какого вида износа стоимость объекта недвижимости не увеличится даже после проведения его реконструкции?
    4. Каким образом оценивается земельный участок при оценке единого объекта недвижимости затратным подходом?
* по НЭИ как условно свободный;
* по текущему использованию недвижимости как условно свободный;
* по кадастровой стоимости;
* по инвентаризационной стоимости.
  + 1. Какие величины могут дополнительно указываться в задании на оценку по ФСО №7.
    2. Если на земельный участок наложен сервитут, то каких прав лишается собственник?
* владения;
* пользования,
* распоряжения,
* сервитут не лишает собственника ни одного из указанных прав.
  + 1. В соответствии с чем, определяется порядок пользования земельным участком при переходе права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам:
* с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение;
* сложившегося порядка пользования земельным участком;
* в соответствии со свидетельством о праве собственности на земельный участок и долей собственников здания и сооружения.
  + 1. Как в затратном подходе при оценке единого объекта недвижимости для целей купли-продажи на активном рынке определяется рыночная стоимость земельного участка?
* Только исходя из текущего использования единого объекта недвижимости.
* Равной его кадастровой стоимости.
* Равной нормативной цене земельного участка.
* Исходя из наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.
  + 1. Какое имущество согласно Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» может быть заложено по договору ипотеки имущества?
* автотранспортные средства;
* оборудование;
* машино-места;
* ценные бумаги.
  + 1. В связи с чем собственник земельного участка может требовать отмены сервитута?
    2. Исходя из какого предположения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» проводится оценка объекта недвижимости в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?
* Всегда исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения такого объекта оценки.
* Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.
* Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов недвижимости Федеральной службы экологического надзора.
* ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос.
  + 1. Как оценивается объект оценки с ФСО №7 при отсутствии документов подтверждающих экологическое загрязнение?
    2. Какие методы оценки земельных участков относятся к сравнительному подходу к оценке?
    3. Чем в соответствии с Земельным кодексом РФ устанавливается публичный сервитут?
* Законом или иным нормативным правовым актом РФ.
* Нормативным правовым актом субъекта РФ.
* Нормативным правовым актом органа местного самоуправления.
* Договором.
  + 1. Есть ли в ФСО-7 положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадровой стоимости?
    2. Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?
* Дата оценки.
* Местоположение.
* Передаваемые права.
* Прибыль предприятия собственника земельного участка.
  + 1. Если необходимо оценить большой массив объектов, можно ли в соответствии с ФСО 7 использовать методы массовой и индивидуальной оценки?
    2. Какие из нижеперечисленных расчетных величин в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», могут быть указаны в задании на оценку?
* Рыночная арендная плата.
* Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства.
* Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода).
* Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.
  + 1. На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?
* О наилучшем использовании объекта оценки.
* О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом.
* Учета условий продажи предлагаемых текущим собственником.
* Учета предполагаемого использование объекта покупателем.
* Продажи объекта в течение определенного возможными участниками сделки периода времени.
  + 1. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ сделками признаются действие граждан и юридических лиц, направленные на:
* Установление гражданских прав и обязанностей.
* Изменение гражданских прав и обязанностей.
* Прекращение гражданских прав и обязанностей.
* Уточнение прав и обязанностей.
  + 1. Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?
    2. Как определяется валовый рентный мультипликатор?
* Отношение цены к валовой доходности.
* Отношение цены к чистому операционному доходу.
* Отношение чистого операционного дохода к цене,
* Еще один неправильный ответ.
  + 1. Какие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предусмотрены Градостроительным кодексом РФ?
* Основные, вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования.
* Допустимые и недопустимые виды разрешенного использования.
* Постоянные и временные виды разрешенного использования.
* Ограниченные и неограниченные виды разрешенного использования.
  + 1. Какие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства бывают? (правильный ответ ~ основные, условно разрешенные, вспомогательные виды разрешенного использования; ст. 37 ГрК).
    2. Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость?
* Уменьшится.
* Увеличится.
* Не изменится.
* Не хватает данных.
  + 1. Как изменится тек. стоимость объекта недвижимости, определенная методом дисконтирования денежных потоков, если он не будет сдаваться в аренду 2 года, период прогнозирования увеличится на 2 года?
* Не хватает данных.
* Уменьшится.
* Увеличится.
* Не изменится.
  + 1. В границах каких зон, согласно требованиям Водного Кодекса РФ, устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности?
    2. Если ставка дисконтирования уменьшится, а терминальная ставка капитализации увеличится, то рыночная стоимость:
* Уменьшится.
* Увеличится.
* Не изменится
* Недостаточно данных (верный).
  + 1. Кому принадлежит согласно Водному кодексу РФ пруд, расположенный в середине земельного участка, принадлежащего юридическому лицу?
    2. На каком праве могут принадлежать земли сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам?
* право собственности;
* право оперативного управления;
* право аренды;
* право хозяйственного ведения.
  + 1. С какой даты согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» считается состоявшимся перевод земель или земельных участков из одной категории в другую?
* С даты принятия соответствующего решения на публичных слушаниях.
* С даты принятия акта о переводе земель или земельных участков.
* С даты изменения правил землепользования и застройки.
* С даты осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в связи с изменением их категории.
  + 1. Указать формулу определения стоимости земельного участка по методу капитализации земельной ренты.
    2. Как повлияет на рыночную стоимость изменение следующих показателей: коэффициент капитализации уменьшился на 1%, норма дохода выросла на 1%?
    3. Укажите корректное соотношение между коэффициентами капитализации единого объекта недвижимости (ККеон), земли (Кзу), улучшений (Кул) (при условии, что ожидаемые темпы роста по каждому указанному сегменту одинаковые, земельный участок, улучшения и единый объект недвижимости находятся в собственности).
* ККеон < ККул < ККзу;
* ККзу < ККул < ККеон;
* ККзу < ККеон < ККул;
* ККул < ККзу < ККеон;
* ККеон < ККзу < ККул.
  + 1. На какой максимальный срок может быть заключен договор аренды земельного участка для сенокошения и выпаса скота из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности?
* 3 года.
* 5 лет.
* 7 лет.
* 10 лет.
  + 1. На какой срок земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования?

## **3.2. Практика**

*Затратный подход к оценке*

* + 1. В 2010 году компания А приобрела и смонтировала зарегистрированный объект недвижимости – наливную эстакаду за 4 000 руб. (с учетом всех косвенных расходов и без учета НДС). Срок службы эстакады – 16 лет. В 2014 году компания А передала объект на баланс дочерней компании Б по остаточной стоимости.

Все данные в условии задачи приведены на середину года. Индекс изменения цен (к базовому ХХ году, на середину года):

|  |  |
| --- | --- |
| **Год** | **Индекс** |
| 2009 | 84 |
| 2010 | 85 |
| 2011 | 87 |
| 2012 | 98 |
| 2013 | 103 |
| 2014 | 116 |
| 2015 | 117 |
| 2016 | 118 |
| 2017 | 119 |

С использованием приведенных данных определите рыночную стоимость данной эстакады по состоянию на 2017 год (с учетом косвенных расходов и без учета НДС, округленно). Экономическое и функциональное устаревание, прибыль предпринимателя принять равными нулю. Результат округлить до рублей.

* 2250.
* 5600.
* 2308.
* 1607.
  + 1. Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет накопленный износ, определяемый мультипликативным методом?
* 30%;
* 27,3%;
* 70,0%;
* 72,7%.
  + 1. Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе расположения оцениваемого объекта, чистый операционный доход от объекта снизился с 500 до 400 руб. с 1 кв. м аренде при годной площади в год. Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10% и не зависит от фактов ухудшения экологической ситуации. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. В результате действия негативных факторов происходит снижение стоимости земельного участка и появляется внешнее устаревание улучшений. Определить величину внешнего устаревания, относящуюся к зданию. Результат округлить до тысяч рублей.
* 700 000
* 1 000 000
* 300 000
* 1 300 000
* 100 000

*Правильный ответ подразумевал, что начисление внешнего износа должно осуществляться и на улучшения, и на земельный участок.*

* + 1. Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м3 составляет 100 000 руб., объемом 175 м3 - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1.7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночную стоимость смонтированного резервуара объемом 150 куб. м с использованием коэффициента торможения. Данные для расчета износа: хронологический возраст 10 лет, полный срок жизни 28 лет, остаточный срок экономической службы 15 лет.
    2. Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м3 составляет 100 000 руб., объемом 175 м3 - 140 000 руб. Затраты стоимости доставки и монтажа резервуара, составляет 70% от затрат на создание резервуара. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночные затраты на создание смонтированного резервуара объемом 160 куб. м с использованием коэффициента торможения. Даны хронологический возраст, экономический срок жизни, эффективный возраст. Внешний и функциональный ноль.
    3. Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.
    4. На земельном участке юридически и физически можно построить:

Вариант 1. офисное здание с общей площадью 6000 кв.м, арендопригодной площадью - 5000 кв.м, рыночная ставка аренды - 10000 руб./кв.м арендуемой площади в год, стабилизированная загрузка 90%, совокупные операционные расходы, оплачиваемые собственником и капитальный резерв - 1500 руб./кв.м, арендуемой площади, рыночная ставка капитализации -12%, совокупные затраты на девелопмент и продажу здания - 30 тыс. руб./кв.м общей площади.

Вариант 2. жилой дом с общей площадью 6000 кв.м, продаваемой площадью 4500 кв.м, средняя цена продажи - 90 тыс. руб./кв.м продаваемой площади.

Определите все значения совокупных затрат на девелопмент жилого здания и продажу площадей в расчете на кв.м общей площади, для которых девелопмент жилого здания будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка, если рыночная прибыль предпринимателя при девелопменте офисного здания составляет 20% от цены продажи здания, при девелопменте жилого здания - 25% (от выручки от продажи)? Предположить, что на момент продажи офисное здание имеет стабилизированную загрузку на рыночных условиях, а фактор разновременности денежных потоков учтен в прибыли предпринимателя Результат округлить до сотен рублей.

* Менее 33 400
* Менее 39 000
* Более 39 000
* Менее 55 800
* Более 33 400
  + 1. Посчитать стоимость резервуара из нержавеющей стали, подземный, объем 30куб м, масса 8 тонн. Стоимость металлоконструкции 10руб /кг из металла, 18 руб /кг из нержавеющей стали. Затраты на доставку 7% от металлоконструкции. Затраты на сборку 100% от металлоконструкции для наземных резервуаров и 200% для подземных. Выемка земли для резервуара 1000 руб/куб м. (считать весь объем резервуара). Дополнительно указаны возрасты / сроки службы для расчета величины физического износа.
    2. Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.
    3. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на 2017 год (на середину периода). Затраты на строительство данного объекта недвижимости в 2010 году составили 1 000 000 руб. Срок жизни 70 лет.

Индексы роста цен (на середину периода): 2009 – 82, 2010 – 85, 2011 – 87, 2011 – 92, 2012 – 95, 2013 – 101, 2014 – 106, 2015 – 110, 2016 – 115, 2017 – 119.

* + 1. Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы - 820 мм, толщина стенки трубы -10 мм.

Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации - 57 рублей/тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки -10 мм - 202 тонн/километр. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки -1,15.

Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки - 16 000 рублей/километр.

Возраст трубы -10 лет, полный срок службы - 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей.

* 1 366 000;
* 1 452 000;
* 2 057 000;
* 2 299 000;
* 572 000.
  + 1. Определите рыночную стоимость объекта недвижимости, представленного земельным участком и стоящем на нем зданием. Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа и устареваний рассчитаны на уровне 11 000 000 руб., обнаружены признаки физического износа (физ. износ на уровне 10%). Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, физ. износа и всех видов устареваний уценены на уровне 8 800 000 руб. рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 руб.
* 10 800 000
* 9 040 000
* 12 560 000
* 13 000 000
  + 1. Определить в ценах 2016 года затраты на замещение / воспроизводство с учетом физического износа складского здания из железобетона. Здание расположено в Саратовской области. Следует использовать только один наиболее близкий аналог и учесть корректировку на объем.

Отрасль – деревообработка. Строительный объем объекта оценки 8000 куб.м. В справочнике приведены удельные показатели стоимости строительства в ценах Московской области по состоянию на 2014 год. Возраст объекта оценки 10 лет, полный срок службы 40 лет, оставшийся срок службы 27 лет. Износ определить по методу эффективного возраста. Прибыль предпринимателя, функциональное и внешнее устаревание равны нулю. Результат округлить до сотен тысяч.

