

ЧАСТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Д.О. Лебедев

« 18 » февраля 2015 г.

ПРОГРАММА

Профессиональной переподготовки

«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)»

Санкт-Петербург

2015 г.

## Пояснительная записка

Рыночная оценка необходима для принятия практически любых хозяйственных, управленческих решений на предприятии. В настоящее время большое значение предается оценке пакетов акций предприятия. Важность данного вида оценочной деятельности, обусловлена значительным расширением сектора частной собственности и необходимостью роста инвестиций для развития бизнеса. Оценка пакета акций предприятия проводится с целью дополнительной эмиссии, разрешения имущественных споров и в других актуальных ситуациях. Таким образом, программа профессиональной переподготовки по курсу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» является актуальной. Программа составлена на основании требований к профессиональной компетенции специалистов-оценщиков, осуществляющих свою деятельность в соответствии с законодательством в области оценочной деятельности.

Программа профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» является дисциплиной профиля «Финансы и кредит», вариативная часть профессионального цикла федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению 080100 «Экономика».

Реализация данной программы актуальна в дистанционной форме обучения.

Дистанционное образование отвечает принципу гуманистичности, в соответствии с которым все должны иметь возможность в получении образования. При внедрении данной программы, основанной на дистанционной форме обучения, такая возможность появляется:

- у лиц всех возрастов, проживающих в малоосвоенных районах страны;
- у лиц желающих приобрести новые знания без отрыва от производства;

– у лиц, не имеющих возможность получить образовательные услуги в традиционной системе образования, уволенные и сокращенные лица, зарегистрированные в службах занятости;

– У лиц имеющих медицинские ограничения.

Программа рассчитана на 820 часов. Программой предусмотрено написание трех курсовых работ по основным профессиональным дисциплинам, а также выпускной аттестационной работы. Преобладающей формой текущего контроля выступает письменный опрос в режиме тестовых заданий.

Содержание программы направлено на освоение слушателями знаний, умений и навыков, предъявляемых к специалистам, осуществляющим деятельность в области оценки, в т.ч. освоение базовых экономических дисциплин, а также специальных профессиональных дисциплин.

Для реализации программы используются Федеральные стандарты оценки №1, №2, №3, №4, №5, а также Федеральный закон об оценочной деятельности.

Цель программы обучения: освоение знаний в области оценки имущества, формирование у студентов комплексных знаний о целях, принципах, подходах и этапах проведения оценки имущества.

Задачи программы:

- Формирование у студентов представлений о значении оценочной деятельности в условиях рыночной экономики;

- Изучение нормативно–правовой базы оценочной деятельности, методологических и методических аспектов оценки стоимости имущества;

- В результате изучения дисциплины студенты должны уяснить сущность, цели и принципы оценочной деятельности;

- Изучение подходов к оценке стоимости имущества, методики и методологии проведения оценочных работ и овладение методами проведения оценки, выведения итоговой стоимости имущества.

# **1. УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА**

## **1.1. Область применения**

Категории слушателей, на обучение которых рассчитана программа профессиональной переподготовки (далее – программа): специалисты с высшим образованием.

В процессе освоения программы у слушателей будет возможность получить теоретические и практические знания в области оценки недвижимости, земельных участков различного назначения, машин, оборудования и транспортных средств, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, ценных бумаг, предприятия (бизнеса). Стать специалистом в области оценки в соответствии с требованиями, предъявляемыми нормативными документами Российской Федерации (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.2007 г., Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития №255 от 20.07.2007 г., Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития №254 от 20.07.2007 г.)

## **1.2. Характеристика подготовки по программе**

Нормативный срок освоения программы – 820 часов;

Режим обучения: 34 часа в неделю;

Форма обучения: заочная, с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий;

Форма занятий: самостоятельное обучение;

Форма аттестации: экзамен, зачет, выпускная аттестационная работа;

Продолжительность обучения: 6 месяцев.

### **1.3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины**

Слушатель, освоивший программу, должен: обладать профессиональными компетенциями, включающими в себя способность и готовность к:

ПК-1 – способность определять подходы и методы оценки конкретного предприятия;

ПК-2 – умение применять основные подходы и методы к оценке бизнеса: затратный, доходный и сравнительный;

ПК-3 – способность проводить диагностику финансового состояния предприятия с формированием выводов и рекомендаций по улучшению финансового положения предприятия;

ПК-4 – умение составить заключение (сделать выводы) о соответствии стоимости предприятия (бизнеса) рыночным условиям;

ПК-5 – владение подходами и методами оценки бизнеса;

ПК-6 – способность проводить анализ финансового состояния предприятия;

ПК-7 – владение методами управления стоимостью бизнеса.

#### **владеть:**

- специальной терминологией в сфере оценочной деятельности;
- различными методами и подходами оценки всех видов стоимости бизнеса для различных целей;
- программными продуктами, используемыми для автоматизации расчетов.

#### **уметь:**

- определять различные виды стоимости имущества в зависимости от поставленных целей;
- определять подходы и методы оценки конкретного предприятия;
- проводить диагностику финансового состояния предприятия с формированием выводов и рекомендаций по улучшению финансового положения предприятия;

- составить заключение (сделать выводы) о соответствии стоимости имущества рыночным условиям.

**знать:**

- основные официальные документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации;

- принципы и стандарты оценочной деятельности;

- правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком;

- основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки стоимости имущества;

- основные подходы, методы и этапы процесса оценки;

- основные виды рисков, связанных с проведением оценочных работ, и способы их снижения;

- преимущества и ограничения каждого из подходов;

- особенности применения доходного, сравнительного и затратного подходов; структуру и содержание отчета о проведении работ по оценке имущества;

## 2. УЧЕБНЫЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование дисциплин	Общая трудоемкость, час	Дистанционные занятия, час		Текущая аттестация			Промежуточная аттестация	
			из них		РК РГР Реф.	КР	КП	зачет	экзамен
			Теоретические занятия	Практические занятия					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>1</b>	<b>Правовое обеспечение профессиональной деятельности</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	-	-	-	-	<b>1</b>	-
1.1	Значение, исторический аспект развития и основные понятия оценочной деятельности	7	7	-					
1.2	Основные вопросы законодательного регулирования оценочной деятельности	8	8	-					
1.3	Основные термины и понятия оценочной деятельности	7	7	-					
<b>2</b>	<b>Основы экономической теории и экономики предприятия</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	-	-	-	-	-	<b>1</b>
2.1	Предмет и принципы экономической науки	3	3	-					
2.2	Собственность и экономика	3	3	-					
2.3	Процесс производства в народном хозяйстве	2	2	-					
2.4	Рынок: функции, структура	4	4	-					
2.5	Товар и деньги как центральные категории рыночного хозяйства	6	6	-					
2.6	Рыночный механизм	5	5	-					
2.7	Предприятия в рыночной экономике	4	4	-					
2.8	Роль государства в экономике	3	3	-					
2.9	Международные экономические отношения	4	4	-					
<b>3</b>	<b>Бухгалтерский учет</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	-	-	-	-	-	<b>1</b>
3.1	Сущность учета и его роль в системе управления обществом	2	2	-					
3.2	Бухгалтерский учет, его сущность, значение и задачи	2	2	-					
3.3	Предмет бухгалтерского учета	1	1	-					
3.4	Метод бухгалтерского учета	1	1	-					
3.5	Бухгалтерский баланс	2	2	-					
3.6	Система счетов и порядок отражения в них хозяйственных операций	2	2	-					
3.7	Синтетический и аналитический учет	2	2	-					
3.8	Классификация счетов бухгалтерского учета	1	1	-					
3.9	План счетов бухгалтерского учета. Классификация счетов по отношению к балансу	2	2	-					
3.10	Стоимостное измерение в бухгалтерском учете	1	1	-					
3.11	Учет процесса снабжения, производства и реализации	1	1	-					
3.12	Первичное наблюдение, документация и инвентаризация	1	1	-					
3.13	Регистры и формы бухгалтерского учета	2	2	-					
3.14	Бухгалтерская отчетность	1	1	-					
3.15	Организация бухгалтерского учета	1	1	-					
<b>4</b>	<b>Аудит</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	-	-	-	-	-	<b>1</b>
4.1	Основные термины и понятия	4	4	-					
4.2	Виды аудита	3	3	-					
4.3	Нормативное регулирование аудиторской деятельности	3	3	-					
4.4	Права, обязанности и ответственность аудиторов и	3	3	-					

	аудиторских организаций								
4.5	Методы проведения аудиторской проверки	3	3	-					
4.6	Аудиторские доказательства и методы их получения	3	3	-					
4.7	Структура и содержание аудиторских заключений	3	3	-					
<b>5</b>	<b>Налоги и налогообложение</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
5.1	Налог на добавленную стоимость	7	7	-					
5.2	Акциз	6	6	-					
5.3	Налог на доходы физических лиц	7	7	-					
5.4	Единый социальный налог	6	6	-					
5.5	Налог на прибыль организаций	6	6	-					
<b>6</b>	<b>Основы оценочной деятельности</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
6.1	Правовое регулирование оценочной деятельности	2	2	-					
6.2	Правовое регулирование объектов оценки	2	2	-					
6.3	Государственное регулирование оценочной деятельности	2	2	-					
6.4	Основные понятия оценки	2	2	-					
6.5	Математические основы оценочной деятельности. Шесть функций денежной единицы	2	2	-					
<b>7</b>	<b>Основы оценки стоимости недвижимости</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
7.1	Основные понятия оценки недвижимости	12	12	-					
7.2	Сбор исходной информации	12	12	-					
7.3	Доходный подход к оценке недвижимости	16	16	-					
7.4	Сравнительный подход к оценке недвижимости	16	16	-					
7.5	Затратный подход к оценке недвижимости	16	16	-					
7.6	Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости	2	2	-					
<b>8</b>	<b>Оценка стоимости земельных участков</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
8.1	Имущественные права на землю как объекты оценки стоимости	6	6	-					
8.2	Регулирование землепользования. Градостроительные и иные ограничения в использовании земли	6	6	-					
8.3	Государственный кадастр недвижимости	6	6	-					
8.4	Кадастровая оценка городской земли	6	6	-					
8.5	Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. Процесс оценки	8	8	-					
<b>9</b>	<b>Ценообразование в строительстве</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
9.1	Основные понятия ценообразования в строительстве	5	5	-					
9.2	Основы проектно-сметной документации	5	5	-					
9.3	Определение сметной стоимости строительства и СМР	5	5	-					
9.4	Методы определения сметной стоимости и договорных цен	5	5	-					
<b>10</b>	<b>Практика оценки стоимости недвижимости</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>КР</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
10.1	Практика оценки стоимости недвижимости	52	-	52					
<b>11</b>	<b>Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
11.1	Законодательные и правовые основы оценки стоимости машин и	12	12	-					



	оборудования								
11.2	Основные термины и понятия в оценке машин и оборудования	12	12	-					
11.3	Основные подходы, применяемые в оценке машин и оборудования	13	13	-					
11.4	Основные подходы, применяемые в оценке машин и оборудования	12	12	-					
11.5	Итоговая величина рыночной стоимости	3	3	-					
<b>12</b>	<b>Ценообразование в машиностроении</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
12.1	Классификация машин и оборудования	12	12	-					
12.2	Основные термины и понятия в оценке машин и оборудования	12	12	-					
<b>13</b>	<b>Оценка стоимости транспортных средств</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
13.1	Методологические основы оценки транспортных средств	20	20	-					
13.2	Оценка транспортных средств в течение полного жизненного цикла	20	20	-					
<b>14</b>	<b>Практикум в оценке стоимости машин и оборудования</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>-</b>	<b>КР</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
14.1	Практикум в оценке стоимости машин и оборудования	40	-	40					
<b>15</b>	<b>Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности</b>	<b>92</b>	<b>92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
15.1	Состав нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	12	-					
15.2	Правовая охрана объектов интеллектуальной собственности	10	10	-					
15.3	Основные понятия оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10	10	-					
15.4	Этапы оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10	10	-					
15.5	Предпочтительность применения подходов к оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10	10	-					
15.6	Сравнительный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	12	-					
15.7	Затратный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	12	-					
15.8	Доходный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	12	-					
15.9	Определение итоговой величины стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	4	4	-					
<b>16</b>	<b>Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>КР</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
16.1	Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	54	-	54					
<b>17</b>	<b>Оценка стоимости финансовых институтов</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
17.1	Финансовые институты – специфические объекты оценки	5	5	-					
17.2	Доходный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов	7	7	-					
17.3	Сравнительный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов	7	7	-					

17.4	Затратный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов	7	7	-					
17.5	Оценка кредитно-финансовых институтов в целях слияний и поглощений	6	6	-					
<b>18</b>	<b>Оценка стоимости ценных бумаг</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
18.1	Ценные бумаги, как объект оценки, стоимость ценных бумаг и факторы ее определяющие	3	3	-					
18.2	Эмиссия ценных бумаг, этапы и особенности	3	3	-					
18.3	Рынок ценных бумаг, органы регулирования ценных бумаг	3	3	-					
18.4	Нормативно-правовая база оценки ценных бумаг в России	3	3	-					
18.5	Методы фундаментального анализа, место и значение технического и инструментального анализа	3	3	-					
18.6	Оценка долговых ценных бумаг, особенности оценки рыночной стоимости государственных долговых обязательств и корпоративных облигаций	4	4	-					
18.7	Оценка долевых ценных бумаг	4	4	-					
18.8	Оценка ценных бумаг с фиксированным доходом	4	4	-					
18.9	Производные финансовые инструменты	3	3	-					
<b>19</b>	<b>Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
19.1	Понятие, цели, задачи и значение оценки бизнеса	5	5	-					
19.2	Виды стоимости и принципы оценки бизнеса	5	5	-					
19.3	Система информации в оценке стоимости предприятия (бизнеса)	5	5	-					
19.4	Доходный подход в оценке стоимости предприятия (бизнеса)	9	9	-					
19.5	Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса)	9	9	-					
19.6	Затратный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса)	9	9	-					
19.7	Определение итоговой величины стоимости. Применение премий и скидок	3	3	-					
19.8	Отчет об оценке бизнеса	7	7	-					
19.9	Оценка стоимости инвестиционных проектов	7	7	-					
19.10	Синтетические методы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	7	7	-					
19.11	Создание стоимости компании. Оценка бизнеса для целей реструктуризации	6	6	-					
<b>20</b>	<b>Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>
20.1	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	54	-	54					
<b>21</b>	<b>Подготовка выпускной аттестационной работы</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>10</b>					
	<b>Итого</b>	<b>820</b>	<b>610</b>	<b>210</b>					
	Итоговая аттестация	Защита итоговой аттестационной работы							

### 3. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ НА ОСНОВАНИИ УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКОГО ПЛАНА.

#### УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

по дисциплине «Правовое обеспечение профессиональной деятельности»

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
Раздел 1. Теоретические и правовые основы оценочной деятельности		
Тема 1. Значение, исторический аспект развития и основные понятия оценочной деятельности	7	
Тема 2. Основные вопросы законодательного регулирования оценочной деятельности	8	
Раздел 2. Методология оценочной деятельности		
Тема 1. Основные термины и понятия оценочной деятельности	7	
Итого часов:	22	

#### СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

*Раздел 1. Теоретические и правовые основы оценочной деятельности*

*Тема 1. Значение, исторический аспект развития и основные понятия оценочной деятельности*

Значение, цели и задачи оценочной деятельности в современной экономике России. История развития оценочной деятельности в России и в мире. Современный этап развития рынка оценочных услуг. Понятия: оценочная деятельность, объекты оценки, субъекты оценки, подход к оценке, метод оценки. Требования к субъектам оценочной деятельности. Необходимость и целесообразность оценки объектов собственности. Обзор современного рынка услуг в оценочной деятельности.

*Тема 2. Основные вопросы законодательного регулирования оценочной деятельности*

Значение ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. Обязательные случаи оценки в соответствии с другими нормативно-правовыми актами РФ. Стандарты оценки, обязательные к применению в РФ. Уполномоченный орган по контролю, за осуществлением оценочной деятельности в РФ и его функции. Основные нормативные

документы по регулированию оценочной деятельности в РФ. Оценка в рамках законодательства о банкротстве. Оценка в рамках производства дел об административных правонарушениях.

*Раздел 2. Методология оценочной деятельности*

*Тема 1. Основные термины и понятия оценочной деятельности*

Понятия «стоимость», «цена», «затраты». Виды стоимости и факторы, влияющие на стоимость. Система принципов оценки. Принципы оценки. Понятие процесса оценки. Основные этапы оценки стоимости. Значение информации в оценке. Информация, используемая оценщиком для проведения оценки. Требования, предъявляемые к информации. Последовательность проведения оценки объекта оценки. Основные понятия, используемые в оценке, взаимосвязи между ними, факторы, влияющие на них.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

**УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН  
по дисциплине «Основы экономической теории и экономики  
предприятия»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<i>Основы экономической теории и экономики предприятия</i>		
Раздел 1. Базовые экономические понятия		
Тема 1. Потребности, ресурсы, выбор	17	
Тема 2. Рыночная система: спрос и предложение	17	
Итого часов:	34	

**СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

*Раздел 1. Базовые экономические понятия*

*Тема 1. Потребности, ресурсы, выбор*

Экономические потребности, как внутренний побудитель активной деятельности человека. Понятия: потребительская "корзина", экономические блага, экономические ресурсы, экономический выбор, альтернативные

издержки, производственные возможности. Кривая производственных возможностей. Экономический кругооборот.

Тема 2. Рыночная система: спрос и предложение

Рынок как система отношений. Виды и формы рынков. Понятие и значение транзакционных издержек, введенное в экономическую теорию Р. Коузом в статье "Природа фирмы" (1937). Понятия спрос и предложение. Кривая спроса. Функция спроса.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

**УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН  
по дисциплине «Бухгалтерский учет»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b><i>Бухгалтерский учет</i></b>		
Тема 1. Сущность учета и его роль в системе управления обществом	2	
Тема 2. Бухгалтерский учет, его сущность, значение и задачи	2	
Тема 3. Предмет бухгалтерского учета	1	
Тема 4. Метод бухгалтерского учета	1	
Тема 5. Бухгалтерский баланс	2	
Тема 6. Система счетов и порядок отражения в них хозяйственных операций	2	
Тема 7. Синтетический и аналитический учет	2	
Тема 8. Классификация счетов бухгалтерского учета	1	
Тема 9. План счетов бухгалтерского учета. Классификация счетов по отношению к балансу	2	
Тема 10. Стоимостное измерение в бухгалтерском учете	1	
Тема 11. Учет процесса снабжения, производства и реализации	1	
Тема 12. Первичное наблюдение, документация и инвентаризация	1	
Тема 13. Регистры и формы бухгалтерского учета	2	
Тема 14. Бухгалтерская отчетность	1	
Тема 15. Организация бухгалтерского учета	1	
Итого часов:	22	

**СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

Тема 1. Сущность учета и его роль в системе управления обществом

Общее понятие хозяйственного учета. Исторические предпосылки его возникновения и развития. Основные стадии учетного процесса. Измерители, применяемые в учете. Виды учета и их характеристика. Особенности бухгалтерского учета.

### Тема 2. Бухгалтерский учет, его сущность, значение и задачи

Роль бухгалтерского учета в системе управления организации. Информационная и контрольная функции бухгалтерского учета. Основные задачи бухгалтерского учета. Связь бухгалтерского учета и другими науками и функциями управления.

### Тема 3. Предмет бухгалтерского учета

Предмет бухгалтерского учета, его объекты. Имущество организации. Классификация имущества по функциональной роли в процессе производства. Источники формирования имущества. Классификация источников. Хозяйственные операции — составляющие хозяйственных процессов, их характеристика.

### Тема 4. Метод бухгалтерского учета

Метод бухгалтерского учета. Основные элементы метода бухгалтерского учета. Взаимосвязь и взаимообусловленность элементов бухгалтерского учета.

### Тема 5. Бухгалтерский баланс

Понятие баланса в качестве способа обобщенного отражения имущества организации по составу и источникам его формирования. Строение и содержание бухгалтерского баланса. Использование бухгалтерского баланса для анализа финансового состояния организации. Изменения в балансе под влиянием хозяйственных операций.

### Тема 6. Система счетов и порядок отражения в них хозяйственных операций

Сущность бухгалтерского счета, его строение. Характеристика активных счетов. Характеристика пассивных счетов. Особенности строения активно-пассивных счетов. Сущность двойной записи на счетах, ее обоснование и контрольное значение. Корреспонденция счетов. Бухгалтерские записи на счетах, их виды.

### Тема 7. Синтетический и аналитический учет

Понятие о синтетическом и аналитическом учете. Контрольная связь их показателей. Счета для ведения синтетического и аналитического учета. Понятие о субсчетах. Проверка и обобщение данных бухгалтерского учета. Оборотные ведомости, их контрольное значение.

### Тема 8. Классификация счетов бухгалтерского учета

Значение и принципы классификации счетов. Классификация счетов по назначению и структуре. Классификация счетов по экономическому содержанию. Счета для учета имущества. Счета источников формирования имущества. Счета, предназначенные для учета хозяйственных процессов.

Тема 9. План счетов бухгалтерского учета. Классификация счетов по отношению к балансу

Понятие, построение, назначение и содержание плана счетов бухгалтерского учета. Характеристика балансовых счетов. Забалансовые счета, особенности ведения учета на них. Основные задачи забалансовых счетов.

### Тема 10. Стоимостное измерение в бухгалтерском учете

Оценка объектов бухгалтерского учета, ее цели и принципы. Значение и необходимость переоценки объектов бухгалтерского учета. Основные методические положения оценки имущества. Калькуляция как способ группировки затрат и определения себестоимости.

### Тема 11. Учет процесса снабжения, производства и реализации

Характеристика затрат на приобретение имущества. Счета бухгалтерского учета для отражения процесса снабжения. Методы оценки производственных запасов. Порядок распределения отклонений фактической себестоимости от учетных цен. Учет процесса производства. Затраты на производство и основные принципы их группировки. Методы учета затрат. Счета для учета процесса производства. Определение производственной себестоимости готовой продукции, выполненных работ, оказанных услуг. Учет процесса реализации. Задачи учета процесса реализации. Счета для учета процесса реализации продукции (работ, услуг). Определение финансовых результатов от реализации.

### Тема 12. Первичное наблюдение, документация и инвентаризация

Первичное наблюдение, документация. Реквизиты документов. Требования, предъявляемые к содержанию и оформлению документов. Виды бухгалтерских документов и их классификация. Первичный учет и организация документооборота. Обработка документов в бухгалтерии. Хранение документов. Инвентаризация, ее роль и порядок проведения. Виды инвентаризаций. Оформление, выявление и отражение результатов инвентаризации в бухгалтерском учете.

### Тема 13. Регистры и формы бухгалтерского учета

Учетные регистры, их сущность, назначение и классификация. Способы записей в учетные регистры. Ошибки в учетных записях. Способы их выявления и исправления. Формы бухгалтерского учета. Основные направления развития форм учета в современных условиях.

### Тема 14. Бухгалтерская отчетность

Сущность и значение бухгалтерской отчетности. Основные формы и показатели бухгалтерской отчетности. Виды бухгалтерской отчетности. Порядок и сроки составления, представления и утверждения.

### Тема 15. Организация бухгалтерского учета

Методологическое обеспечение и принципы организации бухгалтерского учета. Учетная политика организации. Международные стандарты бухгалтерского учета и отчетности.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

## **УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН по дисциплине «Аудит»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Аудит</b>		
Раздел 1. Понятие аудита и правовое регулирование аудиторской деятельности		



Тема 1. Основные термины и понятия	4	
Тема 2. Виды аудита	3	
Раздел 2. Правовые основы аудиторской деятельности		
Тема 1. Нормативное регулирование аудиторской деятельности	3	
Тема 2. Права, обязанности и ответственность аудиторов и аудиторских организаций	3	
Раздел 3. Методы и приемы аудиторской проверки		
Тема 1. Методы проведения аудиторской проверки	3	
Тема 2. Аудиторские доказательства и методы их получения	3	
Раздел 4. Аудиторские заключения		
Тема 1. Структура и содержание аудиторских заключений	3	
Итого часов:	22	

## **СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

### *Раздел 1. Понятие аудита и правовое регулирование аудиторской деятельности*

#### *Тема 1. Основные термины и понятия*

История возникновения, необходимость аудита. Сущность аудиторской деятельности, понятия и определения. Закон РФ № 119 «Об аудиторской деятельности» от 07 августа 2001 года. Основные функции уполномоченного федерального органа государственного регулирования аудиторской деятельности в лице Правительства Российской Федерации.

#### *Тема 2. Виды аудита*

Услуги, оказываемые аудиторами. Виды аудиторских проверок: внешний и внутренний аудит. Субъекты, подлежащие обязательной аудиторской проверке. Цель аудиторской деятельности. Сопутствующие аудиту услуги. Требования в части квалификационных знаний к аудиторской деятельности и непосредственно к аудитору.

### *Раздел 2. Правовые основы аудиторской деятельности*

#### *Тема 1. Нормативное регулирование аудиторской деятельности*

Нормативные документы, регулирующие аудиторскую деятельность в Российской Федерации. Четыре уровня документов системы нормативного регулирования в Российской Федерации в целом и по аудиторской деятельности в частности. Постановление Правительства РФ от 29 марта 2002 г. N 190 «О лицензировании аудиторской деятельности». Процедура

лицензирования. Условия по выдаче лицензий для специализированных аудиторских проверок.

*Тема 2. Права, обязанности и ответственность аудиторов и аудиторских организаций*

Права аудиторских организаций и индивидуальных аудиторов. Обязанность и ответственность аудиторских организаций. Статья 3 закона РФ «Об аудиторской деятельности». Аттестация на право осуществления аудиторской деятельности. Система аттестации, обучения и повышение квалификации аудиторов. Кодекс этики аудиторов России. Принципы аудитора. Профессиональная компетентность аудитора. Независимость аудиторов и этические нормы аудита.

*Раздел 3. Методы и приемы аудиторской проверки*

*Тема 1. Методы проведения аудиторской проверки*

Роль международных и национальных стандартов в развитии и совершенствовании аудиторской деятельности. Сущность и методы обеспечения качества аудиторских проверок. Выборочный метод в аудиторской проверке. Выборочный метод при качественной проверке первичной документации по учету основных средств. Основные характеристики генеральной совокупности. Математические формулы для расчета определенных способов объема выборки.

*Тема 2. Аудиторские доказательства и методы их получения*

Понятия достаточности и надлежащего характера аудиторских доказательств. Процедуры проверки по существу. Документы, относящиеся к аудиторским доказательствам. Оценка надежности аудиторских доказательств. Процедуры, выполняемые для получения аудиторских доказательств.

*Раздел 4. Аудиторские заключения*

*Тема 1. Структура и содержание аудиторских заключений*

Понятие аудиторского заключения в статье 10 закона «Об аудиторской деятельности». Правило (стандарт) N 6 «Аудиторское заключение по финансовой (бухгалтерской) отчетности», утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2002 года за № 696.

Аудиторское заключение в соответствии с федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности. Необходимые процедуры при проведении аудита выборочным методом. Документы, прилагаемые в обязательном порядке к аудиторскому заключению.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

### **УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН по дисциплине «Налоги и налогообложение»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b><i>Налоги и налогообложение</i></b>		
Тема 1. Налог на добавленную стоимость	7	
Тема 2. Акциз	6	
Тема 3. Налог на доходы физических лиц	7	
Тема 4. Единый социальный налог	6	
Тема 5. Налог на прибыль организаций	6	
Итого часов:	32	

### **СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

#### Тема 1. Налог на добавленную стоимость

Плательщики налога на добавленную стоимость. Освобождение от исполнения обязанности плательщика налога на добавленную стоимость. Объекты обложения налогом на добавленную стоимость. Закрытый перечень операций, которые не являются объектом обложения налога на добавленную стоимость. Два вида налоговой базы в системе обложения НДС. Условия вычета налога.

#### Тема 2. Акциз

Акциз в налоговой системе России. Налогоплательщики акциза. Список подакцизных товаров, установленный налоговым законодательством. Операции, признанные объектом налогообложения акцизом, в соответствии со статьей 182 НК РФ. Определение налоговой базы при реализации (передаче)

подакцизных товаров. Порядок уплаты акциза. Порядок применения налоговых вычетов, предусмотренных в статье 200 НК РФ, определен в статье 201 НК.

### Тема 3. Налог на доходы физических лиц

Взаимодействие налогоплательщиков, налоговых агентов и налоговых органов. Налоговые резиденты Российской Федерации. Объект обложения налогом на доходы физических лиц. Порядок определения налоговой базы по налогу на доходы физических лиц изложенный в ст.210 НК РФ. Ставки по налогу на доходы физических лиц. Виды налоговых вычетов. Порядок уплаты начисленного налога на доходы физических лиц определенный для налоговых агентов.

### Тема 4. Единый социальный налог

Пенсионный фонд Российской Федерации. Фонд социального страхования РФ (ФСС). Фонд обязательного медицинского страхования (ФОМС). Объект налогообложения для исчисления единого социального налога. Льготы по единому социальному налогу. Порядок исчисления, порядок и сроки уплаты налога налогоплательщиками, производящими выплаты физическим лицам. Порядок исчисления и уплаты налога налогоплательщиками, не производящими выплаты и вознаграждения в пользу физических лиц.

### Тема 5. Налог на прибыль организаций

Две группы плательщиков налога на прибыль согласно ст.246 НК РФ. Виды доходных поступлений, признанные внереализационными доходами налогоплательщика. Виды средств целевого финансирования и целевые поступления.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

## **УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН по дисциплине «Основы оценочной деятельности»**

№ Раздела, тема	Количество часов
-----------------	------------------

	Теория	Практика
1	2	3
<b>Основы оценочной деятельности</b>		
Раздел 1. Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности		
Тема 1. Правовое регулирование оценочной деятельности	2	
Тема 2. Правовое регулирование объектов оценки	2	
Тема 3. Государственное регулирование оценочной деятельности	2	
Раздел 2. Теоретические основы оценочной деятельности		
Тема 1. Основные понятия оценки	2	
Тема 2. Математические основы оценочной деятельности. Шесть функций денежной единицы	2	
Итого часов:	10	

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

### Раздел 1. Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности

#### Тема 1. Правовое регулирование оценочной деятельности

Оценочная деятельность как объект правового регулирования. Основа правового регулирования оценочной деятельности в РФ, федеральный закон «Об оценочной деятельности». Сфера правового регулирования. Понятие рыночной стоимости. Оценщик как субъект оценочной деятельности, его признаки и отличительные особенности. Права и обязанности оценщика. Этапы проведения оценки. Отчет об оценке.

#### Тема 2. Правовое регулирование объектов оценки

Виды объектов оценки. Правовое положение отдельных материальных объектов (вещей). Определение движимых и недвижимых вещей. Правовое положение права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельных вещей из состава имущества. Права требования, обязательства (долги). Работы, услуги, информация. Случаи, когда проведение оценки обязательно, определенные в законодательстве об оценочной деятельности. Понятие приватизации. Цели приватизации, проводимой в России. Аренда государственного имущества.

#### Тема 3. Государственное регулирование оценочной деятельности

Три механизма регулирования оценочной деятельности в России, и в других странах. Основные инструменты регулирования деятельности по

оценке. Переход от государственного регулирования оценочной деятельности к ее саморегулированию. Сравнительный анализ систем контроля, за оценочной деятельностью.

*Раздел 2. Теоретические основы оценочной деятельности*

*Тема 1. Основные понятия оценки*

Понятия «стоимость», «цена», «затраты». Виды стоимости. Факторы внешней и внутренней среды, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки. Набор оценочных принципов как теоретическая основа процесса оценки. Процесс оценки как последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости.

*Тема 2. Математические основы оценочной деятельности. Шесть функций денежной единицы*

Будущая стоимость денежной единицы (накопленная сумма денежной единицы). Текущая стоимость единицы (текущая стоимость реверсии (перепродажи)). Текущая стоимость аннуитета. Накопление денежной единицы за период. Взнос на амортизацию денежной единицы. Фактор фонда возмещения. Структура таблиц шести функций денег.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

**УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН  
по дисциплине «Основы оценки стоимости недвижимости»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Основы оценки стоимости недвижимости</b>		
Тема 1. Основные понятия оценки недвижимости	12	
Тема 2. Сбор исходной информации	12	
Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости	16	
Тема 4. Сравнительный подход к оценке недвижимости	16	
Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости	16	
Тема 6. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости	2	
Итого часов:	74	

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

### Тема 1. Основные понятия оценки недвижимости

Понятие недвижимости. Объекты недвижимости в соответствии с ст.130, 132 ГК РФ. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Четыре группы оценочных принципов оценки недвижимости. Процедура оценки недвижимости. Общие требования к отчету об оценке стоимости недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования.

### Тема 2. Сбор исходной информации

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Достаточность и достоверность информации, используемой при проведении оценки. Документы, устанавливающие количественные, качественные и правовые характеристики объекта. Осмотр объекта и фотофиксация. Описание объекта оценки. Анализ рынка объекта оценки.

### Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости

Метод капитализации. Определение ожидаемого годового чистого операционного дохода. Определение ставки капитализации. Метод определения ставки капитализации с учетом возмещения капитальных затрат. Расчет премий за риски. Методы расчета нормы возврата в составе ставки капитализации. Методы ипотечно-инвестиционного анализа. Метод дисконтирования денежных потоков. Алгоритм расчета метода дисконтирования денежных потоков.

### Тема 4. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж. Обязательные критерии сопоставимости. Методы, используемые для расчета и внесения поправок. Последовательность внесения поправок и получение скорректированного результата. Метод валовой ренты, применяемый к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке.

### Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости

Случаи, в которых применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно. Алгоритм затратного подхода. Методы

расчета полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения).  
 Понятие прямых и косвенных затрат. Определение износа объекта недвижимости и его виды. Методы расчета износа. Методы оценки стоимости земельных участков.

*Тема 6. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости*

Процедуры, осуществляемые на заключительном этапе, при согласовании результатов стоимости объекта оценки, полученных на базе трех подходов к оценке. Факторы, влияющие на определение удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода к оценке недвижимости.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования и ответов на контрольные вопросы по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

**УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН  
 по дисциплине «Оценка стоимости земельных участков»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Оценка стоимости земельных участков</b>		
Раздел 1. Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности		
Тема 1. Имущественные права на землю как объекты оценки стоимости.	6	
Тема 2. Регулирование землепользования. Градостроительные и иные ограничения в использовании земли.	6	
Раздел 2. Кадастровая оценка земель		
Тема 1. Государственный кадастр недвижимости.	6	
Тема 2. Кадастровая оценка городской земли.	6	
Раздел 3. Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земельных участков		
Тема 1. Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. Процесс оценки.	8	
Итого часов:		32

**СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

*Раздел 1. Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности*

*Тема 1. Имущественные права на землю как объекты оценки стоимости.*



Четырехуровневая система нормативных актов, регулирующих вопросы определения стоимости земли в России. Земельные участки как объекты гражданских прав. Часть земельного участка как объект имущественных прав. Особенности оборота земель. Основные виды прав на землю. Основные виды вещных прав. Формы собственности на землю. Основные виды обязательственных прав.

*Тема 2. Регулирование землепользования. Градостроительные и иные ограничения в использовании земли.*

Правовые условия пользования земель. Общее государственное регулирование. Основные категории земель. Правовой режим земельного участка. Виды разрешенного использования земель. Градостроительное регулирование. Иные ограничения в использовании земли.

