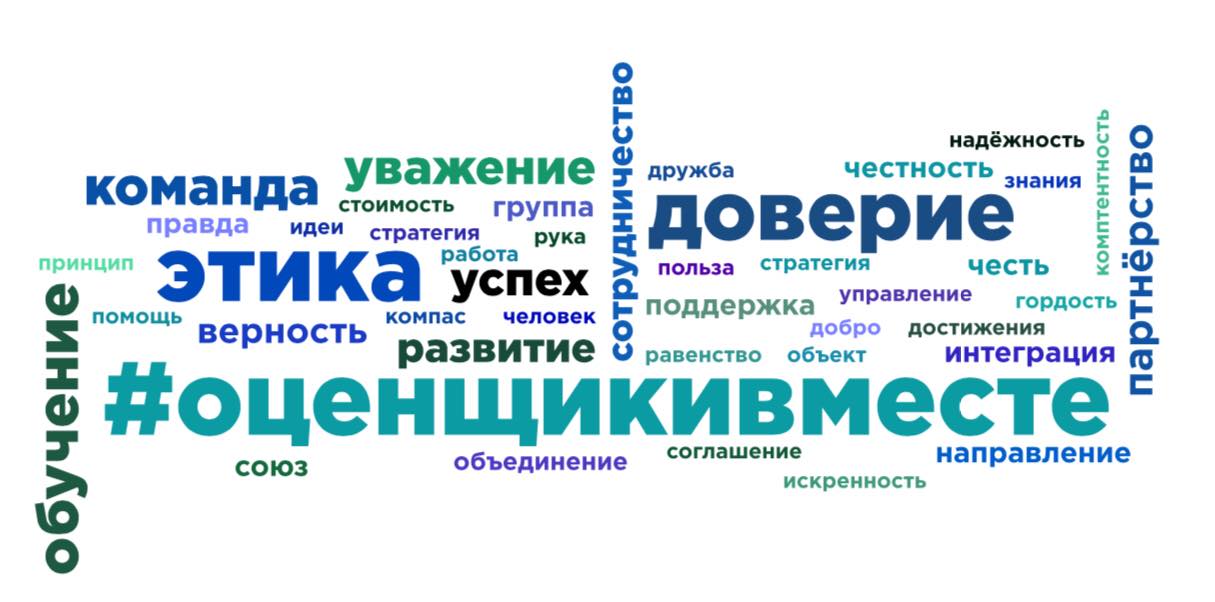
****

*редакция №54*

*от 07.09.2023*

**НАРОДНАЯ БАЗА ВОПРОСОВ**



**полный пакет материалов для подготовки к сдаче квалификационного экзамена,  
включая ответы на вопросы и решение задач – на портале kvalexam.ru**

**Теперь**

**со вкусом ФСО 2022!**

#оценщикивместе, 2017 – 2023

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc75862705)

[1. НОВОСТИ 4](#_Toc75862706)

[2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ВСЕХ НАПРАВЛЕНИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 5](#_Toc75862707)

[2.1. Закон об оценке и ФСО 5](#_Toc75862708)

[2.2. Гражданский Кодекс 5](#_Toc75862709)

[2.3. Прочие нормативные правовые акты 41](#_Toc75862710)

[3. НАПРАВЛЕНИЕ «НЕДВИЖИМОСТЬ» 43](#_Toc75862711)

[3.1. Теория 43](#_Toc75862712)

[3.1.1. Законодательство 43](#_Toc75862713)

[3.1.2. Теория оценки 55](#_Toc75862714)

[3.2. Практика 66](#_Toc75862715)

[3.2.1. Затратный подход 68](#_Toc75862716)

[3.2.2. Сравнительный подход к оценке 74](#_Toc75862717)

[3.2.3. Доходный подход к оценке 83](#_Toc75862718)

[4. НАПРАВЛЕНИЕ «БИЗНЕС» 94](#_Toc75862719)

[4.1. Теория 94](#_Toc75862720)

[4.1.1. Законодательство 94](#_Toc75862721)

[4.1.2. Теория оценки 103](#_Toc75862722)

[4.2. Практика 125](#_Toc75862723)

[4.2.1. Финансовый анализ 125](#_Toc75862724)

[4.2.2. Доходный подход и расчет составляющих денежного потока 131](#_Toc75862725)

[4.2.3. Сравнительный подход 142](#_Toc75862726)

[4.2.4. Затратный подход 148](#_Toc75862727)

[4.2.5. Оценка НМА 152](#_Toc75862728)

[4.2.6. Стоимость капитала, бета, дисконтирование 157](#_Toc75862729)

[5. НАПРАВЛЕНИЕ «ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО» 164](#_Toc75862730)

[5.1. Теория 164](#_Toc75862731)

[5.1.1. Законодательство 164](#_Toc75862732)

[5.1.2. Теория оценки 171](#_Toc75862733)

[5.2. Практика 187](#_Toc75862734)

[5.2.1. Затратный подход 187](#_Toc75862735)

[5.2.2. Сравнительный подход 214](#_Toc75862736)

[5.2.3. Доходный подход 226](#_Toc75862737)

[6. ФОРМУЛИРОВКИ ВОПРОСОВ, ТРЕБУЮЩИЕ УТОЧНЕНИЯ 234](#_Toc75862738)