Данные об объектах-аналогах из отраслевого справочника

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Материал несущих конструкций** | **Строительный объем, куб.м** | **Удельный показатель стоимости строительства, руб./куб.м** |
| Административно-бытовой корпус | ж/б | 8 000 | 5 600 |
| Склад для хранения пиломатериалов | ж/б | 6 500 | 3 253 |
| Склад готовой продукции для деревообрабатывающих предприятий | кирпич | 7 500 | 2 319 |
| Цех для производства технологических брикетов из коры | кирпич | 8 370 | 4 331 |
| Склад для хранения пиломатериалов | сэндвич-панели | 11 000 | 1 611 |

Поправка на разницу в объеме

|  |  |
| --- | --- |
| **Отношение объема объекта оценки к объекту-аналогу** | **Поправка на разницу в объеме** |
| 0,30 – 0,49 | 1,20 |
| 0,50 – 0,79 | 1,16 |
| 0,80 – 1,20 | 1,00 |
| 1,21 – 2,00 | 0,87 |
| > 2,01 | 0,86 |

Регионально-экономическая корректировка по материалу стен

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Регион** | **Материал стен** | | | |
| **кирпич** | **ж/б** | **сэндвич панели** | **древесина** |
| Москва | 0,7 | 0,5 | 1,0 | 0,9 |
| Московская область | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Саратовская область | 0,9 | 0,8 | 0,7 | 0,4 |
| Томская область | 0,5 | 0,1 | 0,9 | 0,6 |

Индексы цен в строительстве по РФ по отношению к некому базовому году

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Группа индексов**  **(строительство объектов с несущими конструкциями из …)** | **2010** | **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** |
| кирпича | 172 | 180 | 174 | 177 | 185 | 192 | 195 |
| ж/б | 167 | 175 | 181 | 174 | 176 | 177 | 184 |
| сэндвич панелей | 198 | 203 | 212 | 211 | 214 | 221 | 226 |
| древесины | 113 | 120 | 122 | 129 | 132 | 128 | 136 |

* 11 200 000;
* 15 200 000;
* 8 400 000;
* 14 700 000;
* 12 800 000.
  + 1. Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания: фундамент – 10%; стены – 15%; перекрытия – 20%; крыша – 15%; прочие элементы –40%. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.
* 8%;
* 18%;
* 20%;
* 24%.

*Сравнительный подход к оценке*

* + 1. Объект оценки - право собственности на коттедж и земельный участок. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и отличается тем, что имеет на 50 кв.м большую площадь дома, а также отдельно-стоящий гараж. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие гаража увеличивает рыночную цену на 150 000 руб., а каждый дополнительный кв. м площади коттеджа прибавляет 8 000 руб. к рыночной цене объекта. Считать, что иные характеристики объекта и аналога сопоставимы. Определить рыночную стоимость Объекта оценки. Результат округлить до тысяч рублей.
* 750 000;
* 1 550 000;
* 850 000;
* 1 250 000;
* 450 000.
  + 1. Определить рыночную стоимость 5-х звёздочной гостиницы с годовым ЧОД 1300000 руб. Аналог 1: 5-х звёздочная гостиница продана за 8 400 000 руб., её годовой ЧОД составлял 900 000 руб. Аналог 2: 3-х звёздочная гостиница продана за 8 000 000 руб., её годовой ЧОД составлял 1 200000 руб.
    2. Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью C = 500 – 2\*S. Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки – 50 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака).
    3. Объект продан 6 мес. назад. Рост цен 2% в мес. какую нужно сделать корректировку в % (со знаком).
    4. Арендная плата в 2003 г. -1000 руб. индекс 2003-2005 – 1,5, индекс 2005 -2017 -3.45. Какова арендная плата на 2017 г.?
    5. Определить рыночную стоимость двухкомнатной квартиры во введенном в эксплуатацию доме эконом-класса, находящемся в Юго-восточном администратином округе населенного пункта. Общая площадь квартиры 60 кв.м, жилая площадь квартиры 41 кв.м. Разница между ценами сделок и ценами предложений составляет 7%. Для расчета удельной стоимости объекта скорректированные цены аналогов учитывайте с одинаковыми весами, корректировки применяйте последовательно. Результат расчета округлите до десятков тысяч рублей.

Данные для расчета приведены в таблицах далее. Считать, что никакие корректировки, кроме перечисленных в табл. 1, не требуются.

* 10 080 000
* 9 120 000
* 9 530 000
* 9 800 000
* 9 930 000

Табл.1. Расчет удельной стоимости квартир сравнительным подходом

| **Параметр** | **Объект оценки** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип | Квартира | Квартира | Апартаменты | Квартира |
| Кол-во комнат | 2 | 3 | 2 | 2 |
| Класс | эконом | эконом | комфорт | эконом |
| Местоположение | ЮВАО | ЮВАО | ЮВАО | СВАО |
| Стадия строит-ва | 3 | 3 | 3 | 1 |
| Цена предложения, руб./кв.м общей площади | | 170 000 | 170 000 | 120 000 |
| Корректировки |  |  |  |  |
| - на уторгование |  |  |  |  |
| - на тип недвижимости |  |  |  |  |
| - на кол-во комнат |  |  |  |  |
| - на класс объекта |  |  |  |  |
| - на местоположение |  |  |  |  |
| - на стадию |  |  |  |  |

Табл.2. Средние цены на квартиры и апартаменты по округам

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Округ** | **Квартира, руб./кв.м** | **Апартаменты, руб./кв.м** |
| ЮВАО | 181 500 | 165 000 |
| ВАО | 169 400 | 154 000 |
| СВАО | 154 000 | 140 000 |

Табл.3. Средние цены на квартиры по классам (при прочих равных условиях)

| **Класс** | **Средняя цена, руб./кв.м** |
| --- | --- |
| Эконом | 152 000 |
| Комфорт | 160 000 |
| Бизнес | 193 000 |

Табл.4. Скидка к цене за кв.м в зависимости от стадии готовности дома

|  |  |
| --- | --- |
| **Стадия** | **Корректировка**  **относительно последующей стадии** |
| 1. Начаты земляные работы | -10% |
| 2. Начато строительство наземной части | -15% |
| 3. Введен в эксплуатацию | 0% |

Табл.5. Скидка к цене в зависимости от количества комнат (при прочих равных условиях)

|  |  |
| --- | --- |
| **Количество комнат** | **Скидка**  **относительно 1 комнатной квартиры** |
| 1 комн | 0 |
| 2 комн | -5% |
| 3 комн | -10% |

*В различных вариантах задачи величины скидок даются относительно разных баз (например, для табл. 4 может быть вариант – к цене последней стадии).*

* + 1. Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв. (без учета площади дебаркадера). Цена аналога (здания без дебаркадера) – 40 000 руб./кв.м. При прочих равных, объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 30% дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога. Абсолютная корректировка на наличие дебаркадера - 50 000 руб. Для решения данной задачи первой вносится относительная корректировка. Внесение иных корректировок не требуется. Результат округлить до тысяч рублей.
* 40 050 000
* 27 950 000
* 52 050 000
* 28 050 000
* 28 000 000
  + 1. Найти коэффициент уторгования для торгового помещения, расположенного на 1 этаже. Даны следующие данные для расчета:
* офисное помещение на 2 этаже. Продавалось за 1,2 млн. руб., было продано за 980 тыс. руб.;
* торговое помещение на 1 этаже. Продавалось за 2,2 млн. руб., было продано за 1,6 млн. руб.;
* магазин на 1 этаже. Продавался за 600 тыс. руб., был продан за 600 тыс. руб.;
* помещения фитнес центра, вроде без указания этажа. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,9 млн. руб.;
* помещения супермаркета на 1 этаже. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,7 млн. руб.
  + 1. Рассчитать стоимость арендной ставки по состоянию на начало 2017 года, если известно, сто величина арендной ставки по состоянию на начало 2003 года составляла 1000 руб., индекс перехода цен с 2003 по 2005 год составляет 1,54. Индекс перехода цен с 2005 по 2017г. составил 2,56.
    2. Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 2 га, категории земли поселений, разрешенное использование – строительство торговых объектов. Имеется информация о следующих предложениях на продажу земельных участков (цена предложения, площадь, категория, разрешенное использование).

Аналог 1. 450 тыс. руб., 2 га, земли поселений, строительство офиса.

Аналог 2. 700 тыс. руб., 2,2 га, земли поселений, строительство ТЦ.

Аналог 3. 400 тыс. руб., ,8 га, земли промышленности, строительство станции с производственного объекта с торговыми площадями.

Аналог 4. 500 тыс. руб., 1,8 га, земли поселений, строительство автозаправочной станции с объектами придорожного сервиса.

Аналог 5. 600 тыс. руб., площадь 2га, земли поселений, строительство торговых объектов.

Для расчета предположить, что НЭИ для всех предложений соответствует разрешенному использованию, корректировка на уторговывание 5%, корректировка цены единицы в сравнении – 1га – аналога на площадь при отклонении площади аналога от площади объекта на +/10% составляет соответственно +/-3%. Значения прочих характеристик считать одинаковыми, веса использованных аналогов взять равными. Результат округлить до десятков тысяч.

* 540;
* 600;
* 580;
* 630;
* 620.
  + 1. В качестве аналога для оценки объекта недвижимости – офисного 8-этажного здания (права собственности) класса С, 1960 года постройки. общей площадью 5 тыс кв.м и арендопригодной площадью 4500 кв.м используется предложение на продажу офисного 9-этажного здания (права собственности) класса В, 1990 года постройки, общей площадью 10 тыс. кв.м. и адендопригодной площадью 8 тыс. кв. м. Здание аналога сдано в долгосрочную аренду по ставкам выше рыночных для этого здания. Исходя из приведенного описания, перечислите все корректировки к цене аналога, которые необходимо применить, предполагая, что все иные характеристики, кроме описанных в условии у объекта недвижимости и аналога идентичны?
* Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, метаположение, общую площадь
* Корректировка на физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общую и адендопригодной площади, передаваемые права с учетом обременений.
* Корректировка на уторговывание, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение площадей и арендопригодные площади
* Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, …. соотношение общей и адендопригодной площади
* Корректировка на уторговывание, передаваемые права с учетом …. физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение адендопригодной площади.
  + 1. Валовый рентный мультипликатор для рынка офисных помещений составляет 5. Определить рыночную стоимость офисного помещения общей площадью 100 кв. м., если известно, что оно сдано в аренду по ставке 1000 руб/кв.м., общей площади в месяц, дополнительно арендатор возмещает операционные расходы из расчета 100 руб/кв.м. общей площади в месяц. Ставки аренды и возмещения операционных расходов соответствуют рыночным. Результат округлить до сотен тысяч руб.
* 6 000 000;
* 5 400 000;
* 6 600 000;
* 7 920 000;
* 5 500 000.
  + 1. Рассчитать стоимость 1 кв.м бизнес-центра класса В (находится в центре, отделка евростандарт, данные характеристики типичны для данного класса). Аналог класс С, 50 000 руб./кв.м (находится на окраине, простая отделка, данные характеристики типичны для данного класса). Класс С дешевле В на 25%, евроотделка лучше простой на 16%, центр лучше окраины на 14%. Определение класса включает в себя характеристики отделки и местоположения. (эту фразу постаралась точно передать).
    2. Оценщиком обнаружен аналог, который продается в рассрочку на 5 лет под 10%, выплаты в конце года, данный процент ниже рыночного. Рыночная ставка по кредиту 13%. Рассчитать корректировку на способ финансирования, если объект оценки продается при условии моментальной оплаты.
    3. Определить рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1000 кв.м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог - двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. м, в котором проведен косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 руб. Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает. Имеются также следующие данные по парным продажам для расчета абсолютной корректировки на состояние:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Объект** | **Состояние** | **Цена, руб.** |
| Одноэтажное кирпичное офисное здание 200 кв.м | Требуется косметический ремонт | 120 000 |
| Одноэтажное кирпичное офисное здание 400 кв.м | Проведен косметический ремонт | 260 000 |

Результат округлить до тыс. рублей.

* 667 000
* 700 000
* 800 000
* 750 000
* 600 000
  + 1. Рассчитайте валовый рентный мультипликатор для объекта недвижимости, если он был продан за 0.8 млн руб., полностью сдан в аренду и арендный доход составляет 200 тыс. руб., чистый операционный доход -150 тыс. руб., чистая прибыль -100 тыс. руб. Результат округлить до десятых.
* 0,19;
* 4,00;
* 0,25;
* 8,00;
* 5,30.