*Раздел 2. Кадастровая оценка земель*

*Тема 1. Государственный кадастр недвижимости.*

Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Государственный учет объектов недвижимости. Цель создания и ведения государственного земельного кадастра. Стадии порядка описания объектов недвижимости. Землеустройство и кадастровый учет земельных участков. Мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности. Межевое дело. Сведения, содержащиеся в кадастровой карте (плане) участка.

*Тема 2. Кадастровая оценка городской земли.*

Основные этапы проведения кадастровой оценки городских земель. Основные зоны городских земель, выделенные ст. 35 Градостроительного кодекса РФ, утвержденного Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ. Группы факторов, влияющих на расчет показателей кадастровой стоимости земли для каждой городской зоны. Этапы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

*Раздел 3. Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земельных участков*

Тема 1. Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. Процесс оценки.

Классификация незастроенных и застроенных земельных участков. Основные характеристики, описывающие земельный участок в системе земельного кадастра. Основные характеристики земельного участка, как объекта строительной деятельности. Основные эксплуатационные характеристики участка земли. Назначение оценки стоимости земельных участков. Оценка рыночной стоимости земли и природных ресурсов. Процесс оценки стоимости земельного участка.

По итогам изучения теории и на основании решенного практикума по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

### **УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН по дисциплине «Ценообразование в строительстве»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Ценообразование в строительстве</b>		
Тема 1. Основные понятия ценообразования в строительстве	5	
Тема 2. Основы проектно-сметной документации	5	
Тема 3. Определение сметной стоимости строительства и СМР	5	
Тема 4. Методы определения сметной стоимости и договорных цен	5	
Итого часов:	20	

### **СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

Тема 1. Основные понятия ценообразования в строительстве

Субъекты рынка, участвующие в процессе ценообразования. Государственное регулирование цен на строительную продукцию и принципы ценообразования в строительстве. Принципы ценообразования в строительстве. Сметно-нормативная база определения стоимости строительства. Элементные и укрупненные сметные нормативы. Основные документы сметно-нормативной базы.

Тема 2. Основы проектно-сметной документации

Разработка и утверждение проектно-сметной документации. Состав сметной документации. Формирование сметной стоимости строительства и виды разрабатываемой документации. Локальные сметные расчеты (сметы). Объектные сметные расчеты (сметы). Сводный сметный расчет стоимости строительства. Составление ведомости объемов работ.

### Тема 3. Определение сметной стоимости строительства и СМР

Теоретические основы определения сметной стоимости СМР. Расчет сметных цен на материалы, изделия и конструкции. Расчет затрат на оплату труда рабочих. Расчет стоимости эксплуатации строительных машин. Расчет накладных расходов. Расчет сметной прибыли. Расчет сметной стоимости оборудования и его монтажа. Расчет цены на проектные работы для строительства.

### Тема 4. Методы определения сметной стоимости и договорных цен

Система методов определения сметной стоимости СМР. Ресурсно-индексный метод. Базисно-индексный метод. Экспресс-метод. Методы расчета прогнозной и инвесторской цены на строительную продукцию. Состав сметной цены на строительную продукцию. Последовательность формирования групп сметных затрат. Формирование договорных цен на строительную продукцию.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

## **УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН по дисциплине «Практика оценки стоимости недвижимости»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Практика оценки стоимости недвижимости</b>		
Практика оценки стоимости недвижимости		52
Итого часов:		52

## **СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

Самостоятельное написание курсовой работы по оценке стоимости недвижимости. Решение практикума. В процессе написание курсовой работы слушатель на практике знакомится с методиками расчетов, применяемых при оценке недвижимого имущества. Самостоятельно изучает нормативно-правовые основы, закрепляющие права (право аренды, право собственности) на недвижимое имущество. Изучает подходы к оценке недвижимости. Проводит самостоятельные расчеты по выбранному им объекту недвижимого имущества. Оформляет результаты в виде курсовой работы.

Слушатель выполняет задачи практикума по оценке стоимости недвижимости и решает тест.

По выполнении практических работ, слушателю выставляется оценка.

По итогам изучения теории и на основании написанной курсовой работы и решения практикума по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме экзамена, на основании которого выставляется оценка.

## **УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН**

### **по дисциплине «Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b><i>Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств</i></b>		
Тема 1. Законодательные и правовые основы оценки стоимости машин и оборудования.	12	
Тема 2. Основные термины и понятия в оценки машин и оборудования	12	
Тема 3. Основные подходы, применяемые в оценки машин и оборудования	13	
Тема 4. Основные подходы, применяемые в оценки машин и оборудования	12	
Тема 5. Итоговая величина рыночной стоимости	3	
Итого часов:	52	

## **СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

*Тема 1. Законодательные и правовые основы оценки стоимости машин и оборудования.*

Стандарт оценки стоимости машин и оборудования. Рынок машин и оборудования, особенности его функционирования и регулирования. Классификация машин и оборудования. Группировка и идентификация машин и оборудования. Способы сбора информации, ее обработка для целей оценки машин, оборудования и транспортных средств.

*Тема 2. Основные термины и понятия в оценке машин и оборудования*

Виды стоимости и факторы, влияющие на них. Принципы оценки. Другие научные и общепринятые принципы, применяемые в оценке машин и оборудования. Процесс оценки. Минимальные требования, предъявляемые к отчёту об оценке.

*Тема 3. Основные подходы, применяемые в оценке машин и оборудования*

Затратный подход. Методы, используемые в затратном подходе. Метод расчёта с помощью затратных корреляционных моделей. Сравнительный подход. Методы, используемые в сравнительном подходе. Доходный подход. Методы, используемые в доходном подходе.

*Тема 4. Основные подходы, применяемые в оценке машин и оборудования*

Виды износов. Их учёт, физическая и экономическая природа. Методы определения различных видов износа. Определение совокупного износа. Физический износ. Функциональный износ. Внешний (экономический) износ. Совокупный износ.

*Тема 5. Итоговая величина рыночной стоимости*

Критерии достоверности результатов оценки машин и оборудования. Методы расчёта долевых коэффициентов. Вывод итоговой величины стоимости машин и оборудования.,

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования и ответов на контрольные вопросы по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

**УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН  
по дисциплине «Ценообразование в машиностроении»**

№ Раздела, тема	Количество часов
-----------------	------------------

	Теория	Практика
1	2	3
<b>Ценообразование в машиностроении</b>		
Тема 1. Классификация машин и оборудования	12	
Тема 2. Основные термины и понятия в оценке машин и оборудования	12	
Итого часов:	24	

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

### Тема 1. Классификация машин и оборудования

Наиболее важные классификационные признаки, с точки зрения задач управления процессом эксплуатации парка оборудования. Группировка и идентификация машин и оборудования. Виды группировок оборудования для целей оценки. Способы сбора информации, ее обработка для целей оценки машин и оборудования. Основные источники информации. Способы доступа к источникам информации.

### Тема 2. Основные термины и понятия в оценке машин и оборудования

Виды стоимости и факторы, влияющие на них. Методические принципы и подходы при оценке машин, оборудования. Другие научные и общепринятые принципы, применяемые в оценке машин и оборудования. Процесс оценки. Минимальные требования, предъявляемые к отчёту об оценке.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования и ответов на контрольные вопросы по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

## УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН по дисциплине «Оценка стоимости транспортных средств»

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Оценка стоимости транспортных средств</b>		
Тема 1. Методологические основы оценки транспортных средств	20	
Тема 2. Оценка транспортных средств в течении полного жизненного цикла	20	
Итого часов:	40	

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

### Тема 1. Методологические основы оценки транспортных средств

Три подхода, применяемые для оценки транспортных средств в соответствии со "Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности". Методы оценки. Классификация целей оценочной деятельности в части экономических активов. Виды стоимости для оценки машин и оборудования.

### Тема 2. Оценка транспортных средств в течении полного жизненного цикла

Оценка рыночной стоимости транспортных средств. Значения и характеристики параметров формулы для расчета стоимости различных видов транспортных средств косвенным методом. Оценка ущерба от повреждения транспортных средств. Оценка стоимости ремонта (восстановления) поврежденных транспортных средств. Оценка транспортных средств в таможенных целях. Оценка стоимости годных остатков транспортного средства.

По итогам изучения теории и на основании ответов на контрольные вопросы по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

## УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

### по дисциплине «Практикум в оценке стоимости машин и оборудования»

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Практикум в оценке стоимости машин и оборудования</b>		
Практикум в оценке стоимости машин и оборудования		40
Итого часов:		40

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

Самостоятельное написание курсовой работы по оценке стоимости машин и оборудования. В процессе написание курсовой работы слушатель на практике знакомится с методиками расчетов, применяемых при оценке машин

и оборудования. Самостоятельно изучает нормативно-правовые основы, закрепляющие права (право аренды, право собственности) на машины и оборудование. Изучает подходы, их особенности при оценке машин и оборудования. Проводит самостоятельные расчеты по выбранному им объекту. Оформляет результаты в виде курсовой работы.

Слушатель отвечает на контрольные вопросы по оценке стоимости машин и оборудования, решает задачи и выполняет тест.

По выполнении практических работ, слушателю выставляется оценка.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования, ответов на контрольные вопросы и написанной курсовой работы по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме экзамена, на основании которого выставляется оценка.

## **УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН** по дисциплине «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности»

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b><i>Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности</i></b>		
Тема 1. Состав нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	
Тема 2. Правовая охрана объектов интеллектуальной собственности	10	
Тема 3. Основные понятия оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10	
Тема 4. Этапы оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10	
Тема 5. Предпочтительность применения подходов к оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10	
Тема 6. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	
Тема 7. Затратный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	
Тема 8. Доходный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	
Тема 9. Определение итоговой величины стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	4	



## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

### *Тема 1. Состав нематериальных активов и интеллектуальной собственности*

Объекты интеллектуальной собственности, определенные в части IV Гражданского кодекса Российской Федерации (ст. 1225). Объекты патентного права. Средства индивидуализации юридического лица. Право на пресечение недобросовестной конкуренции. Селекционные достижения. Объекты авторского права и смежных прав. Нетрадиционные нематериальные активы. Классификация НМА в соответствии с СТО РОО 26-01-96.

### *Тема 2. Правовая охрана объектов интеллектуальной собственности*

Интеллектуальные права на результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации. Личные неимущественные права. Четыре этапа процедуры оформления патентных прав. Срок действия исключительных прав на объекты интеллектуальной собственности. Передача прав на объекты интеллектуальной собственности.

### *Тема 3. Основные понятия оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности*

Объект и цель оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Виды стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Факторы, влияющие на стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Информационная база оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

### *Тема 4. Этапы оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности*

Определенная последовательность работы по оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Экспертиза нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности в целях купли-продажи. Оценка

нематериальных активов и интеллектуальной собственности при внесении в уставный капитал (ООО и ОАО).

*Тема 5. Предпочтительность применения подходов к оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности*

Применимость подходов к оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности на разных стадиях жизненного цикла. Сравнительный, затратный и доходный подходы. Применимость подходов к оценке стоимости различных видов нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

*Тема 6. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности*

Условия применения сравнительного подхода. Наиболее важные элементы сравнения. Источники данных для применения сравнительного подхода. Метод сравнения продаж. Классификация и последовательность внесения поправок, получение скорректированного результата. Метод качественного анализа для корректировки данных (метод Рейтинга/ранжирования). Метод параметрической оценки. Правила Бегунка для определения стоимостной оценки.

*Тема 7. Затратный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности*

Процедуры определения рыночной стоимости с использованием затратного подхода. Основные методы затратного подхода в оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Метод индексации затрат. Метод стоимости создания. Экспресс-методы определения затрат на проведение научно-исследовательской разработки.

*Тема 8. Доходный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности*

Основные формы выгод от использования интеллектуальной собственности. Основные методы доходного подхода. Метод освобождения от роялти. Метод преимущества в доходах (в прибыли). Метод выигрыша в себестоимости. Метод дробления прибыли. Метод избыточных прибылей.

Методы расчета ставки дисконтирования. Факторы риска для оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности не связанных с конкретным предприятием.

*Тема 9. Определение итоговой величины стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности*

Процедуры, необходимые на заключительном этапе, при согласовании результатов стоимости объекта оценки, полученных на базе трех подходов к оценке. Факторы, учитываемые для определения удельного веса результатов, полученных в рамках каждого подхода. Пример согласования результатов.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования, по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

**УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН**  
**по дисциплине «Практикум оценки стоимости нематериальных**  
**активов и интеллектуальной собственности»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности</b>		
Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности		54
Итого часов:	54	

**СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

Самостоятельное написание курсовой работы, при котором слушателю необходимо продемонстрировать навыки использования методики оценки рыночной стоимости НМА и ИС на практическом примере. Изучить предложенные варианты тем написания курсовой работы.

При написании курсовой работы слушателю необходимо решить следующие задачи:

- 1) собрать необходимую информацию для оценки;

- 2) провести анализ рынка и его тенденций;
- 3) провести анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;
- 4) оценить стоимость конкретного объекта интеллектуальной собственности с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов;
- 5) согласовать результаты, полученные в рамках каждого подхода и вывести итоговое значение стоимости объекта оценки;
- 6) оформить курсовую работу в виде отчета об оценке стоимости объекта интеллектуальной собственности.

Решение Практикума оформленного в виде документа MS Excell. Теоретический материал, необходимый для решения заданий Практикумов, изложен в кратком пособии. В пакете документов, высылаемом слушателям по дисциплине, имеется файл MS Excell. В этом документе даны условия задач, а также предложены шаблоны таблиц, с помощью которых можно оформить решение. Слушатель заполняет необходимые ячейки. Часть необходимой информации есть в условии каждой задачи. Кроме этого, решение задачи полностью должно быть запрограммировано с помощью средств MS Excell. Это необходимо для того, чтобы обеспечить преподавателю возможность проверить всю последовательность действий при решении задач и правильность результатов.

Решение теста.

По выполнении практических работ, слушателю выставляется оценка.

По итогам изучения теории и на основании выполненного практикума и написанной курсовой работы по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме экзамена, на основании которого выставляется оценка.

### **УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН по дисциплине «Оценка стоимости финансовых институтов»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика

1	2	3
<b>Оценка стоимости финансовых институтов</b>		
Тема 1. Финансовые институты – специфические объекты оценки	5	
Тема 2. Доходный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов	7	
Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов	7	
Тема 4. Затратный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов	7	
Тема 5. Оценка кредитно-финансовых институтов в целях слияний и поглощений	6	
Итого часов:	32	

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

### Тема 1. Финансовые институты – специфические объекты оценки

Схема прямого и опосредованного финансирования. Типы финансовых посредников. Основные виды активов и обязательств различных типов кредитно-финансовых институтов. Особенности функционирования кредитно-финансовых институтов. Виды рисков, характерные для финансовых институтов. Необходимость, возможность, задачи и принципы оценки кредитно-финансовых институтов. Информационная база оценки стоимости кредитно-финансовых институтов: внутренняя и внешняя информация. Подходы и методы проведения оценки стоимости кредитно-финансовых институтов.

### Тема 2. Доходный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов

Использование доходного подхода к оценке кредитно-финансовых институтов. Ретроспективный анализ деятельности кредитно-финансового института. Основные показатели финансового состояния коммерческого банка. Основные направления анализа качества управления активами коммерческого банка. Задачи анализа объема и качества доходов. Построение денежных потоков коммерческого банка. Оценка коммерческого банка по собственному капиталу.

### Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов

Общая характеристика сравнительного подхода к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов. Алгоритм реализации сравнительного подхода к оценке стоимости коммерческого банка. Порядок осуществления оценки стоимости коммерческого банка методом сделок (рынка капитала). Особенности реализации сравнительного подхода к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов в условиях кризиса. Пример оценки стоимости капитала коммерческого банка методом сделок.

*Тема 4. Затратный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов*

Общая характеристика затратного подхода к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов. Порядок оценки активов и обязательств коммерческого банка. Группировка активов и пассивов коммерческого банка и указание порядка оценки их рыночной стоимости. Оценка стоимости активов коммерческого банка. Определение категории качества ссуды с учетом финансового положения заемщика и качества обслуживания долга. Оценка стоимости обязательств коммерческого банка. Группы обязательств коммерческого банка по уровню ликвидности.

*Тема 5. Оценка кредитно-финансовых институтов в целях слияний и поглощений*

Цели и особенности сделок слияний/поглощений. Виды слияний. Три основные причины слияний и поглощений. Этапы успешных программ слияний и поглощений. Подготовка к поглощению. Отбор кандидатов – компаний-мишеней. Оценка отобранных кандидатов. Проведение переговоров. Интеграция после слияния. Схема интеграции после слияния.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования, по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

**УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН**  
**по дисциплине «Оценка стоимости ценных бумаг»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Оценка стоимости ценных бумаг</b>		
Тема 1. Ценные бумаги, как объект оценки, стоимость ценных бумаг и факторы ее определяющие	3	
Тема 2. Эмиссия ценных бумаг, этапы и особенности.	3	
Тема 3. Рынок ценных бумаг, органы регулирования ценных бумаг.	3	
Тема 4. Нормативно-правовая база оценки ценных бумаг в России.	3	
Тема 5. Методы фундаментального анализа, место и значение технического и инструментального анализа	3	
Тема 6. Оценка долговых ценных бумаг, особенности оценки рыночной стоимости государственных долговых обязательств и корпоративных облигаций	4	
Тема 7. Оценка долевых ценных бумаг	4	
Тема 8. Оценка ценных бумаг с фиксированным доходом	4	
Тема 9. Производные финансовые инструменты	3	
Итого часов:	30	

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

*Тема 1. Ценные бумаги, как объект оценки, стоимость ценных бумаг и факторы ее определяющие*

Объекты рынка ценных бумаг, или типы ценных бумаг. Классификация ценных бумаг. Стоимость ценных бумаг. Факторы, определяющие стоимость ценных бумаг. Классификация видов стоимости ценных бумаг. Экономическая сущность ценных бумаг. Риск и ликвидность ценной бумаги. Классификации рисков. Понятие ликвидности ценной бумаги. Способы обеспечения ликвидности. Основные показатели ликвидности. Управленческие возможности ценных бумаг. Взаимосвязь внутренней стоимости и рыночной цены ценной бумаги.

*Тема 2. Эмиссия ценных бумаг, этапы и особенности.*

Эмиссия ценных бумаг. Этапы эмиссии ценных бумаг. Проспект ценных бумаг. Удостоверение прав владельцев эмиссионных ценных бумаг. Учет и оформление перехода прав собственности на эмиссионные ценные бумаги. Особенности эмиссии государственных и муниципальных ценных бумаг.

*Тема 3. Рынок ценных бумаг, органы регулирования ценных бумаг.*

Объект рынка ценных бумаг. Составные части рынка ценных бумаг. Классификации рынков ценных бумаг. Биржевой рынок. Внебиржевой рынок. Фондовые (биржевые) индексы. Шесть основных задач, которые решают фондовые индексы. Три метода расчета фондовых индексов. Органы регулирования рынка ценных бумаг. Профессиональные участники рынка ценных бумаг. Саморегулируемые организации.

*Тема 4. Нормативно-правовая база оценки ценных бумаг в России.*

Нормативно - правовые акты Федеральной службы по финансовым рынкам. Правовая основа деятельности оценщика, определенная в Федеральном законе «Об оценочной деятельности Российской Федерации» №135 от 29.07.1998 а также приказами Минэкономразвития России. Обязательная и инициативная оценка ценных бумаг.

*Тема 5. Методы фундаментального анализа, место и значение технического и инструментального анализа*

Методы анализа фондового рынка. Фундаментальный анализ. Методы оценки ценных бумаг. Сравнительный анализ показателей предприятия и отрасли. Анализ статей балансового отчета. Анализ отчета о движении денежных средств. Место и значение технического анализа фондового рынка. Три основных метода технического анализа. Использование инструментального анализа в процессе оценки стоимости финансовых инструментов.

*Тема 6. Оценка долговых ценных бумаг, особенности оценки рыночной стоимости государственных долговых обязательств и корпоративных облигаций*

Общая характеристика, классификация облигаций. Государственные облигации. Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации. Виды облигаций. Рейтинг ценных бумаг. Оценка стоимости долговых ценных бумаг. Фундаментальный анализ облигаций. Факторы доходности облигаций. Формирование рыночной цены облигации. Доходность облигации и факторы ее формирования. Использование метода дисконтированных денежных потоков



при оценке рыночной стоимости различных видов облигаций. Доходность облигаций. Информация о задании по определению рыночной стоимости облигации.

#### Тема 7. Оценка долевых ценных бумаг

Определение акции, ее основные характеристики. Права акции, или права акционера. Расщепление (сплит) и консолидация акций. Категории и типы акций. Разновидности привилегированных акций. Размещенные и объявленные акции общества. Дробные акции. Классификация акций в зависимости от инвестиционных качеств. Права, предоставляемые инвестору, владеющему определенным количеством акций. Инвестиционные фонды. Типы паевых инвестиционных фондов. Схема работы паевого инвестиционного фонда.

#### Тема 8. Оценка ценных бумаг с фиксированным доходом

Оценка векселей. Две разновидности векселя. Организационная основа простого векселя. Обязательные реквизиты векселя. Вексельное обращение. Виды индоссамента. Отличия векселя от акции и облигации. Два подхода к оценке векселей. Определение чека. Обязательные реквизиты чека. Депозитные и сберегательные сертификаты.

#### Тема 9. Производные финансовые инструменты

Определение фьючерсного контракта и его отличительные черты. Три основных вида фьючерсов. Опцион. Своп. Варрант.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования, по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме зачет/незачет.

### **УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН по дисциплине «Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)</b>		
Тема 1. Понятие, цели, задачи и значение оценки бизнеса.	5	
Тема 2. Виды стоимости и принципы оценки бизнеса.	5	

Тема 3. Система информации в оценке стоимости предприятия (бизнеса).	5	
Тема 4. Доходный подход в оценке стоимости предприятия (бизнеса).	9	
Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).	9	
Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).	9	
Тема 7. Определение итоговой величины стоимости. Применение премий и скидок.	3	
Тема 8. Отчет об оценке бизнеса.	7	
Тема 9. Оценка стоимости инвестиционных проектов.	7	
Тема 10. Синтетические методы оценки стоимости предприятия (бизнеса).	7	
Тема 11. Создание стоимости компании. Оценка бизнеса для целей реструктуризации.	6	
Итого часов:	72	

## СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ

### Тема 1. Понятие, цели, задачи и значение оценки бизнеса.

Значение оценки и управления стоимостью бизнеса. Объект оценки. Цели и задачи оценки стоимости предприятия (бизнеса). Виды стоимости, применяемые для цели оценки.

### Тема 2. Виды стоимости и принципы оценки бизнеса.

Экономические, социальные и политические факторы, влияющие на стоимость предприятия (бизнеса). Принципы оценки, основанные на представлениях пользователя. Принципы оценки, связанные с эксплуатацией оценки. Принципы оценки, связанные с действием рыночной среды. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

### Тема 3. Система информации в оценке стоимости предприятия (бизнеса).

Требования и классификация информации в оценке стоимости предприятия (бизнеса). Этапы подготовки информации к оценке стоимости предприятия (бизнеса). Инфляционная корректировка. Нормализация отчетности. Варианты учетной политики в соответствии с действующим законодательством. Трансформация отчетности. Финансовый анализ отчетности. Система показателей оценки финансово-хозяйственной деятельности.

#### Тема 4. Доходный подход в оценке стоимости предприятия (бизнеса).

Метод дисконтированных денежных потоков. Этапы процедуры определения стоимости бизнеса на основе метода дисконтирования денежного потока. Два вида денежных потоков. Схема денежных потоков предприятия. Факторы риска. Наиболее распространенные методики определения ставки дисконтирования. Метод капитализации дохода. Основные этапы применения метода капитализации дохода. Выбор величины денежного потока. Расчет ставки капитализации.

#### Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).

Методы сравнительного подхода. Этапы оценки стоимости предприятия (бизнеса) в сравнительном подходе. Сбор информации о проданных предприятиях или их пакетах акций. Отбор аналогичных компаний по критериям. Финансовый анализ и сопоставление оцениваемой компании и компаний-аналогов с целью выявления наиболее близких аналогов оцениваемого предприятия. Выбор и расчет оценочных (ценовых) мультипликаторов. Формирование итоговой величины стоимости.

#### Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).

Метод накопления чистых активов. Условия применения метода накопления чистых активов. Этапы процесса оценки. Метод ликвидационной стоимости. Технологическая последовательность работ по расчету ликвидационной стоимости предприятия.

#### Тема 7. Определение итоговой величины стоимости. Применение премий и скидок.

Факторы, которые необходимо учитывать при формировании итоговой величины стоимости предприятия (бизнеса). Оценка неконтрольных пакетов акций (долей). Факторы, влияющие на стоимость пакета (доли). Виды премий и скидок в оценке бизнеса. Соотношение между контрольным и неконтрольным пакетами акций (долями).

#### Тема 8. Отчет об оценке бизнеса.

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установленные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в федеральных стандартах оценки» (п. 25 ФСО № 1). Содержание отчета об оценке стоимости предприятия (бизнеса).

*Тема 9. Оценка стоимости инвестиционных проектов.*

Цели и задачи оценки стоимости инвестиционных проектов. Понятия: чистая приведенная стоимость, индекс рентабельности инвестиции, внутренняя норма прибыли, модифицированная норма прибыли, дисконтированный срок окупаемости инвестиций.

*Тема 10. Синтетические методы оценки стоимости предприятия (бизнеса).*

Опционный метод оценки бизнеса. Понятие опциона, виды опционов. Классификация опционов по признакам. Применение метода реальных опционов к оценке стоимости акционерного капитала компании и к оценке стоимости инвестиционного проекта. Методы расчета стоимости опционов на ценные бумаги. Модель Блэка-Шоулза. Модель Эдвардса- Белла- Ольсона (ЕВО).

*Тема 11. Создание стоимости компании. Оценка бизнеса для целей реструктуризации.*

Показатели стоимости, используемые в рамках концепции управления стоимостью компании. Концепция экономической добавленной стоимости. Рыночная добавленная стоимость. Добавленная стоимость акционерного капитала. Ставка возврата инвестиций. Чистая добавленная стоимость. Современные стратегии управления стоимостью компании. Процесс реструктуризации, основанной на внутренних факторах. Направления реструктуризации (реорганизации) бизнеса. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) в рамках слияний и поглощений.

По итогам изучения теории и на основании выполненного тестирования по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме дифференцированного зачета, на основании которого выставляется оценка.

**УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН**  
**по дисциплине «Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)»**

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Всего Теория	Практика
1	2	3
<b><i>Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)</i></b>		
Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)		54
Итого часов:	54	

**СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОЙ ПРОГРАММЫ**

Самостоятельное решение задач по оценке предприятия (бизнеса).

По итогам изучения теории и на основании выполненного практикума по данной дисциплине, осуществляется итоговый контроль в форме дифференцированного зачета, на основании которого выставляется оценка.

### **3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОБУЧЕНИЯ**

#### **Критерии оценки знаний, навыков**

Оценки по всем формам текущего контроля выставляются по 100 бальной шкале.

- Высшая оценка в 100 баллов выставляется при отличном выполнении тестов, контрольных работ и курсовых работ, то есть при наличии полных и правильных ответов и отличного оформления контрольной и курсовой работ, а также при полном развернутом верном ответе на вопросы по содержанию курса.

- Оценка от 90 до 100 баллов выставляется при грамотном выполнении курсовых работ, наличии верных и правильных ответов на контрольные вопросы и тесты, но при отсутствии какого-либо из выше перечисленных отличительных признаков, как например: несущественные неточности в расчетах, в оформлении, в ответах на вопросы.

- Оценка от 80 до 90 баллов выставляется при наличии отдельных неточностей в ответах на контрольные вопросы и тесты, или при наличии замечаний к курсовой работе не принципиального характера (описки, случайные ошибки арифметического характера, грамматические ошибки);

- Оценка от 60 до 80 баллов выставляется в случаях, когда в ответах на тесты и контрольные вопросы, а также в курсовой работе имеются неточности и ошибки, свидетельствующие о недостаточном понимании вопросов и требующие дополнительного обращения к тематическим материалам.

- Оценка от 50 до 60 баллов выставляется при наличии серьезных ошибок и пробелов в знаниях по контролируемой дисциплине.

- Оценка от 0 до 50 баллов выставляется при полном отсутствии положительных моментов в выполнении тестов и контрольных работ. Данная оценка является незачетом по дисциплине.

#### **Порядок сдачи и проведения зачета, выполнения курсовой работы**

Для успешного прохождения каждой дисциплины необходимо пройти тестирование (правильный ответ в каждом вопросе один, количество верных ответов должно превышать пятьдесят процентов). Оценка по тестам и контрольным вопросам выставляется в форме зачет/незачет. Зачет ставится в случае набора студентом более 50 баллов за тест, либо контрольную работу. Оценка незачет ставится в случае набора студентом менее 50 баллов по тесту и контрольной работе.

По дисциплинам: Основы оценки стоимости недвижимости, Основы оценки стоимости машин и оборудования, транспортных средств, Основы оценки стоимости нематериальных активов, интеллектуальной собственности предусмотрены курсовые работы. Курсовая работа выполняется в виде отчета об оценке. Оценка за курсовую работу ставится следующим образом:

- оценка отлично ставится если студент набрал от 86 до 100 баллов;
- оценка хорошо ставится если студент набрал от 70 до 85 баллов;
- оценка удовлетворительно ставится если студент набрал от 50 до 74 баллов;
- оценка неудовлетворительно ставится если студент набрал менее 50 баллов.

Оценка по дисциплине, в которой предусмотрено несколько видов контроля (по дисциплине «практика оценки стоимости машин и оборудования» предусмотрен тест, контрольные вопросы и курсовая работа) оценка выставляется следующим образом: как средне арифметическое между видами контроля.

### **Выпускная аттестационная работа.**

Выпускная аттестационная работа выполняется в виде отчета, по оценке стоимости предприятия. Тематика работы посвящена оценке действующего предприятия или пакета акций предприятия. Слушателем самостоятельно выбирается организация, примеры тем аттестационных работ:

“Оценка рыночной стоимости действующего предприятия на примере ОАО “ ”.

“Оценка рыночной стоимости 100% пакета акций предприятия на примере ЗАО “ ”.

«Оценка 100% доли в уставном капитале предприятия на примере ООО .

Аттестационная работа строится по следующему плану.

## ТИТУЛЬНЫЙ ЛИСТ АТТЕСТАЦИОННОЙ РАБОТЫ

### СОДЕРЖАНИЕ

**ВВЕДЕНИЕ** (2 – 3 стр.). Описываются важность и направления оценочной деятельности, дается общая характеристика аттестационной работы: обоснование актуальности выбранной темы, цели, задачи, практическая значимость. Во введении также можно указать объект и предмет исследования, информационную базу. Объем введения 1,5 – 3 страницы.

**Глава 1. АНАЛИЗ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРЕДПРИЯТИЯ** (20 – 30 стр.). Глава носит теоретико-методологический характер и должна содержать несколько параграфов, выполняется на основе анализа литературы. В этой главе должны быть раскрыты понятия и сущность изучаемого объекта и процесса определения стоимости, уточнены формулировки, описано правовое регулирование, принципы и стандарты оценки, подходы и методы оценки. Можно остановиться на тенденциях развития тех или иных процессов, например, формировании стоимости изучаемого объекта оценки, особенностях определения стоимости для конкретных целей и задач. Описание изучаемой проблемы и динамика развития явлений иллюстрируются справочными и обзорными таблицами. В отдельных случаях можно заимствовать некоторые таблицы из литературных источников с обязательной ссылкой на первоисточник.

**Глава 2. ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ...**(в соответствии с темой работы). Это может быть реальный отчет об оценке или учебный отчет по направляемому Вам варианту. Отчет начинается со своего титульного листа и своего содержания, которое должно соответствовать требованиям ФСО №3. В отличие от выданного слушателю учебного отчета необходимо провести актуальный на дату оценки анализ экономического положения в стране, отрасли и Вашем регионе, а также финансовый анализ деятельности предприятия, рассчитать и проанализировать показатели. Финансовый анализ в аттестационной работе может про-



водиться на основе учебного примера по Вашим данным. Базовые понятия в отчете об оценке в аттестационной работе необходимо привести в соответствие с Законом об оценочной деятельности и Федеральными стандартами оценки ФСО №№1,2,3. Дата оценки – 20\_\_\_ год (предыдущий или текущий). К этой дате должны быть привязаны все ретроспективные и прогнозные периоды в учебном отчете об оценке. Необходимо проанализировать возможность применения трех подходов к оценке и обосновать при необходимости отказ от использования в отчете некоторых из них. Для определения остаточной стоимости предприятия воспользоваться моделью Гордона. При согласовании результатов оценки, полученных с помощью нескольких подходов, необходимо обосновать выбор весовых коэффициентов. Во изменение выданного слушателю учебного отчета необходимо пересчитать величины безрисковой составляющей ставки дисконтирования, весовых коэффициентов каждого подхода, скидок и надбавок при итоговом определении стоимости объекта оценки.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ** (1-2 стр.). Сделать выводы по аналитической и практической частям работы, показать перспективы развития оценочной деятельности.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ** (20-30 источников) включает в себя нормативно-правовые акты, специальную научную и учебную литературу, справочную литературу, интернет-ресурсы и другие использованные материалы, и должен быть организован в соответствии с едиными требованиями библиографического описания произведений печати. Система расположения нормативно-правовых актов в списке должна соответствовать системе расположения нормативно-правовых актов федерального значения в Собрании Законодательства Российской Федерации. Прочие нормативно-правовые акты располагаются в соответствии с их иерархической принадлежностью. Специальная научная и учебная литература оформляется в алфавитном порядке. В описании статей обязательно указываются названия журнала или собрания законодательства, где они опубликованы, год, номер и страница. В список включается вся научная литература по теме, с которой слушатель ознакомился при написании работы.

ПРИЛОЖЕНИЯ помещают после списка использованных источников в порядке их упоминания в тексте. Каждое приложение следует начинать с нового листа.

Слушатели, прошедшие итоговую аттестацию, получают диплом о профессиональной переподготовке.