[6.1. Есть в Базе вопросов, но в неполном виде 234](#_Toc75862739)

[6.2. В Базе вопросов отсутствуют 236](#_Toc75862740)

[7. РЕКОМЕНДАЦИИ И НАПУТСТВИЯ 238](#_Toc75862741)

[7.1. Рекомендации по подготовке к экзамену 238](#_Toc75862742)

[7.2. Рекомендации по сдаче экзамена 241](#_Toc75862743)

[7.3. Рекомендации по запоминанию вопросов и задач 244](#_Toc75862744)

[7.4. К вопросу о форме и содержании экзамена 245](#_Toc75862745)

[8. БЛАГОДАРНОСТИ 248](#_Toc75862746)

**ВВЕДЕНИЕ**

**1.** Квалификационныйэкзамен оценщиков в существующей форме и содержании является абсурдом. Требование о его периодической «пересдаче» всеми Оценщиками – двойной абсурд, приносящий вред профессиональному оценочному сообществу.

Фиксировались попытки использовать закрытую базу вопросов для передела рынка. Попытки диалога с инициаторами экзамена не принесли успеха.

**#оценщикивместе** смогли минимизировать негативный эффект от экзамена.

**2.** Благодаря усилиям **#оценщикивместе** сдать экзамен стало реально – мы уже помогли сдать экзамен **22.000+** раз. **900+** человек приняли участие в формировании Народной базы вопросов, Методических материалов, решебников, вебинаров, систем автоматического тестирования. Пробным тестированием воспользовались **830.000+** раз.

Основой всего стала Народная база вопросов. Ее первая редакция увидела свет в уже далеком августе 2017 года.

**3.** Как устроен этот документ.

**3.1.** Источником формирования Народной базы являются люди, которые приняли участие в сдаче экзамена. Каждый запомнил крупицу → поделился ей → материал был верифицирован, объединен и систематизирован.

**3.2.** Раздел 2 – теоретические вопросы, относящиеся ко всем направлениям экзамена.

**3.3.** Разделы 3-5 – вопросы и задачи для отдельных направлений экзамена («Оценка недвижимости, «Оценка бизнеса» и «Оценка движимого имущества»).

**3.4.** Раздел 6 – вопросы и задачи, формулировки которых требуют уточнения (были восстановлены не полностью / требуют верификации).

**3.5.** Правильные варианты ответа **выделены.**

**3.6.** Раздел 7 содержит **важную информацию**:

* подробные рекомендации по подготовке и сдаче экзамена;
* рекомендации по запоминанию вопросов и задач экзамена – важно не остановиться на достигнутом, а поддерживать Народную базу в актуальном состоянии;
* критику формы и содержания экзамена – нужно, чтобы мы все на различных площадках аргументированно показывали вредность экзамена.

**3.7.** В разделе 8 приведены благодарности наиболее активным из нас.

**4.** Актуальная информация о квалификационном экзамене Оценщиков, в т.ч. самая свежая электронная версия Народной базы, доступна **на портале kvalexam.ru.**

Материалы проекта **#оценщикивместе** являются бесплатными. Развитию проекта можно помочь. Как личным участием, так и **материально**[[1]](#footnote-1). Средства направляются на:

* развитие модуля тестирования;
* актуализацию материалов (база вопросов, методички и т.д.), перенос на портал новых материалов (учебники, статьи, иные документы);
* бесплатное распространение материалов, в т.ч. среди вузов (например, профильных учебников в печатном виде);
* оплату домена, хостинга, системы резервирования данных.

# 1. НОВОСТИ

Изменения в Народной базе:

1. Относительно предыдущей редакции добавлено 14 новых вопросов (выделены таким цветом), формулировки 5 вопросов / задач уточнены (выделены таким цветом):

* общий блок – 14 новых вопросов;
* недвижимое – 0;
* движимое имущество – 2 уточненных вопроса / задачи;
* бизнес – 3 уточненных вопроса / задачи.

1. Изменилась нумерация вопросов из раздела 2 (общая часть).
2. Для сокращения объема печатной версии в архив перемещены[[2]](#footnote-2):

* вопросы по ФСО 1, 2, 3, 12, 13;
* история версий Народной базы.

1. Ожидают уточнения формулировок 12 вопросов (раздел 6).
2. Всего в Базе **910** уникальных вопроса[[3]](#footnote-3).

Новости вокруг экзамена:

**1.** С 07.11.2022 на экзамене **не встречаются** вопросы по ФСО 1, 2, 3, 12, 13.

**2.** **#оценщикивместе** бесплатно раздали еще ~ 150+ учебников[[4]](#footnote-4) по подготовке к экзамену.

# 2. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ВСЕХ НАПРАВЛЕНИЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

## **Закон об оценке и ФСО**

**2.1.1.** При оценке для целей залога в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, обязательно ли указывать в отчете выводы о ликвидности объекта?