*Доходный подход к оценке*

* + 1. Определить годовой потенциальный валовой доход для объекта недвижимости (есть вариант задачи на определение действительного валового дохода). - Общая площадь помещений 450 кв. м. Арендопригодная площадь помещений 410 кв. м. Рыночная арендная плата 7000 руб./кв. м арендопригодной площади в год. Вакантная площадь 5%. Результат округлить до тысяч рублей.
* 2 727 000;
* 2 870 000;
* 2 432 000;
* 3 150 000;
* 3 014 000.
  + 1. Рассчитать стоимость земельной ренты, если ЧОД ЕОН = 300 000 руб., стоимость улучшений – 600 000 рублей, R для улучшений – 15%, R земли – 10%.
    2. Рассчитать коэффициент капитализации для единого объекта недвижимости. На дату оценки срок физической жизни здания составлял 15 лет, эффективный возраст объекта - 30 лет. Полный срок экономической жизни объекта - 60 лет. Безрисковая ставка инвестирования 6%, срок рыночной экспозиции объекта 3 месяца, премия за риск вложения в недвижимость - 4%, премия за инвестиционный менеджмент - 3%, средняя ставка кредитования по залог аналогичных объектов - 12%. Возврат инвестиций осуществляется по методу Инвуда. Результат округлить до сотых долей процента.
* 19,01%;
* 15,54%;
* 20,51%;
* 14,75%;
* 16,69%.
  + 1. Определить рыночную стоимость офисного здания, если известно что его общая площадь составляет 5 тыс кв.м, арендопригодная площадь 4 тыс кв. м. Предполагается, что первый и второй годы прогнозного периода, здание сдается в краткосрочную аренду на рыночных условиях, рыночная ставка аренды – 25 тыс руб/кв. м/год, при этом загрузка площадей составляет 70% в первый и 50% во второй годы. Начиная с третьего года, все здание будет сдано одному арендатору в аренду на 49 лет. В первый год ставка аренды составит 10 тыс руб/кв.м арендопригодной площади/год, а начиная со второго и далее на весь срок аренды – 30 тыс руб/кв.м адендопригодной площади / год. Можно считать, что в течение всего срока аренды поступления платежей по договору полностью гарантировано. Дополнительно к арендной плате все арендаторы оплачивают операционные расходы в размере 2 тыс.руб/год/кв.м арендуемой площади, что соответствует рыночной практике. Фактические операционные расходы по зданию составляют 8 тыс руб/год/кв.м общей площади все ставки аренды, возмещаемые и фактические расходы предполагаются постоянными, ставка терминальной капитализации – 12%, затраты на продажу не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций -14%. Период прогноза предположить равным трем годам. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до миллионов.
* 472 млн.руб.;
* 1 178 млн.руб.;
* 542 млн.руб.;
* 482 млн.руб.;
* 548 млн.руб.
  + 1. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа   
       и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать ЧОД от земельного участка.
    2. Определить стоимость земельного участка методом остатка. Рыночная стоимость единого годового объекта 2 млн. руб. Затраты на строительство улучшений 500 тыс. руб. Проценты за пользование кредитом 20% от затрат на строительство. Сумма кредита 300 тыс. руб. ПП 25% от стоимости годового объекта.
    3. Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5000 кв.м, арендопригодная площадь 4000 кв.м. Известно, что затраты на строительство составят 400 млн руб. и будут понесены в течение двух лет равными долями, после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25000 руб за кв.м арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 70%, а, начиная со следующего, стабилизируется на 90%. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Ставка терминальной капитализации составляет 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, ставка дисконтирования операционного периода 16%, инвестиционного периода - 20%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.
    4. Рассчитай ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход – 190 тыс. руб. в год, чистый операционный доход – 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до процентов.
* 15 %
* 20 %
* Недостаточно данных для решения
* 5 %
* 19 %
  + 1. Определить рыночную стоимость. ЧОД в течение ближайших десяти лет составит 150 тыс. руб. В конце десятого года объект можно будет продать за 1 200 тыс. руб. Инвестор получает ипотечный кредит в сумме 900 тыс. руб. на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением. Требуемая инвестором ставка дохода на вложенный собственный капитал – 15%.
    2. Какая максимальная сумма может быть уплачена за здание на текущий момент, если предполагается, что через 4 года оно может быть продано не дороже чем за 2,8 млн. руб. В течение этих 4 лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая норма доходности для подобных проектов составляет 26% годовых (дисконтирование на конец периода). Среднерыночная ставка кредитования для аналогичных инвестиций составляет 18%. Результат округлить до тысяч рублей.
* 1 400 000
* 1 111 000
* 1 444 000
* 1 628 000
* 1 373 000
  + 1. Рассчитать ставку дисконтирования, номинированную в рублях, в качестве безрисковой взять доходность облигаций. Безрисковая доходность ОФЗ – 3,1%, валютная доходность - 3,5%, премия за риск-вложения и премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Срок экспозиции – 4 месяца.
    2. Известно, что для офисных помещений на дату оценки ВРМ составляет 5. Рассчитать стоимость офисного помещения, которое сдаётся в аренду по 1000 руб./ кв м в месяц. Дополнительно арендатор возмещает 100 руб. / кв м в месяц. операционных расходов. Площадь здания 100 кв. м.
    3. Рассчитайте ставку капитализации для земли, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 2 млн. руб., стоимость замещения улучшений с учетом износа и устареваний составляет 1,5 млн. руб, арендный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 200 тыс. руб./год а ставка капитализации для улучшений составляет 12%. Результат округлить до целых %.
* 1%;
* 11%;
* 5%;
* 4%;
* 10%.
  + 1. Оценивается земельный участок с учетом обязательства продавца построить и передать покупателю готовое к эксплуатации складское здание общей площадью 5 тыс кв.м., затраты на девелопмент – 220 млн руб. цена здания с участком – 60 тыс руб/кв.м. общей площади здание оплачивается в момент передачи готового здания. Определить вклад в рыночную стоимость участка данного обязательства, если известно, что в случае если бы здание было построено и предполагалось для сдачи в аренду, то затраты на девелопмент составили бы 200 млн руб, на момент ввода в эксплуатацию рыночная ставка аренды для него составила бы 6 тыс руб за кв. м/ год общей площади (все операционные расходы компенсируются арендатором дополнительно собственник расходов не несет) и склад выйдет стабилизированную загрузку в размере 95%. Рыночная ставка капитализации составляет 11%. Период строительства в обоих случаях-1,5 года, затраты несутся равномерно. Ставка дисконтирования инвестиционного периода- 20% годовых. Длительность одного периода модели – полгода, количество-3. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до сотен тысяч руб.
* 9 600 000;
* 14 400 000;
* 4 000 000;
* 16 600 000;
* 10 100 000.
  + 1. Методом предполагаемого использования рассчитать рыночную стоимость земельного участка, предназначенного под строительство торгового центра. Полные затраты на создание объекта – 10 млн руб., срок строительства 2 года, в начале первого и в конце второго года строительства предполагается понести по 50% от величины полных затрат. Прогнозируемая выручка от продажи объекта на момент завершения строительства за вычетом затрат на продажу – 25 млн руб., требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций 20 %. Денежные потоки дисконтировать на начало периода. Результат округлить до тысяч.
* 8 194 000.
* 1 167 000.
* 10 417 000.
* 8 889 000.
* 9 722 000.
  + 1. Рассчитать ЧОД от земельного участка, если ЧОД ЕОН 200 000 руб., стоимость улучшений 800 000 рублей, R для улучшений 15%, R земли 10%.
    2. Рассчитать годовой потенциальный доход, если площадь общая 450 кв.м., площадь арендопригодная 410 кв.м., арендная ставка годовая 7000 руб/кв.м., незанятых площадей 5%.
    3. Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.
* 118;
* 236;
* 300;
* 354;
* 472.
  + 1. Определить рыночную стоимость единого объекта недвижимости. Стоимость земельного участка 110 000 руб. Годовой чистый операционный доход от улучшений 55 000 руб. Норма доходности 13%. Норму возврата определить по методу Хоскольда при том, что оставшийся срок экономической жизни 35 лет, безрискова ставка 8%.