## **4. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕ- ВАИМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИН**

### **3.1. Тест к дисциплине 1 «Правовое обеспечение профессиональной деятельности»**

**1. ... не является требованием к субъекту оценочной деятельности**

- А) Быть юридическим лицом
- Б) Состоять членом в СРО оценщиков
- В) Быть членом Национального совета по оценочной деятельности

**2. Речное судно как объект оценки – это ...**

- А) ценная бумага
- Б) недвижимая вещь
- В) движимая вещь

**3. При оценке объекта недвижимого имущества, находящегося на  
праве хозяйственного ведения ФГУП, имеет право быть заказчиком оцен-  
ки ...**

- А) генеральный директор ФГУП
- Б) потенциальный покупатель
- В) Российский фонд федерального имущества

**4. Проводить оценку необязательно при ...**

- А) ипотечном кредитовании
- Б) возникновении спора о величине ипотеки
- В) вносе неденежного вклада в уставный капитал ООО

**5. ... является субъектом оценочной деятельности**

- а) оценщик

- б) заказчик
- в) контролирующий орган
- г) Правительство РФ

**6. Для юридического лица ... оценщика(ов), работающего(их) по трудовому договору, чтобы организация могла заключать договора на оценку**

- А) можно не иметь ни одного
- Б) обязательно иметь одного
- В) обязательно иметь двух

**7. Обязательным требованием к оценщику является ...**

- А) отсутствие или погашение установленных судимостей
- Б) наличие стажа в области оценочной деятельности
- В) внесение взноса в компенсационный фонд оценщиков
- Г) наличие специального образования в области оценочной деятельности

**8. Функцией саморегулируемой организации оценщиков является ...**

- А) разработка федеральных стандартов оценки
- Б) проверка деятельности оценщиков
- В) разработка правил деловой и профессиональной этики оценщиков

**9. Определите порядок обращения взыскания на источники обеспечения ответственности оценщиков:**

- 1) имущество оценщика (его работодателя) 3
- 2) компенсационный фонд 2
- 3) страховая сумма 1

**10. Отступлением от концепции рыночной стоимости является ...**

- А) высокий износ объекта оценки
- Б) предполагаемый обмен объекта оценки на условиях бартера
- В) нематериальная форма объекта оценки

**11. В договоре на оценку необходимо указать ...**

- А) основание проведение оценки
- Б) вид объекта оценки
- В) наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик
- Г) вид определяемой стоимости объекта

**12. Оценщик вправе сообщать ... о невозможности проведения оценки**

- А) работодателю
- Б) заказчику
- В) НСОД (национальный совет по оценочной деятельности )
- Г) своей саморегулируемой организации

**13. ... утверждает положение о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

- А) Общее собрание СРО саморегулируемой организации
- Б) Коллегиальный исполнительный орган саморегулируемой организации
- В) Единоличный исполнительный орган саморегулируемой организации
- Г) Дисциплинарный комитет
- Д) Отдел контроля за оценочной деятельностью

**14. Проведение независимой оценки обязательно в случае ...**

- а) отчуждения значимого публичного имущества
- б) национализации
- в) купли-продажи

**15. Если в отчете об оценке определена «разумная стоимость», надо считать ...**

- А) стоимость воспроизводства
- Б) ликвидационную стоимость
- В) утилизационную стоимость
- Г) рыночную стоимость

**16. При оценке двух видов стоимостей необходимо заключать ... договор(а)**

- А) 1
- Б) 2
- В) 3

**17. Размер страховой премии по договорам обязательного страхования ответственности оценщиков определяет(ют)...**

- А) уполномоченный государственный орган
- Б) саморегулируемые организации оценщиков
- В) национальный совет по оценочной деятельности
- Г) страховые организации

**3.2. Тест к дисциплине 2 «Основы экономической теории и экономики предприятия»**

**1. Экономике лучше всего определить как изучение:**

- а) того, как доход распределяется на различных уровнях государства
- б) различных типов организации бизнеса
- с) государственного вмешательства в управление бизнесом
- д) того, как лучше удовлетворить неограниченные потребности ограниченным количеством ресурсов.

**2. Что из перечисленного ниже является предметом изучения макроэкономики?**

- а) рост количества покупок автомобилей «Жигули» вследствие роста доходов потребителей.

b) образование нехватки на рынке жилья вследствие введения государственного верхнего предела арендной платы за аренду жилья.

c) влияние изменения моды в Европе на спрос на импортную обувь в России.

d) рост уровня безработицы в Иркутской области вследствие принятия Государственной Думой закона о банкротстве.

### **3. Какой выбор стоит перед любой экономической системой? Как...**

a) сбалансировать экспорт и импорт

b) сбалансировать государственный бюджет

c) наиболее рационально распорядиться ограниченными ресурсами

d) сэкономить деньги для сохранения государственного долга.

### **4. Что из перечисленного является предметом изучения микроэкономики?**

a) снижение налогов увеличило продажу бензина в Челябинске

b) снятие таможенных барьеров привело к массовому закрытию фирм в тяжёлой промышленности

c) клиент хотел купить пломбир или сливочное мороженое, купил ананас

d) неблагоприятная ситуация в с/х России вызвало повышение объёмов производства на фермах США.

### **5. Экономика эффективна, если в ней достигнута:**

a) полная занятость

b) полное использование производственных ресурсов

c) или полная занятость или полное использование остальных ресурсов

d) и полная занятость и полное использование других производственных ресурсов.

**6. Из-за нехватки денег вы вынуждены купить несколько дорогих, но красивых тетрадей и несколько тетрадей более дешевых. Вы столкнулись...**

- a) с проблемой ограниченности ресурсов
- b) с проблемой ограниченности ресурсов и необходимостью компромиссного выбора
- c) с проблемой ограниченности ресурсов, необходимостью компромиссного выбора и оценкой альтернативной стоимости
- d) с проблемой ограниченности ресурсов и оценкой альтернативной стоимости.

**7. Бюджетный дефицит возникает, как только...**

- a) возрастают государственные расходы
- b) сокращаются налоги
- c) государственные доходы превышают государственные расходы
- d) государственные расходы превышают государственные доходы

**8. Какой термин отражает способность и желание людей платить за что-либо?**

- a) потребность
- b) спрос
- c) необходимость
- d) желание.

**9. Что из перечисленного ниже мы не можем назвать экономическими ресурсами:**

- a) капитал
- b) деньги
- c) земля
- d) труд



**10. В небольшом городе частнопрактикующий врач лечит бедных людей за низкую плату; в то же время с пациентов, имеющих высокие доходы. Он берет за лечение значительные суммы. Это пример...**

- a) ценовой дискриминации
- b) превышения спроса над предложением
- c) предложения с высокой эластичностью
- d) неэффективного использования трудовых ресурсов.

**11. Экономический закон, гласящий, что с увеличением цены уменьшается количество покупаемых товаров, известен как закон...**

- a) спроса
- b) предложения
- c) маржинальной полезности
- d) эластичности

**12. Если цена фотоаппаратов выросла в результате роста спроса на фотоаппараты, то можно ожидать, что результатом этого станет:**

- a) рост спроса на фотоплёнку
- b) уменьшение спроса на фотоплёнку
- c) рост предложения фотоплёнки
- d) снижение величины спроса на фотоплёнку при неизменном спросе на фотоплёнку.

**13. К чему из ниже перечисленного относится экономический термин «предложение»?**

- a) количество купленных товаров
- b) количество проданных товаров
- c) зависимость между количеством товара, представленного на рынке и его ценой

d) количество товара, которое необходимо продать для получения прибыли.

**14. Готовность покупать дополнительные единицы производимого товара по более низкой цене лучше всего объясняет:**

- a) эффект замещения
- b) принцип убывающей предельной полезности
- c) эффект дохода
- d) закон предложения

**15. Какое из перечисленных ниже событий повлияет на предложение говядины иначе, чем остальные три?**

- a) цена на корм для крупного рогатого скота выросла
- b) снизились налоги на прибыль фермеров
- c) болезнь крупного рогатого скота привела к уменьшению его поголовья
- d) значительно повысились цены на молоко

**16. Для возникновения дефицита продукции на рынке достаточно, чтобы...**

- a) снижалось предложение
- b) рос спрос
- c) имело место превышение величины спроса на товар над величиной предложения
- d) одновременно снижалось предложение и спрос.

**17. Рынок товаров и услуг находится в равновесном состоянии, если:**

- a) спрос равен предложению
- b) цена равна издержкам плюс прибыль
- c) уровень технологии меняется постепенно
- d) объём предложения равен объёму спроса.

**18. Пересечение графиков спроса и предложения называется...**

- a) равновесной ценой
- b) точкой равновесия
- c) эластичностью спроса
- d) таблицей предложения

**19. Олигополия - это рыночная структура, где оперирует:**

- a) большое количество конкурирующих фирм, производящих однородный продукт
- b) большое количество конкурирующих фирм, производящих дифференцированный продукт
- c) небольшое количество конкурирующих фирм
- d) только одна крупная фирма
- e) только один крупный покупатель

**20. В качестве барьера для проникновения в отрасль новых производителей могут служить:**

- a) патенты и лицензии
- b) более низкие средние издержки крупного производства
- c) законодательное оформление исключительных прав
- d) все вышеперечисленное

**21. Прямой обмен товаров на товар без использования денег называется...**

- a) бартер
- b) безналичный расчёт
- c) свободная торговля
- d) несостоятельность рынка

**22. Деньги служат в качестве...**

- a) единицы счета
- b) средства платежа
- c) средства накопления
- d) все вышеперечисленное верно

**23. Что не является функцией денег в рыночной экономике?**

- a) средство измерения
- b) средство производства
- c) средство платежа
- d) средство сохранения стоимости

**24. Покупательная способность денег :**

- a) уменьшается во время дефляции
- b) уменьшается во время инфляции
- c) увеличивается во время инфляции
- d) не связана ни с инфляцией, ни с дефляцией

**25. Какие общие условия выдачи кредита Вы можете назвать?**

- a) срочность, платность, возвратность
- b) выгодность, платность, срочность
- c) безвозмездность, возвратность, срочность
- d) бессрочность, возвратность, платность

**26. Инфляция-это существующая в экономике тенденция к повышению...**

- a) цен на продукты питания
- b) общего уровня цен
- c) предельного уровня цен
- d) цен на коммунальные услуги

**27. Дефляция-это...**

- a) снижение общего уровня цен в экономике
- b) снижение темпа инфляции
- c) падение курса национальной валюты
- d) снижение покупательной способности денег

**28. Под производительностью в экономике понимается...**

- a) выпуск продукции на единицу используемого ресурса в единицу времени
- b) максимальное количество продукции, которое может произвести предприятие за определённый срок
- c) количество ресурсов, необходимое для производства данного объёма продукции
- d) способность активов превращаться в наличные деньги

**29. К категории безработных будет относиться:**

- a) металлург, который по состоянию здоровья больше не может работать
- b) уволенный токарь, который в течение длительного времени не смог найти работу и прекратил поиски
- c) текстильщица Ивановского комбината, переведенная на режим неполной рабочей недели
- d) программист, который уволился с прежнего места работы, потому что его не удовлетворяла выплачиваемая там зарплата

**30. Государственное вмешательство в работу рыночного механизма связано с необходимостью:**

- a) сбора налогов и перераспределения доходов
- b) проведения антимонопольной политики
- c) производства общественных благ
- d) все перечисленное выше верно

**31. Четыре типа экономических систем - это...**

- a) традиционная, рыночная, централизованная и смешанная;
- b) демократическая, анархическая, авторитарная и тоталитарная;
- c) рабовладельческая, феодальная, капиталистическая и коммунистическая
- d) развивающаяся, развитая, стагнирующая и загнивающая

**32. Государственный долг - это**

- a) сумма дефицитов государственного бюджета/за вычетом суммы излишков государственного бюджета/, накопленная к настоящему моменту
- b) превышение расходной части годового государственного бюджета над доходной частью этого бюджета
- c) сумма задолженности государства другим странам и субъектам внутри страны
- d) сумма задолженности государства банкам и другим финансовым институтам

**33. В какой из вариантов ответа включены основные вопросы экономики?**

- a) Что производится, как производится, кем потребляется
- b) Что потребляется, как производится, кто производит
- c) Что производится, как потребляется, кто производит
- d) что производится, как потребляется, кем потребляется

**34. Плата за пользование капиталом называется:**

- a) доходом
- b) процентом
- c) рентой
- d) прибылью

**35. Плата за природные ресурсы называется:**

- a) прибылью

- b) рентой
- c) процентом
- d) доходом

**36. Денежно-кредитная политика осуществляется...**

- a) государством
- b) Центральным банком
- c) экономическими субъектами

**37. Совокупная рыночная стоимость всего объема конечного производства товаров и услуг в национальной экономике за год называется...**

- a) ВВП
- b) ВВП
- c) ЧНП

**38. Мультипликативный рост ВВП достигается:**

- a) движением банковского капитала
- b) движением чистых инвестиций
- c) движением совокупных расходов

**39. Амортизация служит для...**

- a) формирования страхового фонда
- b) формирования резервного фонда
- c) возмещения инвестиционных расходов
- d) возмещения износа физического капитала

**40. Страхование проводится в формах:**

- a) обязательной
- b) добровольной
- c) обязательной и добровольной

**41. Экономическая теория имеет своим предметом**

- a) Отношения людей по рациональной организации производства
- b) Отношение людей в процессе их потребительских предпочтений
- c) Экономическую политику
- d) Отношения людей в процессе их хозяйственной деятельности

**42. Если два товара взаимозаменяемы, то рост цены на один из них**

**вызовет:**

- a) Падение спроса на другой товар
- b) Рост величины спроса на другой товар
- c) Рост спроса на другой товар
- d) Падение величины спроса на другой товар

**43. Валовые частные инвестиции учитываются при расчете:**

- a) ВВП по методу потока доходов
- b) ВВП по методу потока расходов.
- c) ЧНП по методу потока расходов
- d) Национального дохода по методу потока доходов

**3.3. Тест к дисциплине 3 «Бухгалтерский учет»**

**1 Основным измерителем бухгалтерского учета является:**

- a) денежный
- b) натуральный
- c) трудовой
- d) нормативный

**2 Двойная запись – это способ:**

- a) группировки имущества и обязательств предприятия для составления баланса
- b) отражения хозяйственных операций на счетах учета



с) обобщения данных бухгалтерского учета для составления бухгалтерской отчетности

**3Какое из перечисленных понятий НЕ имеет прямого отношения к балансу?**

- а) актив
- б) пассив
- с) хозяйственная операция
- д) имущество
- е) обязательства

**4Прямые расходы (затраты) — это:**

а) расходы по управлению и обслуживанию производства, связанные с обслуживанием всего производства в целом

б) расходы, непосредственно связанные с производством продукции, работ, услуг

с) расходы предприятия, не зависящие непосредственным образом от объема производимой продукции, которые не могут быть в течение короткого периода времени ни увеличены, ни уменьшены с целью роста или сокращения выпуска продукции

д) расходы, связанные с отгрузкой и реализацией товаров, и включающие стоимость тары, приобретаемой на стороне, при затаривании на складах, оплату упаковки изделий сторонними организациями, расходы на доставку продукции до места, комиссионные сборы и отчисления, затраты на рекламу и т.д.

**5Общехозяйственные расходы (затраты) — это:**

а) расходы предприятия, не зависящие непосредственным образом от объема производимой продукции, которые не могут быть в течение короткого периода времени ни увеличены, ни уменьшены с целью роста или сокращения выпуска продукции

- b) расходы, непосредственно связанные с производством продукции, работ, услуг
- c) расходы по управлению и обслуживанию производства, связанные с обслуживанием всего производства в целом
- d) расходы, связанные с отгрузкой и реализацией товаров, и включающие стоимость тары, приобретаемой на стороне, при затаривании на складах, оплату упаковки изделий сторонними организациями, расходы на доставку продукции до места, комиссионные сборы и отчисления, затраты на рекламу и т.д.

**6Оборотно-сальдовая ведомость предназначена для:**

- a) проверки правильности корреспонденций между счетами бухгалтерского учета за определенный период
- b) сопоставления имущества и обязательств организации на определенную дату
- c) проверки правильности остатков и оборотов по счетам бухгалтерского учета за определенный период

**7Положения по бухгалтерскому учёту (ПБУ) — это:**

- a) стандарты обобщения информации для определения налоговой базы по налогу на основе данных первичных документов, сгруппированных в соответствии с порядком, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации
- b) стандарты бухгалтерского учёта России, регламентирующие порядок бухгалтерского учёта тех или иных активов, обязательств или событий хозяйственной деятельности
- c) стандарты учета, связанные с подготовкой информации для руководства предприятия для учета и анализа затрат (себестоимости)

**8Учётная политика — это:**

а) политика государства, воздействующая на количество денег в обращении с целью обеспечения стабильности цен, полной занятости населения и роста реального объема производства

б) совокупность способов ведения бухгалтерского учёта — первичного наблюдения, стоимостного измерения, текущей группировки и итогового обобщения фактов хозяйственной деятельности

с) регулирование учетного процента центрального эмиссионного банка в операциях с коммерческими банками и параллельное движение процентных ставок других кредитных учреждений

д) политика, целью которой является ограничение уровней безработицы и инфляции, поддержка роста экономики, предотвращение экономических кризисов, обеспечение стабильного функционирования экономики

### **9 Имущество организации включает**

а) капитал, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства

б) внеоборотные активы, оборотные активы

с) внеоборотные активы, оборотные активы, кредиторскую задолженность

д) внеоборотные активы, капитал, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства

е) капитал, долгосрочные обязательства

### **10 Источники формирования имущества организации включают**

а) капитал, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства

б) внеоборотные активы, оборотные активы

с) внеоборотные активы, оборотные активы, кредиторскую задолженность

д) внеоборотные активы, капитал, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства

е) капитал, долгосрочные обязательства

**11 Внеоборотные активы включают следующие составляющие**

- a) основные средства
- b) нематериальные активы
- c) запасы
- d) денежные средства
- e) дебиторская задолженность
- f) кредиторская задолженность

**12 Оборотные активы включают следующие составляющие**

- a) основные средства
- b) нематериальные активы
- c) запасы
- d) денежные средства
- e) дебиторская задолженность
- f) кредиторская задолженность

**13 Собственный капитал включает следующие составляющие**

- a) займы и кредиты
- b) кредиторская задолженность
- c) дебиторская задолженность
- d) уставный капитал
- e) добавочный капитал
- f) резервный капитал
- g) нераспределенная прибыль

**14 Заемный капитал включает следующие составляющие**

- a) займы и кредиты
- b) кредиторская задолженность
- c) дебиторская задолженность
- d) уставный капитал
- e) добавочный капитал

- f) нераспределенная прибыль
- g) резервный капитал

**15 Бухгалтерский баланс это таблица, включающая**

- a) актив и пассив
- b) дебет и кредит;
- c) обороты и сальдо;
- d) обороты.

**16 В активе баланса показываются**

- a) капитал, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства
- b) внеоборотные активы, оборотные активы
- c) внеоборотные активы, оборотные активы, кредиторская задолженность
- d) внеоборотные активы, капитал, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства
- e) капитал, долгосрочные обязательства

**17 В пассиве баланса показываются**

- a) капитал, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства
- b) внеоборотные активы, оборотные активы
- c) внеоборотные активы, оборотные активы, кредиторская задолженность
- d) внеоборотные активы, капитал, долгосрочные обязательства, краткосрочные обязательства
- e) капитал, долгосрочные обязательства

**18 Бухгалтерский счет, включает следующие части**

- a) актив и пассив
- b) дебет и кредит
- c) приход и расход

d) доход и расход

**19 Активные счета используются для учета**

- a) имущества
- b) источников образования имущества
- c) хозяйственных операций
- d) экономических показателей

**20 Пассивные счета используются для учета**

- a) имущества
- b) источников образования имущества
- c) хозяйственных операций
- d) экономических показателей

**21 Увеличение имущества организации отражается**

- a) по кредиту активного счета
- b) по дебету активного счета
- c) по кредиту пассивного счета
- d) по дебету активного счета

**22 Уменьшение имущества организации отражается**

- a) по кредиту активного счета
- b) по дебету активного счета
- c) по кредиту пассивного счета
- d) по дебету активного счета

**23 Увеличение обязательств и капитала организации отражается**

- a) по кредиту активного счета
- b) по дебету активного счета
- c) по кредиту пассивного счета
- d) по дебету пассивного счета

**24 Уменьшение обязательств и капитала организации отражается**

- a) по кредиту активного счета
- b) по дебету активного счета
- c) по дебету пассивного счета
- d) по кредиту пассивного счета

**25 Основные средства это**

- a) продукты труда, предназначенные для продажи
- b) средства труда, которые потребляются в нескольких циклах и переносят свою стоимость на готовую продукцию частями
- c) предметы труда, которые целиком потребляются в каждом производственном цикле и целиком переносят свою стоимость на готовую продукцию
- d) продукты труда, произведенные на предприятии и предназначенные для продажи

**26 К основным средствам на ткацкой фабрике относятся**

- a) ткацкие станки
- b) ткани на складе готовой продукции
- c) нитки и красители для тканей
- d) служебный автомобиль

**27 Дебетовое сальдо по счету «Основные средства» показывает**

- a) наличие основных средств в организации
- b) выбытие основных средств из организации
- c) получение основных средств в организацию

**28 Остаточная стоимость основных средств это**

- a) первоначальная стоимость за вычетом амортизации
- b) величина его амортизации
- c) первоначальная стоимость плюс амортизация

### **29 Принятие к учету основных средств отражается**

- a) Д 01 «Основные средства»К 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»
- b) Д 20 «Основное производство»К 01 «Основные средства»
- c) Д 08 «Вложения во внеоборотные активы» К 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»
- d) Д 20 «Основное производство» К 01 «Основные средства»
- e) Д 08 «Вложения во внеоборотные активы» К 60 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками»
- f) Д 01 «Основные средства» К08 «Вложения во внеоборотные активы»

### **30 Выбытие основных средств из организации отражается**

- a) как сальдо по счету 01 «Основные средства»
- b) по дебету счета 01 «Основные средства»
- c) по кредиту счета 01 «Основные средства»
- d) по дебету счета 10 «Материалы»
- e) по кредиту счета 10 «Материалы»

### **31 Основные средства в балансе отражаются**

- a) в активе баланса в составе внеоборотных активов
- b) в активе баланса в составе оборотных активов
- c) в пассиве баланса в составе капитала и резервов
- d) в пассиве баланса в составе долгосрочных обязательств
- e) в пассиве баланса в составе краткосрочных обязательств

### **32 Основные средства в балансе отражаются**

- a) по первоначальной стоимости
- b) по остаточной стоимости
- c) по рыночной стоимости
- d) по справедливой стоимости



### **33 Бухгалтерская отчетность включает**

- a) Бухгалтерский баланс
- b) Налоговая декларация по налогу на имущество
- c) Главная книга
- d) Отчет о прибылях и убытках
- e) Отчет об изменениях капитала
- f) Отчет о движении денежных средств
- g) Приложение к бухгалтерскому балансу
- h) Налоговая декларация по налогу на прибыль

### **34 В бухгалтерском балансе отражается информация о**

- a) доходах и расходах организации
- b) имуществе, капитале и обязательствах организации
- c) движении денежных средств
- d) налоговых показателях
- e) доходах, расходах, имуществе, капитале и обязательствах организа-

ции

### **35 В отчете о прибылях и убытках отражается информация о**

- a) доходах и расходах организации
- b) имуществе, капитале и обязательствах организации
- c) движении денежных средств
- d) налоговых показателях
- e) доходах, расходах, имуществе, капитале и обязательствах организа-

ции

## **3.4. Тест к дисциплине 4 «Аудит»**

**1. Письмо – обязательство аудиторская организация представляет проверяемой организации:**

- а) до подписания договора;
- б) одновременно с подписанием договора;
- в) после подписания договора.

**2. При проведении аудита требуется ли согласие руководства аудируемой организации на привлечение эксперта?**

- а) да;
- б) нет.

**3. Является ли информация, полученная аудитором при проведении проверки, и результат анализа указанной информации, на которых основывается мнение аудитора аудиторскими доказательствами**

- а) да;
- б) нет;
- в) при определенных условиях.

**4. Возможно ли отражение данных счетов расчетов в балансе в развернутом виде?**

- а) обязательно;
- б) возможно;
- в) невозможно.

**5. Является ли необходимым отражение в составе рабочей документации аудитора каждого рассмотренного им в ходе проверки документа или вопроса:**

- а) нет;
- б) да;
- в) да, только в случае проведения обязательного аудита

**6. Исправленные в ходе аудиторской проверки ошибки и нарушения отражаются:**

- а) в аудиторском отчете;
- б) в аудиторском заключении
- в) в аудиторской документации не отражаются.

**7. Дает ли безоговорочное положительное заключение аудитора уверенность в непрерывности деятельности предприятия?**

- а) нет;
- б) да;
- в) в определенных случаях.

### **8. Что такое аудит?**

1. предпринимательская деятельность по независимой проверке бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности организаций и индивидуальных предпринимателей

2. проверка финансовой отчетности и выдача положительного аудиторского заключения

3. платная финансовая ревизия

**9. Аудиторские организации в ходе проведения аудиторской проверки устанавливают достоверность отчетности:**

- 1. во всех существенных аспектах;
- 2. с абсолютной точностью;
- 3. на основании субъективного мнения аудитора.

### **10. Обязательный аудит - это:**

- 1. аудиторская проверка, предусмотренная Федеральным законом об аудиторской деятельности
- 2. аудит по решению собрания акционеров
- 3. аудит по решению руководства аудируемого лица

**11. Может ли аудитор самостоятельно определять формы и методы проведения аудита?**

1. Да, это его право.
2. Формы и методы аудита определяет руководство аудиторской организации.
3. Нет, нельзя. Это определяется нормативными актами РФ.

**12. Какова правовая форма договора на проведение обязательной аудиторской проверки:**

1. Договор возмездного оказания услуг
2. Договор подряда
3. Договор поручения

### **3.5. Тест к дисциплине 5 «Налоги и налогообложение»**

**1. Законодательство РФ о налогах и сборах состоит из:**

- A) НК РФ и принятых в соответствии с ним федеральных законов о налогах и сборах;
- B) федеральных законов и законов субъектов РФ о налогах и сборах;
- C) федеральных законов, Указов Президента РФ и Постановлений Правительства РФ.

**2. Допускается ли устанавливать дифференцированные ставки налогов, налоговые льготы в зависимости от формы собственности:**

- A) нет;
- B) да.

**3. К местным налогам относятся:**

- A) налог на имущество предприятий;
- B) налог на имущество физических лиц;

**4. К региональным налогам относится:**

- А) транспортный налог;
- В) земельный налог;
- С) налог на добычу полезных ископаемых.

**5. К федеральным относятся следующие налоги:**

- А) налог на добычу полезных ископаемых;
- В) налог на игорный бизнес;
- С) земельный налог.

**6. Налог считается установленным:**

А) лишь в том случае, когда определены налогоплательщики и элементы налогообложения, а именно: объект налогообложения; налоговая база; налоговый период; налоговая ставка; порядок исчисления налога; порядок и сроки уплаты налога;

В) с момента вступления в силу федерального закона или закона субъекта РФ о налоге;

С) с момента включения налога в перечень налогов и сборов в НК РФ. \_\_\_\_\_

**7. Что понимается под налогом?**

А) обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований;

В) обязательный взнос, взимаемый с организаций и физических лиц, уплата которого является одним из условий совершения в отношении плательщиков государственными органами, органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами и должностными лицами юридически значимых действий, включая предоставление определенных прав или выдачу разрешений (лицензий). \_\_\_\_\_

**8. Включается ли сумма акцизов по подакцизным товарам в облагаемый оборот при исчислении НДС:**

- A) да;
- B) нет.

**9. Учитываются ли при определении налоговой базы по налогу на прибыль доходы в виде имущества, имущественных прав, которые получены в форме залога или задатка в качестве обеспечения обязательств:**

- A) учитываются;
- B) не учитываются.

**10. Налогоплательщиками налога на доходы физических лиц признаются:**

- A) физические лица, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации, а также физические лица, получающие доходы от источников, в Российской Федерации, не являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации;
- B) физические лица, не являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации;
- C) физические лица, являющиеся налоговыми резидентами Российской Федерации. \_\_\_\_\_

**11. Выбор объекта налогообложения при упрощенной системе налогообложения осуществляется:**

- A) самим налогоплательщиком;
- B) субъектом РФ;
- C) налоговым органом по месту регистрации налогоплательщика.

**12. Признаются ли объектами налогообложения налогом на имущество организаций земельные участки, водные объекты и другие природные**

ресурсы?

А) нет; \_\_\_\_\_

В) да. \_\_\_

**13. Вправе ли налоговые органы вызывать в налоговые органы налогоплательщиков, плательщиков сборов или налоговых агентов для дачи пояснений в связи с уплатой (удержанием и перечислением) ими налогов в связи с налоговой проверкой, а также в иных случаях, связанных с исполнением ими законодательства о налогах и сборах?**

А) вправе на основании письменного уведомления;

В) не имеют право;

С) имеют право на основании устного или письменного уведомления.

**14. Налогоплательщики обязаны обеспечивать сохранность данных бухгалтерского учета и других документов, необходимых для исчисления и уплаты налогов, а также документов, подтверждающих полученные доходы (для организаций - также и произведенные расходы) и уплаченные (удержанные) налоги в течение:**

А) 4-х лет; \_\_\_\_\_

В) 3-х лет; \_\_\_\_\_

С) 10-ти лет. \_\_\_\_\_

**15. При установлении местного налога представительными органами местного самоуправления в нормативных правовых актах определяются следующие элементы налогообложения:**

А) налоговые ставки в пределах, установленных НК РФ, порядок и сроки уплаты налога, а также формы отчетности по данному местному налогу;

В) налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками, сроки уплаты налога и представления налоговых деклараций;

С) налогоплательщики, налоговые ставки в пределах установленных субъектами РФ, порядок и сроки уплаты налога, налоговые льготы. \_\_\_

---

**16. Вправе ли налоговые органы приостанавливать операции по счетам налогоплательщиков, плательщиков сборов и налоговых агентов в банках и налагать арест на имущество налогоплательщиков, плательщиков сборов и налоговых агентов в порядке предусмотренном НК РФ?**

А) нет;

В) да.

**17. Налогоплательщики обязаны:**

А) вести в установленном порядке учета своих доходов (расходов) и объектов налогообложения, если такая обязанность предусмотрена законодательством о налогах и сборах;

В) приобретать законодательные и нормативные правовые акты по налогам и сборам;

С) производить уплату налогов за другого налогоплательщика, если об этом с ним заключен договор и имеется письменное разрешение налогового органа.

**18. Налогоплательщики обязаны письменно сообщать в налоговый орган по месту своего учета о ликвидации или реорганизации в срок:**

А) не позднее трех дней со дня принятия такого решения;

В) не позднее одного месяца со дня принятия такого решения;

С) при сдаче очередной бухгалтерской отчетности.

**19. Недоимка по региональным и местным налогам и сборам, числящаяся за отдельными налогоплательщиками, плательщиками сборов и налоговыми агентами, взыскание которой оказалось невозможным в силу причин экономического, социального или юридического характера, признается безнадежной и списывается в порядке, установленном:**

А) соответственно исполнительными органами субъектов РФ и местного самоуправления;

В) законодательным (представительным) органом субъекта РФ;



С) территориальным подразделением Министерства РФ по налогам и сборам.

**20. Не является обязательным элементом налогообложения при установлении налога:**

- А) налоговая ставка;
- В) налоговый период.
- С) налоговая база;
- Д) налоговая льгота;

**21. Обязанность по уплате налога считается исполненной налогоплательщиком при уплате налогов наличными денежными средствами с момента внесения денежной суммы в счет уплаты налога:**

- А) в банк или кассу органа местного самоуправления либо организацию связи федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области связи;
- В) в кассу налогового органа;
- С) в банк на счет налогового органа.

**22. Пеня за каждый день просрочки определяется:**

- А) в процентах от неуплаченной суммы налога или сбора;
- В) в процентах от сокрытого объекта налогообложения;
- С) в процентах от неуплаченной суммы налога и штрафных санкций.

**23. Какие органы уполномочены принимать решения об изменении срока уплаты федеральных налогов и сборов?**

- А) Министерство финансов РФ;
- В) Правительство РФ;

**24. Обязаны ли должностные лица налоговых органов корректно и внимательно относиться к налогоплательщикам, их представителям и иным участникам налоговых правоотношений, не унижать их честь и достоинство?**

- А) да;

- В) нет;
- С) в зависимости от ситуации.

**25. Налоговым периодом при и упрощенной системе налогообложения признается:**

- А) календарный год;
- В) квартал;
- С) месяц.

**26. Налоговая база по транспортному налогу в отношении транспортных средств, имеющих двигатели, определяется:**

- А) как мощность двигателя транспортного средства в лошадиных силах;
- В) как мощность двигателя в кубических сантиметрах;
- С) в зависимости от грузоподъемности и вместимости пассажиров транспортных средств.

**27. Региональными признаются налоги и сборы:**

- А) устанавливаемые НК РФ и законами субъектов РФ, вводимые в действие в соответствии с НК РФ законами субъектов РФ и обязательные к уплате на территориях соответствующих субъектов РФ;
- В) уплачиваемые на территории субъектов РФ и зачисляемые в их бюджеты в соответствии с бюджетным законодательством;
- С) уплачиваемые в бюджеты субъектов РФ в соответствии с законами субъектов РФ. \_\_\_\_\_

**28. Освобождаются от налогообложения налогом на имущество общероссийские общественные организации инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, - в отношении имущества:**

- А) используемого ими для осуществления их уставной деятельности;
- В) используемого ими для осуществления коммерческой деятельности;

С) используемого ими для сдачи в аренду.

**29. Суммы налога, не взысканные в результате уклонения налогоплательщика от налогообложения, взыскиваются:**

А) за все время уклонения от уплаты налога;

В) только за один налоговый период;

С) не более, чем за три налоговых периода.

**30. Физическими лицами - налоговыми резидентами Российской Федерации в целях НК РФ признаются:**

А) физические лица, фактически находящиеся на территории РФ не менее 183 дней в календарном году;

В) граждане РФ;

С) физические лица, получающие доходы на территории РФ в течение более 183 дней.

**31. При получении дохода в виде оплаты труда датой фактического получения налогоплательщиком такого дохода признается:**

А) последний день месяца, за который ему был начислен доход за выполненные трудовые обязанности в соответствии с трудовым договором (контрактом);

В) день начисления заработной платы;

С) день фактической выплаты заработной платы. \_\_\_\_\_

**32. Социальные налоговые вычеты предоставляются:**

А) по окончании налогового периода на основании письменного заявления налогоплательщика при подаче налоговой декларации в налоговый орган;

В) в течение налогового периода на основании документов, подтверждающих фактически произведенные расходы, после проверки их достоверности налоговыми органами;

С) в течение налогового периода на основании документов, подтверждающих фактически произведенные расходы.

**33. Являются ли бюджетные организации налогоплательщиками налога на прибыль?**

- А) да, но только в части прибыли от предпринимательской деятельности;
- В) нет, так как все доходы от предпринимательской деятельности перечисляются в доход соответствующего бюджета.

**34: Налоговые вычеты применяются при исчислении налоговой базы по налогу на доходы физических лиц:**

- 1. только в отношении доходов облагаемых по ставке 13%
- 2. ко всему совокупному доходу физического лица, независимо от применяемых налоговых ставок
- 3. ко всему совокупному доходу физического лица, независимо от применяемых налоговых ставок в части дохода, не превышающего 50 000 руб.

**35. Физическое лицо может быть привлечено к налоговой ответственности:**

- 1. с 16 лет
- 2. с 18 лет
- 3. с момента постановки на налоговый учет

**3.6. Тест к дисциплине 6 «Основы оценочной деятельности»**

**1. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?**

- А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)
- Б. В относительных единицах (в процентах)
- В. А и Б.

**2. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:**

- А. Дате составления отчета об оценке;
- Б. Дате подписания договора на оценку;
- В. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

**3. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:**

- А. быть позже даты оценки;
- Б. совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;
- В. быть раньше даты проведения оценки.

**4. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно:**

- А. В случае последующей купли-продажи объекта
- Б. В случаях проведения оценки по решению суда
- В. В исключительных случаях.
- Г. Во всех случаях
- Д А, Б
- Е Б, В

**5. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?**

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

**6. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?**

- А. Доходный

Б. Затратный

В. Сравнительный

**7. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:**

А. Которое физически возможно

Б. Которое юридически допустимо

В. Которое финансово реализуемо

Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки

**8. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:**

А. Достоверность исходной информации;

Б. Точность процедур анализа;

В. Соответствие цели и задачи оценки;

Г. Трудоемкость расчетов;

Д. А, Б, В.

Е. А,Б, В и Г.

**9. Какой метод используется в оценке бизнеса, когда стоимость предприятия при ликвидации выше, чем действующего?**

а) метод ликвидационной стоимости;

б) метода стоимости чистых активов;

в) метод капитализации дохода.

**10. Оказывает ли влияние на уровень риска размер предприятия?**

а) да;

б) нет.

**11. Оценщик указывает дату оценки объекта в отчете об оценке, руководствуясь принципом:**

а) соответствия;

- б) полезности;
- в) предельной производительности;
- г) изменения стоимости.