* Да, выводы о ликвидности объекта рассматриваются как результат оценки
* Нет
* **Да, выводы о ликвидности объекта обязательно указываются в отчете,  
  но не рассматриваются как результат оценки**
* Только если согласно заданию на оценку определяется инвестиционная стоимость

**2.1.2.** Назовите методы затратного подхода в соответствии с федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (от 14.04.2022 №200):

I. Метод затрат воспроизводства или затрат замещения

II. Метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки

III. Метод ликвидационной стоимости

IV. Метод расчета чистых активов

Варианты ответов

* **I, II**
* I, II, III
* все перечисленные
* I, IV

**2.1.3.** Может ли согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик привлекать к работе других Оценщиков и специалистов?

* **Может, по мере необходимости на договорной основе**
* Не может
* Может, если он состоит в СРО более 1 года
* Обязан, если объект оценки принадлежит Российской Федерации

**2.1.4.** В какой форме согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заключается договор на проведение оценки?

* **В простой письменной форме**
* В форме, установленной Советом по оценочной деятельности
* В форме, предусмотренной федеральным стандартом оценки
* В форме, предусмотренной внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков

**2.1.5.** Какой вид стоимости согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» подлежит определению, если требуется обязательное проведение оценки объекта оценки, либо в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости?

* Справедливая
* Стоимость определяется в соответствии с целью оценки
* **Рыночная**
* Действительная

**2.1.6.** Должен ли Оценщик учитывать специальные требования залогодержателя при оценке согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015?

* Должен всегда
* **Должен, если это оговаривается в задании на оценку**
* Должен в случае оценки стоимости государственного и (или) муниципального имущества
* Не должен никогда

**2.1.7.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик:

I. нарушил условия договора

II. не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки

III. не обеспечил участие специалистов, необходимых для проведения оценки объекта оценки

IV. не обеспечил соответствующие договору условия работы

Варианты ответов:

* **I, II, IV**
* I
* I, II
* I, II, III, IV

**2.1.8.** Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать:

I. порядок определения денежного вознаграждения за проведение оценки

II. дату определения стоимости

III. дату проведения оценки

IV. возможные для использования при определении стоимости объекта оценки объекты-аналоги

Варианты ответов:

* I, II, IV
* **II**
* I, II
* I, II, III, IV

**2.1.9.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право:

I. Привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных Оценщиков либо других специалистов

II. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки

III. Добровольно приостановить право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в СРОО, в порядке, который установлен внутренними документами СРОО

IV. Получить средства, внесенные в компенсационный фонд СРОО, в случае выхода из такой СРОО

Варианты ответов:

* I, III, IV
* **I, II, III**
* I, II
* II, III, VII

**2.1.10.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

I. Иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено

II. Обеспечивать соблюдение требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» своими работниками

III. Предоставлять Оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений

IV. Страховать ответственность работников

Варианты ответов:

* I
* I, II
* **I, II, III**
* I, II, III, IV
* II, III, IV

**2.1.11.** Что согласно федеральному стандарту оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (от 14.04.2022 №200) должно содержаться в задании на оценку?

I. Объект оценки, включая права на объект оценки

II. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

III. Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)"

IV. Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

V. Цель оценки

VI. Дата оценки

Варианты ответов

* I, II
* I, V, VI
* **I, III, V, VI**
* I, II, III, V, VI
* все перечисленные

**2.1.12.** В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является:

* учредителем юридического лица - заказчика
* работником юридического лица – заказчика
* акционером юридического лица – заказчика
* должностным лицом юридического лица – заказчика
* **все перечисленное**

**2.1.13.** Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, необходимо проанализировать при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением?

* Возможность объединения отдельно функционирующих активов
* Состав оцениваемого имущества
* **Возможность независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества**
* Возможность изменения функционального назначения как всего состава имущества, так и его отдельных частей

**2.1.14.** Что определяют специальные стандарты оценки, согласно федеральному стандарту оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (от 14.04.2022 №200)?

* требования к порядку проведения оценки отдельных видов объектов оценки
* дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки
* **специальные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки**
* дополнительные требования к порядку проведения оценки
* специальные требования к порядку проведения оценки

**2.1.15.** Какой вид стоимости должен определить Оценщик, если в договоре на оценку указано, что определению подлежит разумная стоимость?

* Кадастровая
* **Рыночная**
* Инвестиционная
* Ликвидационная

**2.1.16.** Укажите функции саморегулируемой организации оценщиков:

I. Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности

II. Представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков

III. Организация информационного и методического обеспечения своих членов

IV. Разработка правил квалификации и сертификации членов саморегулируемой организации

V. Организация обучения помощника оценщика

Варианты ответа:

* I, III, V
* I, II
* **I, II, III**
* I, II, III, IV
* I, III, IV, V

**2.1.17.** Что должен делать заказчик согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

I. Исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки

II. Не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком

III. Запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц

IV. Не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией

Варианты ответа:

* I
* I, II
* **I, II, III**
* I, II, III, IV
* I, III, IV

**2.1.18.** Каким образом в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» зависит право на проведение оценки от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности?

* Зависит от формы собственности на объект оценки
* Зависит от цели оценки
* **Не зависит никаким образом**
* Зависит от зарегистрированных обременений объекта оценки

**2.1.19.** С учетом чего должны применяться специальные допущения согласно федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (от 14.04.2022 №200)?