# 4. НАПРАВЛЕНИЕ «БИЗНЕС»

## **4.1. Теория**

* + 1. Что такое трансформация бухгалтерской отчетности?
    2. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)» является бизнесом?
* Организация, деятельность которой направлена на извлечение прибыли.
* Предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.
* Деятельность, направленная на извлечение экономических выгод
* Деятельность, направленная на извлечение прибыли.
  + 1. Как влияет на денежный поток от операционной деятельности (CFO):
* уменьшение резервов по дебиторской задолженности,
* начисление амортизации по зданию,
* капитальные вложения в здание,
* реализация товаров в кредит.
  + 1. Что относится к финансовым активам?
    2. Какие активы обычно не подлежат корректировке при расчёте чистых активов?
    3. На основании чего (каких документов) действуют официальные представители юридических лиц (кроме государственных корпораций и унитарных предприятий)?
    4. С какого момента юридическое лицо признается неправоспособным?
    5. Разница в доходности каких бумаг отражает страновой риск РФ?
* Еврооблигации России и государственные облигации США.
* Еврооблигации России и Облигации федерального займа России.
* Еврооблигации России и Облигации Газпрома.
* Облигации федерального займа России и государственные облигации США.
  + 1. Какие корректировки к стоимости бизнеса компании, рассчитанной на основе метода дисконтированных денежных потоков на инвестированный капитал, НЕ являются необходимыми, чтобы определить стоимость собственного капитала компании?
* На избыточные производственные площади по рыночной стоимости.
* На краткосрочные финансовые вложения в векселя.
* На миноритарную долю в капитале сторонней организации.
* На операционные основные средства.
  + 1. Каким образом влияет на денежный поток увеличение амортизационных отчислений на 300 млн руб.?
* Не оказывает влияние на денежный поток.
* Увеличивает денежный поток на величину налога на прибыль, начисленного на 300 млн руб.
* Увеличивает денежный поток на 300 млн руб.
* Уменьшает денежный поток на 300 млн руб. за вычетом корректировки на ставку налога на прибыль.
  + 1. При каких условиях применима модель Гордона?
    2. Как влияет выкуп эмитентом своих акций на денежный поток на инвестированный капитал (FCFF)?
    3. Какое из перечисленных организационно-правовых форм юридических лиц Гражданскому Кодексу РФ являются организационно-правовыми формами юридических лиц, являющихся коммерческими организациями:
* Хозяйственные товарищества и общества.
* Товарищества собственников недвижимости.
* Крестьянские (фермерские) хозяйства.
* Хозяйственные партнерства.
* Производственные кооперативы.
* Потребительские кооперативы.
* государственных и муниципальных унитарных предприятий.
  + 1. Какой показатель не используется для минимизации влияния налогообложения в сравнительном подходе?
    2. Укажите вариант ответа, где корректировка приведет к увеличению стоимости предприятия (бизнеса), рассчитанной в рамках метода ликвидационной стоимости?
* Признание части дебиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности.
* Начисление зарплаты внешнего управляющего
* Сокращение срока продажи активов
* Признание основных средств по рыночной стоимости, которая по величине ниже их остаточной балансовой стоимости
  + 1. Какую прибыль нельзя применять в мультипликаторе P/E для оценки сельскохозяйственной компании, выращивающей масличные культуры?
* Прибыль последнего финансового года.
* Прибыль последних 12 месяцев.
* Прибыль последнего квартала.
* Усредненную прибыль трех последних лет.
  + 1. Что из нижеперечисленного влияет на чистый денежный поток от операционной деятельности в сторону снижения?
* Оплата за покупку новой производственной линии для производственного цеха.
* Покупка дополнительных упаковок для подарочных конвертов сотрудникам.
* Снижение резерва по безнадежной дебиторской задолженности в соответствии с решением руководства.
* Начисление амортизации на новое здание.
  + 1. Что из нижеперечисленного признается дивидендами в соответствии с Налоговым Кодексом РФ?
* Любой доход, полученный акционером (участником) от организации при распределении прибыли, остающейся после налогообложения (в том числе в виде процентов по привилегированным
* акциям), по принадлежащим акционеру (участнику) акциям (долям) пропорционально долям акционеров (участников) в уставном (складочном) капитале этой организации.
* Выплаты при ликвидации организации акционеру (участнику) этой организации в денежной или натуральной форме, не превышающие взноса этого акционера (участника) в уставный (складочный) капитал организации.
* Выплаты акционерам (участникам) организации в виде передачи акций этой же организации в собственность.
* Любые доходы, получаемые из источников за пределами РФ, относящиеся к дивидендам в соответствии с законодательствами иностранных государств.
  + 1. Является ли часть имущественного комплекса объектом оценки по ФСО №8?
    2. По какой ценной бумаге исполнение обязательств может требовать владелец?
* Предъявительская.
* Ордерная.
* Бездокументарная.
* Именная.
  + 1. Чем определяются долгосрочные темпы роста (в предлагаемых ответах есть комбинации вариантов)?
* Макропрогнозы.
* Отраслевые прогнозы.
* Исторические темпы роста.
* Исторические объемы реинвестирования прибыли по данным управленческой отчетности.
  + 1. Какое утверждение о коэффициенте бета является ошибочным?
* Это мера системного риска.
* Коэффициент индивидуален для каждого предприятия.
* Коэффициент подвержен влиянию политических и макроэкономических рисков.
* Умножается на среднерыночную доходность.
  + 1. Что не может учитываться как стоимость долга при расчете WACC?
* Среднерыночная ставка по коммерческим кредитам.
* Фактическая ставка по кредитам.
* Ставка по межбанковским кредитам.
* Ставка по облигационному займу компаний-аналогов.
  + 1. Определение филиала юридического лица.
    2. С какого момента согласно Гражданскому Кодексу РФ возникает правоспособность юридического лица?
* С момента принятия решения учредителя (учредителей) об учреждении юридического лица.
* С момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о создании юридического лица.
* С момента утверждения устава (учредительного договора) юридического лица.
* С момента назначения постоянного действующего исполнительного органа.
  + 1. Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» объектами оценки при определении интеллектуальной стоимости нематериальных активов могут выступать:
* Исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа, и другие, относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;
* Права, составляющие содержащие договорных обязательств (договоров, соглашений);
* Активы, использование которых предполагает создание нематериальных активов;
* Деловая репутация.
  + 1. Что в соответствии с Гражданским Кодексом РФ входит в состав предприятия как имущественного комплекса?
* Здания, сооружения.
* Земельные участки.
* Сырье, продукция.
* Права требования, долги.
  + 1. Как влияют следующие факторы на мультипликатор EV/Sales (выбрать ДВА ответа)?
* Увеличение операционной прибыли увеличивает его.
* Увеличение операционной прибыли уменьшает его.
* Повышение рискованности увеличивает его,
* Повышение рискованности уменьшает его.
  + 1. При расчете денежного потока на инвестированный капитал какие корректировки не вносятся?
* На стоимость миноритарного пакета акций другой компании.
* На стоимость избыточных производственных площадей.
* На стоимость операционных активов.
* На стоимость краткосрочных финансовых вложений.
  + 1. Каков минимальный размер уставного капитала в публичном акционерном обществе (ПАО)?
    2. На какую ставку налога на прибыль надо корректировать стоимость долга в расчете WACC?
* Номинальная ставка для компании.
* Ставка для материнской компании.
* По данным об эффективной ставке по аналогичным компаниям.
  + 1. Какой формулой (зависимостью, понятием) можно охарактеризовать зависимость прибыли предприятия от величины собственных и заемных средств?
    2. Какими свойствами должны обладать безрисковые активы?
* Отсутствие риска реинвестирования
* Отсутствие риска дефолта
* Отсутствие риска реинвестирования и отсутствие риска дефолта
* Отсутствие риска дефолта и наличие риска реинвестирования.
  + 1. Максимальная доля номинальной стоимости привилегированных акций, которая может быть у акционерного общества в структуре уставного капитала:
* 50%;
* 25%;
* 75%;
* 100%.
  + 1. Что уменьшит денежный поток на инвестированный капитал?
* Увеличение амортизации.
* Признание части кредиторской задолженности безнадежной.
* Уменьшение денежных средств на расчётном счете компании.
  + 1. Как рассчитывается стоимость некотирующейся бессрочной облигации с постоянным купоном?
    2. В случае, когда имеется совместное поручительство, к кому могут предъявить претензии кредиторы?
    3. Объект оценки и аналоги сопоставимы по структуре капитала, методам начисления амортизации, капиталоёмкости, доле заемного капитала. Какой мультипликатор нецелесообразно использовать для минимизации различий в налогообложении?
* Цена / Прибыль до налогообложения.
* Цена / EBIT.
* Цена / EBITDA.
* Цена / Чистая прибыль.
  + 1. Нормализация финансовой отчетности включает:
* инфляционные корректировки;
* корректировки нетипичных доходов и расходов;
* корректировки на ликвидность;
* корректировки на дефицит/избыток собственного оборотного капитала.
  + 1. Что повлияет на денежный поток от операционной деятельности в сторону увеличения?
* Выплаты дивидендов.
* Получение платежей роялти по франчайзингу.
* Продажа офисного здания.
* Начисление резерва по дебиторской задолженности, признанной безнадежной.
  + 1. Для расчета WACC для российской компании что нельзя использовать в качестве безрисковой ставки?
* Ставки по еврооблигациям правительства России.
* Ставки ГКО-ОФЗ России в рублях.
* Ставки по кредитам, выданным некоммерческим организациям, согласно статистическому бюллетеню Банка России.
* Ставки по казначейским облигациям США.
  + 1. Что можно использовать при расчете WACC в качестве стоимости заемного капитала?
* Ставка по краткосрочным займам, полученным компанией в текущем году.
* Ставка по облигациям компании, учитываемым при расчете индекса ММВБ.
* Ставка по обязательствам компаний-аналогов.
* Ставка, выбранная менеджментом компании в качестве целевой доходности собственного капитала.
  + 1. В каком случае метод скорректированных чистых активов не будет приоритетным?
* Оценка компании имеет большое количество материальных активов.
* Оценка холдинговой компании.
* Оценка только что образовавшейся компании без ретроспективных данных о доходах.
* Компания, будущие денежные потоки которой могут быть определены, но при этом они очень сильно отличаются от денежных потоков прошлых лет.
  + 1. Что относится к идентифицируемому нематериальному активу?
* затраты на рекламу;
* (не?)исключительная лицензия на некий неоперационный вид деятельности, приносящий до 2% выручки (и еще 2 варианта ответа).
  + 1. На основании каких из нижеперечисленных учредительных документов согласно Гражданскому кодексу РФ могут действовать юридические лица (за исключением хозяйственных товариществ и государственных корпораций)?
* На основании учредительных договоров, которые заключаются их учредителями (участниками).
* На основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками).
* На основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом.
* На основании федерального закона.
  + 1. Что из нижеперечисленного согласно Федеральному закону от 22.04.1996 № ЗЭ-ФЗ «О рынке ценных бумаг» является акцией?
* Эмиссионная ценная бумага, доходом по которой являются процент и (или) дисконт.
* Эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации.
* Эмиссионная ценная бумага, предусматривающая право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от ее номинальной стоимости либо иные имущественные права.
* Эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента.
  + 1. Какой метод не используется для определения стоимости бизнеса в постпрогнозном периоде?
* Метод ликвидационной стоимости
* Метод чистых активов
* Метод Гордона
* Метод уменьшаемого остатка
  + 1. Метод чистых активов не включает этап:
* Определение стоимости суммарных активов компании.
* Определение обоснованной рыночной стоимости машин и оборудования.
* Определение рыночной стоимости финансовых вложений, долгосрочных и краткосрочных.
* Поиск информации о сделках с крупными пакетами акций предприятий – аналогов.
  + 1. Укажите вариант ответа, где корректировка приведет к увеличению стоимости предприятия (бизнеса), рассчитанной в рамках метода скорректированных чистых активов
* Признание части кредиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности.
* Списание неликвидных запасов.
* Признание основных средств по рыночной стоимости, которая по величине ниже их остаточной балансовой стоимости.
* Признание части дебиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности.
  + 1. Оценка стоимости компании по методу чистых активов осуществляется на основе:
* Оценки всех активов.
* Оценки текущих активов за вычетом текущих обязательств.
* Оценки основных активов.
* Оценки всех активов за вычетом всех обязательств.
  + 1. Вынесите свое суждение относительно истинности или ложности следующих утверждений, касающихся метода дисконтированных денежных потоков.
* Денежный поток на собственный капитал всегда выше, чем чистая прибыль компании, так как амортизация прибавляется обратно.
* Денежный поток на собственный капитан всегда выше, чем дивиденды.
* Денежный поток на собственный капитал всегда выше, чем свободный денежный поток фирмы, доступный инвесторам, потому что последний не учитывает долг компании.
* Денежный поток на собственный капитап не может быть выплачен в качестве дивидендов в полном объеме, потому что его часть должна быть инвестирована в новые проекты.
* Свободный денежный поток на собственный капитал может быть равен свободному денежному потоку фирмы, доступному инвесторам, в долгосрочном периоде.
  + 1. Какие корректировки к стоимости инвестированного капитала промышленной компании, рассчитанной на основе метода дисконтированных денежных потоков на инвестированный капитал, НЕ являются необходимыми, чтобы определить стоимость собственного капитала компании?
* Торговая дебиторская задолженность.
* Денежные средства и их эквиваленты.
* Долгосрочные финансовые вложения в облигации государственного займа.
* Рыночная стоимость долга.
  + 1. Какое из перечисленных событий представляет собой уменьшение денежного потока на инвестированный капитал в текущем периоде?
* Снижение рыночной стоимости инвестиционных активов.
* Снижение необходимого уровня капитальных затрат.
* Выплата процентов по кредиту.
* Увеличение стоимости аренды административных помещений.
  + 1. Коэффициент бета равен 0,7. Это означает:
* Доходность ценной бумаги на 30% ниже рыночной доходности
* При изменении рыночной доходности на 10% доходность ценной бумаги изменится на 7%
* При изменении рыночной доходности на 10% доходность ценной бумаги изменится на 70%
* Колебания доходности ценной бумаги составили +/- 30%
  + 1. При анализе мультипликатора EV/Sales относительно многих финансовых показателей для сопоставимых компаний оценщик с большой вероятностью обнаруживает следующие закономерности (отметьте правильные варианты), при прочих равных условиях:
* чем выше рентабельность по операционной прибыли, тем выше мультипликатор EV/Sales (мультипликатор является возрастающей функцией от маржи операционной прибыли);
* чем выше рентабельность по операционной прибыли, тем ниже мультипликатор EV/Sales (мультипликатор является убывающей функцией от маржи операционной прибыли);
* мультипликатор становится меньше по мере увеличения рискованности при одинаковых темпах роста;
* мультипликатор становится выше по мере увеличения рискованности при одинаковых темпах роста.
  + 1. В каком случае метод скорректированных чистых активов не будет приоритетным:
* компания с большим количеством материальных активов;
* холдинговая компания;
* только что образовавшаяся компания без ретроспективных данных о доходах;
* компания, будущие денежные потоки которой могут быть определены, но при этом они очень сильно отличаются от денежных потоков прошлых лет.
  + 1. В каких случаях результат проведения оценки объекта оценки в соответствии с №135-ФЗ должен быть использован для корректировки данных бухгалтерского баланса?
* Указанное требование отсутствует в №135-ФЗ.
* В случае проведения обязательной оценки.
* В случае использования международных стандартов финансовой отчетности.
* В любом случае.
  + 1. Какую корректировку нужно внести к стоимости инвестированного капитала предприятия, рассчитанного через денежный поток на инвестированный капитал, для того чтобы рассчитать стоимость собственного капитала предприятия:
* Минус чистый долг, минус денежные средства.
* Плюс рыночная стоимость государственных облигаций в финансовых вложениях предприятия.
* Минус рыночная стоимость государственных облигаций в финансовых вложениях предприятия.
* еще какой-то вариант.

## **4.2. Практика**

*Финансовый анализ*

* + 1. Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах приять, что в году 365 дней). Оборотные активы 12500, в т.ч. дебиторская задолженность 1000, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 10500, в т.ч. кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55000. Себестоимость 46100, в т.ч. затраты на персонал 25000, материальные затраты 10500, амортизация 10500, прочие 100.
* 10;
* 9;
* 8;
* 7.
  + 1. Компания планирует достичь в будущем году уровень рентабельности активов 3%. Каким будет соотношение активов к капиталу при условии, что планируемый показатель рентабельности собственного капитала составляет 15%.
* 0,2;
* 1;
* 5;
* нет правильного варианта ответа.
  + 1. Дан фрагмент бухгалтерского баланса. Определить величину собственного оборотного капитала.
    2. Ниже представлены некоторые финансовые показатели деятельности Компании за последние 2 года. Посчитайте цикл оборотного капитала в 2016 г. (округленно в днях)

| **Показатель** | **2016** | **2015** |
| --- | --- | --- |
| Выручка | 3 672 | 3 132 |
| Себестоимость | 2 101 | 1 967 |
| Дебиторская задолженность | 412 | 391 |
| Запасы | 356 | 405 |
| Кредиторская задолженность | 472 | 434 |
| Количество дней | 366 |  |

* 21 день;
* 27 дней;
* 41 день;
* 47 дней.
  + 1. Рентабельность продаж предприятия 15%, оборачиваемость активов 1,5 раза, собственный капитал 50 ед., заемный капитал 30 ед. Определить рентабельность собственного капитала.
* 13,5%;
* 22,5%;
* 27%;
* 36%.
  + 1. Посчитать коэффициент текущей ликвидности. Оборотные активы – 12500, в том числе запасы 9000, деньги 1200 (или 1500), краткосрочные обязательства 11300, краткосрочные займы и кредиты 1200. Кредиторская задолженность 5000.
* 1,19;
* 0,84;
* 2,17;
* 0,86.
  + 1. Дана выручка 400, рентабельность продаж – 35%, остаток материалов – 5, остаток незавершенного производства – 15. На какое количество дней надо уменьшить период оборачиваемости запасов, если рыночная оборачиваемость запасов 20 дней?
* 7;
* 8;
* 20;
* 30.
  + 1. Определить коэффициент покрытия (текущей ликвидности). Оборотные активы 17 200 д.е., в том числе: запасы 9 700 д.е., денежные средства 2000 д.е. Краткосрочные пассивы 12 100 д.е., в том числе: краткосрочные кредиты и займы 1 550 д.е., кредиторская задолженность 6 000 д.е.
* 0,80
* 1,42
* 0,97
* 2,28
  + 1. Рентабельность собственного капитала 0,31. Оборачиваемость активов 2. Рентабельность продаж 0,12. Инвестированный капитал 60. Найти финансовый рычаг.
    2. Определить оборачиваемость запасов в днях (в году 365 дней), если известно что на 01.01.2016 запасы были 300 д.е., к 31.12.2016 списали запасы на сумму 50 д.е. как неликвидные; себестоимость - 20000 д.е., в том числе затраты на ФОТ 10000 д.е., материальные затраты 8000 д.е., еще разные данные.
    3. Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности 115 дней. Период оборота долгосрочной дебиторской задолженности 0.9. Выручка 400 000 руб. Количество дней в году 365. Определить оборачиваемость общей дебиторской задолженности в днях.
    4. Рассчитать коэффициент абсолютной ликвидности. Краткосрочные активы: 3 000 ед., в том числе: запасы - 2 000 ед., незавершенное строительство - 900 ед., денежные средства - 1 100 ед. Краткосрочные пассивы: 5 000 ед., в том числе: заемные средства 2 000 ед., кредиторская задолженность 500 ед.
* 0,44;
* 0,22;
* 0,55;
* 0,60.
  + 1. Дана выручка, рентабельность, незавершенное производство и материалы, указан рыночный период оборота запасов. Вопрос, на сколько нужно скорректировать период оборота запасов фирмы для достижения им рыночного уровня.
    2. Рассчитать коэффициент покрытия. Даны: дебиторская задолженность, запасы, кредиторская задолженность, займы, оборотные активы 21000, краткосрочные обязательства 22000, кредиторская задолженность 10 000, займы краткосрочные 3000.
    3. Рентабельность собственного капитала равна 10%, рентабельность по чистой прибыли составляет 5%. Определите, чему равна выручка компании, если собственный капитал равен 50.
* 25;
* 100;
* 1000;
* 500.