**12. Если в методе дисконтированных денежных потоков используется бездолговой денежный поток, то в инвестиционном анализе исследуется:**

- а) капитальные вложения;
- б) чистый оборотный капитал;
- в) изменение остатка долгосрочной задолженности;
- г) а, б, в;
- д) а, б.

**13. Риск, обусловленный факторами внутренней среды называется:**

- а) систематическим;
- б) несистематическим;
- в) другой ответ.

**14. С помощью какого метода можно определить стоимость миноритарного пакета акций:**

- а) метода сделок;
- б) метода стоимости чистых активов;
- в) метода рынка капитала.

**15. Какой метод оценки используется для оценки результатов реструктуризации бизнеса?**

- а) метод накопления чистых активов;
- б) метод рынка капитала;
- в) метод дисконтированных денежных потоков.

**16. Акции, оцениваемые в соответствии со стандартом рыночной стоимости, почти всегда составляют:**

- а) контрольный пакет акций;
- б) неконтрольный пакет акций.

**17. Что из перечисленного ниже не является стандартом стоимости:**

- а) рыночная стоимость;
- б) фундаментальная стоимость;

в) стоимость действующего предприятия.

### **3.7. Тест к дисциплине 7 «Основы оценки стоимости недвижимости»**

#### **1. К элементам сравнения можно отнести:**

- А 1 кв.м
- Б. 1 комнату;
- В. 1 участок земли;
- Г. право собственности на объект;

#### **2. К единицам сравнения можно отнести:**

- А 1 кв.м
- Б. 1 га;
- В. право собственности на объект;

#### **3. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?**

- А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)
- Б. В относительных единицах (в процентах)
- В. А и Б.

#### **4. Метод валовой ренты является методом:**

- А. Доходного подхода
- Б. Сравнительного подхода
- В. Затратного подхода.

#### **5. Ставка капитализации равна 15%, ипотечная постоянная 17%.**

#### **Целесообразно ли использовать заемный капитал?**

- А. Да, целесообразно
- Б. Нет, нецелесообразно

#### **6. Чем выше ставка капитализации, тем ...**



- А. Стоимость объекта недвижимости выше
- Б. Стоимость объекта недвижимости ниже
- В. С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится

**7. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:**

- А. Дате составления отчета об оценке;
- Б. Дате подписания договора на оценку;
- В. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

**8. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:**

- А. быть позже даты оценки;
- Б. совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;
- В. быть раньше даты проведения оценки.

**9. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно:**

- А. В случае последующей купли-продажи объекта
  - Б. В случаях проведения оценки по решению суда
  - В. В исключительных случаях.
  - Г. Во всех случаях
- Д А, Б  
Е Б, В

**10. В состав операционных расходов входят:**

- А. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;
- Б. Расходы арендатора оцениваемого объекта;

В. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта.

**11. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:**

А. Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;

Б. Рыночную арендную ставку

В. А и Б.

**12. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:**

А. Общую площадь объекта;

Б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду

В. А и Б.

**13. Какие потери учитываются при расчете действительного валового дохода ?**

А. Потери от недозагрузки;

Б. Потери от недосбора арендных платежей;

В. Потери от неэффективного менеджмента;

Г. А и Б.

Д. А, Б и В.

**14. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:**

А. Функциональный.

Б. Физический

В. Внешний

**15. Какой вид износа можно определить методом капитализации потерь от арендной платы:**

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

**16. Какой вид износа можно определить методом капитализации избыточных операционных расходов:**

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

**17. Ставку капитализации можно рассчитать как:**

- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

**18. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**

- А. Определение рыночной стоимости.
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б.

**19. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?**

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

**20. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?**

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

**21. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?**

- А. Физический износ
- Б. Функциональный износ.
- В. Внешний износ

**22. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?**

- А. Да
- Б. Нет

**23. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?**

- А. Для объектов социального значения
- Б. Для объектов на стадии строительства
- В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

**24. Какой из методов определения ставки капитализации относится к методам инвестиционной группы:**

- А. Метод рыночной экстракции;
- Б. Кумулятивный;
- В. Метод связанных инвестиций.

**25. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:**

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

**26. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?**

- А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- В. А и Б

**27. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:**

- А. Которое физически возможно
- Б. Которое юридически допустимо
- В. Которое финансово реализуемо
- Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки

**28. Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости:**

- А. Премию за риск изменения политической ситуации;
- Б. Премию за риск нестабильности;
- В. Премию за риск инвестиционного менеджмента;
- Г. Премию за риск изменения рыночной конъюнктуры.
- Д. Все ответы верны.

**29. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**

- А. Внесение в уставный капитал.

Б. Совершение сделки купли-продажи

В. А и Б

**30. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:**

А. Достоверность исходной информации;

Б. Точность процедур анализа;

В. Соответствие цели и задачи оценки;

Г. Трудоемкость расчетов;

Д. А, Б, В.

Е. А,Б, В и Г.

**31. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:**

А. Определение рыночной стоимости.

Б. Определение ликвидационной стоимости

В. А и Б.

**32. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?**

А. Затратный

Б. Сравнительный

В Доходный

**33. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 2 200 000 рублей в год, операционные расходы равны 2000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 300 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:**

А. 16 000 000 рублей

Б. 22 000 000 рублей

В. 28 000 000 рублей

**34. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 2 млн.руб. в год. Ставка капитализации для собственного капитала 20%, ипотечная постоянная 15%, доля заемных средств 50%. Определить инвестиционную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.**

- А. 10 000 000 рублей
- Б. 11 428 572 рублей
- В. 13 333 333 рублей
- Г. 20 000 000 рублей.

**35. Если действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в квартал, коэффициент потерь от недозагрузки и неуплаты арендных платежей составляет 10%, операционные расходы равны 50 000 рублей/год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:**

- А. 500 000 рублей
- Б. 3 100 000 рублей
- В. 3 500 000 рублей
- Г. 4 000 000 рублей

**36. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 10 500 000 рублей. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?**

- А. 500 000 рублей
- Б. 1 000 000 рублей
- В. 1 500 000 рублей
- Г. 2 000 000 рублей

**37. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей в год. Определить стоимость оцениваемого объекта.**

- А. 1 500 000 рублей
- Б. 1 800 000 рублей.
- В. 2 500 000 рублей
- Г. 3 000 000 рублей

**38. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?**

- А. 12 500 000 рублей
- Б. 11 000 000 рублей
- В. 13 000 000 рублей
- Г. 23 500 000 рублей

**39. Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:**

- А. 400 000 рублей
- Б. 500 000 рублей
- В. 1 200 000 рублей
- Г. 10 300 000 рублей



**40. Цена сопоставимого объекта 40 000 рублей/кв.м., его состояние лучше, чем у оцениваемого (вклад фактора 25%) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (вклад 50 000 рублей). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 1000 кв.м.**

- А. 29 950 000 рублей
- Б. 30 050 000 рублей
- В. 39 950 000 рублей
- Г. 50 050 000 рублей

**41. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6. От оцениваемого офисного помещения потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в квартал, а чистый операционный доход составляет 100 000 рублей в месяц. Определить стоимость оцениваемого объекта.**

- А. 600 000 рублей
- Б. 3 000 000 рублей
- В. 7 200 000 рублей
- Г. 12 000 000 рублей.

**42. Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 300 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 13%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:**

- А. 10 000 000 рублей
- Б. 13 000 000 рублей
- В. 16 900 000 рублей

**43. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а рыночная стои-**

**мость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?**

- А. 8 000 000 рублей
- Б. 12 000 000 рублей
- В. 10 000 000 рублей
- Г. 2 000 000 рублей

**44. Ставка капитализации для собственного капитала 21%, ипотечная постоянная 19%, доля заемных средств в стоимости 60%. Определить общую ставку капитализации (с учетом заемного капитала и его доли).**

- А. 19,2%
- Б. 19,8%
- В. 20,0%
- Г. 20,6%

#### **4.8. Контрольные вопросы к дисциплине 7 «Основы оценки стоимости недвижимости»**

1. Определяя правовые характеристики объекта недвижимости как объекта оценки, какие виды прав могут быть на здания/улучшения? Как это отражается в отчете об оценке?

2. По каким признакам возможно сегментировать рынок недвижимости? Как это используется в отчете об оценке?

3. В чем заключается анализ законодательной допустимости определенного варианта использования?

4. Какие существуют методы расчета ставки дисконтирования в оценке недвижимости?

5. Какие единицы сравнения используют в методе сравнения продаж? Как это используется в оценке недвижимости?

6. В чем заключается внешний износ здания?

7. Какие критерии выделяют для проведения метода анализа иерархий? Дайте их более детальное описание.

### **3.9. Курсовая работа по дисциплине 10 «Практика оценки стоимости недвижимости»**

Задание на курсовую работу по предмету «Практика оценки недвижимости»

Провести оценку рыночной стоимости объекта коммерческой недвижимости в соответствии с заданным вариантом с использованием трех подходов к оценке (обязательное условие курсовой работы).

Оформить отчет об оценке рыночной стоимости указанного объекта недвижимости **в соответствии с действующими стандартами оценки и действующим законодательством.**

Местоположение объекта выбирает слушатель в городе проживания в соответствии со спецификой района. Краткое описание объекта и необходимые сведения, получаемые у Заказчика приведены в варианте задания на курсовую работу ниже.

## Вариант №1

Здание общей площадью 1500 кв.м. с земельным участком кадастровый номер XX:23:0110204:00ТТ общей площадью 1920,0 кв.м, расположенное по адресу: ХХХ.

<b>Факторы, характеризующие местоположение объекта</b>	<b>Характеристика факторов</b>
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Земельный участок выделен из земель поселений в жилой зоне.
КАЧЕСТВО ЗАСТРОЙКИ И СОСТОЯНИЕ	На территории земельного участка расположено офисное здание, в хорошем состоянии
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Преимущественно объекты жилого и нежилого назначения
<b>Транспортная доступность</b>	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Сообщение с г. ХХХ осуществляется автобусами и маршрутными такси ...
<b>Состояние окружающей среды</b>	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Уровень (радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в пределах допустимого.
УРОВЕНЬ ШУМА	Низкий

## Характеристики здания

<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>ПОКАЗАТЕЛЬ</b>
Дата постройки	2005 г.
Группа капитальности	I
Площадь земельного участка, кв. м	1 920,0
Площадь застройки, кв. м	588,8
Этажность	3 этажа
Общая площадь здания, кв. м	1 500
Средняя высота потолка в помещениях, м	2,7
Износ по данным технического паспорта, %	-
Наличие сервитутов	не зарегистрированы
Сведения о принадлежности к памятникам архитектуры	нет
Текущее использование оцениваемых помещений	офисное

Здание в хорошем состоянии. Износ конструктивных элементов низкий.

### Описание конструктивных элементов и характеристика здания

Конструктивные элементы		Материал
Фундамент		монолитные бетонные колонны
Наружные и внутренние капитальные стены		Пеноблоки, утепленные пенополистиролом
Перекрытия		ж/бетонные
Кровля		кровлелон (полимерная мембрана)
Полы		плитка, паркет, ламинат, мрамор
Проемы	Оконные	пластик, алюминий
	Дверные	дубовый шпон, пластик
Отделка		плитка в с/узлах, покраска
Инженерное обеспечение		отопление, центральное отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефонные системы, охранно-пожарная система.

### Список документов, представленных для проведения оценки

□ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание НА№0067346 от 04.07.2006 г.;

□ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок НА№0557784 от 18.01.2006 г.;

□ Договор купли – продажи земельного участка (купчая) от 28.11.2005 г.;

□ Постановление главы ХХХ района ХХХ обл. №4717 от 22.11.2004 г.;

□ Акт прима – передачи от 05.12.2005 г.;

□ Кадастровый план земельного участка №23.3/05-2146 от 18.08.2007 г.;

□ Технический паспорт ин. №233:070-15774 от 20.07.2007 г.

**Данные по арендной плате, ценам аналогов** необходимо установить на основе текущих рыночных данных с указанием источника (данные Интернет, печать).

Эксперты связали возможную **недозагрузку здания** Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для здания подобного класса - простой здания составит около 2,5%.

Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания достаточно редки, однако среднерыночный риск недополучения арендной платы при сборе составляет 1%.

По данным, предоставленными строительными организациями, расходы на текущий ремонт составляют для офисных помещений в среднем **250 руб./кв.м./год.**

#### **Налоговые платежи:**

Налоговые платежи включают налог на недвижимость и земельный налог.

Налог на имущество является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости.

Остаточная стоимость имущества на дату оценки 28 410 265 руб.

По документам, представленным в бухгалтерии, годовая норма амортизации составляет 1%.

Величина земельного налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость по данным Федерального агентства кадастра объектов недвижимости составляет 4 560 465,00 руб.

#### **Затраты на управление объектом**

Для оцениваемой недвижимости считаем расходы на управление объектом равны 3% от величины действительного валового дохода на уровне комиссии профессиональных управляющих недвижимостью ([www.gud.ru](http://www.gud.ru)).

#### **Прочие расходы**

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, работы ЖСК, расходы на страхование объекта. Величина прочих расходов будет составлять 2 % от действительного валового дохода. ([www.cre.ru](http://www.cre.ru))

#### **Резервы на замещение**

Капитальные резервы (расходы на замещение). Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы (для 1-й группы капитальности). Затраты на капитальный ремонт составляют около

30% от восстановительной стоимости; капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет; накопление резервов на ремонт происходит по безрисковой ставке доходности.

#### **Данные для расчета восстановительной стоимости оцениваемого здания**

На основании данных сборника «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ был выбран объект-аналог для оцениваемого здания. Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика», «Общественные здания» в ценах 2005 года. Индекс пересчета цен с 2005 г. на дату оценки определялся в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №59 и составляет **1,334**.

#### **Информация для расчета**

Наименование объекта – аналога в сборниках УПСС	Сборник КО-ИНВЕСТ	№ Табл.	Единичная расценка в ценах 2005 года, руб. / м <sup>2</sup>	Поправка
Офисы от 2-х до 4-х этажей, площадью 500 - 2000 кв. м, высота этажа до 3,5 м	Общественные здания	3.3.3.050	15 913,21	1

Величина предпринимательской прибыли составляет в среднем 20-30%, для объектов недвижимости находящихся в ХХХ области, обычно используют верхнюю границу данного диапазона прибыли предпринимателя (**30%**).

#### **Расчет износа здания**

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости под воздействием различных факторов.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов. Был использован нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ.

**Описание физического износа конструкций и элементов здания применительно к объекту оценки**

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Удельный вес элемента, %</b>	<b>Физический износ элемента, %</b>
Фундаменты	2,35%	1%
Каркас	1,56%	1%
Стены наружные с отделкой	5,46%	1%
Внутренние стены и перегородки	4,26%	1%
Перекрытия и покрытия	4,39%	1%
Кровля	4,15%	1%
Окна и двери	5,05%	3%
Полы	15,25%	3%
Отделка	14,62%	3%
Прочие	2,93%	3%
Спец. конструкции	7,11%	1%
Инженерные системы	32,88%	3%
	<b>100,0%</b>	



## Вариант №2

Здание, отремонтированное под офис в 2003 году, общей площадью 800 кв.м. с земельным участком кадастровый номер XX:23:0110204:00ТТ общей площадью 1520,0 кв.м, расположенное по адресу: XXX

<b>Местоположение</b>	
Адрес	XXX
Административный округ	XXX
Транспортная достижимость	XXX
Характеристика локального местоположения	первая линия домов, ближайшее окружение - жилые дома, административные здания
Другие особенности	нет
<b>Земельный участок</b>	
Земельный участок, кв.м.	1520
Кадастровый номер	XX/01/03049/056 от 13.09.2004 г
Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	Договор о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г.
Вид права	Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.
<b>Здание</b>	
Функциональное назначение здания	Офисное
Общая площадь здания, кв.м.	800
Свидетельство о государственной регистрации права на здание	Серия XX АД №187200, реестровый № 77-77-13/013/2006-857 от 12.01.2006г.
Вид права	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок
Функциональное назначение помещений	офисное
Год постройки здания	1927
Состояние	удовлетворительное
Этажность	2
Балансовая стоимость, руб.	2990400
Памятник архитектуры	нет
<b>Другие сведения:</b>	
Данные об обременениях	нет

Здание в удовлетворительном состоянии. Износ конструктивных элементов средний.

### Описание конструктивных элементов и характеристика здания

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Материал</b>
Фундамент	ленточный железобетонный

Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные
Перекрытия		ж/бетонные
Кровля		кровлелон (полимерная мембрана)
Полы		плитка, паркет, ламинат, мрамор
Проемы	Оконные	пластик, алюминий
	Дверные	дубовый шпон, пластик
Отделка		плитка в с/узлах, покраска
Инженерные обеспечение		центральное отопление, водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонные линии, вентиляция, телефонные системы, охранно-пожарная система, охранная сигнализация, система контроля доступа.

### **Список документов, представленных для проведения оценки**

□ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание Серия 77 АД №187200, реестровый № 77-77-13/013/2006-857 от 12.01.2006г.;

□ Договор о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г. Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.;

□ Кадастровый план земельного участка №77:01:03049:056 от 13.09.2004 г.;

□ Выписка из технического паспорта на здание ин. №343:077-10772 от 1.08.2007 г.

**Данные по арендной плате, ценам аналогов** необходимо установить на основе текущих рыночных данных с указанием источника (данные Интернет, печать).

Эксперты связали возможную **недозагрузку здания** Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для здания подобного класса - простой здания составит около 2,5%.

Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания достаточно редки, однако среднерыночный риск недополучения арендной платы при сборе составляет 1%.

По данным, предоставленными строительными организациями, расходы на текущий ремонт составляют для офисных помещений в среднем **250 руб./кв.м./год.**

### **Налоговые платежи:**

Налоговые платежи включают налог на недвижимость и земельный налог.

Налог на имущество является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости. По документам, представленным в бухгалтерии, годовая норма амортизации составляет 1%.

Арендная плата за земельный участок определена в соответствии с Постановлением Администрации ХХХ района №540-ПП на уровне 14500 рублей в год, с последующей индексацией 12% ежегодно в соответствии с Договором о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г. Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.

### **Затраты на управление объектом**

Для оцениваемой недвижимости считаем расходы на управление объектом равны 3% от величины действительного валового дохода на уровне комиссии профессиональных управляющих недвижимостью ([www.gud.ru](http://www.gud.ru)).

### **Прочие расходы**

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, работы ЖСК, расходы на страхование объекта. Величина прочих расходов будет составлять 2 % от действительного валового дохода. ([www.cre.ru](http://www.cre.ru))

### **Резервы на замещение**

Капитальные резервы (расходы на замещение). Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы (для 1-

й группы капитальности). Затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости; капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет; накопление резервов на ремонт происходит по безрисковой ставке доходности.

### **Данные для расчета восстановительной стоимости оцениваемого здания**

На основании данных сборника «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ был выбран объект-аналог для оцениваемого здания. Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика», «Общественные здания» в ценах 2005 года. Индекс пересчета цен с 2005 г. на дату оценки определялся в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №59 и составляет **1,334**.

### **Информация для расчета**

Наименование объекта – аналога в сборниках УПВС	Сборник КО-ИНВЕСТ	№ Табл.	Единичная расценка в ценах 2005 года, руб. / м <sup>2</sup>	Поправка
Офисы от 2-х до 4-х этажей, площадью 500 - 2000 кв. м, высота этажа до 3,5 м	Общественные здания	3.3.3.050	15 913,21	1

Величина предпринимательской прибыли составляет в среднем 20-30%, для объектов недвижимости находящихся в ХХХ области, обычно используют верхнюю границу данного диапазона прибыли предпринимателя (**30%**).

### **Расчет износа здания**

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости под воздействием различных факторов.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов. Был использован нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ.

**Описание физического износа конструкций и элементов здания применительно к объекту оценки**

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Удельный вес элемента, %</b>	<b>Физический износ элемента, %</b>
Фундаменты	2,35%	10%
Каркас	1,56%	30%
Стены наружные с отделкой	5,46%	30%
Внутренние стены и перегородки	4,26%	20%
Перекрытия и покрытия	4,39%	30%
Кровля	4,15%	30%
Окна и двери	5,05%	10%
Полы	15,25%	10%
Отделка	14,62%	10%
Прочие	2,93%	20%
Спец. конструкции	7,11%	20%
Инженерные системы	32,88%	20%
	<b>100,0%</b>	

### Вариант №3

Здание общей площадью 940 кв.м. с земельным участком кадастровый номер XX:23:0110204:00ТТ общей площадью 1920,0 кв.м, расположенное по адресу: ХХХ.

<b>Факторы, характеризующие местоположение объекта</b>	<b>Характеристика факторов</b>
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Земельный участок выделен из земель поселений в жилой зоне.
КАЧЕСТВО ЗАСТРОЙКИ И СОСТОЯНИЕ	На территории земельного участка расположено офисное здание, в хорошем состоянии
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Преимущественно объекты жилого и нежилого назначения
<b>Транспортная доступность</b>	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Сообщение с г. ХХХ осуществляется автобусами и маршрутными такси ...
<b>Состояние окружающей среды</b>	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Уровень (радиоволн, рентгено- и гамма- излучений) в пределах допустимого.
УРОВЕНЬ ШУМА	Низкий

#### Характеристики здания

<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>ПОКАЗАТЕЛЬ</b>
Дата постройки	2001 г.
Группа капитальности	I
Площадь земельного участка, кв. м	1 920,0
Площадь застройки, кв. м	342,4
Этажность	3 этажа
Общая площадь здания, кв. м	940
Средняя высота потолка в помещениях, м	2,7
Износ по данным технического паспорта, %	-
Наличие сервитутов	не зарегистрированы
Сведения о принадлежности к памятникам архитектуры	нет

Текущее использование оцениваемых помещений	офисное
---	---------

Здание в хорошем состоянии. Износ конструктивных элементов низкий.

**Описание конструктивных элементов и характеристика здания**

Конструктивные элементы		Материал
Фундамент		монолитные бетонные колонны
Наружные и внутренние капитальные стены		Пеноблоки, утепленные пенополистиролом
Перекрытия		ж/бетонные
Кровля		кровлелон (полимерная мембрана)
Полы		плитка, паркет, ламинат, мрамор
Проемы	Оконные	пластик, алюминий
	Дверные	дубовый шпон, пластик
Отделка		плитка в с/узлах, покраска
Инженерное обеспечение		отопление, центральное отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефонные системы, охранно-пожарная система.

**Список документов, представленных для проведения оценки**

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание НА№0067346 от 04.07.2006 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок НА№0557784 от 18.01.2006 г.;
- Договор купли – продажи земельного участка (купчая) от 28.11.2005 г.;
- Постановление главы ХХХ района ХХХ обл. №4717 от 22.11.2004 г.;
- Акт прима – передачи от 05.12.2005 г.;
- Кадастровый план земельного участка №23.3/05-2146 от 18.08.2007 г.;
- Технический паспорт ин. №233:070-15774 от 20.07.2007 г.

**Данные по арендной плате, ценам аналогов** необходимо установить на основе текущих рыночных данных с указанием источника (данные Интернет, печать).

Эксперты связали возможную **недозагрузку здания** Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как

частая смена арендаторов нетипична для здания подобного класса - простой здания составит около 2,5%.

Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания достаточно редки, однако среднерыночный риск недополучения арендной платы при сборе составляет 1%.

По данным, предоставленными строительными организациями, расходы на текущий ремонт составляют для офисных помещений в среднем **250 руб./кв.м./год.**

### **Налоговые платежи:**

Налоговые платежи включают налог на недвижимость и земельный налог.

Налог на имущество является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости. По документам, представленным в бухгалтерии, годовая норма амортизации составляет 1%.

Остаточная стоимость имущества на дату оценки 16 410 265 руб.

Величина земельного налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость по данным Федерального агентства кадастра объектов недвижимости составляет 4 560 465,00 руб.

### **Затраты на управление объектом**

Для оцениваемой недвижимости считаем расходы на управление объектом равны 3% от величины действительного валового дохода на уровне комиссии профессиональных управляющих недвижимостью ([www.gud.ru](http://www.gud.ru)).

### **Прочие расходы**

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, работы ЖСК, расходы на страхование объекта. Величина прочих расходов будет составлять 2 % от действительного валового дохода. ([www.cre.ru](http://www.cre.ru))

### **Резервы на замещение**

Капитальные резервы (расходы на замещение). Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы (для 1-



й группы капитальности). Затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости; капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет; накопление резервов на ремонт происходит по безрисковой ставке доходности.

### **Данные для расчета восстановительной стоимости оцениваемого здания**

На основании данных сборника «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ был выбран объект-аналог для оцениваемого здания. Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика», «Общественные здания» в ценах 2005 года. Индекс пересчета цен с 2005 г. на дату оценки определялся в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №59 и составляет **1,334**.

### **Информация для расчета**

Наименование объекта – аналога в сборниках УПСС	Сборник КО-ИНВЕСТ	№ Табл.	Единичная расценка в ценах 2005 года, руб. / м <sup>2</sup>	Поправка
Офисы от 2-х до 4-х этажей, площадью 500 - 2000 кв. м, высота этажа до 3,5 м	Общественные здания	3.3.3.050	15 913,21	1

Величина предпринимательской прибыли составляет в среднем 20-30%, для объектов недвижимости находящихся в ХХХ области, обычно используют верхнюю границу данного диапазона прибыли предпринимателя (**30%**).

### **Расчет износа здания**

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости под воздействием различных факторов.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов. Был использован нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ.

**Описание физического износа конструкций и элементов здания применительно к объекту оценки**

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Удельный вес элемента, %</b>	<b>Физический износ элемента, %</b>
Фундаменты	2,35%	5%
Каркас	1,56%	5%
Стены наружные с отделкой	5,46%	5%
Внутренние стены и перегородки	4,26%	5%
Перекрытия и покрытия	4,39%	5%
Кровля	4,15%	5%
Окна и двери	5,05%	10%
Полы	15,25%	10%
Отделка	14,62%	10%
Прочие	2,93%	10%
Спец. конструкции	7,11%	5%
Инженерные системы	32,88%	10%
	<b>100,0%</b>	

## Вариант №4

Здание, отремонтированное под офис в 2005 году, общей площадью 650 кв.м. с земельным участком кадастровый номер ХХ:23:0110204:00ТТ общей площадью 1520,0 кв.м, расположенное по адресу: ХХХ

<b>Местоположение</b>	
Адрес	ХХХ
Административный округ	ХХХ
Транспортная достижимость	ХХХ
Характеристика локального местоположения	первая линия домов, ближайшее окружение - жилые дома, административные здания
Другие особенности	нет
<b>Земельный участок</b>	
Земельный участок, кв.м.	1520
Кадастровый номер	ХХ/01/03049/056 от 13.09.2004 г
Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	Договор о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г.
Вид права	Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.
<b>Здание</b>	
Функциональное назначение здания	Офисное
Общая площадь здания, кв.м.	650
Свидетельство о государственной регистрации права на здание	Серия ХХ АД №187200, реестровый № 77-77-13/013/2006-857 от 12.01.2006г.
Вид права	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок
Функциональное назначение помещений	офисное
Год постройки здания	1929
Состояние	удовлетворительное
Этажность	2
Балансовая стоимость, руб.	5 990 400
Памятник архитектуры	нет
<b>Другие сведения:</b>	
Данные об обременениях	нет

Здание в удовлетворительном состоянии. Износ конструктивных элементов средний.

### Описание конструктивных элементов и характеристика здания

<b>Конструктивные элементы</b>		<b>Материал</b>
Фундамент		ленточный железобетонный
Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные
Перекрытия		ж/бетонные
Кровля		кровлелон (полимерная мембрана)
Полы		плитка, паркет, ламинат, мрамор
Проемы	Оконные	пластик, алюминий
	Дверные	дубовый шпон, пластик
Отделка		плитка в с/узлах, покраска
Инженерные обеспечение		центральное отопление, водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонные линии, вентиляция, телефонные системы, охранно-пожарная система, охранная сигнализация, система контроля доступа.

#### **Список документов, представленных для проведения оценки**

□Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание Серия 77 АД №187200, реестровый № 77-77-13/013/2006-857 от 12.01.2006г.;

□Договор о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г. Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.;

□Кадастровый план земельного участка №77:01:03049:056 от 13.09.2004 г.;

□Выписка из технического паспорта на здание ин. №343:077-10772 от 1.08.2007 г.

**Данные по арендной плате, ценам аналогов** необходимо установить на основе текущих рыночных данных с указанием источника (данные Интернет, печать).

Эксперты связали возможную **недозагрузку здания** Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для здания подобного класса - простой здания составит около 2,5%.

Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания достаточно редки, однако среднерыночный риск недополучения арендной платы при сборе составляет 1%.

По данным, предоставленным строительными организациями, расходы на текущий ремонт составляют для офисных помещений в среднем **250 руб./кв.м./год.**

#### **Налоговые платежи:**

Налоговые платежи включают налог на недвижимость и земельный налог.

Налог на имущество является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости. По документам, представленным в бухгалтерии, годовая норма амортизации составляет 1%.

Арендная плата за земельный участок определена в соответствии с Постановлением Администрации ХХХ района №540-ПП на уровне 14500 рублей в год, с последующей индексацией 12% ежегодно в соответствии с Договором о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г. Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.

#### **Затраты на управление объектом**

Для оцениваемой недвижимости считаем расходы на управление объектом равны 3% от величины действительного валового дохода на уровне комиссии профессиональных управляющих недвижимостью ([www.gud.ru](http://www.gud.ru)).

#### **Прочие расходы**

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, работы ЖСК, расходы на страхование объекта. Величина прочих расходов будет составлять 2 % от действительного валового дохода. ([www.cre.ru](http://www.cre.ru))

#### **Резервы на замещение**

Капитальные резервы (расходы на замещение). Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы (для 1-й группы капитальности). Затраты на капитальный ремонт составляют около

30% от восстановительной стоимости; капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет; накопление резервов на ремонт происходит по безрисковой ставке доходности.

### **Данные для расчета восстановительной стоимости оцениваемого здания**

На основании данных сборника «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ был выбран объект-аналог для оцениваемого здания. Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика», «Общественные здания» в ценах 2005 года. Индекс пересчета цен с 2005 г. на дату оценки определялся в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №59 и составляет **1,334**.

#### **Информация для расчета**

Наименование объекта – аналога в сборниках УПСС	Сборник КО-ИНВЕСТ	№ Табл.	Единичная расценка в ценах 2005 года, руб. / м <sup>2</sup>	Поправка
Офисы от 2-х до 4-х этажей, площадью 500 - 2000 кв. м, высота этажа до 3,5 м	Общественные здания	3.3.3.050	15 913,21	1

Величина предпринимательской прибыли составляет в среднем 20-30%, для объектов недвижимости находящихся в ХХХ области, обычно используют верхнюю границу данного диапазона прибыли предпринимателя (**30%**).

#### **Расчет износа здания**

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости под воздействием различных факторов.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов. Был использован нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ.

**Описание физического износа конструкций и элементов здания применительно к объекту оценки**

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Удельный вес элемента, %</b>	<b>Физический износ элемента, %</b>
Фундаменты	2,35%	30%
Каркас	1,56%	30%
Стены наружные с отделкой	5,46%	30%
Внутренние стены и перегородки	4,26%	20%
Перекрытия и покрытия	4,39%	30%
Кровля	4,15%	40%
Окна и двери	5,05%	10%
Полы	15,25%	10%
Отделка	14,62%	10%
Прочие	2,93%	20%
Спец. конструкции	7,11%	20%
Инженерные системы	32,88%	30%
	<b>100,0%</b>	

### Вариант №5

Здание общей площадью 950 кв.м. с земельным участком кадастровый номер XX:23:0110204:00ТТ общей площадью 1120,0 кв.м, расположенное по адресу: ХХХ.

<b>Факторы, характеризующие местоположение объекта</b>	<b>Характеристика факторов</b>
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Земельный участок выделен из земель поселений в жилой зоне.
КАЧЕСТВО ЗАСТРОЙКИ И СОСТОЯНИЕ	На территории земельного участка расположено офисное здание, в хорошем состоянии
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Преимущественно объекты жилого и нежилого назначения
<b>Транспортная доступность</b>	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Сообщение с г. ХХХ осуществляется автобусами и маршрутными такси ...
<b>Состояние окружающей среды</b>	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Уровень (радиоволн, рентгено- и гамма- излучений) в пределах допустимого.
УРОВЕНЬ ШУМА	Низкий

### Характеристики здания

<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>ПОКАЗАТЕЛЬ</b>
Дата постройки	2006 г.
Группа капитальности	I
Площадь земельного участка, кв. м	1 120,0
Площадь застройки, кв. м	550
Этажность	2 этажа
Общая площадь здания, кв. м	950
Средняя высота потолка в помещениях, м	2,7
Износ по данным технического паспорта, %	-
Наличие сервитутов	не зарегистрированы
Сведения о принадлежности к памятникам архитектуры	нет
Текущее использование оцениваемых помещений	офисное



Здание в хорошем состоянии. Износ конструктивных элементов низкий.

### Описание конструктивных элементов и характеристика здания

Конструктивные элементы		Материал
Фундамент		монолитные бетонные колонны
Наружные и внутренние капитальные стены		Пеноблоки, утепленные пенополистиролом
Перекрытия		ж/бетонные
Кровля		кровлелон (полимерная мембрана)
Полы		плитка, паркет, ламинат, мрамор
Проемы	Оконные	пластик, алюминий
	Дверные	дубовый шпон, пластик
Отделка		плитка в с/узлах, покраска
Инженерное обеспечение		отопление, центральное отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефонные системы, охранно-пожарная система.

### Список документов, представленных для проведения оценки

□ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание НА№0067346 от 04.07.2006 г.;

□ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок НА№0557784 от 18.01.2006 г.;

□ Договор купли – продажи земельного участка (купчая) от 28.11.2005 г.;

□ Постановление главы ХХХ района ХХХ обл. №4717 от 22.11.2004 г.;

□ Акт прима – передачи от 05.12.2005 г.;

□ Кадастровый план земельного участка №23.3/05-2146 от 18.08.2007 г.;

□ Технический паспорт ин. №233:070-15774 от 20.07.2007 г.

Данные по арендной плате, ценам аналогов необходимо установить на основе текущих рыночных данных с указанием источника (данные Интернет, печать).

Эксперты связали возможную **недозагрузку здания** Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для здания подобного класса - простой здания составит около 2,5%.

Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания достаточно редки, однако среднерыночный риск недополучения арендной платы при сборе составляет 1%.

По данным, предоставленными строительными организациями, расходы на текущий ремонт составляют для офисных помещений в среднем **250 руб./кв.м./год.**

#### **Налоговые платежи:**

Налоговые платежи включают налог на недвижимость и земельный налог.

Налог на имущество является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости. По документам, представленным в бухгалтерии, годовая норма амортизации составляет 1%.

Остаточная стоимость имущества на дату оценки 11 410 265 руб.

Величина земельного налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость по данным Федерального агентства кадастра объектов недвижимости составляет 2 560 465,00 руб.

#### **Затраты на управление объектом**

Для оцениваемой недвижимости считаем расходы на управление объектом равны 3% от величины действительного валового дохода на уровне комиссии профессиональных управляющих недвижимостью ([www.gud.ru](http://www.gud.ru)).

#### **Прочие расходы**

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, работы ЖСК, расходы на страхование объекта. Величина прочих расходов будет составлять 2 % от действительного валового дохода. ([www.cre.ru](http://www.cre.ru))

#### **Резервы на замещение**

Капитальные резервы (расходы на замещение). Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы (для 1-й группы капитальности). Затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости; капитальный ремонт, согласно «Поло-

жению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет; накопление резервов на ремонт происходит по безрисковой ставке доходности.