* допущения установлены заказчиком
* **цель оценки и предпосылки оценки**
* в соответствии с законодательством
* с учетом компетентности источника информации

**2.1.20.** Может ли согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, проведение оценки объекта оценки осуществляться в предположении его использования не по текущему назначению?

* Может в любом случае, указанное обусловлено необходимостью учета наилучшего и наиболее эффективного использования
* **Может, при этом, указанное подлежит обязательному согласованию сторонами договора и включается в задание на оценку**
* Не может
* Не может, если иное не предусмотрено законодательством о залоге

**2.1.21.** Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, какие дополнительные к указанным в Федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» результаты, подготовленные в соответствии с заданием на оценку, должен содержать отчет об оценке объекта оценки?

I. Иные расчетные величины

II. Выводы и рекомендации

III. Срок экспозиции

IV. Дополнительных результатов не предусмотрено

Варианты ответа:

* I
* **I, II**
* I, II, III
* II, III
* IV

**2.1.22.** Является ли следующее утверждение верным и полным согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015: «Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки условий владения и пользования объектов оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога»?

* **Нет, не хватает дополнения «если такие преимущества не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу»**
* В ФСО №9 нет такого утверждения
* Да
* Нет, не хватает дополнения «если новый собственник при переходе собственности лишается таких преимуществ»

**2.1.23.** Для каких целей итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке (за исключением кадастровой стоимости), является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке?

I. Для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса

II. Для страхования

III. Для совершения сделки

IV. Для постановки на бухгалтерский учет

Варианты ответа:

* **I, III,**
* I, II, III, IV
* I, II, III,
* I, IV

**2.1.24.** В каких случаях результат проведения оценки объекта оценки в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» должен быть использован для корректировки данных бухгалтерского баланса?

* **Указанное требование отсутствует в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**
* В случае проведения обязательной оценки
* В случае использования международных стандартов финансовой отчетности
* В любом случае

**2.1.25.** На что оказывают влияние предпосылки стоимости согласно федеральному стандарту оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (от 14.04.2022 №200)?

I. допущения

II. исходная информация

III. подходы и методы

IV. все перечисленное

Варианты ответов

* I, II
* I, III
* II, III
* **все перечисленное**

**2.1.26.** Что может быть основанием для проведения оценки?

I. Договор на проведение оценки

II. Изъятие для государственных (муниципальных нужд)

III. Определение суда, арбитражного суда, третейского суда

IV. Продажа или иное отчуждение объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям

Варианты ответов:

* Только I
* **I и III**
* I, II, IV
* Все перечисленное

**2.1.27.** В каких случаях в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет об оценке объекта оценки включается в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?

I. В случае ипотечного кредитования физических лиц

II. В случае переуступки долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям

III. Такие случаи не предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

IV. В случае определения стоимости объекта оценки для целей корректировки бухгалтерского баланса

Варианты ответов:

* I, II, IV
* **II**
* Все, кроме IV
* II, IV

**2.1.28.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан:

I. Предоставить заказчику информацию о членстве в СРОО

II. Сообщить СРОО о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки

III. Сообщить заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки

IV. Обеспечить сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки

V. Сообщить заказчику информацию о принятых в отношении Оценщика мерах дисциплинарного воздействия

Варианты ответа:

* все вышеперечисленное
* II, III, IV
* **I, III, IV**
* I, II, III
* I, II

**2.1.29.** Что включает в себя процесс оценки согласно федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (от 14.04.2022 №200)?

I. согласование задания на оценку заказчиком оценки и исполнителем

II. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

III. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

IV. согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке

Варианты ответов

* **I, II, III**
* II, III
* II, III, IV
* I, II, III, IV

**2.1.30.** Какая стоимость в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, определяется для целей залога?

* Залоговая стоимость
* Рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость
* **Рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости**
* Только рыночная стоимость

**2.1.31.** Кто согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязан подавать сведения об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?

* **Заказчик**
* СРОО на основании информации, полученной при проведении контрольных процедур за деятельностью Оценщика
* Оценщик
* Федеральная налоговая служба в случае подготовки отчета об оценке в целях контроля за уплатой налогов

**2.1.32.** Должен ли заказчик в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, информировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе?

* **Не должен**
* Должен в случае обязательности проведения оценки объекта оценки
* Должен в любом случае
* Должен в случае оценки стоимости государственного и (или) муниципального имущества

**2.1.33.** В процессе оценки согласно федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (от 14.04.2022 №200) для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении:

* **объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки**
* объекта оценки
* объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки
* условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

**2.1.34.** Должен ли заказчик в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, информировать Оценщика о возможных кредиторах?

* Ответ: Скорее всего, формулировка вопроса требует уточнения, так как в [ФСО №9](http://kvalexam.ru/index.php/%D0%A4%D0%A1%D0%9E-9) нет информации о возможных кредиторах. В то же время, не исключено, что одним из предлагаемых вариантов ответа, является: «Такое требование отсутствует в ФСО-9»

**2.1.35.** В течение какого срока Заказчик должен внести информацию об отчете об оценке в Единый реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?