*Доходный подход и задачи на расчет составляющих денежного потока*

* + 1. Определить величину денежного потока на инвестированный капитал при следующих входных данных: выручка 700 млн. руб., кол-во проданной продукции 100 ед.; рентабельность по EBIT 25%; амортизация 80 млн.руб.; капитальные вложения 100 млн.руб.; собственный оборотный капитал на начало периода 120 млн.руб.; собственный оборотный капитал на конец периода 80 млн.руб.; заемные средства на начало периода 300 млн.руб., на конец 450 млн.руб.; уплаченные проценты по долгу 30 млн.руб.; ставка налога на прибыль 20%; налог на имущество 2%.
    2. В договоре аренды бутика ТЦ на 2017-2020 гг. установлена ставка аренды 10 млн.руб./год. В 2021 году ставка аренды повышается до 14 млн.руб./год (рядом с торговым центром открывается станция метро). Какова приведенная стоимость всех арендных платежей на 01.01.2017 если ставка дисконта принята на уровне 14%, инфляция и срок жизни ТЦ игнорируются и дальнейшее повышение ставки аренды не планируется? Все платежи производятся в конце года.
* 29 млн. руб.;
* 88 млн. руб.;
* 107 млн. руб.;
* 129 млн. руб.
  + 1. Рассчитать ЕВIТDA первого прогнозного периода. Выручка от реализации продукции 500. Себестоимость реализованной продукции без учета амортизации (350). Управленческие расходы (100). Доход от реализации основных средств 30. Амортизация (34). Расходы на обслуживание долга (10). Дополнительно менеджмент компании уточнил: выручка включает 50 млн руб. реализации продукции сервисного подразделения, которое продано на дату оценки. Рентабельность деятельности не отличалась от остальной компании. Управленческие расходы включают в себя 5 млн руб. расходов на судебный иск по нарушению авторских прав по патенту компании. Компания не предвидит в будущем дополнительных расходов по данному иску. Продажа сервисного подразделения не повлияла на данный вид расходов. Доход от реализации ОС был получен по активу остаточным сроком службы 5 лет, остаточной балансовой стоимостью 20 млн. руб. Инфляция составит 5%.
* 5 млн. руб.;
* 5,25 млн. руб.;
* 73,5 млн. руб.;
* 42 млн. руб.
  + 1. Денежный поток последнего года прогнозного периода 100. Амортизация последнего года прогнозного периода 20. Капитальные вложения последнего года прогнозного периода 25. Выручка последнего года прогнозного периода 1000. Выручка предпоследнего года прогнозного периода 900. Требуемый СОК 20% от выручки. Долгосрочной темп роста 3%. Ставка дисконтирования 15%. В постпрогнозном периоде капитальные вложения равны амортизации. Рассчитать стоимость в постпрогнозном периоде на основе денежного потока постпрогнозного периода.
* 1041,7;
* 808,3;
* 1072,9;
* 1022,9.
  + 1. Определить величину денежного потока на собственный капитал при следующих данных:

|  |  |
| --- | --- |
| Инвестиции в оборотный капитал | 0,4 |
| Инвестиции в основные средства | 3,2 |
| Выплата долга | 2,0 |
| Привлечение нового кредита | 2,4 |
| Амортизация | 3,5 |
| Выплата процентов | 5,0 |
| Чистая прибыль | 7,0 |
| Ставка налога на прибыль | 34% |

*Встречается вариант этой же задачи: определить величину денежного потока на собственный капитал при следующих данных, если чистый доход от эмиссии акций составил 8.*

* + 1. Определить денежный поток на инвестированный капитал, если известно следующее: CFO = 100 млн.руб., чистое изменение долга = + 20 млн.руб., уплаченные проценты = 12 млн.руб. (включены в CFO), налог на прибыль 20%, инвестиции в поддержание основных средств 15 млн.руб., амортизация 10 млн.руб., изменение оборотного капитала = - 5 млн.руб.
* 85 млн.руб.;
* 90 млн.руб.;
* 95 млн.руб.;
* 105 млн.руб.
  + 1. Рассчитайте стоимость акций на 31.12.2015, исходя из следующих данных. Свободный денежный поток в расчете на одну акцию в 2016 году в номинальном выражении: 100 руб., в 2017 году: 120 руб. (в реальном выражении в 2016 году: 96 руб., 2017 году: 111 руб.). Терминальная стоимость акции в номинальном выражении на конец 2017 г.: 1600 руб. (в реальном выражении: 1307 руб.). Терминальная стоимость рассчитана на основе номинального досрочного темпа в размере 6% в год, следующий за 2017 годом. Ставка дисконтирования в номинальном выражении равна 15%. Денежные потоки поступают в конце периода.
* 1388;
* 1486;
* 1247;
* 1156.
  + 1. Рыночная стоимость 350, денежный поток 30, долгосрочный темп роста денежного потока 5 %. Определить величину ставки дисконтирования.
    2. Облигация номиналом 100, купонная ставка 7%, выплаты ежегодно, срок 5 лет. Ставка дохода 12%. Рассчитать стоимость облигации.
    3. В 2015 году размер дивидендов составил 10 руб. на акцию. Фирма планирует ежегодный прирост дивидендов. Рыночная стоимость одной акции, определенная оценщиком, составляет 230 руб. при ожидаемой ставке дисконтирования в размере 12%. Определить планируемый ежегодный прирост дивидендов.
* 9,54%;
* 7,33%;
* 15,67%;
* 7,65%.
  + 1. За последний год компания изменила структуру капитала таким образом, что показатель D/E стал равен 40%. Выплатила 5 млн процентов по кредитам. Увеличила долг на 1,4 млн. Денежный поток на собственный капитал 25 млн. Налог на прибыль – 30%. Стоимость долга до налогов - 5%. Требуемая доходность на собственный капитал 12%. Стоимость компании, рассчитанная на основе денежного потока на инвестированный капитал по модели Гордона 414 млн. Определить долгосрочный темп роста денежного потока.
* 2,8%;
* 3%;
* 0,4%;
* 0,5%.
  + 1. Даны: выручка - 400, себестоимость 280, управленческие расходы 95, амортизация 25, еще куча лишних данных. Инфляция 5%. В предпрогнозном году был продан филиал. Выручка филиала (входила в совокупную выручку) была 40, но его рентабельность по EBITDА отличалась от рентабельности всей компании и составляла 14%. Управленческие расходы также включали судебные издержки в размере 4, которые в будущем не планируются. Найти рентабельность по EBIDTA в первом прогнозном году (все данные даны для предпрогнозного года).
    2. Даны финансовые показатели баланса и отчета о прибылях и убытках предприятия за 2015 и 2016 г. в форме таблицы, надо посчитать денежный поток на инвестированный капитал.

*Встречаются варианты: Определите денежный поток на собственный капитал. Определите денежный поток от операционной деятельности*.

| **Показатель** | **2016** | **2015** |
| --- | --- | --- |
| EBITDA | 200 | 170 |
| EBIT | 140 | 130 |
| Амортизация | 60 | 40 |
| Проценты | 20 | 30 |
| Прибыль | 120 | 100 |
| Чистая прибыль | 96 | 80 |
| Денежные средства | 60 | 50 |
| Запасы | 160 | 180 |
| Дебиторская задолженность | 300 | 250 |
| Остаточная стоимость ОС | 550 | 480 |
| Первоначальная стоимость ОС | 700 | 600 |
| Собственный капитал | 525 | 495 |
| Долг | 450 | 385 |
| Кредиторская задолженность | 95 | 80 |

* + 1. Рассчитайте стоимость компании в постпрогнозный период, используя модель Гордона, если денежный поток в первом году постпрогнозного периода равен 1 500 млн руб., ожидаемый долгосрочный темп роста составляет 3%, WACC равен 17%.
* 9 088;
* 10 714;
* 11 036;
* 8 824.
  + 1. Рассчитайте свободный денежный поток на собственный капитал, используя следующие данные:

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** |
| Выручка | 1100 млн руб. |
| Количество единиц проданной продукции | 150 ед. |
| Рентабельность операционной прибыли по EBIT | 25% |
| Амортизация | 110 млн руб. |
| Капитальные вложения | 115 млн руб. |
| Чистый оборотный капитал на начало периода | 140 млн руб. |
| Чистый оборотный капитал на конец периода | 155 млн руб. |
| Заемные средства на начало периода | 130 млн руб. |
| Заемные средства на конец периода | 140 млн руб. |
| Уплаченные проценты по долгу | 40 млн руб. |
| Ставка налога на прибыль | 20% |

* 170 млн. руб;
* 308 млн. руб;
* 178 млн. руб;
* 233 млн. руб.
  + 1. Рассчитайте свободный денежный поток на инвестированный капитал (FCFF) за 2016 год, используя следующие данные:

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Значение, млн.руб.** |
| Денежный поток на собственный капитал (FCFE) | 1 000 млн руб. |
| Процентные выплаты | 100 млн руб. |
| Ставка налога на прибыль | 35% |

Дебиторская задолженность на 31.12.2015 г. 200 млн руб., на 31.12.2016 г. 390 млн руб.

Кредиторская задолженность на 31.12.2015 г. 600 млн руб., на 31.12.2016 г. 400 млн руб.

Запасы на 31.12.2015 г. 150 млн руб., на 31.12.2016 г. 250 млн руб.

Долг на 31.12.2015 г. 550 млн руб., на 31.12.2016 г. 750 млн руб.

* 1 355 млн руб.
* 800 млн руб.
* 1 265 млн руб.
* 865 млн руб.
  + 1. В рамках оценки компания предоставила детальную расшифровку доходов и расходов за последний отчётный период.

Выручка от реализации продукции 600

Себестоимость реализованной продукции без учета амортизации (400)

Управленческие расходы (120)

Доход от реализации основных средств 20 Амортизация (44)

Расходы на обслуживание долга (14)

Дополнительно руководство компании предоставило следующие комментарии:

1. Выручка включает 55 млн руб. реализации продукции сервисного подразделения, которое было продано на дату оценки. Рентабельность деятельности сервисного подразделения не отличалась от остальной компании.
2. Управленческие расходы включают 6 млн руб. расходов на судебный иск по нарушению авторских прав по патенту компании. Компания не предвидит в будущем дополнительных расходов по данному иску. Продажа сервисного подразделения не повлияла на данный вид расходов.
3. Доход от реализации ОС был получен по активу остаточным сроком службы 5 лет, остаточной балансовой стоимостью 40 млн руб.

Рассчитайте EBITDA первого прогнозного периода исходя из предположения, что инфляция составит 5%.

* 71,1 млн. руб
* 73,5 млн. руб
* 5 млн. руб
* 32,6 млн. руб

*Сравнительный подход*

* + 1. Некто оценивает стоимость собственного капитала компании А для стратегического инвестора. Для учета риска частной компании этот самый некто применяет скидку 30% к рыночной капитализации по торгуемым компаниям. Исходные данные для расчета: рыночная стоимость долга 2,6 млн.руб.; EBITDA нормализованная 27,1 млн.руб.; мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» равен 9. Оценить стоимость собственного капитала компании.
* 170,7 млн.руб.;
* 168,9 млн.руб.;
* 241,3 млн.руб.;
* 243,9 млн.руб.
  + 1. Чистая прибыль на одну акцию (EPS) оцениваемой компании за 2016 г. составила 37 руб. Рыночная стоимость акции компании на 31.12.2016 г. составила 700 руб. В 3 квартале 2016 г. компания получила убыток от списания сырья и материалов в размере 20 руб. на акцию, а также непредвиденный убыток в размере 12 руб. на акцию. В 4 квартале компания получила доход от изменения в учетной политике расчета метода амортизации нематериальных активов в размере 17 руб. на акцию. Рассчитайте мультипликатор P/E с учетом нормализации прибыли.
* 14,3;
* 31,8;
* 8,1;
* 13,5.
  + 1. Определите рыночную стоимость одной акции ЗАО "Рога и копыта" (мясное животноводство, мясопереработка, комбикорма) в рамках сравнительного подхода на основе информации о компаниях-аналогах:

Аналог 1. ПАО "Свинина": Цена акции 110 руб., количество акций 115 млн. шт., чистая прибыль 7475 млн руб.