### **Данные для расчета восстановительной стоимости оцениваемого здания**

На основании данных сборника «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ был выбран объект-аналог для оцениваемого здания. Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика», «Общественные здания» в ценах 2005 года. Индекс пересчета цен с 2005 г. на дату оценки определялся в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №59 и составляет **1,334**.

### **Информация для расчета**

Наименование объекта – аналога в сборниках УПСС	Сборник КО-ИНВЕСТ	№ Табл.	Единичная расценка в ценах 2005 года, руб. / м <sup>2</sup>	Поправка
Офисы от 2-х до 4-х этажей, площадью 500 - 2000 кв. м, высота этажа до 3,5 м	Общественные здания	3. 3.3.050	15 913,21	1

Величина предпринимательской прибыли составляет в среднем 20-30%, для объектов недвижимости находящихся в ХХХ области, обычно используют верхнюю границу данного диапазона прибыли предпринимателя (**30%**).

## Расчет износа здания

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости под воздействием различных факторов.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов. Был использован нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ.

**Описание физического износа конструкций и элементов здания применительно к объекту оценки**

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Удельный вес элемента, %</b>	<b>Физический износ элемента, %</b>
Фундаменты	2,35%	1%
Каркас	1,56%	1%
Стены наружные с отделкой	5,46%	1%
Внутренние стены и перегородки	4,26%	1%
Перекрытия и покрытия	4,39%	1%
Кровля	4,15%	1%
Окна и двери	5,05%	3%
Полы	15,25%	3%
Отделка	14,62%	3%
Прочие	2,93%	3%
Спец. конструкции	7,11%	1%
Инженерные системы	32,88%	3%
	<b>100,0%</b>	

## Вариант №6

Здание, отремонтированное под офис в 2000 году, общей площадью 920 кв.м. с земельным участком кадастровый номер ХХ:23:0110204:00ТТ общей площадью 1440,0 кв.м, расположенное по адресу: ХХХ

<b>Местоположение</b>	
Адрес	ХХХ
Административный округ	ХХХ
Транспортная достижимость	ХХХ
Характеристика локального местоположения	первая линия домов, ближайшее окружение - жилые дома, административные здания
Другие особенности	нет
<b>Земельный участок</b>	
Земельный участок, кв.м.	1440
Кадастровый номер	ХХ/01/03049/056 от 13.09.2004 г
Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	Договор о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г.
Вид права	Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.
<b>Здание</b>	
Функциональное назначение здания	Офисное
Общая площадь здания, кв.м.	920
Свидетельство о государственной регистрации права на здание	Серия ХХ АД №187200, реестровый № 77-77-13/013/2006-857 от 12.01.2006г.
Вид права	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок
Функциональное назначение помещений	офисное
Год постройки здания	1927
Состояние	удовлетворительное
Этажность	2
Балансовая стоимость, руб.	7 990 400
Памятник архитектуры	нет
<b>Другие сведения:</b>	
Данные об обременениях	нет

Здание в удовлетворительном состоянии. Износ конструктивных элементов средний.

### Описание конструктивных элементов и характеристика здания

Конструктивные элементы		Материал
Фундамент		ленточный железобетонный
Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные
Перекрытия		ж/бетонные
Кровля		кровлелон (полимерная мембрана)
Полы		плитка, паркет, ламинат, мрамор
Проемы	Оконные	пластик, алюминий
	Дверные	дубовый шпон, пластик
Отделка		плитка в с/узлах, покраска
Инженерные обеспечение		центральное отопление, водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонные линии, вентиляция, телефонные системы, охранно-пожарная система, охранная сигнализация, система контроля доступа.

#### Список документов, представленных для проведения оценки

□ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание Серия 77 АД №187200, реестровый № 77-77-13/013/2006-857 от 12.01.2006г.;

□ Договор о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г. Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.;

□ Кадастровый план земельного участка №77:01:03049:056 от 13.09.2004 г.;

□ Выписка из технического паспорта на здание ин. №343:077-10772 от 1.08.2007 г.

**Данные по арендной плате, ценам аналогов** необходимо установить на основе текущих рыночных данных с указанием источника (данные Интернет, печать).

Эксперты связали возможную **недозагрузку здания** Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как

частая смена арендаторов нетипична для здания подобного класса - простой здания составит около 2,5%.

Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания достаточно редки, однако среднерыночный риск недополучения арендной платы при сборе составляет 1%.

По данным, предоставленными строительными организациями, расходы на текущий ремонт составляют для офисных помещений в среднем **250 руб./кв.м./год.**

### **Налоговые платежи:**

Налоговые платежи включают налог на недвижимость и земельный налог.

Налог на имущество является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости. По документам, представленным в бухгалтерии, годовая норма амортизации составляет 1%.

Арендная плата за земельный участок определена в соответствии с Постановлением Администрации ХХХ района №540-ПП на уровне 14500 рублей в год, с последующей индексацией 12% ежегодно в соответствии с Договором о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г. Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.

### **Затраты на управление объектом**

Для оцениваемой недвижимости считаем расходы на управление объектом равны 3% от величины действительного валового дохода на уровне комиссии профессиональных управляющих недвижимостью ([www.gud.ru](http://www.gud.ru)).

### **Прочие расходы**

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, работы ЖСК, расходы на страхование объекта. Величина прочих расходов будет составлять 2 % от действительного валового дохода. ([www.cre.ru](http://www.cre.ru))

### **Резервы на замещение**

Капитальные резервы (расходы на замещение). Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы (для 1-й группы капитальности). Затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости; капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет; накопление резервов на ремонт происходит по безрисковой ставке доходности.

### **Данные для расчета восстановительной стоимости оцениваемого здания**

На основании данных сборника «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ был выбран объект-аналог для оцениваемого здания. Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика», «Общественные здания» в ценах 2005 года. Индекс пересчета цен с 2005 г. на дату оценки определялся в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №59 и составляет **1,334**.

### **Информация для расчета**

Наименование объекта – аналога в сборниках УПВС	Сборник КО-ИНВЕСТ	№ Табл.	Единичная расценка в ценах 2005 года, руб. / м <sup>2</sup>	Поправка
Офисы от 2-х до 4-х этажей, площадью 500 - 2000 кв. м, высота этажа до 3,5 м	Общественные здания	3.3.3.050	15 913,21	1

Величина предпринимательской прибыли составляет в среднем 20-30%, для объектов недвижимости находящихся в ХХХ области, обычно используют верхнюю границу данного диапазона прибыли предпринимателя (**30%**).



## Расчет износа здания

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости под воздействием различных факторов.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов. Был использован нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ.

**Описание физического износа конструкций и элементов здания применительно к объекту оценки**

Конструктивные элементы	Удельный вес элемента, %	Физический износ элемента, %
Фундаменты	2,35%	30%
Каркас	1,56%	30%
Стены наружные с отделкой	5,46%	30%
Внутренние стены и перегородки	4,26%	20%
Перекрытия и покрытия	4,39%	30%
Кровля	4,15%	30%
Окна и двери	5,05%	10%
Полы	15,25%	10%
Отделка	14,62%	10%
Прочие	2,93%	20%
Спец. конструкции	7,11%	20%
Инженерные системы	32,88%	20%
	<b>100,0%</b>	

## Вариант №7

Здание общей площадью 940 кв.м. с земельным участком кадастровый номер XX:23:0110204:00ТТ общей площадью 1920,0 кв.м, расположенное по адресу: XXX.

Факторы, характеризующие местоположение объекта	Характеристика факторов
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	Земельный участок выделен из земель поселений в жилой зоне.
КАЧЕСТВО ЗАСТРОЙКИ И СОСТОЯНИЕ	На территории земельного участка расположено офисное здание, в хорошем состоянии

<b>Описание непосредственного окружения</b>	
ОБЪЕКТЫ ОКРУЖЕНИЯ	Преимущественно объекты жилого и нежилого назначения
<b>Транспортная доступность</b>	
ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСТУПНОСТИ	Местоположение объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Сообщение с г. ХХХ осуществляется автобусами и маршрутными такси ...
<b>Состояние окружающей среды</b>	
ЗАПЫЛЕННОСТЬ И ЗАГАЗОВАННОСТЬ ВОЗДУХА	В пределах нормы.
УРОВЕНЬ ЗАГРЯЗНЕНИЯ АКТИВНЫМИ ФОРМАМИ ЭНЕРГИИ	Уровень (радиоволн, рентгено- и гамма- излучений) в пределах допустимого.
УРОВЕНЬ ШУМА	Низкий

#### **Характеристики здания**

<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>ПОКАЗАТЕЛЬ</b>
Дата постройки	2001 г.
Группа капитальности	I
Площадь земельного участка, кв. м	1 920,0
Площадь застройки, кв. м	342,4
Этажность	3 этажа
Общая площадь здания, кв. м	940
Средняя высота потолка в помещениях, м	2,7
Износ по данным технического паспорта, %	-
Наличие сервитутов	не зарегистрированы
Сведения о принадлежности к памятникам архитектуры	нет
Текущее использование оцениваемых помещений	офисное

Здание в хорошем состоянии. Износ конструктивных элементов низкий.

#### **Описание конструктивных элементов и характеристика здания**

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Материал</b>	
Фундамент	монолитные бетонные колонны	
Наружные и внутренние капитальные стены	Пеноблоки, утепленные пенополистиролом	
Перекрытия	ж/бетонные	
Кровля	кровлелон (полимерная мембрана)	
Полы	плитка, паркет, ламинат, мрамор	
Проемы	Оконные	пластик, алюминий
	Дверные	дубовый шпон, пластик

Отделка	плитка в с/узлах, покраска
Инженерное обеспечение	отопление, центральное отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефонные системы, охранно-пожарная система.

### **Список документов, представленных для проведения оценки**

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание НА№0067346 от 04.07.2006 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок НА№0557784 от 18.01.2006 г.;
- Договор купли – продажи земельного участка (купчая) от 28.11.2005 г.;
- Постановление главы ХХХ района ХХХ обл. №4717 от 22.11.2004 г.;
- Акт прима – передачи от 05.12.2005 г.;
- Кадастровый план земельного участка №23.3/05-2146 от 18.08.2007 г.;
- Технический паспорт ин. №233:070-15774 от 20.07.2007 г.

**Данные по арендной плате, ценам аналогов** необходимо установить на основе текущих рыночных данных с указанием источника (данные Интернет, печать).

Эксперты связали возможную **недозагрузку здания** Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для здания подобного класса - простой здания составит около 2,5%.

Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания достаточно редки, однако среднерыночный риск недополучения арендной платы при сборе составляет 1%.

По данным, предоставленными строительными организациями, расходы на текущий ремонт составляют для офисных помещений в среднем **250 руб./кв.м./год.**

### **Налоговые платежи:**

Налоговые платежи включают налог на недвижимость и земельный налог.

Налог на имущество является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости. По документам, представленным в бухгалтерии, годовая норма амортизации составляет 1%.

Остаточная стоимость имущества на дату оценки 16 410 265 руб.

Величина земельного налога составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость по данным Федерального агентства кадастра объектов недвижимости составляет 4 560 465,00 руб.

### **Затраты на управление объектом**

Для оцениваемой недвижимости считаем расходы на управление объектом равны 3% от величины действительного валового дохода на уровне комиссии профессиональных управляющих недвижимостью ([www.gud.ru](http://www.gud.ru)).

### **Прочие расходы**

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, работы ЖСК, расходы на страхование объекта. Величина прочих расходов будет составлять 2 % от действительного валового дохода. ([www.cre.ru](http://www.cre.ru))

### **Резервы на замещение**

Капитальные резервы (расходы на замещение). Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы (для 1-й группы капитальности). Затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости; капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет; накопление резервов на ремонт происходит по безрисковой ставке доходности.

**Данные для расчета восстановительной стоимости оцениваемого здания**

На основании данных сборника «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ был выбран объект-аналог для оцениваемого здания. Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика», «Общественные здания» в ценах 2005 года. Индекс пересчета цен с 2005 г. на дату оценки определялся в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №59 и составляет **1,334**.

#### Информация для расчета

Наименование объекта – аналога в сборниках УПСС	Сборник КО-ИНВЕСТ	№ Табл.	Единичная расценка в ценах 2005 года, руб. / м <sup>2</sup>	Поправка
Офисы от 2-х до 4-х этажей, площадью 500 - 2000 кв. м, высота этажа до 3,5 м	Общественные здания	3.3.050	15 913,21	1

Величина предпринимательской прибыли составляет в среднем 20-30%, для объектов недвижимости находящихся в ХХХ области, обычно используют верхнюю границу данного диапазона прибыли предпринимателя (**30%**).

#### Расчет износа здания

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости под воздействием различных факторов.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов. Был использован нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ.

**Описание физического износа конструкций и элементов здания применительно к объекту оценки**

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Удельный вес элемента, %</b>	<b>Физический износ элемента, %</b>
Фундаменты	2,35%	5%
Каркас	1,56%	5%
Стены наружные с отделкой	5,46%	5%
Внутренние стены и перегородки	4,26%	5%
Перекрытия и покрытия	4,39%	5%
Кровля	4,15%	5%
Окна и двери	5,05%	10%
Полы	15,25%	10%
Отделка	14,62%	10%
Прочие	2,93%	10%
Спец. конструкции	7,11%	5%
Инженерные системы	32,88%	10%
	<b>100,0%</b>	

## Вариант №8

Здание, реконструированное под офис в 2002 году, общей площадью 750 кв.м. с земельным участком кадастровый номер ХХ:23:0110204:00ТТ общей площадью 1520,0 кв.м, расположенное по адресу: ХХХ

<b>Местоположение</b>	
Адрес	ХХХ
Административный округ	ХХХ
Транспортная достижимость	ХХХ
Характеристика локального местоположения	первая линия домов, ближайшее окружение - жилые дома, административные здания
Другие особенности	нет
<b>Земельный участок</b>	
Земельный участок, кв.м.	1520
Кадастровый номер	ХХ/01/03049/056 от 13.09.2004 г
Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок	Договор о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г.
Вид права	Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.
<b>Здание</b>	
Функциональное назначение здания	Офисное
Общая площадь здания, кв.м.	750
Свидетельство о государственной регистрации права на здание	Серия ХХ АД №187200, реестровый № 77-77-13/013/2006-857 от 12.01.2006г.
Вид права	Право собственности на здание, право аренды на земельный участок
Функциональное назначение помещений	офисное
Год постройки здания	1927
Состояние	удовлетворительное
Этажность	3
Балансовая стоимость, руб.	6 990 400
Памятник архитектуры	нет
<b>Другие сведения:</b>	
Данные об обременениях	нет

Здание в удовлетворительном состоянии. Износ конструктивных элементов средний.

### Описание конструктивных элементов и характеристика здания

Конструктивные элементы		Материал
Фундамент		ленточный железобетонный
Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные
Перекрытия		ж/бетонные
Кровля		кровлелон (полимерная мембрана)
Полы		плитка, паркет, ламинат, мрамор
Проемы	Оконные	пластик, алюминий
	Дверные	дубовый шпон, пластик
Отделка		плитка в с/узлах, покраска
Инженерные обеспечение		центральное отопление, водоснабжение, горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонные линии, вентиляция, телефонные системы, охранно-пожарная система, охранная сигнализация, система контроля доступа.

#### Список документов, представленных для проведения оценки

□ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание Серия 77 АД №187200, реестровый № 77-77-13/013/2006-857 от 12.01.2006г.;

□ Договор о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г. Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.;

□ Кадастровый план земельного участка №77:01:03049:056 от 13.09.2004 г.;

□ Выписка из технического паспорта на здание ин. №343:077-10772 от 1.08.2007 г.

**Данные по арендной плате, ценам аналогов** необходимо установить на основе текущих рыночных данных с указанием источника (данные Интернет, печать).

Эксперты связали возможную **недозагрузку здания** Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для здания подобного класса - простой здания составит около 2,5%.



Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды здания достаточно редки, однако среднерыночный риск недополучения арендной платы при сборе составляет 1%.

По данным, предоставленным строительными организациями, расходы на текущий ремонт составляют для офисных помещений в среднем **250 руб./кв.м./год.**

#### **Налоговые платежи:**

Налоговые платежи включают налог на недвижимость и земельный налог.

Налог на имущество является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости. По документам, представленным в бухгалтерии, годовая норма амортизации составляет 1%.

Арендная плата за земельный участок определена в соответствии с Постановлением Администрации ХХХ района №540-ПП на уровне 14500 рублей в год, с последующей индексацией 12% ежегодно в соответствии с Договором о предоставлении участка в аренду № М-01-015857 от 26.01.2000 г. Долгосрочная аренда до 26.01.2025г.

#### **Затраты на управление объектом**

Для оцениваемой недвижимости считаем расходы на управление объектом равны 3% от величины действительного валового дохода на уровне комиссии профессиональных управляющих недвижимостью ([www.gud.ru](http://www.gud.ru)).

#### **Прочие расходы**

К расходам по прочим услугам можно отнести расходы, связанные с проведением техобслуживания оборудования, работы ЖСК, расходы на страхование объекта. Величина прочих расходов будет составлять 2 % от действительного валового дохода. ([www.cre.ru](http://www.cre.ru))

#### **Резервы на замещение**

Капитальные резервы (расходы на замещение). Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы (для 1-й группы капитальности). Затраты на капитальный ремонт составляют около

30% от восстановительной стоимости; капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет; накопление резервов на ремонт происходит по безрисковой ставке доходности.

### **Данные для расчета восстановительной стоимости оцениваемого здания**

На основании данных сборника «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ был выбран объект-аналог для оцениваемого здания. Информационной основой стоимостных показателей послужил сборник укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) издательства КО-ИНВЕСТ, серия «Справочник оценщика», «Общественные здания» в ценах 2005 года. Индекс пересчета цен с 2005 г. на дату оценки определялся в соответствии с информационно-аналитическим бюллетенем КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №59 и составляет **1,334**.

### **Информация для расчета**

Наименование объекта – аналога в сборниках УПВС	Сборник КО-ИНВЕСТ	№ Табл.	Единичная расценка в ценах 2005 года, руб. / м <sup>2</sup>	Поправка
Офисы от 2-х до 4-х этажей, площадью 500 - 2000 кв. м, высота этажа до 3,5 м	Общественные здания	3. 3.3.050	15 913,21	1

Величина предпринимательской прибыли составляет в среднем 20-30%, для объектов недвижимости находящихся в ХХХ области, обычно используют верхнюю границу данного диапазона прибыли предпринимателя (**30%**).

### **Расчет износа здания**

С позиции оценки недвижимости под износом понимается потеря стоимости под воздействием различных факторов.

Физический износ здания определялся путем визуального обследования основных конструктивных элементов. Был использован нормативный метод расчета физического износа на основании «Правил оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86 (р). Удельные веса отдельных конструктивных элементов в процентах приняты в соответствии со сборником «Общественные здания» КО-ИНВЕСТ.

**Описание физического износа конструкций и элементов здания применительно к объекту оценки**

<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Удельный вес элемента, %</b>	<b>Физический износ элемента, %</b>
Фундаменты	2,35%	30%
Каркас	1,56%	30%
Стены наружные с отделкой	5,46%	30%
Внутренние стены и перегородки	4,26%	20%
Перекрытия и покрытия	4,39%	30%
Кровля	4,15%	40%
Окна и двери	5,05%	10%
Полы	15,25%	10%
Отделка	14,62%	10%
Прочие	2,93%	20%
Спец. конструкции	7,11%	20%
Инженерные системы	32,88%	30%
	<b>100,0%</b>	

**5.10. Практикум к дисциплине 10 «Практика оценки стоимости недвижимости»**

1. Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низ-

кую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Ринга.

2. Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет цена объекта составит по прогнозам 30% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Для определения премии за низкую ликвидность оценщик проанализировал срок экспозиции аналогичных объектов на рынке, который составляет 3 месяца. Норму возврата на капитал рассчитать методом Хоскальда.

3. Определить ЛНЭИ нежилого помещения. Возможные виды использования нежилого помещения: офис, ресторан или кафе, магазин. Все варианты являются законодательно разрешенными, физически осуществимыми и финансово реализуемыми, кроме организации места общественного питания.

	<b>Вариант использования</b>	<b>офис</b>	<b>магазин</b>	<b>кафе</b>
1.	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	500		
2.	Рыночная ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> в год	14000	13500	13000
3.	Потери от недоиспользования, %	10	10	10
4.	Операционные расходы, руб./м <sup>2</sup> в год	2500	2000	3500
5.	Коэффициент капитализации, %	15	15	15
6.	Расходы на ремонт, который необходимо провести до начала использования объекта по данному варианту, руб.	200000	0	0

4. Оцените стоимость нежилого помещения, по которому спрогнозированы денежные потоки (ЧОД) в тыс. рублей: 1-й год – 700; 2-й год - 1100; 3-й год – 1300; 4-й год – 900. В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозиру-

ется продажа объекта недвижимости за 4500 тыс. руб. Безрисковая ставка составляет 8%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 1,5%.

5. Рассчитать стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 4500000 руб., если известны данные по продажам аналогичных объектов недвижимости.

Показатель	Объекты -аналоги			
	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, руб.	12 000 000	1 500 000	1 400 000	1 000 000
ЧОД, руб.	2 200 000	305 000	310 000	215 000

6. Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 147 000 руб/кв.м., цена объекта в спальном районе – 128 000 руб/кв.м., цена объекта в рядом с промышленной зоной - 115 000 руб/кв.м. Определите коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и заполните таблицу корректировок.

Таблица корректировок на местоположение

Объект оценки	Объект-аналог		
	В центре	В спальном районе	В промзоне
В центре			
В спальном районе			
В промзоне			

7. По данным рынка недвижимости был выявлен среднегодовой прирост цен в размере 4% год в сегменте офисных помещений до 100 метров. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки поправки внесены кроме поправки на время продажи. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (дата проведения оценки – 10 апреля 2009) площадью 75 кв.м..

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Первоначальная цена, тыс.				

Характеристики	Оцени- ваемый объ- ект	Аналоги		
		1	2	3
руб./кв.м				
Корректировка				
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м				
...	...	...	...	...
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м	-	150	145	140
Время продажи	10 апреля 2009	Апрель 2009	Январь 2009	Октябрь 2008
Корректировка на время продажи	-			
Скорректированная цена	-			
Средняя скорректирован- ная цена по аналогам				
<b>Стоимость объекта оценки</b>				

8. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки корректировки внесены, кроме поправки на состояние объектов недвижимости. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (состояние удовлетворительное) площадью 205 кв.м.

Выявлены парные продажи: два идентичных объекта недвижимости, цена объекта парной продажи в хорошем состоянии 67 тыс. руб./кв.м, в удовлетворительном составляет 54 тыс. руб./кв.м .

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Первоначальная цена, тыс. руб./кв.м				
Корректировка				
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м				
...	...	...	...	...
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м	-	150	120	115
Состояние	удовл	хор	удовл	удовл
Корректировка на время продажи	-			

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Скорректированная цена	-			
Средняя скорректированная цена по аналогам				
<b>Стоимость объекта оценки</b>				

9. Определите стоимость объекта недвижимости, если стоимость земельного участка равна 750000 рублей. Суммарный накопленный износ здания составляет 26%. Строительный объем здания – 1500 куб.м.

Стоимость строительства 1 куб. м. на 01.01.05г., руб./куб.м.	4954,65
Коэффициент перехода из уровня цен 1.01.2005г. на дату проведения оценки	1,67
Прибыль предпринимателя	25%
НДС	18%

10. Определите стоимость объекта недвижимости, если полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта равна 13500000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 4500000 рублей. Признаки функционального и внешнего износа не выявлены. Данные для определения физического износа представлены в таблице.

Конструктивные элементы здания	Характеристика материалов здания	Выявленные дефекты конструктивного элемента	Оценка физического износа, %	Удельный вес элемента, %
Фундамент	Железобетонный	Признаки неравномерной осадки, незначительные трещины	20	5
Стены и перегородки	Железобетонные панели	признаков продолжающейся неравномерной осадки не наблюдается; качество материалов вполне удовлетворительное, местами незначительная сырость стен.	20	14
Перекрытия	Железобетон-	Трещины в стыках, мелкие	10	25

Кон-структив-ные эле-менты здания	Харак-теристика материалов здания	Выявленные дефек-ты конструктивного эле-мента	Оц-енка фи-зиче-ского износа, %	Удел-ьный вес элемента, %
Крыша / Кровля	Рулонная по бетонному основанию	Общий износ, мелкие повреждения, материал вполне удовлетворительный	10	6
Полы	Плиточные	Стирание поверхности в ходовых местах	20	8
Проемы	Оконные: двойные створные, двери: филленчатые	Оконные – гнили нет, рамы исправны, окраска в порядке; Двери – полотна вполне исправны	10	10
Отделка	улучшенная штукатурка с высококачественной окраской	Частичное осыпание штукатурки	20	9
Санитар-но-техниче-ские и электро-техниче-ские устройства	Центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение	Общий износ, нагревательные и другие приборы всей системы в исправности и на месте; изолировка местами повреждена; водопровод – в трубопроводе имеются следы мелкого ремонта; функционирование правильное, утечки воды не наблюдается;	30	21
Прочие работы	Отмостки	Трещины	40	2

### 5.11. Практикум к дисциплине 8 «Оценка стоимости земельных участков»

#### *Контрольные вопросы*

1. В оценочную компанию обратился заказчик с просьбой определить стоимость земельного участка. В личной беседе с заказчиком, при определении целей и задач оценки, было выяснено, что заказчик не знает, какую именно стоимость земельного участка нужно определить. Необходимо объяснить за-



казчику: в чем заключается разница между рыночной стоимостью и инвестиционной стоимостью земельного участка? В каких случаях возникает необходимость определения обеих стоимостей?

2. В оценочную компанию обратился заказчик с просьбой определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок площадью 4,5 га по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с расположенными на нем зданиями производственного и административного назначения (всего 5 зданий). Земельный участок относится к категории земель поселений, при этом разрешенным использованием является функционирование производственного имущественного комплекса. Подробно опишите примерную последовательность действий оценщика, необходимых для определения рыночной стоимости данного земельного участка. Особое внимание уделите обоснованию выбора методов оценки, уместных в данном случае оценки.

3. В оценочную компанию обратился заказчик (юридическое лицо) с просьбой определить рыночную стоимость земельного участка общей площадью 10 га, находящегося в собственности заказчика. При этом известно, что земельный участок относится к категории земель поселений, сейчас полностью свободен (не застроен) и в будущем будет использован под индивидуальное жилищное строительство (предположительно, коттеджного поселка). Какие документы, необходимые для оценки земельного участка, должен предоставить заказчик? Какие сведения (внешнюю информацию) будет собирать для данной оценки сам оценщик?

4. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?

5. Что такое сервитут? Назовите виды сервитутов. Для чего может возникнуть потребность в оценке земельного участка при установлении сервитута? Что в данном случае будет являться объектом оценки в соответствии с законодательством?

6. В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оценками земельных участков?

7. В каких случаях возникает необходимость оценки частичных имущественных прав на землю?

*Типовые задания*

**Задание № 1**

Чистый операционный доход 70 000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений — 20%, коэффициент капитализации для земли — 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 0,25. Определите стоимость земли и стоимость улучшений.

**Задание № 2**

При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки цен продаж аналогов и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Характеристика	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена 1 сотки	-	1100	1200	1370	1450	980
Корректировка 1 Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%)	28	35	37	20	23	40
Корректировка 2 Инженерное обеспечение. (+ 50%; электричество 20%, газ 10%, вода 10%, канализация 10%)	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во, вода	Газ	Вода	Элек-во, вода, газ, канализ.	Элек-во
Корректировка 3 Степень освоенности участка. (Освоен +5%, не освоен -5%)	Освоен	Не освоен	Освоен	Освоен	Не освоен	Освоен
Корректировка 4 Транспортная доступность. (10 мин +/- 2%)	45 мин.	1ч. 15 мин.	1 ч. 25 мин.	30 мин.	35 мин.	1 ч. 30 мин.

### Задание № 3

Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободно-го участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 900 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 4 000 000 у.е. По мнению оценщика, ставки капитализации для улучшений и земли составляют 20% и 14% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общую ставку капитализации.

### Задание № 4

На участке в 50 га планируется возвести дачный поселок. 20% территории общей площади участка будет отведено под дороги. Строительство дорог и прокладка коммуникаций начнется немедленно и потребует расходов в сумме \$ 12 500 на 1 га общей площади, половина из которых придется на первый год, а половина на второй. В конце первого года, планируется продать 50 незастроенных участков по 0,20 га каждый по цене \$400 за сотку. На оставшейся территории будут возводиться коттеджи, расходы на строительство которых составят \$300 000 на 1 га. Ожидается, что 40% расходов по строительству придется на первый год, а на второй и третий года – по 30%. Расходы по продаже участков составят \$6500 в год. Прогноз графика реализации застроенных участков:

- \* Год № 1 – 0.
- \* Год № 2 – 50 уч. по \$8 000 и 20 уч. по \$85 000.
- \* Год № 3 – 80 уч. по \$90 000.
- \* Год № 4 – 35 уч. по \$100 000.
- \* Год № 5 – 15 уч. по \$115 000.

Какова текущая стоимость земли, если ставка дисконтирования составляет 18%?

### Задание № 5

Определить стоимость земельного участка методом техники остатка, заполнив пустые ячейки в таблице:

1	Площадь здания, м <sup>2</sup>	816,7
2	Площадь участка (застроенная), м <sup>2</sup>	432,0
3	Площадь, сдаваемая в аренду, м <sup>2</sup>	816,7

4	Арендная ставка за 1 м2 площади, руб./год	1 433
5	Коэффициент недоиспользования	8%
6	Коэффициент неуплаты	2%
7	Ставка капитализации для здания	17,65
8	Ставка капитализации для земли	12,0
9	Стоимость строительства, руб.	4 633 977
10	Потенциальный валовой доход (ПВД)	
11	Потери от недоиспользования	
12	Потери от неуплаты	
13	Действительный валовой доход (ДВД)	
	Операционные расходы	
14	- налог на землю определить по ставке (7,615 руб./м2 в год)	
15	- налог на имущество	9 000
16	- расходы на управление — 6% от ДВД	
17	- эксплуатация и ремонт — 5% от ДВД	
18	- прочие расходы — 3% от ДВД	
19	Итого операционные расходы	
20	Чистый операционный доход (ЧОД)	
21	ЧОД, относящийся к зданию	
22	ЧОД, относящийся к земле	
23	Расчетная стоимость земли	

## 5.12. Тест к дисциплине 9 «Ценообразование в строительстве»

### 1. Структуру строительного рынка формируют:

- А. инвесторы
- Б. заказчики
- В. подрядчики
- Г. поставщики материальных ресурсов
- Д. индивидуальные застройщики
- Е. оценщики

**2. Юридическое или физическое лицо, осуществляющее на правах инвестора или по поручению инвестора реализацию инвестиционного проекта по строительству –**

- А. инвестор
- Б. заказчик

В. подрядчик

Г. индивидуальные застройщики

**3. Юридическое или физическое лицо, выполняющее СМР и оказывающее другие услуги по договору с заказчиком –**

А. инвестор

Б. заказчик

В. подрядчик

Г. индивидуальные застройщики

**4. Цена на строительную продукцию определяется следующими факторами:**

А. государственной системой ценообразования и сметного нормирования;

Б. районом строительства;

В. условиями договора на подряд;

Г. требованиями проекта;

Д. источником финансирования;

Е. сметные единицы.

**5. Нормативно-правовая база, разработанная под руководством Госстроя России и Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, обязательна:**

А. для всех предприятий и организаций независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности

Б. для всех предприятий и организаций независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности, осуществляющих капитальное строительство с привлечением средств государственного бюджета всех уровней.

**6. Обобщенное название сметных норм, цен и расценок, объединяемых в отдельные сборники.**

- А. сметные нормативы;
- Б. сметные единицы;
- В. сметные справочники;

**7. Совокупность ресурсов (затрат труда работников строительства, времени работы строительных машин, потребности в материалах, изделиях и конструкциях и т.п.), установленная на принятый измеритель строительных, монтажных и других работ:**

- А. сметный норматив;
- Б. сметная норма;
- В. сметные справочник;
- Г. сметная единица;

**8. Государственное регулирование цен на строительную продукцию осуществляется государством с помощью:**

- А. монополистического регулирования цен на строительную продукцию;
- Б. системы сметного нормирования;
- В. централизованного управления.

**9. ГЭСН-2001 расшифровывается как**

- А. государственный элементный сметный норматив
- Б. государственная элементарная сметная норма
- В. государственная элементная сметная норма
- Г. государственный элементарный сметный норматив

**10. К элементным сметным нормативам относятся:**

- А. сборники ГЭСН, сборники ТЕР и сборники ФЕР
- Б. сборники ТЕР и сборники ФЕР
- В. сборники ФЕР
- Г. сборники ГЭСН
- Д. сборники ТЕР

**11. Укрупненные сметные нормативы выражаются в:**

- А. рублях и процентах
- Б. процентах
- В. рублях

**12. Сметная себестоимость строительно-монтажных работ включает:**

- А. прямые затраты
- Б. накладные расходы
- В. сметную прибыль

**13. В локальном сметном расчете определяется:**

- А. Сметная стоимость объекта
- Б. Сметная стоимость строительно-монтажных работ
- В. Сметная себестоимость строительно-монтажных работ

**14. В объектном сметном расчете определяется:**

- А. Сметная стоимость объекта
- Б. Сметная стоимость строительно-монтажных работ
- В. Сметная себестоимость строительно-монтажных работ

**15. Какие затраты не относятся к прямым затратам:**

- А. Заработная плата основных рабочих
- Б. Затраты на эксплуатацию машин и механизмов, в т.ч. заработная плата машинистов
- В. Затраты на содержание и эксплуатацию вычислительной, множительной и другой оргтехники;
- Г. Накладные расходы.

**16. Сметная цена на материалы должна иметь вид:**

- А. франко-склад завода-изготовителя (поставщика);

- Б. франко-транспортные средства (ФТС);
- В. франко-вагон-станция отправления (ФВСО);
- Г. франко-вагон-станция назначения (ФВСН);
- Д. франко-приобъектный склад (ФПС);

**17. При сметном расчете используют следующие методы:**

- А. ресурсный;
- Б. ресурсно-индексный;
- В. ресурсно-базисный;

**18. Оценка материальных ресурсов должна проводиться:**

- А. в базисном уровне или в текущем уровне;
- Б. в текущем уровне;
- В. в базисном уровне

**19. Последовательность работ в составе локальной сметы:**

- А. произвольная, главное учесть все объемы;
- Б. последовательность работ определяется технологической последовательностью;
- В. в строгой последовательности, утвержденной ГОСТом.

**20. Документ, отражающий сметную стоимость СМР:**

- А. сводный сметный расчет;
- Б. калькуляция сметной стоимости затрат;
- В. локальный сметный расчет;
- Г. объектный сметный расчет.

**21. Какой метод определения сметной стоимости СМР основан на использовании системы текущих и прогнозных индексов по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне:**

- А. ресурсный;



- Б. ресурсно-индексный;
- В. метод применения банка данных;
- Г. базисно-индексный.

**22. Сколько глав содержится в сводном сметном расчете на строительство:**

- А. от 1 до 20;
- Б. 9;
- В. 12;
- Г. 7.

**23. Кто из перечисленных субъектов не является участником строительного рынка:**

- А транспортные организации;
- Б. магазины строительных материалов;
- В. базы строительных материалов;
- Г. индивидуальный застройщик.