* 5 календарных дней
* 10 календарных дней
* **10 рабочих дней**
* 5 рабочих дней

**2.1.36.** Что в соответствии с федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (от 14.04.2022 №200) представляет оценка стоимости:

* определение стоимости объекта оценки на дату оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
* **определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки**
* определение итоговой величины стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
* определение итоговой величины стоимости объекта оценки на дату оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

**2.1.37.** Какие выводы в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, в обязательном порядке указываются в отчете об оценке объекта оценки при определении стоимости для целей залога?

* Выводы о возможных потерях стоимости объекта оценки при ненадлежащем использовании объекта оценки
* Выводы о способах реализации заложенного имущества
* **Выводы о ликвидности объекта оценки**
* Выводы о ликвидности и стоимости объекта оценки на дату окончания залоговых отношений

**2.1.38.** Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены аукциона в течение шести месяцев с даты составления отчета:

* утверждение верно
* утверждение верно только в части имущества, принадлежащего Российской Федерации
* утверждение не верно
* утверждение верно, если иное не указано в договоре
* **утверждение верно, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации**

**2.1.39.** Что включает в себя процесс оценки согласно федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (от 14.04.2022 №200)?

I. согласование задания на оценку

II. сбор и анализ информации

III. составление отчета об оценке

IV. подписание задания на оценку

Варианты ответов

* I, III
* II, III, IV
* I, II, III
* **все перечисленное**

**2.1.40.** Что должно быть указано в отчете об оценке согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

I. Стандарты оценки для определения стоимости

II. Последовательность определения стоимости

III. Сведения о незаинтересованности страховщика в объекте оценки

IV. Сведения о предоставлении юридическому лицу доступа к информации, необходимой для проведения оценки

Варианты ответа:

* I
* **I, II**
* I, II, III
* I, II, III, IV
* II, III, IV

**2.1.41.** Какие права могут оцениваться?

I. Право собственности

II. Право оперативного управления

III. Право хозяйственного ведения

IV. Сервитут

Варианты ответа:

* I
* I, II, III
* I, IV
* **I, II, III, IV**

**2.1.42.** Какой подписью должен быть подписан отчет об оценке объекта, составленный в форме электронного документа?

I. Усиленной неквалифицированной электронной подписью

II. Простой электронной подписью

III. Усиленной квалифицированной электронной подписью

IV. Простой квалифицированной электронной подписью

Варианты ответа:

* I
* II
* **III**
* IV

**2.1.43.** Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

I. В отношении Оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственности

II. Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхования

III. Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика

IV. В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные права вне договора на оценку

Варианты ответа:

* I, II
* II, III, IV
* **III**
* I, IV

**2.1.44.** Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки, это:

I. дата определения стоимости объекта оценки

II. дата проведения оценки

III. дата оценки

IV. дата оценки стоимости

Варианты ответа:

* I, II
* **I, II, III**
* I, III, IV
* I, IV

**2.1.45.** Что согласно федеральному стандарту оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (от 14.04.2022 №200) должно содержаться в задании на оценку?

I. состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

II. объект оценки, включая права на объект оценки

III. дата оценки

IV. необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов

V. ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», если они известны на момент составления задания на оценку

VI. указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

Варианты ответов

* I, II, III
* II, V, VI
* **II, III, V**
* I, II, III, V, VI
* все перечисленные

**2.1.46.** К объектам оценки согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» относятся:

I. права требования, обязательства (долги)

II. работы, услуги, информация

III. рыночная арендная плата

IV. вещи

Варианты ответа:

* I, II, III
* **I, II, IV**
* I, III, IV
* II, IV

**2.1.47.** Стандарты оценочной деятельности подразделяются на:

I. Федеральные стандарты оценки

II. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков

III. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков

IV. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Советом по оценочной деятельности

Варианты ответов:

* **I, II**
* I, II, III
* II, III
* Все перечисленное

**2.1.48.** В соответствии с законодательством об оценочной деятельности при проведении оценки заказчик оценки вправе:

I. Требовать и получать от оценочной компании, оценщика обоснование выводов по результатам оценки

II. Контролировать ход проведения оценки и получать от оценочной компании, оценщика промежуточные итоги оценки

III. Получать от оценочной компании, оценщика отчет об оценке в срок, установленный договором на проведение оценки

IV. Осуществлять иные права, вытекающие из договора на проведение оценки

Варианты ответов:

* I, II
* **I, III, IV**
* III, IV
* все перечисленное

**2.1.49.** Если у залогодержателя имеются общедоступные специальные требования, предъявляемые к оценке в целях залога (не противоречащие законодательству Российской Федерации и требованиям ФСО), должен ли оценщик согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, проинформировать заказчика о наличии этих требований?

* нет, если этого нет в задании на оценку
* должен, только если это оговаривается в задании на оценку
* не должен
* **должен**

**2.1.50.** Верно ли утверждение, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета?

Варианты ответа:

* Верно, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
* Не верно
* Верно только для государственного имущества
* **Верно, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации**

**2.1.51.** Какой вид стоимости должен быть определен в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015?:

I. Рыночная

II. Залоговая

III. Ликвидационная

IV. Инвестиционная

Варианты ответов:

* **I**
* II
* I, III
* IV

**2.1.52.** Какой вид стоимости согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» подлежит определению, если вид стоимости не указан?