Аналог 2. ПАО "Говядина": Цена акции 170 руб., количество акций 100 млн. шт., чистая прибыль 8400 млн руб.

Данные по ЗАО "Рога и копыта": количество акций 80 млн. шт., чистая прибыль 5600 млн руб., EBITDA 60000 млн руб.

* 1 394 руб.
* 149 руб.
* 10 405 млн руб.
* 130 руб.
  + 1. Рассчитать стоимость компании, если известны данные по рыночной стоимости 100% пакета акций, корректировки на ликвидность и корректировки на контроль в совокупности равны 40%.
    2. Определить рыночную стоимость компании А, для которой компания Б, недавно проданная за 270 000 тыс. рублей является аналогом. При расчете рыночной стоимости капитала компании А удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору Р/Е (Цена / Чистая прибыль) = 0,7, а удельный вес стоимости по мультипликатору P/FCFE (Цена/Денежный поток на собственный капитал) = 0,3. Имеются следующие данные:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель, тыс.руб.** | **Компания А** | **Компания Б** |
| Выручка | 100 000 | 80 000 |
| Затраты на производство и реализацию (без амортизационных отчислений) | 55 000 | 30 000 |
| Амортизационные отчисления | 15 000 | 10 000 |
| Проценты за кредит | 3 000 | 7 000 |
| Уплаченные налоги | 2 000 | 2 000 |

* 248 4 млн руб.
* 265,4 млн руб.
* 231,4 млн руб.
* 215,3 млн руб.
  + 1. Рассчитайте стоимость инвестированного капитала компании А на конец 2016 г., используя следующие данные о ней и о выборке компаний, работающих с ней в одной отрасли:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель | 2016 | 2015 |
| Выручка | 370 | 350 |
| EBIT | 100 | 90 |
| Амортизация | 15 | 15 |
| Чистая прибыль | 50 | 47 |

Компании, работающие в той же отрасли:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Компания | EV/EBITDA 2016 | Темп роста выручки % |
| B | 12 | 5,00% |
| C | 14 | 8,00% (или 6%??? или 0,00%) |
| D | -3 | -11,00% |

* 845
* 805
* 1365
* 1495
  + 1. На основании приведенных ниже данных по компании-аналогу рассчитайте мультипликатор EV / EBITDA.

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** |
| Количество обыкновенных акций, млн шт. | 1000 |
| Количество привилегированных акций, млн шт. | 500 |
| Цена одной обыкновенной акции, руб. | 10 |
| Цена одной привилегированной акции, руб. | 2 |
| Долгосрочный процентный долг, млн руб. | 1 000 |
| EBIT, млн руб. | 2 000 |
| Амортизация, млн руб. | 100 |
| Ставка налога на прибыль | 20% |

* 6,3
* 5,7
* 5,8
* 5,2

*Затратный подход*

* + 1. Оценить рыночную стоимость 29%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:
* балансовая стоимость нематериальных активов 10 тыс.руб.;
* рыночная стоимость нематериальных активов 12,5 тыс.руб.;
* балансовая стоимость основных средств 82 тыс. руб;
* рыночная стоимость основных средств 95,5 тыс.руб.;
* балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс руб.;
* рыночная стоимость незавершенного строительства 80.5 тыс.руб.;
* рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс руб.;
* рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. Руб., в т.ч. стоимость купленных акций 3 тыс.руб.;
* размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
* долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
* кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
* резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.
  + 1. Определите стоимость 70%-ой доли общества с ограниченной ответственностью методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

1. рыночная стоимость нематериальных активов 500 000 руб.;
2. рыночная стоимость основных средств 152 000 руб., в том числе здание 130 000 руб., права на земельный участок 22 000 руб.;
3. балансовая стоимость незавершенного строительства 50 000 руб.;
4. рыночная стоимость незавершенного строительства 40 000 руб.;
5. рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 135 000 руб.;
6. балансовая стоимость дебиторской задолженности 140 000 руб., в том числе задолженность на сумму 30 000 руб. признается юристами общества безнадежной ко взысканию;
7. величина денежных средств 20 000 руб.;
8. балансовая стоимость собственного капитала общества 140 000 руб.;
9. долгосрочные обязательства составляют 250 000 руб., в том числе 80 000 руб. отложенные налоговые обязательства;
10. кредиторская задолженность составляет 142 000 руб.;
11. резервы предстоящих расходов составляют 15 000 руб.;
12. прочие краткосрочные обязательства 10 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 30 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 14 000 руб.

* 455 000
* 540 000
* 357 000
* 378 000

*Оценка НМА*

* + 1. Предприятие владеет патентом на изобретение, которое применяется для производства изделия. Затраты на производство изделий без использования изобретения составляют 65 ед./шт., 55% из которых представляют собой затраты труда. Предприятие продает 115 000 изделий в год. Экономия за счет изобретения на используемых материалах составляет 27 ед./шт., экономия затрат труда составляет 25% от затрат на труд. Экономия может быть получена ежегодно в течение 5 лет (что соответствует сроку жизни патента). Все цены указаны в ценах первого прогнозного года. Темп роста затрат составляет 5% в год. Ставка дисконтирования составляет 9%. Определить стоимость патента на изобретение. Дисконтирование проводить на конец периода.
* 17 617 000
* 9 733 000
* 21 874 000
* 26 014 000.
  + 1. Определить стоимость НМА методом экономии затрат. Себестоимость производства 1 ед. продукции составляет 65 у.е. Оплата труда - 55% затрат. При использовании НМА затраты труда снижаются на 25%, а оставшиеся затраты снижаются на 27 у.е. на ед. Объем производства составляет 115 тыс. ед. Указанные данные относятся к первому прогнозному году. Далее идет удорожание затрат на 5% ежегодно. Срок действия патента 5 лет. Дана ставка дисконтирования 15% и указано, что дисконтирование на конец периода.
    2. Задача на коэффициент оттока клиентской базы. Какой срок жизни НМА (клиентской базы), если каждый год имеет место отток 25% от количества на начало периода? Актив прекращает свое существование, когда количество клиентов становится меньше 20% от первоначального.
    3. Рассчитать стоимость программного продукта затратным подходом, если известно, что среднерыночная зарплата программиста соответствующего уровня = 120 тыс. руб., фактическая зарплата программиста в компании = 150 тыс. руб. НДФЛ составляет 13%, отчисления в соцстрах – 30%. Для создания программного продукта требуется работа 5 программистов в течение одного года.
    4. Оценить стоимость лицензии по методу освобождения от роялти за 1 год использования лицензии, используя следующие данные (денежные потоки рассчитываются на конец периода):

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** |
| Выручка от продажи продукции, произведенной с использованием лицензии, руб. | 100 000 |
| Ставка роялти, % | 20 |
| Сумма затрат лицензиара по обеспечению лицензии, руб. | 5 000 |
| Ставка дисконтирования, % | 15 |

Налогом можно пренебречь.

* 100 000
* 17 391
* 17 250
* 13 043
  + 1. Оценить стоимость патента при следующих входных данных: ставка роялти по аналогичным патентам 5%; роялти выплачиваются в конце года; потенциальная выручка от производства продукции с использованием патента 100 ед.; инфляция 10%/год; ставка дисконтирования реальная 10%; оставшийся срок службы патента 3 года.
* 15;
* 5;
* 12,4;
* 4,5.

*Стоимость капитала, бета, дисконтирование*

* + 1. Бета рычаговая компании, котируемой на фондовом рынке, составляет 1,2. Рассчитайте бету безрычаговую, если коэффициент «Долг/Собственный капитал» (D/E) составляет 33%, а ставка налога на прибыль составляет 20%.
* 0,74;
* 0,95;
* 0,86;
* 0,90.
  + 1. Рассчитайте средневзвешенную стоимость капитала, если стоимость собственного капитала составляет 12%, безрисковая ставка составляет 3%, премия за инвестирование в акции составляет 6%, стоимость долгового финансирования составляет 9%, налог на прибыль составляет 20%, налог на дивиденды составляет 2%, соотношение долга к собственному капиталу согласно отчетности на дату оценки составляет 30%, рыночное (целевое) отношение долга к собственному капиталу составляет 40%.
* 10,2%.
* 11,1%.
* 9,1%.
* 10,6%.
  + 1. Безрисковая ставка в США 3,5%, инфляция в Индонезии 12,5%, инфляция в США 5,5%. Найти безрисковую ставку в Индонезии.
    2. Определить WACC по российской компании. Ставка по евробондам 6%. По российским облигациям 9%. премия за риск инвестирования в акционерный капитал (ERP) 7%. Рычажная бета 1,4. Средняя ставка по кредитам в долларах 10%. D/E = 4/10. Налог 20%.
* 9,8%
* 9,9%
* 14,7%
* 15,8%
  + 1. Как изменится доходность ценной бумаги, если бета 0,7, а изменение рыночной премии 10%?
    2. Дата оценки 30 сентября 2016. Средневзвешенная стоимость инвестированного капитала 15%, дисконтирование осуществлять на середину периода. Определить фактор дисконтирования потоков в 2017 году.
* 0,87;
* 0,9;
* 0,93;
* 0,84.
  + 1. Рассчитайте коэффициент бета собственного капитала для IT-компании, которая включает в себя следующие подразделения, но находится в процессе продажи сегмента по программному обеспечению и планирует выплатить полученные денежные средства в качестве дивидендов:

Первое – персональные компьютеры (коэффициент бета: 1,70, рыночная стоимость собственного капитана бизнес-сегмента: 180 млн долл. США).

Второе – программное обеспечение (коэффициент бета: 1,00, рыночная стоимость собственного капитала бизнес-сегмента: 100 млн долл. США).

Третье – Компьютерные блоки (коэффициент бета: 1,30, рыночная стоимость собственного капитала бизнес-сегмента: 100 млн долл. США)

* 1,56
* 1,15
* 1,41
* 1,50.
  + 1. Бета равна 0,7. Безрисковая ставка выросла на 1,8%, рыночная премия снизилась на 2%. Как это повлияет на стоимость собственного капитала, рассчитанную по модели CAPМ?
    2. Рассчитайте рыночную стоимость собственного капитала, используя модель САРМ, если безрисковая ставка составляет 5,5%, среднерыночная доходность акций на фондовом рынке - 15%, бета рычаговая - 2, бета безрычаговая -1.7; стоимость долга - 9%, налог на прибыль -15%.
* 20,0%.
* 24,5%.
* 35,5%.
* 21,7%.
  + 1. Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 12%. Среднерыночная доходность акций на фондовом рынке равна 5% в реальном выражении. Коэффициент бета рычаговая для оцениваемого предприятия равен 1,4 (применяется к номинальной премии за риск инвестирования в акции). Темпы инфляции составляют 11% в год. Рассчитайте реальную стоимость собственного капитала для оцениваемого предприятия.
* 18,4%.
* 6,6%.
* 34,4%.
* 19,0%.

# 5. НАПРАВЛЕНИЕ «ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО»

## **5.1. Теория**

* + 1. В каких сегментах для оценки стоимости машин и оборудования оценщик исследует рынок?
    2. Может ли оцениваться нематериальный актив в рамках оценки машин и оборудования по ФСО №10.
    3. Могут ли оцениваться воздушные и морские суда по ФСО №10?
    4. Распространяется ли ФСО №10 на оценку художественных ценностей?
    5. Что относится к движимому имуществу?
    6. Лизингополучатель получил оборудование по договору сублизинга. Какие у него отношения с продавцом оборудования?
    7. Укажите правильную формулу по учету затрат на монтаж / демонтаж.
    8. Индексация первоначальной стоимости это затраты на замещение или затраты на воспроизводство?
    9. Как называется срок службы, установленный заводом изготовителем (указанный в техническом паспорте)?
    10. Что такое точная копия(аналог) объекта оценки согласно ФСО №10?
    11. Какие методы оценки могут быть использованы при оценке множества машин и оборудования?
* методы индивидуальной оценки;
* методы выборочной оценки;
* методы массовой оценки.
  + 1. Кто платит за ремонт и техобслуживание предмета лизинга?
    2. Можно ли отдать в залог оборудование, которое вскоре будет получено по договору лизинга?
    3. Возможно ли обращение взыскания третьих лиц на предмет лизинга по обязательствам лизингополучателя?
    4. Определение финансового лизинга.
    5. В каком случае стоимость демонтированного оборудования равна стоимости аналогичного оборудования на рынке?

1. никогда;
2. если затраты на демонтаж оплачиваются покупателем;
3. если затраты на демонтаж оплачиваются продавцом;
4. всегда ниже стоимости аналогичного оборудования на рынке.
   * 1. Чем в соответствии с ФСО №10 устанавливается степень детализации работ по осмотру машин и оборудования при проведении оценки?