**24. Что является первичным сметным документом и составляется на отдельные виды работ и затрат по зданиям и сооружениям:**

- А. ведомость объемов строительных и монтажных работ;
- Б. локальные сметные расчеты;
- В. сметные расчеты на отдельные виды затрат;
- Г. объектные сметные расчеты.

**25. Документы, подтверждающие сметную стоимость на строительные материалы:**

- А. калькуляция;
- Б. товарный чек;
- В. прейскурант завода изготовителя.

**26. Калькулирование стоимости строительно-монтажных работ в текущих ценах и тарифах на ресурсы, необходимые для реализации проектного решения, свойственно:**

- А. методу применения банка данных;
- Б. базисно-индексному методу;
- В. ресурсному методу;
- Г. ресурсно-индексному методу.

**27. Использование сборников ФЕР и ТЕР свойственно:**

- А. методу применения банка данных;
- Б. базисно-индексному методу;
- В. ресурсному методу;
- Г. ресурсно-индексному методу.

**5.13. Тест к дисциплине 11 «Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств»**

**1. Обязательными к применению субъектами оценочной деятельности нормативно-правовыми актами при оценке стоимости машин и оборудования являются:**

- а) Федеральные стандарты оценки
- б) Международные стандарты оценки
- в) Европейские стандарты оценки
- г) Общероссийский классификатор основных фондов

**2. Что из перечисленного не является основанием проведения оценки стоимости машин и оборудования?**

- а) договор между оценщиком и заказчиком
- б) решение уполномоченного органа
- в) заявка на проведение услуг по оценке
- г) решение суда

**3. Какое из указанных требований не является обязательным к оценщику машин и оборудования?**

- а) быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков
- б) иметь непогашенную судимость
- в) иметь документ об образовании в сфере оценочной деятельности
- г) иметь документ об образовании в области машин и оборудования

**4. К какому виду имущества относятся машины и оборудование?**

- а) неделимые вещи
- б) сложные вещи
- в) движимые вещи
- г) недвижимые вещи

**5. Обязательным случаем оценки стоимости машин и оборудования является:**

- а) аренда частного имущества
- б) возникновение спора о величине ипотеки
- в) передача имущества в лизинг
- г) продажа имущества на аукционе

**6. Единицей учета машин и оборудования на предприятии является:**

- а) объект основных средств
- б) инвентарный объект
- в) номенклатурный объект

**7. Основные фонды предприятия представляют собой:**

- а) основные и оборотные средства
- б) основные средства и незавершенное строительство
- в) основные средства и нематериальные активы

**8. К нематериальным активам предприятия относятся:**

- а) компьютерное программное обеспечение
- б) измерительные и регулирующие приборы и устройства
- в) предметы стоимостью ниже лимита, устанавливаемого Минфином России

**9. В целях оценки оборудование принято группировать на:**

- а) основное, специальное, автотранспортное, офисное
- б) основное, вспомогательное, автотранспортное, офисное
- в) специальное, автотранспортное, офисное
- г) специальное, вспомогательное, промышленное, автотранспортное, офисное

**10. Внешний осмотр оборудования:**

- а) обязательно должен совпадать с датой оценки
- б) проводится всегда позже даты оценки
- в) не должен быть проведен раньше даты оценки

**11. С какой целью проводится группировка оцениваемых машин и оборудования?**

- а) облегчить проведение внешнего осмотра
- б) облегчить процесс оценки
- в) определить техническое состояние оборудования

**12. Что понимается под модификацией оборудования?**

а) изделие, отличающиеся от модели небольшими конструктивными особенностями, благодаря которым изделие более приспособлено к какой-либо сфере применения

б) изделие, которое конструктивно однородно с определенной моделью, но обладающее новыми свойствами, позволяющими ее применять с новым назначением

в) изделие, отличающиеся от основной модели номенклатурой составных частей, причем область изделия при этом существенно не меняется

**13. Какой из видов стоимостей не определяется по отношению к машинам и оборудованию?**

- а) рыночная стоимость
- б) инвестиционная стоимость
- в) кадастровая стоимость
- г) ликвидационная стоимость

**14. Согласно какому принципу стоимость оцениваемого оборудования является максимальной?**

- а) ожидания
- б) экономической величины
- в) возрастающих и уменьшающихся доходов
- г) наилучшего и наиболее эффективного использования

**15. Какой из перечисленных факторов не оказывает влияния на рыночную стоимость оцениваемого оборудования?**

- а) состояние законодательства в области налогообложения
- б) цены на аналогичные объекты
- в) установленные собственником инвестиционные цели использования объекта оценки
- г) местоположение объекта оценки

**5.14. Контрольные вопросы к дисциплине 11 «Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств»**

1. В каких случаях обосновано применение Международных стандартов оценки?

2. Перечислите особенности и отличия Европейских стандартов оценки от Федеральных стандартов оценки в области оценки стоимости машин и оборудования

3. Перечислите обязательные требования к договору на проведение оценки стоимости машин и оборудования
4. В каких случаях может возникнуть необходимость в оценке стоимости машин и оборудования?
5. Перечислите требования к отчету об оценке стоимости машин и оборудования
6. Перечислите основные документы, используемые оценщиком при оценке стоимости машин и оборудования
7. Какие классификаторы вы знаете?
8. Что представляют собой основные фонды предприятия?
9. К какой группе основных фондов относятся машины и оборудование?
10. Что такое реальная номенклатура парка?
11. Что представляет собой инвентарный объект?
12. Каким образом используются данные бухгалтерского, статистического и оперативного учета при оценке стоимости машин и оборудования?
13. В чем различие между классификацией и группировкой машин и оборудования?
14. Какие виды оборудования относятся к вспомогательному оборудованию?
15. Какие результаты должны быть получены при внешнем осмотре машин и оборудования?
16. Какой порядок расчета ликвидационной стоимости машин и оборудования?
17. Каким требованиям должен удовлетворять принцип наилучшего и наиболее эффективного использования?
18. Какие методы анализа применяются при оценке стоимости машин и оборудования?
19. Охарактеризуйте жизненный цикл машин и оборудования
20. Перечислите и дайте краткую характеристику основным разделом отчета об оценке стоимости машин и оборудования

## **5.15. Тест к дисциплине 12 «Ценообразование в машиностроении»**

**1. Что не относится к особенностям машин и оборудования как к объектам оценки?**

- а) радикальное изменение стоимости с течением времени
- б) отсутствие влияние на стоимость сопутствующих затрат
- в) низкая сходность результатов при определении среднего уровня цен
- г) сложность прогнозирования будущих доходов

**2. Жизненный цикл машин и оборудования:**

- а) относительно продолжительный
- б) относительно короткий
- в) средней продолжительности

**3. В какой степени влияет на стоимость оборудования научно-технический процесс?**

- а) сильно
- б) умеренно
- в) не влияет

**4. Рынок машин и оборудования относится преимущественно к рынку:**

- а) чистой конкуренции
- б) олигополии
- в) чистой монополии

**5. Какой из перечисленных факторов не оказывает влияния на рыночную стоимость оцениваемого оборудования?**

- а) состояние законодательства в области налогообложения
- б) цены на аналогичные объекты
- в) установленные собственником инвестиционные цели использования объекта оценки

г) местоположение объекта оценки

**6. Какой из оценочных принципов относится к принципам, обусловленным действием рыночной среды?**

- а) полезности
- б) остаточной продуктивности
- в) конкуренции
- г) ожидания

**7. Оптовая цена предприятия изготовителя не включает в себя:**

- а) полную себестоимость
- б) прибыль предпринимателя
- в) сбытовую надбавку
- г) налог на добавленную стоимость

**8. Машины и оборудование чаще всего реализуются по ценам:**

- а) сметным
- б) оптовым
- в) розничным

**9. Договорная цена отличается от объявленной цены:**

- а) индивидуальным характером
- б) наличием оговоренных условий
- в) наличием надбавок и скидок
- г) информационной закрытостью

**10. Кривая спроса отражает зависимость между спросом и ценой**

- а) покупателя
- б) изготовителя
- в) дилера



**11. Если цена превышает цену равновесия, то наблюдается:**

- а) дефицит товара
- б) устаревание товара
- в) перепроизводство товара

**12. Индексы цен отражают**

- а) запросы производителей
- б) инфляционные процессы
- в) динамику изменения цен
- г) ожидание покупателей

**13. Цена сделки это**

- а) договорная цена между продавцом и покупателем
- б) объявленная цена на конкретную дату
- в) фактическая цена сделки
- г) балансовая стоимость

**14. В чем заключается задача оценщика?**

- а) в формировании цены сделки
- б) в расчете договорной цены между сторонами
- в) в расчете предполагаемой стоимости сделки
- г) в детализации цены, назначенной одной из сторон сделки

**15. Какую функцию выполняют цены, используемые для расчета показателей деятельности предприятия?**

- а) распределительную
- б) стимулирующую
- в) учетную

**5.16. Контрольные вопросы к дисциплине 12 «Ценообразование в машиностроении»**

1. Какие особенности присущи машинам и оборудованию как объектам оценки?
2. В чем заключается особенность автоматизированной оценки стоимости машин и оборудования?
3. Чем вызвано радикальное изменение стоимости машин и оборудования с течением времени?
4. С какими трудностями может столкнуться оценщик при определении среднего уровня цен при оценке стоимости машин и оборудования?
5. Какие сопутствующие затраты связаны с приобретением машин и оборудования?
6. С какими особенностями машин и оборудования вызвано редкое применение методов доходного подхода при их оценке?
7. Какие факторы влияют на величину стоимости машин и оборудования?
8. Какое влияние на стоимость машин и оборудования оказывают нематериальные активы?
9. Чем вызвана проблема идентификации машин и оборудования?
10. Охарактеризуйте влияние жизненного цикла на величину стоимости машин и оборудования
11. Что выступает в качестве исходной базы для определения стоимости на основе затратного подхода?
12. Каким образом осуществляется выбор основного ценообразующего параметра?
13. Какой вид имеет кривая изменения цены в зависимости от степени устаревания?
14. Перечислите методы прямого и косвенного определения затрат
15. Следует ли учитывать сопутствующие затраты, связанные с приобретением оборудования, при определении стоимости этого оборудования?

**5.17. Тест к дисциплине 14 «Практикум в оценке стоимости машин и оборудования»**

**1. Какой из подходов к оценке стоимости машин и оборудования применяется крайне редко?**

- а) Затратный
- б) Сравнительный
- в) Доходный

**2. Какой из методов доходного подхода следует применить при оценке стоимости оборудования, переданного в аренду на длительный срок?**

- а) метод выделения дохода
- б) метод дисконтированных денежных потоков
- в) метод капитализации дохода
- г) метод освобождения от роялти

**3. При оценке оборудования специального назначения, изготовленного по индивидуальному заказу, оценка осуществляется в рамках:**

- а) затратного подхода
- б) сравнительного подхода
- в) доходного подхода

**4. Какой из видов затрат не следует учитывать при оценке стоимости машин и оборудования затратным подходом:**

- а) транспортные расходы
- б) складские расходы
- в) текущие затраты
- г) прямые затраты
- д) косвенные затраты

**5. Оценка стоимости оборудования затратным подходом позволяет учесть:**

- а) влияние конфигурации оборудования
- б) влияние спроса на данное оборудование

- г) инвестиционные возможности оборудования
- д) экономическое устаревание оборудования

**6. В оценке стоимости оборудования выделяют следующие виды износа:**

- а) физический, моральный, функциональный
- б) физический, функциональный, динамический
- в) физический, функциональный, экономический
- г) физический, моральный, эксплуатационный

**7. Износ, затраты на устранение которого превышают добавленную стоимость машин и оборудования, представляет собой:**

- а) устранимый износ
- б) неустрашимый износ
- в) внешний износ
- г) внутренний износ

**8. Расчет стоимости износа осуществляет в рамках:**

- а) сравнительного подхода
- б) доходного подхода
- в) затратного подхода

**9. Износ в оценке стоимости машин и оборудования означает:**

- а) величину амортизационных отчислений по оцениваемому оборудованию
- б) утрату стоимости оцениваемого оборудования по любой причине
- в) физическое устаревание оцениваемого оборудования
- г) интенсивность эксплуатации оцениваемого оборудования

**10. Функциональный износ в оценке стоимости машин и оборудования:**

- а) учитывается на прямую
- б) может быть учтен на прямую
- в) учитывается косвенно
- г) может быть учтен косвенно

**11. Оценщик указывает итоговую величину стоимости на дату оценки согласно принципу:**

- а) полезности
- б) соответствия
- в) изменения
- г) спроса и предложения

**12. Итоговая величина стоимости:**

- а) должна быть указана только в рублях
- б) должна быть указана в рублях и может быть указана в условных единицах
- в) должна быть указана в рублях и в условных единицах

**13. Итоговая величина стоимости:**

- а) указывается в виде единой величины
- б) указывается в виде диапазона величин
- в) может быть указана как в виде единой величины, так и в виде диапазона величин

**14. Какой из недостатков относится к сравнительному подходу?**

- а) неточность оценки износов
- б) малая выборка сопоставлений
- в) неучтенные риски

**15. Какому из подходов следует отдать наибольшее предпочтение при оценке стоимости оборудования для целей обеспечения банковского кредита?**

- а) затратному
- б) сравнительному
- в) доходному

**5.18. Контрольные вопросы к дисциплине 14 «Практикум в оценке стоимости машин и оборудования»**

1. Какие требования предъявляются к выбору объектов-аналогов в рамках метода замещения?

2. По каким элементам сравнения следует подбирать аналоги при определении стоимости методами сравнительного подхода?

3. В чём заключается метод направленных корректировок?

4. При оценке каких видов машин и оборудования возможно применить доходный подход?

5. Какие виды обесценения и износа применяются при оценке стоимости машин и оборудования?

6. Охарактеризуйте виды совокупного износа

7. Какие подходы существуют для определения совокупного износа?

8. Дайте определение сроку службы, эффективному возрасту, хронологическому возрасту машин и оборудования

9. Опишите методы потери производительности и прибыли для определения физического износа

10. Какие методы применяются при определении функционального устаревания?

11. Чем обусловлено применение всех трех подходов к оценке стоимости машин и оборудования?

12. По каким принципам осуществляется согласование полученных в разных подходах результатов оценки?

13. Какие требования действующего отечественного законодательства предъявляются к итоговой величине стоимости?

14. Определить коэффициент функционального устаревания станка с производительностью 240 деталей в сутки. В настоящее время выпускается новая модель с производительностью 300 деталей в сутки.

15. Рассчитать экономическое устаревание телеграфной установки при условии, что объём исходящих и входящих телеграмм составляет 6500 штук в месяц. С организацией электронной почты объём исходящей и входящей корреспонденции снизился до 1200 телеграмм в месяц.

16. Требуется определить рыночную стоимость цифровой автоматической станции на 1 000 номеров. Станция введена в эксплуатацию в 2000 году, хронологический возраст 7 лет. Срок службы 20 лет. Транспортные расходы – 102 200 руб. Стоимость установки и монтажа 204 400 руб. Косвенные расходы 200 000 руб. Отпускная цена завода-изготовителя на дату оценки 2 044 000 руб.

17. Определить стоимость машинного комплекса по изготовлению рекламных щитов методом дисконтирования чистых доходов. Объём выпускаемой продукции 50 000 кв. м в год. Цена за 1 кв.м составляет 15 руб. Затраты на единицу продукции (без амортизации) равны 11 руб. Срок службы комплекса 10 лет. Остаточная стоимость к концу 10-го года 12 000 руб. Стоимость аренды здания 30 000 руб. в год. Ставка дисконтирования составляет 24% годовых.

### **5.19. Курсовая работа по дисциплине 14 «Практикум в оценке стоимости машин и оборудования»**

#### **Рекомендации по выполнению курсовой работы**

Во введении курсовой работы необходимо отразить теоретический материал, посвященный общим теоретическим основам оценки стоимости машин, оборудования и приборов. Объем материала не должен превышать 5-6 страниц (14 шрифт, одинарный интервал).

Практическая часть работы выполняется в форме отчета об оценке. При этом объектом оценки является оборудование согласно назначенному Вам варианту (трактор, насос и т.д.).

Предложенную форму отчета об оценке можно всячески модифицировать, внося дополнительные расчетные таблицы, делая необходимые пояснения, приводя описание применяемых методов оценки и проч.

Начинать работу рекомендуется с постановки задания на оценку. Затем рекомендуется идентифицировать сам объект оценки (согласно назначенному Вам варианту оборудования), собрав в свободном доступе максимально исчерпывающую информацию по данному объекту. Далее — провести анализ рынка объекта оценки. Собрать необходимую для оценки информацию по ценам продаж (предложений) нового аналогичного оборудования, бывшего в использовании оборудования, цены аренды, доставки, монтажа и проч. На основании собранной информации определиться с подходами и методами оценки, обосновать их выбор в отчете. Рассчитать стоимость оборудования. Оформить незаполненные части отчета. Для удобства некоторые части предложенной формы отчета выделены маркером.

#### **Объекты оценки для курсовой работы**

<b>Но- мер вари- анта</b>	<b>Объект оценки</b>
1.	насос винтовой пневматический ТА-40А
2.	трактор Т-330
3.	трубоукладчик ТГ-503Я
4.	стоматологическая установка DIPLOMAT CONSUL DC300
5.	экскаватор ЭО-4225А

#### **5.20. Контрольные вопросы к дисциплине «Оценка стоимости транспортных средств»**

1. Какие подходы используются при оценке транспортных средств?
2. Какой (какие) подходы используются при оценке транспортных средств после ДТП?
3. Особенности оценки годных остатков транспортных средств.
4. Обоснуйте понятие «прямые методы оценки» транспортных средств.
5. Каким образом и когда рассчитывается физический износ транспортных средств.



**5.21. Тест к дисциплине 15 «Основы оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности»**

**1. ПБУ 14/2007 не применяется в отношении:**

- a) не давших положительного результата НИОКР;
- b) прав на селекционные достижения;
- c) материальных носителей, в которых выражены произведения науки, литературы, искусства, программы для ЭВМ и базы данных;
- d) программ для ЭВМ и баз данных;
- e) интеллектуальных и деловых качеств персонала организации, их квалификация и способность к труду.

**2. При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных необходимо выполнение ряда условий:**

- a) фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;
- b) наличие материальной формы или материального носителя;
- c) организацией предполагается последующая перепродажа данного имущества;
- d) использование в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг;
- e) способность приносить экономические выгоды в будущем.

**3. В бухгалтерской отчетности отражаются:**

- a) первоначальная стоимость НМА;
- b) остаточная стоимость НМА;
- c) сумма начисленной амортизации по видам нематериальных активов на начало и конец отчетного года;
- d) стоимость списания;
- e) а, с и d.
- f) b, c, и d;
- g) b и d;

**4. Деловая репутация организации может определяться как разница между:**

- a) покупной ценой организации и стоимостью по бухгалтерскому балансу всех ее активов;
- b) покупной ценой организации и стоимостью по бухгалтерскому балансу всех ее активов и обязательств;
- c) покупной ценой, уплачиваемой покупателем, и оценочной стоимостью проданной организации.

**5. Срок полезного использования ИС – это срок, в течение которого:**

- a) ИС может быть использована в собственном производстве правообладателя с целью получения дохода;
- b) действуют охранные документы на объект ИС;
- c) право на использование ИС может быть передано по договору.

**6. Нематериальные активы, полученные в пользование, учитываются организацией–пользователем:**

- a) на балансе;
- b) на забалансовом счете.

**7. В состав интеллектуальной собственности входят:**

- a) деловая репутация;
- b) объекты промышленной собственности;
- c) объекты авторского права;
- d) нетрадиционные объекты правовой охраны различных объектов интеллектуальной собственности;
- e) коммерческая тайна.

**8. Патент оформляется на следующие объекты ИС:**

- a) изобретения;

- b) товарные знаки;
- c) наименования места происхождения товара;
- d) промышленные образцы;
- e) программы для ЭВМ;
- f) **полезные модели.**

**9. Свидетельство оформляется на следующие объекты ИС:**

- a) изобретения;
- b) полезные модели;
- c) промышленные образцы;
- d) товарные знаки;
- e) знаки обслуживания;
- f) **наименования места происхождения товара.**

**10. Объектом оценки в рамках патентного права может являться право на:**

- a) товарный знак;
- b) полезную модель;
- c) программу для ЭВМ.

**11. Объектами изобретения являются:**

- a) рационализаторское предложение;
- b) устройство;
- c) полезная модель;
- d) способ;
- e) вещество.

**12. Промышленный образец — это:**

- a) **техническое решение задачи, которое представляет собой конструктивное выполнение средств производства и предметов потребления;**

- b) художественно-конструкторское решение, определяющее внешний вид изделия;**
- c) новое и обладающее существенными отличиями техническое решение задачи, дающее положительный эффект.**

**13. Основные отличия полезной модели от изобретения состоят в следующем:**

- a) более короткий срок охраны;
- b) на полезную модель выдается свидетельство, а не патент;
- c) в качестве полезных моделей охраняются только устройства;
- d) полезная модель не является техническим решением задачи.

**14. Наименование места происхождения товара — это:**

- a) географическое название страны, населенного пункта, местности, где произведен продукт;
- b) географическое название страны, населенного пункта, местности, которые создают положительные ассоциации товара (или услуги) с его качеством, мотивируя потребителя;
- c) наименование, выражение или знак, которые показывают, откуда поступил данный продукт.

**15. Топология интегральных микросхем - это:**

- a) объективная форма представления и организации совокупности элементов, систематизированных определенным образом;
- b) зафиксированное на материальном носителе пространственно-геометрическое расположение совокупности элементов микросхемы и связей между ними;
- c) форма предоставления совокупности данных и команд, предназначенных для функционирования ЭВМ и других компьютерных устройств с целью получения определенного результата.

**16. В классификации объектов ИС под ноу-хау понимается:**

- a) коммерческие секреты;
- b) секреты производства;
- c) любые новшества, еще не оформленные должным образом (нет патента, свидетельства).

**17. Коммерческая тайна требует:**

- a) государственной регистрации;
- b) недоступности информации третьим лицам;
- c) официального признания ее охраноспособности;
- d) уплаты государственных пошлин;
- e) сохранения конфиденциальности.

**18. Право на пресечение недобросовестной конкуренции относят к объектам:**

- a) авторского и смежного прав;
- b) патентного права
- c) промышленной собственности,
- d) коммерческой тайны;
- e) средствам индивидуализации юридического лица.

**19. Патент – это:**

- a) право на заключение в будущем договора о передаче имущества на условиях, предусмотренных предварительным договором;
- b) юридически закрепленное исключительное право пользования, производства и продажи продукции на период, предусмотренный законодательством;
- c) договор о передаче определенной информации, включает обязательства сторон по сохранению ее в тайне;
- d) соглашение о приобретении прав на использование объектов интеллектуальной собственности, заключенное между лицензиаром и лицензиатом.

**20. Свидетельство оформляется на следующие объекты ИС:**

- a) полезные модели;
- b) **наименования места происхождения товара;**
- c) промышленные образцы;
- d) товарные знаки;
- e) знаки обслуживания;
- f) изобретения.

**21. Условия патентоспособности изобретения:**

- a) промышленная применимость;
- b) новизна;
- c) оригинальность;
- d) изобретательский уровень;
- e) техническая значимость.

**22. Максимальный возможный срок действия свидетельства на товарный знак:**

- a) 10 лет;
- b) 15 лет;
- c) 20 лет;
- d) 30 лет;
- e) не ограничен.

**23. Максимальный возможный срок действия патента на изобретение:**

- a) 8 лет;
- b) 10 лет;
- c) 15 лет;
- d) 25 лет.

**24. Патент на промышленный образец выдается на срок:**

- a) 10 лет;

- b) 15 лет;
- c) 20 лет.

**25. Авторское право действует в течение:**

- a) 10 лет;
- b) 20 лет;
- c) 50 лет;
- d) 70 лет;
- e) не больше продолжительности жизни автора;
- f) всей жизни автора и 50 лет после его смерти;
- g) всей жизни автора и 70 лет после его смерти.

**26. Максимальный возможный срок действия патента на полезную модель:**

- a) 5 лет;
- b) 10 лет;
- c) 13 лет;
- d) 15 лет;
- e) до конца срока жизни изобретателя и 70 лет после его смерти.

**27. Авторское право возникает в силу:**

- a) создания произведения;
- b) публичного обнародования;
- c) первой публикации;
- d) проставления на произведении знака ©;
- e) проставления на произведении знака ®.

**28. Бессрочно охраняются следующие права:**

- a) право авторства;
- b) право на неприкосновенность произведения;
- c) право на отзыв;

- d) право автора на имя;
- e) право на воспроизведение.

**29. В состав интеллектуального капитала входят:**

- a) человеческий, структурный и рыночный капитал;
- b) нематериальные активы;
- c) интеллектуальная собственность.

**30. Роялти – это:**

- a) периодические отчисления по фиксированной ставке от объема реализуемой по лицензии продукции;
- b) договор, предусматривающий передачу лицензиату прав на использование объекта интеллектуальной собственности с сохранением за лицензиаром права на использование и права выдачи лицензии другим лицам;
- c) платеж, который выплачивается единовременно в момент начала коммерческой реализации.

**31. Лицензионное соглашение - это:**

- a) право на заключение в будущем договора о передаче имущества;
- b) документ, дающий право заниматься определенным видом деятельности;
- c) договор о передаче информации, включает обязательства сторон по сохранению ее в тайне;
- d) соглашение о приобретении прав на использование объектов ИС, заключенное между лицензиаром и лицензиатом.

**32. Передача другим лицам права использования объектов ИС осуществляется на основе заключения:**

- a) договора об уступке патента;
- b) договора о конфиденциальности;
- c) лицензионного договора (соглашения);



d) франчайзингового договора.

**33. В ходе оценки стоимости интеллектуальной собственности осуществляются следующие виды экспертизы:**

- a) экспертиза деловой репутации;
- b) экспертиза объектов интеллектуальной собственности;
- c) экспертиза интеллектуального капитала;
- d) экспертиза организационных расходов;
- e) экспертиза прав на интеллектуальную собственность;
- f) экспертиза лицензионных соглашений;
- g) экспертиза охранных документов.

**34. Действие охранных документов может быть прекращено досрочно по причине:**

- a) при появлении нового, более совершенного, объекта ИС;
- b) официального признания их недействительными;
- c) при неуплате в установленный срок пошлин за поддержание охранных документов в силе;
- d) при длительном неиспользовании или недостаточном использовании прав.

**35. Официальный охранный документ (патент, свидетельство) выдается:**

- a) в единственном экземпляре и должен находиться у патентообладателя.
- b) в двух экземплярах, которые находятся у патентообладателя и в Патентном ведомстве;
- c) в трех экземплярах, которые находятся у патентообладателя, в Патентном ведомстве и у лицензиата;
- d) неограниченное количество экземпляров по требованию патентообладателя.

**36. Лицо, которое использует данный объект ИС по лицензионному договору, должно обладать следующими документами:**

- a) подлинник охранного документа;
- b) копия охранного документа;
- c) подлинник описания (изображения) объекта;
- d) копия описания (изображения) объекта;
- e) официально зарегистрированный в Патентном ведомстве лицензионный договор.

**37. Вкладом в уставный капитал может быть:**

- a) объект интеллектуальной собственности;
- b) исключительное право на объект интеллектуальной собственности передаваемое обществу только по договору об уступке патента;
- c) право пользования объектом интеллектуальной собственности передаваемое обществу только в соответствии с лицензионным договором.

**38. Основное правило корректировок при реализации метода сравнения продаж:**

- a) корректируется цена сделки оцениваемого объекта;
- b) корректируется цена сделки сравниваемого НМА и ИС для моделирования стоимости оцениваемого объекта.

**39. В методе качественного анализа для корректировки данных всем характеристикам объекта-аналога придается:**

- a) минимальное значение при худших характеристиках;
- b) максимальное значение при лучших характеристиках;
- c) эталонное значение;
- d) средневзвешенное значение.

**40. Чем выше рейтинг объекта оценки в методе качественного анализа, тем:**

- a) больше стоимость объекта оценки;
- b) больше стоимость объекта-аналога;
- c) меньше стоимость объекта оценки;
- d) меньше стоимость объекта-аналога.

**41. Если в результате сделки выигрывает лицензиар, это значит, что:**

- a) его доля в прибыли покупателя составляет более 25%;
- b) его доля в прибыли покупателя составляет более 33%;
- c) его доля в прибыли покупателя составляет менее 33%;
- d) предполагается очень высокая доходность бизнеса;
- e) продавец не довел технологию до конца исследовательской стадии;
- f) велики затраты (и риск) внедрения технологии в производство;
- g) технология готова к производству.

**42. В балансе предприятия нематериальные активы отражаются:**

- a) в составе оборотных активов;
- b) в составе внеоборотных активов;
- c) в составе основных средств;
- d) с учетом износа;
- e) без учета износа.

**43. Метод индексации затрат заключается:**

- a) в определении цены объекта оценки, за которую он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка;
- b) в приведении фактически понесенных правообладателем в прошлом затрат на создание оцениваемого объекта интеллектуальной собственности к дате оценки;

с) в приведении фактически понесенных правообладателем в прошлом затрат на создание оцениваемого объекта интеллектуальной собственности к дате оценки с учетом износа объекта оценки;

**44. Объектам интеллектуальной собственности свойственны следующие виды износа:**

- а) физический, функциональный, экономический;
- б) только функциональный износ;
- с) не свойственен физический износ.

**45. Коэффициент морального старения показывает насколько:**

- а) изношен оцениваемый объект ИС;
- б) пригоден к использованию оцениваемый объект ИС;
- с) стоимость оцениваемого объекта подвержена влиянию внешних факторов.

**46. Коэффициент технико-экономической значимости определяется для:**

- а) изобретений;
- б) промышленных образцов;
- с) полезных моделей;
- д) ноу-хау.

**47. Дисконтирование ожидаемых денежных потоков используется, когда:**

- а) доходы от объекта собственности постоянны;
- б) доходы от объекта собственности непостоянны, непредсказуемы;
- с) использование объекта ИС не предполагает получение дохода.

**48. Вычисления по методу преимущества в прибылях позволяют определить стоимость:**

- a) рыночную;
- b) инвестиционную;
- c) ликвидационную;
- d) воспроизводства.

**49. Метод дробления прибыли основан на предпосылке:**

- a) прибыль, приносимая НМА и ИС, должна быть разделена между лицензиаром и лицензиатом;
- b) доля лицензиара в дополнительной прибыли лицензиата составляет не более 25%;
- c) доля лицензиара в дополнительной прибыли лицензиата составляет не более 33%.

**50. В соответствии методом дисконтированных денежных потоков стоимость объекта ИС:**

- a) в стабильном бизнесе увеличивается, в условиях риска – уменьшается;
- b) в стабильном бизнесе остается неизменной, в условиях риска – уменьшается;
- c) в стабильном бизнесе уменьшается, в условиях риска – увеличиваться.

**51. Доля лицензиара в дополнительной прибыли от реализации продукции с использованием изобретения может быть определена с помощью коэффициентов:**

- a) достигнутого результата;
- b) сложности дизайнерской задачи;
- c) сложности решение технической задачи;
- d) промышленной применимости;
- e) оригинальности;
- f) новизны;
- g) изобретательского уровня.

**52. Метод избыточных прибылей позволяет рассчитать:**

- a) стоимость деловой репутации организации;
- b) стоимость собственного капитала;
- c) оба вышеперечисленных варианта верны.

**53. Ставка дисконтирования и ставка капитализации – это:**

- a) процентные ставки, позволяющие рассчитать текущую стоимость будущих потоков доходов;
- b) процентные ставки, учитывающие риски, связанные с получением дохода;
- c) оба вышеперечисленных варианта верны.

**54. Нижней границей ставки дисконта является:**

- a) ставка капитализации;
- b) «безрисковая» ставка;
- c) индекс потребительских цен;
- d) коэффициент  $\beta$ .

**55. Безрисковая ставка определяется на основе:**

- a) на основе доходности государственных долговых обязательств;
- b) на основе индекса инфляции;
- c) на основе индекса потребительских цен;
- d) как ставка по валютным депозитам в банках высшей категории надежности;
- e) как ставка по кредитам в иностранной валюте в банках высшей категории надежности.

**56. В соответствии с опционной моделью стоимость объекта ИС:**

- a) в стабильном бизнесе увеличивается, в условиях риска – уменьшается;
- b) в стабильном бизнесе остается неизменной, в условиях риска – уменьшается;

с) в стабильном бизнесе уменьшается, в условиях риска – увеличиваться.

**57. Достоинства метода опционов заключаются в следующем:**

а) универсальность;

б) определяет стоимость прав на объекты ИС в условиях неопределенности, связанной с внедрением в производство новых технологий, других объектов НМА и пр.;

с) учитывает затраты на создание объекта ИС в условиях неопределенности;

д) опирается на сформированные рынком цены и учитывает возможность влияния внешних экономических условий на стоимость объекта ИС.

**58. В оценке теория опционного ценообразования используется для определения стоимости:**

а) патентов;

б) изобретений;

с) лицензионных соглашений;

д) ноу-хау;

е) товарных знаков.

**59. В соответствии с Гражданским кодексом является нарушением исключительных прав следующие действия:**

а) применение средств, содержащих изобретения, защищенные патентами, в личных целях без получения дохода;

б) применение средств, содержащих изобретения, защищенные патентами, в личных целях для получения дохода или другой выгоды;

с) проведение научного исследования или эксперимента;

д) использование в образовательных целях;

е) применение средств, содержащих изобретения, защищенные патентами, при чрезвычайных обстоятельствах.

## **60. Продукция считается контрафактной, если:**

- a) часть элементов выполнена с нарушением исключительных прав;
- b) все ее элементы выполнены с нарушением исключительных прав.

### **5.22. Практикум к дисциплине 16 «Практика оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности»**

Решения Практикума необходимо оформить в виде документа MS Excell. Теоретический материал, необходимый для решения заданий Практикумов, изложен в кратком пособии.

В пакете документов, высылаемом слушателям по каждому курсу, имеется файл MS Excell. В этом документе даны условия задач, а также предложены шаблоны таблиц, с помощью которых можно оформить решение.

**Все ячейки** таблиц должны быть заполнены. Часть необходимой информации есть в условии каждой задачи. Кроме этого, решение задачи **полностью должно быть запрограммировано** с помощью средств MS Excell. Это необходимо для того, чтобы обеспечить преподавателю возможность проверить всю последовательность действий при решении задач и правильность результатов.

### **5.23. Курсовая работа по дисциплине 16 «Практика оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности»**

Цель:

продемонстрировать навыки использования методики оценки рыночной стоимости НМА и ИС на практическом примере

Задачи:

- 1) собрать необходимую информацию для оценки;
- 2) провести анализ рынка и его тенденций;
- 3) провести анализ лучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки;



4) оценить стоимость конкретного объекта интеллектуальной собственности с использованием доходного, сравнительного и затратного подходов;

5) согласовать результаты, полученные в рамках каждого подхода и вывести итоговое значение стоимости объекта оценки;

6) составить отчет об оценке стоимости объекта интеллектуальной собственности .

Есть несколько вариантов поиска данных для курсовой.

1. Если Вы практикующий оценщик, то объект оценки для курсовой работы лучше взять из своей практики. Вряд ли Вы занимались оценкой интеллектуальной собственности. Это самый невостребованный вид оценочной деятельности. Но в рамках оценки бизнеса, оценка НМА встречается. Если есть возможность, берите пример из своей практики.

2. Если такой информации нет, можно оценивать товарный знак крупной, известной компании, акции которой котируются на рынке, и отчетность которой должна быть выложена на соответствующем сайте. И далее можно использовать все три подхода.