* **Рыночная, если требуется обязательное проведение оценки объекта оценки, либо в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости**
* Рыночная, если оценке подлежит муниципальное или государственное имущество
* Рыночная, если требуется обязательное проведение оценки объекта оценки
* Рыночная

**2.1.53.** Верно ли утверждение, что если в нормативно-правовом акте не указан вид стоимости, то согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определению подлежит рыночная стоимость?

Варианты ответа:

* Верно
* Верно для государственных и муниципальных организаций
* **Верно, если в нормативном правовом акте содержится требование обязательного проведения оценки, либо в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости**
* Верно, если объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки

**2.1.54.** Что должно содержаться в отчете об оценке в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

I. основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

II. принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

III. реквизиты юридического лица и балансовая стоимость

IV. сведения относительно привлекаемых заказчиком иных оценщиков и специалистов

Варианты ответа:

* I, II
* I, II, IV
* **I, II, III**
* все перечисленное

**2.1.55.** Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать:

I. Вид определяемой стоимости

II. Размер денежного вознаграждения оценщика

III. Порядок проведения оценки

IV. Сведения о договоре страхования заказчика

Варианты ответа:

* **I, II**
* II, III
* все перечисленное
* I, II, III

**2.1.56.** Что обязан делать заказчик согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при проведении оценки?

I. Исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки

II. Не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком

III. Запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц

IV. Предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме

Варианты ответа:

* I
* I, II
* I, II, III
* **I, II, III, IV**
* I, III, IV

**2.1.57.** Для каких целей согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете об оценке (за исключением кадастровой стоимости), является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления отчета?

I. Для целей определения начальной цены предмета аукциона

II. Для постановки на бухгалтерский учет

III. Для целей совершения сделки

IV. Для целей определения начальной цены предмета конкурса

Варианты ответа:

* I, III,
* I, II, III, IV
* I, II, III
* I, IV
* **I, III, IV**

**2.1.58.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан:

I. Соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является;

II. Соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные Минэкономразвития;

III. Сообщать заказчику или юридическому лицу, с которым он заключил трудовой договор, о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки;

IV. Хранить копии подписанных им отчетов, а также копии документов и материалов, на основании которых проводилась оценка, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета.

Варианты ответа:

* I, II, III
* I, II, IV
* **I, III, IV**
* II, IV

**2.1.59.** Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обязано:

I. Иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено

II. Обеспечивать соблюдение требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» своими работниками

III. Предоставлять Оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений

IV. Представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами СРО оценщиков, информацию о выполненных в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости

Варианты ответов:

* I
* I, II
* **I, II, III**
* I, II, III, IV
* II, III, IV

**2.1.60.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право:

I. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки

II. Требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки

III. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы

IV. Требовать от Заказчика привлекать к участию в проведении оценки объекта оценки иных специалистов

Варианты ответов:

* **I, II, III**
* I, III
* I, II
* I, II, III, IV

**2.1.61.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право:

I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки

II. Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимости

III. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки

IV. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов

Варианты ответов:

* I, III, IV
* **I, III**
* Все, кроме IV
* II, III, IV

**2.1.62.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право:

I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки

II. Получить средства, внесенные в компенсационный фонд СРОО, в случае выхода из такой СРОО

III. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы

IV. Запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки

Варианты ответов:

* **I, III, IV**
* I, III
* I, IV
* II, III, IV

**2.1.63.** Обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

I. Соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками

II. Страховать свою ответственность

III. Представлять ежеквартально в порядке, установленном внутренними документами СРО оценщиков, информацию о выполненных в указанный период отчетах с указанием даты составления отчета и его порядкового номера, объекта оценки, вида определенной стоимости

IV. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки

Варианты ответов:

* I, IV
* I, II, III
* **I, II, IV**
* II, III, IV

**2.1.64.** Что в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может быть основанием для проведения оценки?

I. Договор на проведение оценки

II. Государственный (муниципальный) заказ

III. Определение суда, арбитражного суда, третейского суда

IV. Решение уполномоченного органа

Варианты ответов:

* I
* **I, III, IV**
* I, II, IV
* Все перечисленное

**2.1.65.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик обязан:

I. Предоставить заказчику информацию о членстве в СРОО;

II. Хранить копии документов и материалов, на основе которой проводилась оценка;

III. Хранить копии подписанных им отчетов;

IV. Представить СРОО информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор.

Варианты ответа:

* I, II
* II, III, IV
* I, II, IV
* **Все перечисленное**

**2.1.66.** В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки в соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (от 14.04.2022 №200) оценщик:

* может применить взвешенное значение стоимости
* **в результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки**
* отказаться от применения одного из подходов
* внести дополнительные корректировки для устранения существенных расхождений

**2.1.67.** Вправе ли в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» третейский суд обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании?  
Варианты ответа:

* всегда вправе
* не вправе
* **только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации**
* вправе, кроме третейского суда
* Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» не содержит нормы процессуального регулирования сделок

**2.1.68.** Кто является субъектами оценочной деятельности?

Варианты ответа:

* физические и юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность
* физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и юридические лица, застраховавшие свою ответственность
* **физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность**
* оценщик, имеющий квалификационный аттестат по направлению
* физические лицо, занимающееся частной практикой, а также на основании трудового договора с юридическим лицом

**2.1.69.** Может ли выполняться согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, оценка для целей залога для имущества, залог которого запрещён в Российской Федерации?