* Стандартами и правилами СРОО.
* Заданием на оценку.
* Федеральным законом.
* Федеральным стандартом оценки.
  + 1. Что должно совпасть, чтобы объект в соответствии с положениями ФСО №10 мог называться точной копией?
    2. Какая информация не влияет на расчет доходным подходом речного буксира?
* Остаточная балансовая стоимость.
* Информация об изменении цен на аналогичные объекты на рынке.
* Величина затрат на капитальный ремонт.
* Хронологический возраст.
  + 1. Исходя из какого предположения в соответствии с ФСО №10 проводится оценка в отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки?
* Всегда из предположения об отсутствии таких обременений.
* Из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное;
* Из предположения о возможности установления таких обременений;
* Из предположения о наличии обременений, обусловленных требованиями закона.
  + 1. На какие параметры следует опираться при расчете износа в рамках затратного подхода?
* Физическое устаревание аналогов.
* Действительный валовый доход от использования аналогов.
* Чистый операционный доход от использования аналогов.
* Физический износ оцениваемого оборудования.
  + 1. Стоимость установленного оборудования, требующего значительных затрат на монтаж (Зм), оцениваемого при допущении о продолжении его использования по текущему местоположению, и наличии информации о стоимости неустановленного оборудования (Сан) и затратах на демонтаж (Здм) определяется по формуле:
* С = Сан – Зм;
* С = Сан + Зм + Здм;
* С = Сан + Зм – Здм;
* С = Сан + Зм;
* С = Сан + Здм.
  + 1. Указать формулу расчета коэффициента торможения.
    2. Какие из данных объектов являются неспециализированными?
* Персональный компьютер главного бухгалтера ООО “Водоприбор".
* Стол для переговоров в кабинете директора по развитию ООО "Мечта".
* Прогулочный теплоход "Питер".
* Буксир ледового класса АО "Очень северный флот».
  + 1. Какие из приведенных факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость вагона-платформы в рамках применения доходного подхода к объекту на индивидуальной основе?
* Остаточная балансовая стоимость объекта по данным бухгалтерского учета.
* Возраст вагона-платформы.
* Стоимость капитального ремонта.
* Изменение стоимости объекта у завода-изготовителя.
  + 1. Указать формулу, по которой производится расчет стоимости смонтированного оборудования, затраты на монтаж которого существенные, если:
* стоимость аналогичного оборудования на складе составляет Х;
* затраты на демонтаж У;
* затраты на транспортировку Z.

Затраты на демонтаж несет покупатель. В задании на оценку указано, что оборудование оценивается при условии его перемещения.

* + 1. Известна рыночная стоимость оборудования (РС), совокупный износ (ИС). По какой формуле можно определить затраты на замещение (ЗЗ) нового оборудования?
    2. В чем отличие эффективного возраста токарного станка от хронологического?
    3. В каких методах расчета физического износа учитывается хронологический возраст объекта?
* Метод экспоненциальной кривой.
* Метод логистической кривой.
* Метод эффективного возраста.
* Метод линейной зависимости износа от хронологического возраста.
* Метод ухудшения диагностического параметра.
* Метод экспертных оценок физического состояния.
* Метод определения устранимого износа по нормативной стоимости капитального ремонта.
  + 1. Каково соотношение ставки капитализации и ставки дисконтирования при условии, что оборудование сломано, а темпы роста стоимости на такое оборудование отсутствуют?
* СК = СД + возврат по Рингу;
* СК = СД + возврат по Хоскольду;
* СК = СД + возврат по Инвуду;
* СК = СД + норма возврата;
* СК = СД - норма возврата;
* СД = СК + норма возврата.
  + 1. Что произойдет с характеристиками насоса при замене одной из его частей на идентичную новую?
* Изменится величина функционального устаревания.
* Уменьшится величина физического износа.
* Уменьшится срок службы.
* Ничего не изменится.
  + 1. Анализируемый объект смонтирован, затраты на монтаж существенны. Его оценка предполагается при условии перемещения. Как соотносится стоимость данного объекта со стоимостью несмонтированного?
* Всегда меньше стоимости несмонтированного объекта и затрат на монтаж с учетом износа и затрат на демонтаж.
* Равна стоимости несмонтированного объекта.
* Равна стоимости несмонтированного объекта, если затраты на демонтаж несет покупатель.
* Равна стоимости несмотнтированного объекта, если затраты на демонтаж несет продавец.

## **5.2. Практика**

*Затратный подход к оценке*

* + 1. Американский автомобиль, пробег 30 000 км, срок службы 2 года. Аналог – американский автомобиль, пробег 25 000 км, срок службы 2 года. Определить поправку на износ (расчет по формуле с омегой).
    2. Затраты на воспроизводство промышленного конвейера составляют 5 000 000 рублей без НДС. Рассчитайте накопленный износ конвейера в рублях, если известно, что его физический износ - 20%, функциональное устаревание - 10%, экономическое устаревание - 30%. Совокупный износ определяется по мультипликативной модели.
* 2 000 000;
* 2 480 000;
* 2 520 000;
* 3 000 000.
  + 1. Затраты на воспроизводство – 400 000 рублей. Эффективный возраст – 7 лет, Остаточный срок службы-5 лет. Функциональное устаревание- 30%. Определить рыночную стоимость.
    2. Необходимо определить рыночную стоимость четырехдвигательного самолета. Исходные данные для оценки:

1. стоимость аналога составляет 25 млн. руб.;
2. скидка на торг составляет 10%;
3. аналог имеет наработку двигателей равную половине требуемых межремонтных ресурсов;
4. двигатели объекта оценки имеют налет 14 000 часов;
5. межремонтный налет часов до капитального ремонта составляет 18 000 часов;
6. стоимость ремонта двигателя – 2,5 млн. руб.
7. по остальным характеристикам и наработке ресурсов объект оценки и аналог идентичны.
   * 1. Определить физический износ, если известны следующие данные. Возраст 12 лет. Нормативный срок службы 15 лет. 3 года назад износ определили в 30%. Износ начисляется линейно.
     2. Определить рыночную стоимость линии. Оценщик методом индексации первоначальной стоимости определил затраты на воспроизводство без учета износов в размере 20 млн.руб. Нормативный срок службы линии 20 лет. Хронологический возраст 6 лет. Эффективный возраст 8 лет.

В ходе анализа Оценщик выявил, что новые аналогичные линии сейчас продаются по 19 000 000 руб., кроме того, они выполнены по новым технологиям из-за чего их производительность на 5% выше.

В рамках доходного подхода к оценке рыночная стоимость всех операционных активов предприятия определена в размере 2 млрд.руб. По затратному подходу к оценке рыночная стоимость всех специализированных операционных активов составляет 2,5 млрд.руб. Рыночная стоимость неспециализированных операционных активов составляет 150 млн.руб. Рыночная стоимость неоперационных активов 50 млн.руб.

* + 1. Определить оставшийся срок службы горнопроходческой линии. Начало эксплуатации - апрель 2012, дата определения оставшегося срока службы – январь 2015. Годовая норма выработки 1 045 000 тн. Оставшийся объем запасов 3,4 млн.тн. Линия смонтирована под данную выработку, по истечению добычи ее демонтируют.
    2. Определить рыночную стоимость станка в г. Самаре с учетом НДС. Станок был приобретен в Германии за 350 000 евро. Индекс цен на аналогичное оборудование в еврозоне за период с 01.01.1999 по 10.02.2004 составил 1,54, а в период с 10.01.1999 по 15.10.2016 – 2,12. Поставка произведена на условиях DDP (включает таможенное оформление, доставку и монтаж). Дата поставки – 10.02.2004. Дата оценки – 15.10.2016. Таможенная пошлина составляет 10%. Затраты на доставку и монтаж составляют 20%. Курс евро на 10.02.2004 составлял 35,10 руб./евро, а на 15.10.2016 – 70,18 руб./евро.
    3. Оборудование произведено в России и вывезено за границу. Там оно стоит 140 000 долл. США с учетом вывозной пошлины. Потом его опять ввезли в Россию. Вывозная пошлина 18%, ввозная 12%. НДС не облагается. Какова стоимость в условиях России.
    4. Оборудование куплено в 2012 г. за 25000$ со склада. Договор поставки включает в себя расходы на пошлину и ускоренную доставку 10 и 5 % соответственно. Курс на дату приобретения 40 руб./$. Коэффициент роста цен в долларах 1.03. Курс на дату оценки 60 руб./$. Покупатель параллельно заключал договор поставки аналогичного оборудования за 200 000 руб. Цена этого договора на дату оценки не изменилась. Определить рыночную стоимость.
    5. Определить физический износ фанерного завода по состоянию на 2016 год. Срок службы – 25 лет. Оборудование вводилось: в 2000 году – 2000 т. р.; В 2005 году – 3000 т. р.; в 2010 году – 4000 т. р.
    6. Рассчитать функциональный износ, если расходы на электроэнергию нашего оборудования 100 000 руб., а объекта-аналога – 60 000 руб. Оборудование будет существовать три года. Ставка дисконтирования 20%. Дисконтирование проводится на середину периода.
    7. Стоимость нового объекта (не помню какой точно) - 2 млн. (с учетом монтажа). Он может работать только на 70% мощности из-за того, что его газовые горелки не соответствуют трубам подачи газа на предприятии. Можно устранить это модернизацией горелок, что обойдется в 400 тыс. руб. Объект имеет физический износ 50%. Далее что-то про НЭИ, которое соответствует текущему использованию, производственным возможностям завода и т.п. Определить рыночную стоимость. Коэффициент торможения по мощности принять равным 1.

|  |  |
| --- | --- |
| Модель: | JWC 2378-С. |
| Вес: | 27 тонн |
| Страна-производитель: | Никарагуа |
| Год производства: | 2016 |
| Цена оборудования: | 450 000 NIO |
| Затраты на монтаж: | 158 000 рублей |
| Затраты на пуско-наладочные работы: | 84 000 рублей |
| Увеличение срока действия гарантии: | 48 000 рублей |
| Величина таможенной пошлины: | 3 000 рублей |
| Стоимость доставки: | 120 000 рублей |
| Надбавка за ускоренную доставку: | 26 000 рублей |

* + 1. Определить затраты на воспроизводство станка «JWC 2378-С» (без учета износа и устаревания, без учета НДС) на основании данных контракта на его точную копию. Оценка производится по состоянию на 2016 год. Все данные приведены без учета НДС и других косвенных налогов. Данные из контракта:

Курс никарагуанской кордобы по состоянию на дату оценки: 1 NIO = 2 RU.

* 1 265 000;
* 1 262 000;
* 1 339 000;
* 1 130 000.
  + 1. Компания приобрела станок производительностью 100 деталей в час в январе 2007 года за 250 000 рублей. Нормативный срок полезного использования подобных станков 25 лет. Вследствие неправильной эксплуатации станок получил неустранимый ущерб, что повлияло на его производительность, которая составила 80 деталей в час. Определить затраты на воспроизводство с учетом всех видов износа и устареваний по состоянию на январь 2017 года, если известно, что цены на подобные станки с даты приобретения выросли на 60%, а коэффициент торможения по производительности составляет 0,7064.
* 192 000;
* 240 000;
* 169 536;
* 205 000.
  + 1. Определить рыночную стоимость оборудования. Полная стоимость замещения 10 000 000 руб.. Физический износ 90% и внешний износ 95%. Известно, что масса оборудования 20 т, стоимость металлолома на условиях самовывоза — 9 000 руб./т.
* 50 000;
* 1 000 000;
* 180 000;
* 500 000.
  + 1. Определить функциональный износ линии, если известно, что для обслуживания оцениваемой линии требуется два человека, для обслуживания современной аналогичной линии — 1 человек. Известно, что оставшийся срок жизни линии — 3 года. Ставка дисконтирования 20%. Зарплата — 20 000 руб./чел. в месяц. Прочие расходы не учитывать (расчеты вести на середину периода). Коэффициент торможения для аналогичного оборудования — 0,8.
    2. Из-за неисправности горелки производительность оборудования снизилась до 55% от паспортной производительности. Стоимость нового оборудования 1 млн. руб. Ремонт горелки обойдется в 300 тыс. руб. Каков вид износа и его величина?
* неустранимый функциональный, 450 тыс.руб.;
* устранимый функциональный 300 тыс.руб.;
* неустранимый физический 450 тыс.руб.;
* устранимый физический, 300 тыс.руб.
  + 1. Стоимость нового оборудования (Цон) составляет 100 ден. ед. У объекта оценки оставшийся срок жизни 10 лет. Нормативный срок жизни 15 лет. Стоимость оборудования в зависимости от износа описывается формулой Цоо = Цон\* (1-exp-0,4\*ХВ). Определить рыночную стоимость объекта оценки (Цоо).
    2. Закупили оборудование в 2012 г. за 14 000 $ со склада на условиях EXW (франко завод). Заключен договор поставки, который включает в себя расходы на таможенную пошлину и ускоренное оформление 10 и 5% соответственно. Курс на дату приобретения 30 руб./$. Коэффициент роста цен в США в $ 0,95. Курс дату оценки 60 руб./$. Покупатель параллельно заключил договор поставки аналогичного оборудования за 100 000 руб. Цена этого договора не изменилась на дату оценки. Найти рыночную стоимость.
    3. Полная восстановительная стоимость турбины на 2017г. 900 млн.руб. Турбина введена в эксплуатацию в 1985году. Срок службы 40 лет.