3. Можно оценивать стоимость прав на ОИС, передающихся по договору франчайзинга. Достаточно много компании таким способом расширяют свой бизнес. Информация об условиях передачи прав может быть выложена на сайте соответствующей компании. В этом случае также возможно применение всех трех подходов.

4. Можно рассчитать стоимость деловой репутации компании. Для этого необходима отчетность исследуемой компании и отчетность 3-5-7( чем больше, тем лучше) подобных компаний на рынке для вычисления среднеотраслевой рентабельности активов (или среднеотраслевой рентабельности чистых активов). Естественно, даты отчетностей всех компаний должны совпадать. Таковую информацию можно найти в Интернете. При этом дата оценки не обязательно должна быть близка к текущей дате.

## ***ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ***

В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая объект оценки;
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;
- итоговая величина стоимости объекта оценки.

## ***ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ***

Задание на оценку формулируется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО-1).

Таблица 1.

Задание на оценку

№ п/п		
1.	Цель оценки	
2.	Задача оценки	
3.	Вид стоимости	
4.	Порядковый номер отчета	
5.	Основание для проведения оценки	
6.	Заказчик	
7.	Оценщик	
8.	Объект оценки	<i>Должен быть сформулирован в соответствии со ст. 5 Федерального закона №135-ФЗ</i>
9.	Оцениваемые права	
10.	Собственник оцениваемого имущества	
11.	Применяемые стандарты оценки	
12.	Дата проведения оценки	
13.	Дата составления отчета	
14.	Дата определения стоимости	

## ***СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ***

**Сведения о заказчике:**

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

#### **Сведения об оценщике:**

- об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

- информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

***ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,  
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ***

***ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ***

Прежде всего, это федеральные стандарты оценки. Также здесь можно указать стандарты саморегулируемой организации, в которой числится оценщик.

### **ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Дать краткое описание объекта оценки, его назначения, возможных областей использования, срока действия исключительных прав.

**Таблица 2**

Характеристики объекта оценки	
п/п	Информация по объекту оценки
	Тип объекта ИС (НМА)
	Наименование объекта оценки
	Реквизиты правообладателя ОИС (НМА)
	Документ, удостоверяющий возникновение у правообладателя исключительных прав на ОИС (НМА)
	Дата возникновения у правообладателя исключительных прав на ОИС (НМА)
	Срок действия исключительных прав
	Балансовая стоимость
п/п	Характеристики использования объекта оценки
	Форма использования объекта оценки
	Наименование продукции, выпускаемой с использованием объекта оценки
	Основные технико-экономические характеристики продукции, выпускаемой с использованием объекта оценки
	Дата начала использования объекта оценки
	Срок полезного использования
	Конкурентное преимущество, которое обеспечивает объект оценки при наличии исключительных прав
	Эффект, достигаемый с использованием объекта оценки (снижение себестоимости, увеличение цены реализации, расширение объемов реализации, другое)
	Наличие обременений (действующие на дату оценки соглашения о передаче прав на использование объекта оценки)

### **Анализ рынка, к которому относится объект оценки**

Сбор и анализ рыночной информации должен проводиться *на дату оценки* по следующим направлениям:

- сбор и анализ общей информации о состоянии экономики страны на дату оценки;
- сбор и анализ информации об отрасли экономики, в которой используется объект оценки;
- сбор и анализ информации о регионе, в котором используется объект оценки;
- сбор и анализ информации о сегментах рынка, к которым относятся сам объект оценки и товарная продукция, выпускаемая с использованием объекта оценки;
- сбор и анализ информации об объектах, аналогичных объекту оценки по его функциональному назначению и вариантам использования.

Выводы по анализу рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки, могут быть представлены Оценщиком в форме следующей таблицы:

**Таблица 3**

п/п	Показатель	Единица измерения	Значения/диапазон значений показателя
1	Ставка роялти (аренды) за использование прав на ОИС аналогичного назначения и сравнимой полезности		
2	Среднее время экспозиции (маркетинговый период) при уступке прав на ОИС аналогичного назначения и сравнимой полезности		
3	Уровень цен продукции, произведенной с использованием ОИС, аналогичных объекту оценки		
4	Объемы продаж аналогичной продукции, производимой конкурирующими организациями с использованием ОИС, аналогичных объекту оценки (распределение рынка)		
5	Тенденции изменения спроса (емкости рынка) на аналогичную продукцию		
6	Уровень доходности от реализации продукции, производимой с использованием ОИС, аналогичных объекту оценки		

7	Средний срок сохранения конкурентного преимущества на рынке (полезный срок использования объекта оценки, в течение которого сохраняется конкурентное преимущество, достигнутое за счет использования объекта оценки)		
---	--	--	--

**Анализ лучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта (ЛНЭИ)**

Результаты отбора потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки могут быть представлены в виде следующей таблицы:

Таблица 4

Варианты использования		Использование в собственном производстве	Предоставление неисключительных лицензий	Предоставление исключительной лицензии	Уступка прав
Текущее использование					
Потенциальные варианты использования	Вариант №1				
	Вариант №2				
	.....				
	Вариант №N				

Все выбранные варианты возможного использования объекта оценки должны быть кратко описаны с технической и экономической точки зрения.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки могут быть представлены в форме следующей таблицы:

Таблица 5

п/п	Вариант использования объекта	Критерии наиболее эффективного использования			Вывод о наиболее эффективном использовании
		Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость	
1.					
2.					
3.					
...					
N					

Пояснения по заполнению таблицы:

- в случае соответствия варианта использования какому-либо из критериев наиболее эффективного использования на пересечении строки, в которой находится вариант использования, и столбца, соответствующего этому критерию, ставится знак «+» (плюс).

- в случае несоответствия варианта использования какому-либо из критериев наиболее эффективного использования на пересечении строки, в которой находится вариант использования, и столбца, соответствующего этому критерию, ставится знак «-» (минус).

Примечание: Несоответствие варианта использования хотя бы одному из критериев свидетельствует о том, что данное использование не может считаться наиболее эффективным.

### **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

В Отчете необходимо приводить точные ссылки на источники информации о сходных объектах.

Информация об объектах аналогичного назначения и сравнимой полезности (сходных объектах) может быть представлена в форме следующей таблицы:

Таблица 6

	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2		Объект-аналог № N	Объект оценки
Наименование объекта					
Назначение объекта					
Цена сделки по приобретению прав на ИС					
Элементы сравнения	Значения элементов сравнения (количественно, качественно) объектов				
Объем передаваемых прав					
Дата совершения сделки или дата оферты					
Условия финансирования сделок с ИС					
Территория действия исключительных прав					
Срок полезного использования ИС					
Наличие патентной охраны					
Отрасль, в которой были или будут использованы ОИС					
Физические, функциональные, технологические, экономиче-					

	ские характеристики					
	Спрос на продукцию, которая может производиться или реализовываться с использованием ИС					
	Объем реализации продукции (работ, услуг), выпускаемой с использованием ИС					
	Уровень затрат на коммерциализацию ОИС					

### ***ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ***

Произвести расчет полной стоимости воспроизводства (замещения).

Произвести расчет величины износа и рассчитать стоимость воспроизводства или замещения.

### ***ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ***

Применить выбранный метод для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости на основе капитализации дохода или дисконтирования денежных потоков.

В работе необходимо обосновать (привести расчет) ставки дисконтирования или ставки капитализации.

#### ***Согласование результатов оценки***

Используя результаты, полученные в рамках трех подходов к оценке, вывести итоговую величину стоимости Объекта оценки. Обосновать присвоение весов результатам каждого подхода.

## **5.24. Практикум к дисциплине 17 «Оценка стоимости финансовых институтов»**

### ***ВАРИАНТ 1***

#### ***Задача 1.***

По состоянию на 01.01.05 г. ОАО «Банк «Возрождение» имел остатки средств в кредитных организациях на сумму 1 003 676 тыс. руб., в том числе в следующих банках (*условный пример*):



### ***Таблица 1.***

#### **Средства в кредитных учреждениях**

<b>Заемщик</b>	<b>Дата выдачи</b>	<b>Дата погашения</b>	<b>Ставка по кредиту, %</b>	<b>Балансовая стоимость на 01.01.05 г., тыс. руб.</b>
ОАО «БанкПервый»	01.01.02 г.	01.01.07 г.	6,5%	3 500
ОАО «БанкВторой»	01.01.01 г.	01.07.07 г.	8,0%	5 000
ОАО «БанкТретий»	01.01.02 г.	01.01.06 г.	6,0%	500
<b>Итого</b>				<b>9 000</b>

Требуется рассчитать по состоянию на 01.01.05 г. рыночную стоимость средств, размещенных в указанных кредитных организациях, при следующих данных:

1. процентные платежи по кредитам выплачиваются ежегодно;
2. погашение основной суммы долга осуществляется в конце срока действия кредита;
3. среднерыночная ставка по аналогичным кредитам составляет 10%.

#### **Задача 2.**

Определите методом сделок рыночную стоимость коммерческого банка при следующих условиях: мультипликатор «Цена / Прибыль» - 4,7; мультипликатор «Цена / Балансовая стоимость активов» - 0,035; прибыль за отчетный год – 280 000 тыс. руб., балансовая стоимость активов – 30 500 млн. руб.

#### **Задача 3.**

Определите размер премии к собственному капиталу коммерческого банка при следующих условиях: номинал, выпущенного банком векселя – 250 000 тыс. руб., срок обращения векселя – 1 год, ставка размещения векселя – 6%, среднерыночная ставка привлечения средств под аналогичные векселя – 9.

#### **Контрольные вопросы:**

1. Укажите основные особенности деятельности кредитно-финансовых институтов и их оценки.
2. Опишите спрэд-модель построения денежных потоков коммерческого банка, укажите ее преимущества и недостатки.
3. Назовите оценочные мультипликаторы, используемые в сравнительном подходе к оценке стоимости коммерческого банка, и причины их применения в такой оценке.

## **ВАРИАНТ 2**

### **Задача 1.**

В Табл. 2 представлены финансовые показатели деятельности оцениваемого коммерческого банка ОАО «Банк «Возрождение» и банков-аналогов. Требуется выбрать и рассчитать оценочные мультипликаторы, на их основе определить рыночную стоимость миноритарного пакета акций ОАО «Банк «Возрождение» размером 15% уставного капитала.

### **Таблица 2.**

Финансовые показатели деятельности коммерческих банков по состоянию на 01.01.05 г.

<b>Наименование показателя*</b>	<b>ОАО «Банк «Возрождение»</b>	<b>ОАО КБ «Петрокоммерц»</b>	<b>ОАО АКБ «Стелла-Банк»</b>	<b>ОАО «УРАЛСИБ»</b>	<b>ОАО «Пензенский губернский банк «Тарханы»</b>	<b>ОАО «ПСБ» (Промышленно-строительный банк)</b>
Рыночная капитализация, тыс. руб.		387 000	9 700	9 903 000	463 000	11 595 000
Валюта баланса (активы банка), тыс. руб.	30 482 417	54 202 694	518 327	83 047 140	2 309 187	86 830 852
Торговый портфель, тыс. руб.	566 253	11 095 643	485	7 826 552	35 572	15 559 537
Инвестиционный портфель, тыс. руб.	205 259	2 289	0	557 617	0	3 968 055
Кредитный портфель, тыс. руб.	23 639 841	24 734 068	368 520	57 958 890	1 810 924	53 668 319
Чистая прибыль, тыс. руб.	317 871	941 065	6 363	997 355	96 779	2 567 053
Собственный капитал, тыс. руб.	2 478 327	7 542 668	85 600	11 814 741	584 340	8 954 210

Средства кредитных организаций, тыс. руб.	323 249	3 585 263	5 001	15 321 842	14 817	11 884 065
Средства клиентов (некредитных организаций), тыс. руб.	24 943 152	35 654 386	381 650	45 480 843	1 625 253	55 293 070
Выпущенные долговые обязательства, тыс. руб.	2 242 354	6 891 244	33 353	9 750 236	79 802	10 480 336
Суммарные обязательства, тыс. руб.	28 004 090	46 660 026	432 727	71 232 399	1 724 847	79 260 057

*\*в расчетах использовались чистые величины активов*

### **Задача 2.**

По состоянию на 01.01.06 г. балансовая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг – векселей и банковских акцептов коммерческого банка ОАО «Банк «Возрождение» составляет 3 957 081 тыс. руб. Структура выпущенных долговых ценных бумаг, средние фактические ставки привлечения банком (*условные значения*) и среднерыночные ставки привлечения денежных средств коммерческими банками под выпущенные векселя с соответствующим сроком погашения (данные Центрального Банка РФ) представлены в Табл. 3.

### **Таблица 3.**

Структура выпущенных Банком долговых ценных бумаг

<b>Название разделов и счетов баланса</b>	<b>Номер счета 2-го порядка</b>	<b>Балансовая стоимость на 31.12.05 г., тыс. руб.</b>	<b>Ставка привлечения банка, %</b>	<b>Рыночная ставка привлечения, %</b>
<b>Выпущенные векселя и банковские акцепты</b>		<b>3 957 081</b>		
до востребования	52301	204 818	1%	2,4%
со сроком погашения до 30 дней	52302	199 000	2%	3,9%
со сроком погашения от 31 до 90 дней	52303	461 894	4%	5,9%
со сроком погашения от 91 до 180 дней	52304	261 372	6%	8,9%
со сроком погашения от 181 дня до 1 года	52305	712 318	7%	9,1%
со сроком погашения свыше 1 года до 3 лет	52306	2 105 766	13%	9,6%
со сроком погашения свыше 3 лет	52307	11 913	14%	10,6%

Требуется рассчитать премию к собственному капиталу.

### Задача 3.

Определите поток наличности, идущей на увеличение (уменьшение) баланса коммерческого банка в первый прогнозный период на основании следующих данных.

#### **Таблица 4.**

Исходные данные

п/п	Показатель	Отчетная дата 01.01.2005 г.	Прогнозный период
1	Рентабельность капитала ROE	0,13	0,13
2	Использование активов (оборачиваемость активов)	0,15	0,15
3	Мультипликатор капитала (финансовый рычаг)	12,3	12,3
4	Маржа прибыли	0,07	0,07
5	Совокупный доход, тыс. руб.		12 000
6	Совокупные активы, тыс. руб.	90 000	
7	Собственный капитал, тыс. руб.	7 317	
8	Обязательства, тыс. руб.	82 683	

### Контрольные вопросы:

1. Укажите основные недостатки рынка прямых кредитов (схемы прямого финансирования).
2. Назовите кредитно-финансовые институты, относящиеся к депозитному типу, и опишите схему получения ими основного дохода.
3. Опишите схему построения денежных потоков при оценке стоимости коммерческого банка методами доходного подхода.

### **5.25. Тест к дисциплине 18 «Оценка стоимости ценных бумаг»**

#### **1. При проведении оценки акций необходимо провести анализ....**

- 1) протоколов совета директоров;
- 2) протоколов общих собраний акционеров;
- 3) протоколов счетной комиссии.

**2. В соответствии с Приказом ФСФР от 10 октября 2006 г. № 06-117/пз-н существенное влияние на стоимость ценных бумаг может оказать ...**

- 1) о создании филиалов или закрытии филиала;
- 2) о заключении или прекращении договоров с управляющей компанией;
- 3) о совершении акционерным обществом сделки, в совершении которой имеется заинтересованность.

**3. Сделка по приобретению имущества, определяется решение совета директоров, исходя из ...**

- 1) остаточной стоимости;
- 2) справедливой стоимости;
- 3) рыночной стоимости.

**4. При экспертизе документов оценщик, выявив факт приостановления лицензии на основной вид деятельности, ....**

- 1) откажется от оценки;
- 2) учтет данный факт в ставке дисконтирования;
- 3) учтет данный факт в формировании денежного потока.

**5. Акционерное соглашение это...**

- 1) договор заключенный между акционерами и определяющий согласованный порядок осуществления ими прав, удостоверенных акциями и/или об особенностях осуществления прав на акции;
- 2) договор заключенный между акционерами и эмитентом и определяющий согласованный порядок осуществления ими прав, удостоверенных акциями и/или об особенностях осуществления прав на акции;

3) договор заключенный между учредителями, акционерами и исполнительным органом определяющий согласованный порядок осуществления ими прав, удостоверенных акциями и/или об особенностях осуществления прав на акции.

4)

#### **6. Эмиссионная ценная бумага это...**

1) исключительно бездокументарная ценная бумага;

2) ценная бумага, закрепляющая совокупность имущественных и неимущественных прав;

3) ценная бумага, которая выпускается траншами.

#### **7. При проведении рейтинга облигаций учитываются такие факторы, как...**

1) репутация на рынке учредителей и руководителей;

2) качество управления;

3) отрасль компании.

#### **8. Факторами риска по облигациям являются ...**

1) риск неплатежа;

2) ликвидность;

3) наименование эмитента.

#### **9. Вексельным законодательством разрешаются следующие сроки платежа по векселю...**

1) «по предъявлении»;

2) « в течение нескольких дней от предъявления»;

3) « во столько-то времени от составления».

#### **10. Предметом акционерного соглашения является.....**



1) обязательство эмитента и акционеров определенным образом осуществлять согласованные действия;

2) обязательство сторон голосовать определенным образом на общем собрании акционеров;

3) обязательство сторон приобретать или отчуждать акции по заранее определенной цене и (или) при наступлении определенных обстоятельств.

4)

### **11. Дивиденд – это ...**

1) часть прибыли, расходуемая на участие акционеров в органах управления общества

2) прибыль, приходящаяся на акцию

3) то часть выручки, которую компания решает выдать акционерам

### **12. Конвертируемыми называются те ценные бумаги, которые можно обменять на ...**

1) другие ценные бумаги

2) ценные бумаги и деньги

3) ценные бумаги, деньги, товары

### **13. Понятие раскрытия информации дается...**

1) в ФЗ «О рынке ценных бумаг»

2) в Приказе ФСФР России;

3) ФЗ «Об акционерных обществах».

### **14. Акция предоставляет ее владельцу право голоса с момента ...**

1) заключения сделки купли-продажи

2) полной оплаты акции

3) ее приобретения учредителями при создании акционерного общества

**15. Правоустанавливающим документом на корпоративные облигации:**

- 1) является решение о выпуске ценных бумаг;
- 2) проспект ценных бумаг;
- 3) устав общества.

**16. Резервный фонд – это часть ...**

- 1) собственного капитала общества
- 2) добавочного капитала
- 3) уставного капитала

**17. Реестр акционеров используется для учета ...**

- 1) прав собственности на акции
- 2) определения списка акционеров на дату закрытия реестра
- 3) номинальных держателей акций

**18. К долговым ценным бумагам применительны следующие виды стоимости...**

- 1) рыночная стоимость;
- 2) ликвидационная стоимость;
- 3) кадастровая стоимость.

**19. Достоверной информацией для оценки ценных бумаг считается информация...**

- 1) если она подписана уполномоченным на то лицом;

2) если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке;

3) если в отчете присутствуют ссылки на источники информации.

**20. Стандартами эмиссии ценных бумаг предусмотрены следующие виды размещения облигаций:**

- 1) размещение путем закрытой и открытой подписки;
- 2) размещение при учреждении общества;
- 3) размещение при реорганизации путем конвертации.

**21. Основанием для проведения оценки ценных бумаг является...**

- 1) договор на оценку;
- 2) выписка из реестра;
- 3) определение суда.

**22. Необходимым условием определения стоимости ценной бумаги является...**

- 1) совершение сделки с ценной бумагой;
- 2) договор купли продажи ценных бумаг;
- 3) проведение расчета стоимости ценной бумаги.

**23. Система ведения реестра владельцев ценных бумаг ведется на...**

- 1) ценные бумаги на предъявителя;
- 2) именные ценные бумаги;
- 3) бездокументарные ценные бумаги.

**24. В зависимости от характера эмитента облигации могут быть...**

- 1) государственные;
- 2) облигации международных эмитентов;
- 3) облигации государственных учреждений.

**25. Номинальная стоимость всех выпущенных облигаций не должна превышать...**

- 1) размера уставного капитала;
- 2) размера объявленных акций;
- 3) размера обеспечения, предоставленного обществу.

**26. Еврооблигации это...**

- 1) облигации, которые номинированы не в валюте страны пребывания эмитента;
- 2) облигации, размещаются эмитентом за пределами страны в валюте страны размещения;
- 3) облигации государственные.

**27. Если в переводном векселе векселедатель поместил слова «не приказу» то:**

- 1) по данному векселю не возможно получить вексельную сумму;
- 2) вексель не может далее обращаться;
- 3) этот документ передается с последствиями обыкновенной цессии.

**28. Правоподтверждающим документом на акции является....**

- 1) выписка из реестра акционеров;
- 2) выписка по счету депо
- 3) выписка из государственного реестра.

29. В соответствии со ст.84.2 Федерального закона № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. в случае, если ценные бумаги не

обращаются на торгах организаторов торговли на рынке ценных бумаг менее чем 6 месяцев, цена приобретения ценных бумаг не может быть ниже их рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком. При этом оценивается стоимость одной соответствующей акции...

- 1) в 100 % пакете;
- 2) контрольном пакете (50%+1 акция);
- 3) миноритарном пакете( менее 50 %+1 акция).

30. Акционерное общество «Х» представило в регистрирующий орган документы на государственную регистрацию дополнительного выпуска акций. При этом в составе указанных документов были представлены зарегистрированные изменения к уставу акционерного общества, связанные с предполагаемым увеличением его уставного капитала. Регистрирующий орган примет решение.....

- 1) отказать в государственной регистрации такого дополнительного выпуска;
- 2) зарегистрирует дополнительный выпуск;
- 3) признает выпуск недействительным.

31. Уставом общества определено, что общее количество объявленных акций номинальной стоимостью 500 руб. составляет 1000. Уставный капитал общества состоит из 600 обыкновенных акций номинальной стоимостью 500 руб. Может ли общество принять решение об увеличении уставного капитала путем размещения 700 дополнительных акций номинальной стоимостью 500..

- 1) может, так как количество дополнительных акций находится в пределах объявленного уставом количества объявленных акций;

2) может, при условии принятия решения о внесении изменений в устав об увеличении общего количества объявленных акций общества до 1300;

3) не может, так как количество дополнительных акций превышает количество оставшихся объявленных акций ( с учетом уже размещенных акций).

32.Снимать копии с векселя...

1) можно, если в копии будет указано лицо, в руках которого находится подлинный документ;

2) нет, нельзя;

3) да, можно.

33. Если на переводном векселе не указан срок платежа ...

1) данный вексель не действителен;

2) этот вексель рассматривается как подлежащий оплате по предъявлению;

3)это значит, что на вексельную сумму будут начисляться проценты.

34.Оценка стоимости государственных ценных бумаг проводится с помощью...

1) доходного подхода;

2)сравнительного подхода;

3) затратного подхода.

35.Реальный собственник – лицо ...

1) получающее выгоду от владения ценной бумагой

2) на которое зарегистрированы ценные бумаги

3) оплатившее ценные бумаги

36.Транш это...

- 1) это разовое размещение выпуска ценных бумаг;
- 2) часть ценных бумаг данного выпуска, размещаемая в рамках объема данного выпуска;
- 3)последовательное размещение выпуска.

37.Аваль векселя это:

- 1)согласие плательщика на оплату по нему;
- 2)гарантия платежа по нему со стороны какого-то участника рынка;
- 3)гарантия государства на оплату векселя.

38.Отправителю груза выдается....

- 1) только один экземпляр (оригинал) коносамента;
- 2) по желанию может быть выдано несколько экземпляров (оригиналов) коносамента;
- 3) в обязательном порядке выдается два экземпляра (оригинала) коносамента.

39.Решения о выплате дивидендов на общем собрании акционеров принимается....

- 1) 50 % размещенных акций общества
- 2) более 50% голосующих размещенных акций общества
- 3) более 75% голосующих акций общества

40. В каком федеральном Законе определено понятие «Золотая акция»

- 1) ФЗ «Об акционерном обществе»
- 2) ФЗ «О защите прав и законных интересов инвесторов»

3)ФЗ «О приватизации».

### **5.26. Задачи к дисциплине 18 «Оценка стоимости ценных бумаг»**

1. 1.Последний годовой дивиденд акции составил 16 руб. Предполагается, что дивидендные доходы и стоимость акции будут возрастать с годовым темпом 10%. Определить стоимость акции, если ставка дисконтирования выбрана 26%.

2. 2. Продается облигация номиналом 1000 руб. Процентная (купонная) ставка составляет 15% годовых. Выплата процентов производится 1 раз в год. До погашения облигации остается ровно 5 лет. Требуемая норма прибыли (доходность) на инвестиции с учетом риска, соответствующего данному типу облигаций, составляет 20%. Определить стоимость облигаций.

3. 2. Учредители создали акционерное общество с уставным капиталом 30000 руб. Первый внес – 5000 руб., второй – 8000 руб., третий – 9000 руб. Уставный фонд разделен на 3000 акций. Определить: 1) номинальную стоимость одной акции; количество акций, которое нужно продать, чтобы полностью сформировать уставный капитал.

4. 2. Акция имеет номинальную стоимость 1000 руб., ее рыночная стоимость равна 1800 руб. За последний год ежеквартальные дивиденды выплачивались в сумме 40 руб. Рассчитайте дивидендную доходность по акции.

5. 1. Обыкновенная именная акция имеет рыночную стоимость 120 руб. доход на акцию по итогам года составил 14 руб. Определите для акции коэффициент P/E.

6. 2. Найти эффективную ставку доходности привилегированной акции, по которой выплачивается дивиденд в размере 450 руб. раз в квартал, а рыночная цена акции в настоящий момент составляет 12350 руб.



7. 1. Обыкновенная именная акция имеет рыночную стоимость 345 руб. По итогам года на каждую акцию был выплачен дивиденд в размере 5 руб. После этого нераспределенная прибыль на акцию составила 12,5 руб. Определите для этой акции целое количество лет, в течение которых компания теоретически может окупить рыночную стоимость своих акций

8. 1. Номинал облигации 1 000 руб., купон 10%, выплачивается два раза в год. До погашения облигации 2 года. Определить цену облигации, если ее доходность до погашения должна составить 8%.

9. 2. Номинал бескупонной облигации равен 1 000 руб., бумага погашается через 4 года и 120 дней. Облигация стоит 640 руб. Определить доходность до погашения облигации. База 365 дней.

10. 2. Номинал краткосрочной бескупонной облигации 1 000 руб., цена 950 руб. Облигация погашается через 200 дней. Определить доходность до погашения облигации. База 365 дней.

11. 2. По акции компании А был выплачен дивиденд 10 руб. на акцию. Инвестор полагает, что в течение последующих лет темп прироста дивиденда составит 6% в год. Доходность равная риску покупки акции равна 25%. Определить цену акции.

12. 1. В момент учреждения учредители общества приобрели 100 акций номинальной стоимостью 1 тыс. руб. Уставом общества определено, что общее количество объявленных акций номинальной стоимостью 1 тыс. руб. составляет 500. Чему равен уставный капитал общества, если общество не производило размещение дополнительных акций?

13. 2. Общество учреждено с уставным капиталом 100 тыс. руб. Уставом общества определено, что общее количество объявленных акций номинальной стоимостью 1 тыс. руб. составляет 2 000. Общество произвело размещение 1 тыс. дополнительных акций номинальной стоимостью 1 тыс. руб. Чему равен уставный капитал общества?

14. 2. Уставом общества определено, что общее количество объявленных акций номинальной стоимостью 500 руб. составляет 1 000. Уставный капитал общества состоит из 800 обыкновенных акций номинальной стоимостью 500 руб. Может ли общество принять решение об увеличении уставного капитала путем размещения 500 дополнительных акций номинальной стоимостью 500 руб.?

15. 2. Акционерное общество выпустило 1200 000 штук акций. Прибыль общества после уплаты всех налогов и расходов составляет 3 000 000 руб. Собрание акционеров приняло решение выплатить дивиденды из расчета 1 руб. на акцию. Определите доход на акцию (EPS).

### **5.27. Тест к дисциплине 19 «Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)»**

**1. При анализе расходов в методе дисконтированных денежных потоков следует учесть:**

- а) инфляционные ожидания для каждой категории издержек;
- б) перспективы в отрасли с учетом конкуренции;
- в) взаимозависимости и тенденции прошлых лет;
- г) ожидаемое повышение цен на продукцию;
- д) а, в;
- е) б, г.

**2. Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогов является:**

- а) стоимостью замещения;
- б) ликвидационной стоимостью;
- в) балансовой стоимостью;
- г) инвестиционной стоимостью;
- д) утилизационной стоимостью.

**3. Оказывает ли влияние на уровень риска размер предприятия?**

- а) да;
- б) нет.

**4. Метод «предполагаемой продажи» исходит из следующих предположений:**

- а) в остаточном периоде величины амортизации и капитальных вложений равны;
- б) в остаточном периоде должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;
- в) владелец предприятия не меняется;
- г) а, б, в;
- д) а, б.

**5. На чем основан метод рынка капитала:**

- а) на оценке миноритарных пакетов акций компаний-аналогов
- б) на оценке контрольных пакетов акций компаний-аналогов;
- в) на будущих доходах компании.

**6. Для бездолгового денежного потока ставка дисконта рассчитывается:**

- а) как средневзвешенная стоимость капитала;
- б) методом кумулятивного построения;
- в) с помощью модели оценки капитальных активов;
- г) б, в.

**7. Верно, ли утверждение: для случая стабильного уровня доходов в течение неограниченного времени коэффициент капитализации равен ставке дисконта?**

- а) да;
- б) нет.

**8. Когда темпы роста предприятия умеренны и предсказуемы, то используется:**

- а) метод дисконтированных денежных потоков;
- б) метод капитализации дохода;
- в) метод чистых активов.

**9. С помощью какого метода можно определить стоимость неконтрольного пакета акций:**

- а) метода сделок;
- б) метода стоимости чистых активов;
- в) метода рынка капитала.

**10. Трансформация отчетности обязательна в процессе оценки предприятия.**

- а) да;
- б) нет.

**11. Для денежного потока для собственного капитала ставка дисконта рассчитывается:**

- а) как средневзвешенная стоимость капитала;
- б) методом кумулятивного построения;
- в) с помощью модели оценки капитальных активов;
- г) б, в.

**12. Нужно ли проводить оценщику анализ финансового состояния предприятия :**

- а) да;
- б) нет.

**13. В определении рыночной стоимости под рынком следует понимать:**

а) конкретных продавца и покупателя подобных видов предприятий;

б) всех потенциальных продавцов и покупателей подобных видов предприятий.

**14. Чтобы определить стоимость меньшей доли в компании закрытого типа необходимо из стоимости контрольного пакета вычесть скидку на недостаточную ликвидность:**

а) да;

б) нет.

**15. Какие компоненты включает инвестиционный анализ для расчетов по модели денежного потока для собственного капитала?**

а) капиталовложения;

б) прирост чистого оборотного капитала;

в) спрос на продукцию;

г) а, б;

д) а, б, в.

**16. Мультипликатор – это соотношение между ценой продажи и каким-либо финансовым показателем:**

а) да;

б) нет.

**17. Бизнес – это:**

а) предприятие в целом;

б) предприятие с филиалами и дочерними организациями;

в) предпринимательская деятельность, организованная в рамках определенной структуры.

**18. Ставка дисконтирования это**

---

---

**19. Нормализация отчетности проводится с целью:**

а) приведения ее к единым стандартам бухгалтерского учета;

б) определения доходов и расходов, характерных для нормально действующего бизнеса;

в) упорядочения бухгалтерской отчетности.

**20. Расчет остаточной стоимости необходим в:**

а) методе рынка капитала;

б) методе избыточных прибылей;

в) методе дисконтированных денежных потоков.

### Задачи

1. Известно, что оборотные активы предприятия составляют 200 000, сумма активов 700 000, заемный капитал 300 000. Определите коэффициент автономии. Укажите решение.

а) 0,43;

б) 0,57;

в) 0,29.

2. Известно, что доходы компании, ожидаемые к получению в середине каждого года, составляют в 1-ый год 300 000, во 2-ой год - 400 000, в 3-ий год – 350 000; ставка дисконта – 8%. Определите текущую стоимость денежных потоков. Укажите решение.

а) 879629,63;

б) 898557,23;

в) 933805,22.

3. Цена собственного капитала предприятия 7%, заемного 10%, доля заемного капитала во всем капитале компании 50%. Определить средневзвешенную стоимость капитала. Укажите решение.

а) 5%;

б) 8,5%;

в) 3,5%.

4. Определите стоимость предприятия доходным подходом, если известно, что доход в первый прогнозный год составил 300 000 д.е., во второй – 550 000 д.е., в третий – 700 000 д.е., долгосрочный темп прироста денежного потока 5%. Кроме того, известно, что безрисковая ставка дохода 12%, коэффициент  $\beta$  - 0,9, рыночная премия – 5%.

Укажите решение:

---

---

### **5.28. Практикум к дисциплине 20 «Практика оценки стоимости предприятия»**

Вашему вниманию предлагается ряд учебных задач по изучению и получению практических навыков в одном из самых сложных направлений оценочной деятельности – оценке стоимости предприятия (бизнеса). Данное направление оценки охватывает все имеющиеся на сегодняшний день отрасли оценки. Авторы практикума надеются, что собранные в нем задания помогут закрепить полученные теоретические знания на практике.

**Задача №1.** Целью оценки является определение рыночной стоимости 100% пакета акций ОАО «Молокопродукт» по состоянию на 01.01.2011г., расположенного в Тверской области. Приведенная в данном отчете оценка будет предложена потенциальным инвесторам для решения вопроса о сумме инвестиций в производство молочной продукции. График изучения объекта: 01-20 февраля 2011 года.

Оцените рыночную стоимость ОАО «Молокопродукт» доходным подходом, если имеется следующая исходная информация:

Таблица 1.

**Отчет о прибылях и убытках**

**ОАО "Молокопродукт" за 2008-2010гг. (тыс. руб.)**

Показатель	2008 г.	2009 г.	2010 г.
------------	---------	---------	---------

Выручка от продаж	15724	22020	28413
Себестоимость, в т.ч.	13216	19750	24149
•Переменные расходы	5980	8900	10867
•Постоянные расходы	7030	7220	7570
•Амортизация	206	3630	5712
Валовая прибыль	2508	2270	4264
Прочие доходы	100	530	834
Прочие расходы	152	628	815
Прибыль до налогообложения	2456	2172	4283
Налог на прибыль	490	434	823
Чистая прибыль отчетного периода	1966	1738	3460

Таблица 2

**Динамика и структура показателей отчета о прибылях и убытках  
ОАО "Молокопродукт" за 2008 - 2010 гг. (тыс. руб.)**

Показатель	Динамика, в %		Структура, в %		
	2009	2010	2008	2009	2010
Выручка от продаж			100	100	100
Себестоимость, в т.ч.					
•Переменные расходы					
•Постоянные расходы					
•Амортизация					
Валовая прибыль					
Прочие доходы					
Прочие расходы					
Прибыль до налогообложения					
Налог на прибыль					
Чистая прибыль отчетного периода					

ТАБЛИЦА 3

**График начисления амортизации (в тыс. руб.).**

График начисления амортизации	2011	2012	2013	2014	Остаточный период
Начисление амортизации по существующим основным средствам	5992	5012	4004	2996	2996



Прирост	2011	1200	1200	1200	1200	1200
	2012		1000	1000	1000	1000
	2013			750	750	750
	2014				750	750
Всего (тыс. руб.)		7192	7212	6954	6696	6696

**Таблица 4**

Дополнительная информация:

	2011	2012	2013	2014	Остаточный период
Ожидаемые темпы прироста выручки, в%	22	15	8	8	5
Планируемые капитальные вложения (тыс. руб.)	12012	9996	7504	7504	7504
Средняя продолжительность жизни новых активов	10 лет				
Амортизация оставшихся активов (тыс. руб.)	5992	5012	4004	2996	2996
Прирост задолженности	0	0	0	0	0
Остаток по долговым обязательствам	0	0	0	0	0
Инфляция 8% в год	Ставка дисконтирования 1. безрисковая ставка – 6% 2. = 1,25 3. рыночная премия – 9% 4. $i_2 = 7,25\%$				
Требуемый оборотный капитал (20% от выручки)					

**Таблица 5**

Бухгалтерский баланс

ОАО "Молокопродукт" за 2007 - 2009 гг. (тыс. руб.)