Варианты ответа:

* Может
* **Не может**
* Может, в случае необязательной оценки
* Может, если объект не будет передан в залог или продан

**2.1.70.** Что должно содержаться в отчете об оценке в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

I. Последовательность определения стоимости объекта

II. Итоговая величина стоимости объекта оценки

III. Ограничения применения полученной итоговой стоимости

IV. Пределы применения полученной итоговой стоимости;

Варианты ответа:

* I, II
* I, II, IV
* I, II, III
* **Все перечисленное**

**2.1.71.** При проведении оценки имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества), оценщик должен провести анализ:

I. Возможности функционирования имущества, отдельно от иных активов

II. Возможности реализации имущества, отдельно от других активов

III. Назначения комплекса имущества

IV. Ценности комплекса имущества для конкретного покупателя

Варианты ответа:

* **I, II**
* I, II, IV
* I, II, III
* Все перечисленное

**2.1.72.** Какому условию должна удовлетворять рыночная стоимость в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

I. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение

II. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах

III. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки

IV. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме

V. Стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией

Варианты ответа:

* I, II, IV, V
* I, II, IV
* I, II, III
* **I, II, III, IV, V**

**2.1.73.** Что такое инвестиционная стоимость?

* Сумма, отражающая будущие доходы для каждого конкретного инвестора
* **Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки**
* Сумма, которую готов заплатить определенный инвестор при определенных целях использования
* Стоимость имущества, определяемая интересами инвестора и результатами инвестиционного проектирования

**2.1.74.** Может ли, при проведении оценки для целей залога в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, в отчете об оценке производиться расчет изменения стоимости объекта оценки в будущем?

* Нет
* **Может**
* Может только в соответствии с законом
* Не может, данная стоимость не является рыночной

**2.1.75.** Может ли, при проведении оценки для целей залога в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, в задании на оценку указываться размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки?

* может, по усмотрению заказчика
* может, по усмотрению оценщика
* не может, такие величины не являются результатом оценки
* **может, при согласовании между заказчиком и оценщиком**

**2.1.76.** Может ли отчет об оценке быть составлен в форме электронного документа?  
Варианты ответа:

* может, при наличии обязательного экземпляра в бумажной форме
* может, если это указано в задании на оценку
* **может**
* не может

**2.1.77.** Может ли отчет об оценке быть подписан двумя оценщиками в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

* **Может**
* Может если их профессиональная ответственность застрахована в одной страховой компании
* Может если оба оценщика являются членами одной саморегулируемой организации оценщиков
* Не может
* в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» нет такого положения

**2.1.78.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право:  
Варианты ответа:

* Запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, относящуюся к коммерческой тайне
* Отказаться от проведения оценки в случае, если юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не обеспечило условий для проведения оценки в соответствии с договором
* **Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случае, если заказчик не обеспечил соответствующие договору условия работы**
* Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случае, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов

**2.1.79.** Что согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» необходимо сделать, чтобы получить статус Оценщика?

* получить оценочное образование, застраховать ответственность;
* получить оценочное образование, застраховать ответственность, сдать квалификационный экзамен;
* **получить оценочное образование, застраховать ответственность, сдать квалификационный экзамен, вступить в СРОО;**
* получить оценочное образование, застраховать ответственность, сдать квалификационный экзамен, вступить в Экспертный совет СРОО.

**2.1.80.** Может ли, при проведении оценки для целей залога в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, в отчете об оценке указываться размер затрат, необходимых при обращении взыскания на объект оценки?

* Может
* Не может
* Может только в соответствии с законом
* **Может, при этом указанные расчетные величины включаются в отчет, но не являются результатом оценки**

**2.1.81.** Результаты оценки могут быть рекомендованы в течение шести месяцев в случае:

I. для целей совершения сделки;

II. для определения начальной цены аукциона;

III. для определения начальной цены конкурса;

IV. в любом случае.

Варианты ответа:

* **I, II, III**
* I
* II, III
* IV

**2.1.82.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки является обязательным:

I. при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям

II. при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям

III. при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества

IV. при составлении договора долевого участия в строительстве.

Варианты ответа:

* I
* I, II
* **I, II, III**
* все перечисленное
* I, II, IV

**2.1.83.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право:

I. Привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных Оценщиков либо других специалистов

II. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случае, если третьи лица не предоставили необходимую для проведения оценки информацию.

III. Добровольно приостановить право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в СРОО, в порядке, который установлен внутренними документами СРОО

IV. Получить средства, внесенные в компенсационный фонд СРОО, в случае выхода из такой СРОО

Варианты ответов:

* I, III, IV
* **I, III**
* I, II, III
* II, III, VII

**2.1.84.** Какой вид стоимости (кроме рыночной) может определяться при наличии соответствующих требований в задании на оценку в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015?