В 2008 году колесо генератора (основной элемент турбины) было заменено на новое стоимостью 550 млн.руб. с учетом демонтажа в размере 50 млн.руб. (в уровне цен 2008 года). К 2017 стоимость колеса выросла на 50%.

Определить рыночную стоимость турбины по состоянию на 2017 год.

* + 1. Восстановительная стоимость оборудования X ед. Оставшийся срок службы короткоживущих элементов оборудования - 8 лет, долгоживущих элементов - 16 лет. В результате кап. ремонта износ короткоживущих элементов снизился на 25%, а долгоживущих - на 50%. Физический износ и экономическое устаревание не выявлены. Определить РС, если доля короткоживущих элементов Y, а долгоживущих – Z.
    2. Предприятием в 2007 году поставлено на баланс оборудование, произведенное в Германии. Первоначальная балансовая стоимость 5 000 000 руб. Затраты на монтаж осуществлены российской компанией и составляют 30% от стоимости оборудования. Рассчитать стоимость затрат на воспроизводство на 2010 г., если стоимость СМР в России за это время выросли на 20%. Курс Евро на 2007 г. - 32 руб., на 2010 года - 72 руб. рост цен на аналогичное оборудование в Еврозоне на аналогичное оборудование 1,3 за указанный период.

*Сравнительный подход к оценке*

* + 1. Рассчитать стоимость объекта оценки. Иф аналога 60%, Иф об.оценки 40%, стоимость аналога 100 т.р.
    2. Определить рыночную стоимость несмонтированного емкостного оборудования по состоянию на июнь 2016г. по приведённым аналогам. Характеристики оцениваемого объекта:

1. 1999 года выпуска;
2. в отличном состоянии;
3. из углеродистой стали;
4. массой 7 т;
5. произведен в Европе.

Указанные далее аналоги считать равноценными. Аналоги демонтированы, продаются со склада. Величиной прочих затрат в целях данной задачи пренебречь.

*Встречается вариант задачи, когда зависимость стоимости от массы описывается через коэффициент торможения.*

**Найденные предложения на рынке**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Аналог 1** | **Аналог 2** |
| Дата предложения | Июнь 2016 г. | Июнь 2016 г. |
| Наименование | Емкостное оборудование | Емкостное оборудование |
| Стоимость, руб. | 350 000 | 2 000 000 |
| НДС | с НДС | с НДС |
| Год производства | 2000 | 2003 |
| Состояние | хорошее | Хорош. |
| Материал | Углер. сталь | Нержавеющая сталь |
| Масса, т | 5 | 12 |
| Страна производства | Россия | Евр. |

**Корректировка на регион производства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Значение** | **Корректировка**  **(по отношению к региону «Россия»)** |
| Россия | 1 |
| Азия | 0,8 |
| Европа | 1,3 |

**Корректировка на состояние**

|  |  |
| --- | --- |
| **Значение** | **Корректировка**  **(по отношению к состоянию «Хорошее»)** |
| Удовлетворительное | -25% |
| Хорошее | 0% |
| Отличное | 20% |

**Используется для расчета корректировки на период выпуска** (средняя стоимость реакторов, отличающихся только годом выпуска, для различных периодов выпуска [прочие параметры принять идентичными])

|  |  |
| --- | --- |
| **Период выпуска** | **Значение, тыс. руб.** |
| 1989-1993 | 250 |
| 1994-1998 | 300 |
| 1999-2003 | 315 |
| 2004-2008 | 330 |

**Корректировка на материал**

|  |  |
| --- | --- |
| **Материал** | **Поправочный коэффициент** |
| Нержавеющая стать | 3,5 |
| Углеродистая сталь | 1 |

* + 1. Определить сравнительным подходом рыночную стоимость буксира, мощностью Р 1500. Износ у объекта оценки 70%, стоимость нового- 30 000 000 рублей. Оценщик анализом рынка со всеми корректировками на отличие определил, что 1 квт стоит 5 000 рублей.
    2. Компания А оказывает услуги по монтажу оборудования компании Б. Так как компания А является дочерней компании Б, она получает обычно скидку 15%. В данном случае скидка составила 20%. Какую скидку на торг следует использовать при оценке оборудования в части расходов на монтаж?
    3. Рыночная стоимость аналога с износом 40% составляет 100000 руб. Определить поправочный коэффициент для объекта оценки с износом 60%.
    4. Определить рыночную стоимость токарного станка мощностью 30 кВт, если аналог при мощности 35 кВт стоит 100 000 руб.

Известны величины коэффициентов торможения:

* для металлорежущих станков по размерам заготовки – 0,7;
* для металлорежущих станков по мощности – 0,8;
* для общепромышленного оборудования – 0,6.
  + 1. Рассчитайте среднерыночную скидку на торг. Цена предложения объекта 1- 300 тыс. рублей, цена сделки -260 000 рублей. Цена предложения объекта 2- 500 тыс. рублей, цена сделки -440 000 рублей. Цена предложения объекта 3- 400 тыс. рублей, цена сделки -350 000 рублей.
* 0,125;
* 0,133;
* 0,126;
* 0,378;
* 0,144;
* 0,12.
  + 1. Объект оценки – седельный тягач Mercedes Actros, 2010 год выпуска, пробег 495 045 км. Дата оценки 31.12.2016 г. Выбрать из таблицы наиболее подходящие аналоги, при различии значений пробегов на 10% корректировка на пробег не вносится. Среднерыночная скидка на торг 10%.

| **Параметр** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** | **Аналог 4** | **Аналог 5** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Марка и модель | Mercedes Actros | Mercedes Actros | Камаз 6520 | Mercedes Actros | Mercedes Actros |
| Год выпуска | 2008 | 2010 | 2009 | 2010 | 2015 |
| Пробег, км | 830 000 | 515 000 | 600 000 | 470 000 | 90 000 |
| Цена предложения с НДС, руб. | 2 500 000 | 1 900 000 | 900 000 | 2 000 000 | 5 000 000 |
| Дата предложения | 01.11.2017 | 15.12.2016 | 01.11.2016 | 04.12.2016 | 09.02.2017 |

* + 1. Объект приобретен в 2007 году. Прямые расходы 200. Доставка и монтаж 30 %. Рост цен 1.2 к дате оценки. Дано 5 аналогов (различия в годах выпуска, дате сделки и еще что-то), надо выбрать ближайшие (получаются три со средней ценой 100 т.р.). Надо определить чистые поступления денег продавцу сравнительным подходом если объекты аналоги уже подготовлены к продаже, затраты на демонтаж 50 % от затрат на доставку и монтаж, а расходы типа организатору торгов 5 %.
    2. Дана зависимость С = 800 - 2 х R где R это грузоподъемность тельфера. Данная зависимость определена при анализе грузоподъемности от 1 до 5 тонн. Определить рыночную стоимость тельфера грузоподъемностью 90 тонн.

В ответах: несколько числовых вариантов и вариант «не хватает данных»

* + 1. Стоимость ножовочного станка с характеристиками диаметр 250 мм, мощность 2,2кВт описывается регрессионно-корреляционной зависимостью у=1,888\*х1^0.4\*x2^0.7\*Кв. дано х1- диаметр, х2 – мощность, Кв – какой-то коэффициент, величина которого определяется по таблице в зависимости от типа оцениваемого оборудования.

*Доходный подход к оценке*

* + 1. Определить рыночную стоимость производственной линии методом капитализации дохода при линейном возврате капитала. ПВД = 100.000, Среднегодовая загрузка 80%. ОР = 15% от ПВД. Ставка дисконтирования 20%. Нормативный срок жизни 35 лет, хронологический 10 лет, по мнению специалистов, остаточный срок службы объекта 20 лет.
    2. Определите рыночную стоимость производственной линии методом прямой капитализации. Оцениваемая линия способа приносить годовой потенциальный валовой доход в размере 2 000 000 руб. Недозагрузка составляет 5%. Эксплуатационные и прочие расходы при существующей загрузке составляют 1 200 000руб. Ставка дисконтирования -14%, норма возврата капитала – 8%.
* 3 636 000;
* 3 182 000;
* 11 667 000;
* 5 000 000.
  + 1. Оборудование может приносить прибыль 1 500 000. Расходы на обслуживание 15% вне зависимости от загруженности, недозагруженность 10%. Расходы (не помню какие, скорее всего, переменные) 800 000, ставка капитализации 15 %. Норма возврата 10 %. Рассчитать стоимость.
    2. Определите стоимость технологической линии методом прямой капитализации исходя при линейном возврате капитала. Оцениваемая линия может приносить потенциальный валовый доход в 160 000 руб. Среднегодовая загрузка линии составляет 85%. Операционные расходы составляют 15% от потенциального валового дохода. Ставка дисконтирования составляет 20%. Нормативный срок службы составляет 25 лет, хронологический возраст линии составляет 10 лет, при этом оставшийся срок службы по оценке технических экспертов составляет 20 лет. К концу срока экономической жизни линия может быть продана по стоимости равной действительному валовому доходу в первый период. Наиболее эффективное использование-продолжение эксплуатации линии в соответствии с функциональным назначением. Результат округлить до тысяч.
* 470 000;
* 750 000;
* 488 000;
* 452 000.
  + 1. Определить ставку дисконтирования, если известно, что ставка капитализации составляет 30%, а норма возврата капитала 0,12.
    2. Оборудование может приносить прибыль 10 млн руб. Расходы на оборудование составляют 3 млн в год. На дату оценки оборудование находится в нерабочем состоянии (требует ремонта). Стоимость ремонта составит 200 тыс. руб. и будет оплачиваться равномерно на протяжении года. После ремонта оборудование сможет проработать еще три года с недозагрузкой 10% и полностью обесценится. Темпы роста цен 5% в год. Определить рыночную стоимость оборудования. Ставка дисконтирования 20%. Дисконтирование на середину периода. Ставка капитализации 14%.

# 6. ФОРМУЛИРОВКИ ВОПРОСОВ, ТРЕБУЮЩИЕ КОНКРЕТИЗАЦИИ

*Иногда полноценно восстановить формулировку вопроса / задачи сразу не удается: ясно, что встретилась что-то новое, но доступная информация допускает неоднозначное толкование: не понятно, что именно спрашивают или какой ответ правильный; не хватает данных, необходимых для решения и пр.*

*В данном разделе приводятся указанные формулировки для того, чтобы пользователи Базы вопросов могли принять участие в их восстановлении.*

**6.1.** Дано специализированное оборудование блок А и блок Б. Стоимость общая по доходному подходу составляет СКОЛЬКО-ТО (не помню), стоимость недвижимости 150 т.р. Стоимость нового аналогичного блока А составляет 250 т.р., блока Б 350 т.р. Затраты на монтаж 30 % . Рассчитать стоимость блока А.

**6.2.** Как определяется функциональный износ объекта при отсутствии разницы в параметрах (дословно не помню, но суть была в том, что производительность осталась на том же уровне)?

* он равен разнице между стоимостью воспроизводства и замещения объекта оценки,
* он равен разнице между стоимостью современного аналога и стоимостью замещения ОО,
* он равен разнице между стоимостью нового аналога и стоимостью воспроизводства аналога
* и еще какой-то вариант.

**6.3.** Определить рыночную стоимость объекта оценки, если его пробег составляет 34 тыс.км. Цена объекта-аналога 700 000 руб. при пробеге 35 тыс.км. (значения остальных характеристик идентичны). Рыночная стоимость объекта оценки прямо пропорциональна пробегу.

*Комментарий: смущает оборот «прямо пропорционально» (чем больше пробег – тем больше стоимость?).*

# 7. НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ПОДГОТОВКЕ И СДАЧЕ ЭКЗАМЕНА

**7.1.** Большинство вопросов и задач на экзамене встречаются в нескольких вариантах. По направлению «оценка недвижимости» было зафиксировано, как минимум, 5 вариантов одной из задач. Например, однотипные задачи могут отличаться:

* значениями входных параметров;
* параметрами, величину которых требуется определить в рамках единой модели расчета (a + b = c → в первой задаче нужно найти «a», в других – «b» и «c»);
* порядком (номерами) ответов;
* использованием частички «не» (~ какой метод используется / какой метод не используется …).

**7.2.** Условия задач содержат лишнюю информацию (не используемую в расчетах).

**7.3.** Следует обращать внимание на оговорки / комментарии, которые даются к показателям. Например имеет место существенная разница между:

* «себестоимостью» и «себестоимостью без учета амортизации»;
* ставкой за общую площадь и ставкой за арендопригодную площадь;
* с / без НДС.

**7.4.** Ответы на все вопросы имеют закрытый характер (выбор из списка). Обычно вариантов ответа 4 – 5. Но встречаются и 3, 6 ответов, встречается вариант ~ «не хватает данных».

**7.5.** Обращать внимание на формулировку вопросов, например: «какой из вариантов является …», «какой из вариантов не является…».