Показатель	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
АКТИВ			
Нематериальные активы	1982	1878	1774

<i>Основные средства</i>	28423	43860	48507
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>30405</b>	<b>45738</b>	<b>50281</b>
<i>Запасы</i>			
Сырье и материалы	11730	27660	30070
<i>Дебиторская задолженность</i>			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5717	4618	13470
Авансы выданные	684	228	121
<i>Денежные средства</i>	398	533	105
<b>ИТОГО по разделу II</b>	<b>18529</b>	<b>33039</b>	<b>43766</b>
<b>ИТОГО БАЛАНС</b>	<b>48934</b>	<b>78777</b>	<b>94047</b>
<b>ПАССИВ</b>			
<i>Капитал и резервы</i>			
Уставный капитал	35000	35000	35000
Добавочный капитал	-	9800	9800
Нераспределенная прибыль прошлых лет	1966	3704	8490
<b>ИТОГО по разделу III</b>	<b>36966</b>	<b>48508</b>	<b>53290</b>
<i>Обязательства</i>			
Долгосрочные кредиты банков	-	-	-
Краткосрочные кредиты банков	8957	5000	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	21234	32615
Задолженность перед бюджетом	149	2868	3650
Авансы полученные	2862	1167	1750
Задолженность учредителям по выплате доходов	-	-	2742
<b>ИТОГО по разделам IV и V</b>	<b>11968</b>	<b>30269</b>	<b>40757</b>
<b>ИТОГО БАЛАНС</b>	<b>48934</b>	<b>78777</b>	<b>94047</b>

Расчет денежного потока и стоимости объекта оценки предлагаем провести в следующей таблице:

Таблица 6

Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтированных денежных потоков (сценарий 1)

	2011	2012	2013	2014	Ост. период
Требуемый ОК					
Выручка от продаж					
Себестоимость, в т.ч.					
• остоянные издержки					

• временные издержки					
• амортизация					
Валовая прибыль					
Прочие доходы					
Прочие расходы					
Прибыль до выплаты процентов и налогов					
Расходы на выплату процентов					
Прибыль до выплаты налогов					
Налоги					
Чистая прибыль					
Расчет денежного потока					
Чистая прибыль					
+ начисленная амортизация					
+ прирост долг задолженности					
- прирост ЧОК					
- капитальные вложения					
Итого денежный поток:					
Текущая стоимость денежного потока					
Сумма текущих стоимостей ДП прогнозного периода		Остаточная стоимость =			
Текущая стоимость остаточной стоимости					
Рыночная стоимость до поправок					
Минус (плюс): недостаток (избыток) ЧОК					
Плюс: избыточные и неоперационные активы					
Итог рыночной стоимости					

**Задача № 2.** Используя информацию, указанную в таблице 7 – 10, определите рыночную стоимость ОАО «Молокопродукт» сравнительным подходом.

**Таблица 7**

**Структура капитала сопоставимых компаний на 01.01.2011 г.(тыс.руб.)**

Компания	Всего активы (валюта баланса) (%)	Текущие активы (%)	Наиболее ликвидные активы		Запасы (%)	Прочие текущие активы (%)	Прочие внеоборот активы (%)	Основные средства (%)	Всего собственный капитал (%)	Всего обязательств (%)	Текущие обязательства (%)	Долгосрочный долг (%)
			денежные ср-ва (%)	дебиторы (%)								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>Аналог</b>	47228 100	15760 34	816 2	5713 12	5446 12	3785 8	31468 67	8415 18	10402 22	36826 78	19139 41	17687 38
<b>Аналог</b>	<b>107753</b> 100	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	<b>44090</b> <b>41</b>	<b>63663</b> <b>59</b>	н/д	н/д
<b>Аналог</b>	26969 100	11263 42	155 0,6	409 15,2	397 14,7	1653 6,1	11166 41,4	454 16,8	836 31	18609 69	837 31	10239 38
<b>Среднее</b>	<b>100</b>	<b>38</b>	<b>1,3</b>	<b>13,6</b>	<b>13,35</b>	<b>7,05</b>	<b>54,2</b>	<b>17,4</b>	<b>23</b>	<b>77</b>	<b>36</b>	<b>38</b>
<b>Медиана</b>	<b>100</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>22</b>	<b>7</b>	-	-
<b>ОАО “Молокопродукт”</b>												

Курс USD на дату оценки 1.01.11 составляет \_\_\_\_\_ руб./долл.

**Структура финансовых результатов сопоставимых компаний.**

*Таблица 8*

Компания	Выручка от реализации и		Операционная прибыль (прибыль от продаж)		Прибыль до вычета налогов и прочих расходов (балансовая прибыль)		Налог на прибыль	Чистая прибыль	
	1	2	3		4			5	6
	тыс. руб.		тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	тыс. руб.	%
<b>Аналог 1</b>	11995	100	965	8,1	138	1,2	45	93	0,8
<b>Аналог 2</b>	27678	100	4575	<b>16,5</b>	1956	<b>7,0</b>	599	1357	<b>4,9</b>
<b>Аналог 3</b>	3909	100	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
<b>Среднее</b>	14527	<b>100</b>	<b>2770</b>	<b>12,3</b>	<b>1668</b>	<b>4,1</b>	<b>322</b>	<b>725</b>	<b>2,9</b>
<b>Медиана</b>	11995	<b>100</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>ОАО“ Молоко продукт ”</b>									

**Сравнительный анализ коэффициентов сопоставимых компаний.**

*Таблица 9*

Компания	Ктл (текущие активы/ краткосрочные обязательства)	Кбл (наиболее ликвидные активы/ краткосрочные обязательства)	Доля ОС в валюте баланса (основные средства/ валюта баланса)	Кавт (собственный капитал/ валюта баланса)	Коб активов (выручка от продаж / средние общие активы)	Рент. продаж (налогооблагаемая прибыль / выручка)	Плечо рычага (соотношение заемных и собственных средств)	Рент. СК (чистая прибыль/ средняя величина собственного капитала)
<b>Аналог 1</b>								
<b>Аналог 2</b>								
<b>Аналог 3</b>								
<b>Среднее</b>								
<b>Медиана</b>								
<b>ОАО“ Молоко продукт ”</b>								

**Данные для метода компании-аналога.**

Таблица 10

Компания	Средняя цена акции, руб.	Количество обыкновенных акций, тыс. штук	Балансовая стоимость акции, руб.	Чистая прибыль на одну акцию. EPS, руб.	Прибыль до уплаты процентов и налогов на одну акцию, руб.	Мультипликаторы		
						Цена / Чистая прибыль Р/Е	Цена / Прибыль до уплаты налогов Р / ЕВТ	Цена / Баланс. стоимость Р / BV
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Аналог 1</b>	55	1200	8,7					
<b>Аналог 2</b>	48	1370,8	32,2					
<b>Среднее</b>	<b>51,5</b>	-	<b>20,45</b>	-	-	-	-	
<b>Медиана</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>ОАО “ Молокопродукт ”</b>	-	<b>4800</b>				-	-	-
<b>Стоимость ОАО «Молокопродукт»</b>								

**Задача № 3.** Оцените рыночную стоимость ОАО «Молокопродукт» затратным подходом.

Не отражен в балансе земельный участок площадью 3 га. Рыночная стоимость 1 сотки земли составляет 48 000 рублей.

**Таблица 11**

**Оценка рыночной стоимости активов на 01.01.2011 года**

Наименование активов.	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.
<b>Основные средства</b>			
1.Здания	60 339 817	47 784 066	61 284 266
2.Сооружения	1 848 117	1 599 024	1 699 324
3.Передаточные устройства	170 560	131 976	152 776
<b>4.Машины и оборудование</b>			
4.1Аппаратный цех	1 000 550	228 692	878 692
4.2 АО «Молоко»	157 978	142 181	742 181
4.3Цельномолочный цех	794 110	567 060	867 060
4.4Цех СОМ	3 215 869	1 458 399	1 743 609
4.5Компрессорная	429 180	141 239	741 739
4.6 Котельная	376 160	311 261	1270 861
4.7Отдел гл. механика	57 850		
4.8Гараж	4 050	2 652	162 652
4.9Вычислительная техника	141 648	106 585	406 585
4.10Столовая	2 800	1367	6 367
4.11Лаборатория	3 000	1697	6 697
4.12Магазин «Снежок»	2 375	2375	4 875
4.13Магазин «Молоко» №1	1 700	1700	4 200
4.14Ларек «Молоко»	23 904	18 526	418 526
4.15Стройгруппа	9 150	7 442	11 942
4.16Магазин №4	27 800	24 557	28 057
5.0Транспортные средства	516 707	172 698	382 698
6.0Инструмент и инвентарь	8510	6 215	9 215
7.0 Мебель	14 595	10 574	15 574
8.0 Непроизводстве	295 930	295 930	1 295 930



нные основные средства			
9.0 Производственные основные средства других отраслей	408 316	319 971	900 071
ИТОГО:	68 393 314	49 507 000	73 033 897
Нематериальные активы			
Итого НМА	2 080 000	1774 000	2 430 000
Товарно-материальные запасы			
Итого ТМЗ	30 070 000		23 200 000
Дебиторская задолженность			
Итого ДЗ	13 591 000		9 250 000

**Расчет стоимости в затратном подходе =**

---

**Задача № 4.** По результатам задач №№ 1, 2 и 3 проведите согласование результатов и выведите итоговую величину стоимости оцениваемого предприятия.

Таблица 12

Таблица согласования результатов

Показатель	Доходный подход	Сравнительный подход	Затратный подход
Величина стоимости			
Весовой коэффициент			
Итог стоимости			

**Задача № 5.** Оцените ликвидационную стоимость ООО «Элма» на 01.01.2011г. Исходные и вспомогательные материалы помещены в таблицах №№ 13-16. Ставку дисконта рассчитайте и обоснуйте самостоятельно (она может быть разной по различным видам активов). Величина обязательств состоит из кредиторской задолженности и равна 7 500 тыс. рублей.

Разработан и утвержден следующий график ликвидации активов предприятия.

**Таблица 13**

Календарный график ликвидации предприятия

№	Вид активов	Срок ликвидации
п/п		(мес.)
1.	Здание с земельным участком	12
2.	Машины и оборудование	9
3.	Нематериальные активы	6
4.	Производственные запасы	3
5.	Дебиторская задолженность	3

Таблица 14

**Расчет ликвидационной стоимости активов (в тыс. рублей)**

№ п/п	Вид активов	Рыночная стоимость	% корректировки	Ликвидационная стоимость
1	2	3	4	5
1	Здание с земельным участком	903540	-30	
2	Автотранспорт	118500	-40	
3	Нематериальные активы	8000	-35	
4	Производственные запасы	532700	-20	
5	Дебиторская задолженность	83000	-	
	<b>ИТОГО:</b>			

Таблица 15

**Расчет ликвидационной стоимости активов**

№ п/п	Вид активов	Ликвидационная стоимость (тыс. руб.), столб. 5 табл. 14	Срок ликвидации, мес.	Ставка дисконтирования	Мультиплицирующий множитель (pvf, n, i)	Текущая стоимость ликвидации (тыс. руб.)
1	2	3	4	5	6	7 = ст.3хст.6
1	Здание с земельным участком					
2	Автотранспорт					
3	Нематериальные активы					
4	Производственные					

	е запасы					
5	Дебиторская задолженность					
	ИТОГО:					

**Таблица 16**

Затраты на ликвидацию предприятия

№ п/п	Вид затрат	Затраты в месяц (тыс. руб.)	Период затрат, мес.	Ставка дисконтирования	Мультиплицирующий множитель (pvaf, n, i)	Текущая стоимость затрат, тыс. руб.
1	2	3	4	5	6	7 = ст.3хст.6
1	Охрана здания	105	12	30%		
2	Охрана машин	85	9	30%		
3	Охрана запасов	30	3	30%		
4	Управленческие расходы	100	12	20%		
5	Выходные пособия и выплаты работникам	560	3	-		
	ИТОГО:					

**Расчет ликвидационной стоимости**

**=**

**Задача № 6.** При определении стоимости 100% пакета акций компании «XXX» использовались метод дисконтированных денежных потоков и метод чистых активов, в результате были получены следующие результаты:

Метод дисконтированных денежных потоков – 10 275 000 рублей.

Метод чистых активов – 10 785 000 рублей.

Анализ предприятия и ситуации позволяют установить скидку на стоимость неконтрольного пакета акций оцениваемого предприятия на уровне 25%.

Проанализировав факторы, влияющие на размер скидки на недостаточную ликвидность, а именно: отсутствие спроса и предложения акций

компании на фондовом рынке; аналитики сделали вывод о необходимости скидки на недостаточную ликвидность в размере 40%, что соответствует средней величине скидки в РФ.

Необходимо определить рыночную стоимость 30% пакета акций.

## 6. Оценка качества освоения программы

№ п/п	Дисциплина	Основные показатели оценки	Формы и методы контроля
1	Правовое обеспечение профессиональной деятельности	Освоения учебного материала	тест
2	Основы экономической теории и экономики предприятия		тест
3	Бухгалтерский учет		тест
4	Аудит		тест
5	Налоги и налогообложение		тест
6	Основы оценочной деятельности		тест
7	Основы оценки стоимости недвижимости		Тест Контрольные вопросы
8	Оценка стоимости земельных участков		Практикум
9	Ценообразование в строительстве		тест
10	Практика оценки стоимости недвижимости		Практикум Курсовая работа
11	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств		Тест Контрольные вопросы
12	Ценообразование в машиностроении		Тест Контрольные вопросы
13	Оценка стоимости транспортных средств		Контрольные вопросы
14	Практикум в оценке стоимости машин и оборудования		Тест Контрольные вопросы Курсовая работа
15	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности		тест
16	Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности		Практикум Курсовая работа
17	Оценка стоимости финансовых институтов		Практикум
18	Оценка стоимости ценных бумаг		Тест Задачи
19	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)		тест
20	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)		Практикум
	Итоговая аттестация (выпускная аттестационная работа)		Выпускная аттестационная работа

## 7. Календарный учебный график

Календарный график учебного процесса. Учебный период 6 месяцев.																						
	Дисциплина	кол-во часов	1 неделя					2 неделя					3 неделя					4 неделя				
			пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	Ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт
1	Правовое обеспечение профессиональной деятельности	22	1					1					1					1				
2	Основы экономической теории и экономики предприятия	34		2					2					2					2			
3	Бухгалтерский учет	22			1					1					1					1	1	
4	Аудит	22				1					1					1					1	
5	Налоги и налогообложение	32					2					2					2					2
6	Основы оценочной деятельности	10	1					1					1					1				
7	Основы оценки стоимости недвижимости	74		3					3					3					3			
8	Оценка стоимости земельных участков	32			1					2					2					2		
9	Ценообразование в строительстве	20				1					2					3					2	
10	Практика оценки стоимости недвижимости	52						4					4					4				
11	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52	3						1					1					1			
12	Ценообразование в машиностроении	24		1						3					3					3		
13	Оценка стоимости транспортных средств	40			1						4					2					3	
14	Практикум в оценке стоимости машин и оборудования	40																				
15	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	92				1	3					1					1					1
16	Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	54	1			1						1					1					1
17	Оценка стоимости финансовых институтов	32		1										1			1					1
18	Оценка стоимости ценных бумаг	30		1		1	1					1						1				2
19	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72			3							2					2			1		
20	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	54				2						1					1					1
	Итоговая аттестация (выпускная квалификационная работа)	10																				
	Итого	820	6	8	6	7	6	6	6	6	7	8	6	7	6	6	8	6	7	7	7	8

	Дисциплина	кол-во часов	5 неделя					6 неделя					7 неделя					8 неделя				
			пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт
1	Правовое обеспечение профессиональной деятельности	22	1					1					1					1				
2	Основы экономической теории и экономики предприятия	34		2					2					2					2			
3	Бухгалтерский учет	22			1					1					1					1		
4	Аудит	22				1					1					1					1	
5	Налоги и налогообложение	32					2					2					2					2
6	Основы оценочной деятельности	10	1					1					1					1				
7	Основы оценки стоимости недвижимости	74		4					4					4					4			
8	Оценка стоимости земельных участков	32			2					3					2					2		
9	Ценообразование в строительстве	20				2					2					2					2	
10	Практика оценки стоимости недвижимости	52	4					4					4					4				
11	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52		1					1					1					1			
12	Ценообразование в машиностроении	24			3					2					3					3		
13	Оценка стоимости транспортных средств	40				4					4					5					5	
14	Практикум в оценке стоимости машин и оборудования	40																				
15	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	92					2					1					1					1
16	Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	54										1					1					1
17	Оценка стоимости финансовых институтов	32					1										1					
18	Оценка стоимости ценных бумаг	30					2					1					2					1
19	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72					1					1										1
20	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	54						1				1										1
	Итоговая аттестация (выпускная квалификационная работа)	10																				
	Итого	820	6	7	6	7	8	7	7	6	7	7	6	7	6	8	7	6	7	6	8	7

	Дисциплина	кол-во часов	9 неделя					10 неделя					11 неделя					12 неделя				
			пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт
1	Правовое обеспечение профессиональной деятельности	22	2					2					2				2					
2	Основы экономической теории и экономики предприятия	34		2					2					2				2				
3	Бухгалтерский учет	22			1					1					1				1			
4	Аудит	22				1					1					1				1		
5	Налоги и налогообложение	32					2					1					2				2	
6	Основы оценочной деятельности	10	1					1														
7	Основы оценки стоимости недвижимости	74		4					4				4					4				
8	Оценка стоимости земельных участков	32			2					2				2					2			
9	Ценообразование в строительстве	20				2					2											
10	Практика оценки стоимости недвижимости	52	4					4					1					1				
11	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52		1					1					2					2			
12	Ценообразование в машиностроении	24			3																	
13	Оценка стоимости транспортных средств	40				5				5					2							
14	Практикум в оценке стоимости машин и оборудования	40													3					3		
15	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	92					1					2				2				3		
16	Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	54					1					1				1					2 1	
17	Оценка стоимости финансовых институтов	32					1					1				1					2	
18	Оценка стоимости ценных бумаг	30					2				1	1				2					2	
19	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72										1					5				2	
20	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	54										2				1	1				1 2	
	Итоговая аттестация (выпускная квалификационная работа)	10																				
	Итого	820	7	7	6	8	7	7	7	8	7	6	7	6	7	8	7	7	6	7	8	7



	Дисциплина	кол-во часов	13 неделя					14 неделя					15 неделя					16 неделя				
			пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	Ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт
1	Правовое обеспечение профессиональной деятельности	22	2					2						2								
2	Основы экономической теории и экономики предприятия	34		2					2					2				2				
3	Бухгалтерский учет	22			1					1					1				1			
4	Аудит	22				1					1					2				2		
5	Налоги и налогообложение	32					2					2					2				2	
6	Основы оценочной деятельности	10																				
7	Основы оценки стоимости недвижимости	74	4					4					4					4				
8	Оценка стоимости земельных участков	32		2					2					2					2			
9	Ценообразование в строительстве	20																				
10	Практика оценки стоимости недвижимости	52	1					1					1					1				
11	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52		2					2					2					3			
12	Ценообразование в машиностроении	24																				
13	Оценка стоимости транспортных средств	40																				
14	Практикум в оценке стоимости машин и оборудования	40			3					3					4					4		
15	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	92				4					4					5					5	
16	Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	54			2							3					4					5
17	Оценка стоимости финансовых институтов	32										3			1				1			
18	Оценка стоимости ценных бумаг	30				2						1				1				1		
19	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72						3				2					1				1	
20	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	54						3				2				1		1				1
	Итоговая аттестация (выпускная квалификационная работа)	10																				
	Итого	820	7	6	6	7	8	7	6	6	8	8	7	6	7	8	8	7	7	7	8	6

	Дисциплина	кол-во часов	17 неделя					18 неделя					19 неделя					20 неделя				
			пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт
1	Правовое обеспечение профессиональной деятельности	22																				
2	Основы экономической теории и экономики предприятия	34	2																			
3	Бухгалтерский учет	22		1				3					1									
4	Аудит	22			2				1					1								
5	Налоги и налогообложение	32				1																
6	Основы оценочной деятельности	10																				
7	Основы оценки стоимости недвижимости	74	4					4					4					2				
8	Оценка стоимости земельных участков	32																				
9	Ценообразование в строительстве	20																				
10	Практика оценки стоимости недвижимости	52	1					1					2					4				
11	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52		3					3					3					4			
12	Ценообразование в машиностроении	24																				
13	Оценка стоимости транспортных средств	40																				
14	Практикум в оценке стоимости машин и оборудования	40		2						5				2								
15	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	92			3				2		5				6				4			
16	Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	54				4						5				5				5	1	
17	Оценка стоимости финансовых институтов	32					4			2							5				5	
18	Оценка стоимости ценных бумаг	30			2						2											
19	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72				2						2				3					1	5
20	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	54					2					1					3			2		1
	Итоговая аттестация (выпускная квалификационная работа)	10																				

Итого		820	7	6	7	7	6	8	6	7	7	8	7	6	6	8	8	6	8	7	7	6
	Дисциплина	кол-во часов	21 неделя					22 неделя					23 неделя					24 неделя				
			пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт	пн	вт	ср	чт	пт
1	Правовое обеспечение профессиональной деятельности	22															3					
2	Основы экономической теории и экономики предприятия	34															3					
3	Бухгалтерский учет	22															3					
4	Аудит	22															3					
5	Налоги и налогообложение	32															3					
6	Основы оценочной деятельности	10															3					
7	Основы оценки стоимости недвижимости	74															3					
8	Оценка стоимости земельных участков	32															3					
9	Ценообразование в строительстве	20															3					
10	Практика оценки стоимости недвижимости	52	2														КР					
11	Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств	52		4				4					4				3	2				
12	Ценообразование в машиностроении	24															3					
13	Оценка стоимости транспортных средств	40															3					
14	Практикум в оценке стоимости машин и оборудования	40	4			1	1	3					2				КР					
15	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	92		3					7			1		7			3	5	5	2	4	
16	Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	54			6												КР					
17	Оценка стоимости финансовых институтов	32															3					
18	Оценка стоимости ценных бумаг	30															3					
19	Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)	72				6				7		6				7	ДЗ	2		5		
20	Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	54					7				7		1		7		ДЗ					
	Итоговая аттестация (выпускная квалификационная работа)	10															3		2		3	5
	Итого	820	6	7	6	7	8	7	7	7	7	7	7	7	7	7	0	9	7	9	7	5

Пояснения к календарному графику учебного процесса 6 месяцев:

1. Начало учебных занятий по мере набора группы.
Условные обозначения: КР- защита курсовой работы; З – зачет; ДЗ – дифференцированный зачет
Завершающим этапом являются дифференцированные зачеты, зачеты и экзамены. По окончании защита аттестационной работы.

## **8. Программные средства**

Для успешного освоения курса, при выполнении тестов, контрольных работ, практикумов и курсовых работ студент использует следующие программные средства:

- программу MS Excel программного пакета MS Office;
- программу MS Word программного пакета MS Office;
- учебный портала institut-upravleniya.ru, с использованием дистанционного доступа к серверу ЧОУ ДПО СПИУ «Частное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования Санкт-Петербургский институт управления».

## **9. Материально-техническое обеспечение курса**

### **Обеспеченность дисциплины оборудованием**

Столы – 10 шт.

Стулья – 10 шт.

Кресла - 4 шт.

Компьютеры - 3 шт.

Принтеры - 4 шт.

Обеспечение интернетом

Магнитно-маркерная доска – 1 шт.

## **10. Аттестационная комиссия**

Руководство деятельностью аттестационных комиссий осуществляет председатель аттестационной комиссии. Составы аттестационных комиссий утверждаются приказом директора сроком на один календарный год. Аттестационная комиссия состоит из председателя, и членов комиссии.

## **11. Учебно-методическое обеспечение курса**

### ***Нормативно-правовые акты***

1. Распоряжение Правительства РФ от 6.04.2000 №369 - р «О концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации».

2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года N135-ФЗ

### ***Основная литература***

1. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие д ред. Д-ра экон. Наук, проф. М.А. Федотовой. – 3-изд., стер. – М.: КНОРУС, 2010. – 344 с.

2. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие /под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: КНОРУС 2010. – 224 с.

3. Просветов Г.И. Оценка бизнеса: задачи и решения: Учебно-методическое пособие. 3-е изд., доп. – М.: Издательство «Альфа-Пресс», 2012. – 240 с.

4. Смирнова Н.Е. Оценка бизнеса: теория и практика /- 2-е издание, переработанное и дополненное. – Ростов н/Д: Феникс, 2010. – 572 с.

5. Казакова Н.А. Экономический анализ в оценке бизнеса. Издательство «Дело и Сервис», 2011. - 288 с.

6. Косорукова И.В., Секачев С.А., Шуклина М.А. Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса. Издательство «Московская финансово-промышленная академия», 2011. - 672 с.

### ***Дополнительная литература***

1. Масленкова О.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Издательство «КноРус», 2011. - 288 с.

2. Роберт Ф. Райлли, Роберт П. Швайс. Оценка бизнеса – опыт профессионалов. Издательство «Квинто-Консалтинг», 2010. - 408 с.

3. Симионова Н.Е. Методы оценки имущества. Бизнес, недвижимость, земля, машины, оборудование и транспортные средства. Издательство «Феникс», 2010. - 368 с.

4. Шпилевская Е.В., Медведева О.В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Издательство «Феникс», 2010. – 352 с.

5. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Организация и планирование бизнеса. Издательство «Омега-Л», 2011. - 320 с.

### ***Интернет-ресурсы***

1. <http://www.valnet.ru> – портал по оценочной деятельности  
<http://www.ocenchik.ru/> - Все для оценки и для оценщика
2. <http://ozenka-biznesa.narod.ru>
3. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) - Портал «Вестник оценщика»
4. [www.valuer.ru](http://www.valuer.ru) – Портал российских оценщиков
5. [www.smao.ru](http://www.smao.ru) – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация  
оценщиков

Учебно-тематический план

№ Раздела, тема	Количество часов	
	Теория	Практика
1	2	3
<b>Правовое обеспечение профессиональной деятельности</b>		
Раздел 1. Теоретические и правовые основы оценочной деятельности		
Тема 1. Значение, исторический аспект развития и основные понятия оценочной деятельности	7	
Тема 2. Основные вопросы законодательного регулирования оценочной деятельности	8	
Раздел 2. Методология оценочной деятельности		
Тема 1. Основные термины и понятия оценочной деятельности	7	
Итого часов:	22	
<b>Основы экономической теории и экономики предприятия</b>		
Раздел 1. Базовые экономические понятия		
Тема 1. Потребности, ресурсы, выбор	17	
Тема 2. Рыночная система: спрос и предложение	17	
Итого часов:	34	
<b>Бухгалтерский учет</b>		
Тема 1. Сущность учета и его роль в системе управления обществом	2	
Тема 2. Бухгалтерский учет, его сущность, значение и задачи	2	
Тема 3. Предмет бухгалтерского учета	1	
Тема 4. Метод бухгалтерского учета	1	
Тема 5. Бухгалтерский баланс	2	
Тема 6. Система счетов и порядок отражения в них хозяйственных операций	2	
Тема 7. Синтетический и аналитический учет	2	
Тема 8. Классификация счетов бухгалтерского учета	1	
Тема 9. План счетов бухгалтерского учета. Классификация счетов по отношению к балансу	2	
Тема 10. Стоимостное измерение в бухгалтерском учете	1	
Тема 11. Учет процесса снабжения, производства и реализации	1	
Тема 12. Первичное наблюдение, документация и инвентаризация	1	
Тема 13. Регистры и формы бухгалтерского учета	2	
Тема 14. Бухгалтерская отчетность	1	
Тема 15. Организация бухгалтерского учета	1	
Итого часов:	22	
<b>Аудит</b>		
Раздел 1. Понятие аудита и правовое регулирование аудиторской деятельности		
Тема 1. Основные термины и понятия	4	
Тема 2. Виды аудита	3	
Раздел 2. Правовые основы аудиторской деятельности		



Тема 1. Нормативное регулирование аудиторской деятельности	3	
Тема 2. Права, обязанности и ответственность аудиторов и аудиторских организаций	3	
<b>Раздел 3. Методы и приемы аудиторской проверки</b>		
Тема 1. Методы проведения аудиторской проверки	3	
Тема 2. Аудиторские доказательства и методы их получения	3	
<b>Раздел 4. Аудиторские заключения</b>		
Тема 1. Структура и содержание аудиторских заключений	3	
Итого часов:	22	
<b>Налоги и налогообложение</b>		
Тема 1. Налог на добавленную стоимость	7	
Тема 2. Акциз	6	
Тема 3. Налог на доходы физических лиц	7	
Тема 4. Единый социальный налог	6	
Тема 5. Налог на прибыль организаций	6	
Итого часов:	32	
<b>Основы оценочной деятельности</b>		
<b>Раздел 1. Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности</b>		
Тема 1. Правовое регулирование оценочной деятельности	2	
Тема 2. Правовое регулирование объектов оценки	2	
Тема 3. Государственное регулирование оценочной деятельности	2	
<b>Раздел 2. Теоретические основы оценочной деятельности</b>		
Тема 1. Основные понятия оценки	2	
Тема 2. Математические основы оценочной деятельности. Шесть функций денежной единицы	2	
Итого часов:	10	
<b>Основы оценки стоимости недвижимости</b>		
Тема 1. Основные понятия оценки недвижимости	12	
Тема 2. Сбор исходной информации	12	
Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимости	16	
Тема 4. Сравнительный подход к оценке недвижимости	16	
Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости	16	
Тема 6. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости	2	
Итого часов:	74	
<b>Оценка стоимости земельных участков</b>		
<b>Раздел 1. Государственно-правовое регулирование оценочной деятельности</b>		
Тема 1. Имущественные права на землю как объекты оценки стоимости.	6	
Тема 2. Регулирование землепользования. Градостроительные и иные ограничения в использовании земли.	6	
<b>Раздел 2. Кадастровая оценка земель</b>		
Тема 1. Государственный кадастр недвижимости.	6	
Тема 2. Кадастровая оценка городской земли.	6	
<b>Раздел 3. Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земельных участков</b>		

Тема 1. Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. Процесс оценки.	8	
Итого часов:	32	
<b>Ценообразование в строительстве</b>		
Тема 1. Основные понятия ценообразования в строительстве	5	
Тема 2. Основы проектно-сметной документации	5	
Тема 3. Определение сметной стоимости строительства и СМР	5	
Тема 4. Методы определения сметной стоимости и договорных цен	5	
Итого часов:	20	
<b>Практика оценки стоимости недвижимости</b>		
Практика оценки стоимости недвижимости		52
Итого часов:	52	
<b>Основы оценки стоимости машин, оборудования и транспортных средств</b>		
Тема 1. Законодательные и правовые основы оценки стоимости машин и оборудования.	12	
Тема 2. Основные термины и понятия в оценке машин и оборудования	12	
Тема 3. Основные подходы, применяемые в оценке машин и оборудования	13	
Тема 4. Основные подходы, применяемые в оценке машин и оборудования	12	
Тема 5. Итоговая величина рыночной стоимости	3	
Итого часов:	52	
<b>Ценообразование в машиностроении</b>		
Тема 1. Классификация машин и оборудования	12	
Тема 2. Основные термины и понятия в оценке машин и оборудования	12	
Итого часов:	24	
<b>Оценка стоимости транспортных средств</b>		
Тема 1. Методологические основы оценки транспортных средств	20	
Тема 2. Оценка транспортных средств в течении полного жизненного цикла	20	
Итого часов:	40	
<b>Практикум в оценке стоимости машин и оборудования</b>		
Практикум в оценке стоимости машин и оборудования		40
Итого часов:	40	
<b>Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности</b>		
Тема 1. Состав нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	
Тема 2. Правовая охрана объектов интеллектуальной собственности	10	
Тема 3. Основные понятия оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10	
Тема 4. Этапы оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10	
Тема 5. Предпочтительность применения подходов к оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	10	

ственности		
Тема 6. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	
Тема 7. Затратный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	
Тема 8. Доходный подход к оценке нематериальных активов и интеллектуальной собственности	12	
Тема 9. Определение итоговой величины стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	4	
Итого часов:	92	
<b>Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности</b>		
Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности		54
Итого часов:	54	
<b>Оценка стоимости финансовых институтов</b>		
Тема 1. Финансовые институты – специфические объекты оценки	5	
Тема 2. Доходный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов	7	
Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов	7	
Тема 4. Затратный подход к оценке стоимости кредитно-финансовых институтов	7	
Тема 5. Оценка кредитно-финансовых институтов в целях слияний и поглощений	6	
Итого часов:	32	
<b>Оценка стоимости ценных бумаг</b>		
Тема 1. Ценные бумаги, как объект оценки, стоимость ценных бумаг и факторы ее определяющие	3	
Тема 2. Эмиссия ценных бумаг, этапы и особенности.	3	
Тема 3. Рынок ценных бумаг, органы регулирования ценных бумаг.	3	
Тема 4. Нормативно-правовая база оценки ценных бумаг в России.	3	
Тема 5. Методы фундаментального анализа, место и значение технического и инструментального анализа	3	
Тема 6. Оценка долговых ценных бумаг, особенности оценки рыночной стоимости государственных долговых обязательств и корпоративных облигаций	4	
Тема 7. Оценка долевых ценных бумаг	4	
Тема 8. Оценка ценных бумаг с фиксированным доходом	4	
Тема 9. Производные финансовые инструменты	3	
Итого часов:	30	
<b>Основы оценки стоимости предприятия (бизнеса)</b>		
Тема 1. Понятие, цели, задачи и значение оценки бизнеса.	5	
Тема 2. Виды стоимости и принципы оценки бизнеса.	5	
Тема 3. Система информации в оценке стоимости предприя-	5	

тия (бизнеса).			
Тема 4. Доходный подход в оценке стоимости предприятия (бизнеса).	9		
Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).	9		
Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости предприятия (бизнеса).	9		
Тема 7. Определение итоговой величины стоимости. Применение премий и скидок.	3		
Тема 8. Отчет об оценке бизнеса.	7		
Тема 9. Оценка стоимости инвестиционных проектов.	7		
Тема 10. Синтетические методы оценки стоимости предприятия (бизнеса).	7		
Тема 11. Создание стоимости компании. Оценка бизнеса для целей реструктуризации.	6		
Итого часов:	72		
<b>Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)</b>			
Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)			54
Итого часов:	54		
<b>Итоговая аттестация (выпускная квалификационная работа)</b>			10
Всего часов:	820	610	200

## ПЛАН ПРАКТИЧЕСКИХ РАБОТ

Тема, по которой выполняется практическая работа	Количество часов	Описание практической работы
1	2	3
Практика оценки стоимости недвижимости	52	Самостоятельное написание курсовой работы, решение практикума и теста.
Практикум в оценке стоимости машин и оборудования	40	Самостоятельное написание курсовой работы, ответы на контрольные вопросы и решение теста.
Практикум оценки стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	54	Самостоятельное написание курсовой работы, решение практикума и теста.
Практика оценки стоимости предприятия (бизнеса)	54	Решение практикума по бизнесу.