Варианты ответов:

* Справедливая
* **Ликвидационная и инвестиционная**
* Ликвидационная, инвестиционная, залоговая
* Инвестиционная
* Залоговая
* Все перечисленные

**2.1.85.** Какому условию должна удовлетворять рыночная стоимость в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

I. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение

II. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах

III. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки

IV. Платеж за объект оценки выражен в денежной или натуральной форме

V. Стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией

Варианты ответа:

* I, II, III
* I, II, IV
* I, II, IV, V
* **I, II, III, V**
* I, II, III, IV, V

**2.1.86.** Какому условию должна удовлетворять рыночная стоимость в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Варианты ответа:

* Платеж за объект оценки выражен в денежной или натуральной форме
* На величине цены сделки отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
* **Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было**
* Объем денежных средств, запрашиваемый, предлагаемый или уплачиваемый при совершении сделки с объектом оценки конкретным лицом
* Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом или ограниченном рынке

**2.1.87.** Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать:

I. порядок определения денежного вознаграждения за проведение оценки

II. дату определения стоимости

III. дату проведения оценки

IV. возможные для использования при определении стоимости объекта оценки объекты-аналоги

Варианты ответов:

* I, III
* **II, III**
* III, IV
* всё перечисленное

**2.1.88.** Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

I. Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности

II. Представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков

III. Организация информационного и методического обеспечения своих членов

IV. Контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики

V. Разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков

Варианты ответа:

* I, II, III
* III, IV, V
* I, II, III, IV
* I, III, IV, V
* **всё перечисленное**

**2.1.89.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки является обязательным:

I. при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям

II. при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям

III. при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога

IV. при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки

Варианты ответа:

* I
* I, II
* I, II, III
* **все перечисленное**
* I, II, IV

**2.1.90.** Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 327 от 01.06.2015, все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки условий владения и пользования объектов оценки, отличающиеся от рыночных условий, при оценке для целей залога:

* могут учитываться
* не могут учитываться
* не могут учитываться, если только права собственности на объект оценки не переходят следующему покупателю
* **не могут учитываться, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу**

**2.1.91.** Какое выражение характеризует рыночную стоимость в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»?

Варианты ответа:

* Объект может быть реализован на открытом рынке и ограниченном, но с возможностью реализации
* Наиболее вероятная стоимость, для конкретного продавца, для конкретного покупателя
* **Наиболее вероятная стоимость, когда стороны действуют свободно, никто никого не принуждает совершать сделку**
* Возмездность сделки и платеж выражен в денежной и натуральной форме

**2.1.92.** В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

I. Иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено

II. Обеспечивать соблюдение требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» своими работниками

III. Предоставлять Оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений

IV. Предоставлять СРОО, членом которой является Оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности в

Варианты ответов:

* I
* I, II
* I, II, III
* **I, II, III, IV**
* II, III, IV

**2.1.93.** В процессе оценки для определения стоимости согласно федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (от 14.04.2022 №200) в отношении чего может потребоваться установление допущений?

* Объекта оценки
* Условий предполагаемой сделки
* Использования объекта оценки
* **Все перечисленное верно**
* Все перечисленное не верно

**2.1.94.** В случае существенного расхождения результатов при применении подходов и методов в соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (от 14.04.2022 №200) необходимо определить величину:

* Среднеарифметическую величину
* **Необходимо проанализировать возможные причины расхождений, установить подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты и обоснованно выбрать один из полученных результатов**
* Взвешенную величину
* Выбрать один из полученных результатов

**2.1.95.**Что входит в понятие стоимости согласно федеральному стандарту оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (от 14.04.2022 №200):

I. представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц

II. выражена в виде денежной суммы

III. определена на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки

Варианты ответов:

* I
* I, II
* II, III
* **все перечисленное**
* I, III

**2.1.96.**Что является основанием для применения метода затрат воспроизводства в рамках затратного подхода согласно федеральному стандарту оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (от 14.04.2022 №200):

I. полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией

II. затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта

III. имеется информация по современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий

Варианты ответов:

* III
* II
* **I, II**
* I, III
* все перечисленное

**2.1.97.**К чему именно общие стандарты оценки определяют общие требования согласно федеральному стандарту оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"(от 14.04.2022 №200):

* к порядку проведения оценки некоторых видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке
* **к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке**
* к порядку проведения оценки и экспертизы отчетов об оценке
* к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки

**2.1.98.**От чего зависят, согласно федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (от 14.04.2022 №200), детализация раскрытия информации в отчете, состав и объем приводимых в нем документов и материалов?

* от цели оценки
* от специфики объекта оценки
* могут устанавливаться заданием на оценку
* **все перечисленное верно**
* все перечисленное неверно

**2.1.99.**Дайте определение равновесной стоимости, согласно федеральному стандарту оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (от 14.04.2022 №200):

* наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
* стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) целях использования объекта оценки
* **денежная сумма, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон**
* денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации

**2.1.100.**Какой должна быть информация, используемая при оценке, согласно федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (от 14.04.2022 №200)?

* достоверной
* надежной
* существенной
* достаточной
* **все перечисленное верно**

**2.1.101.**Каким образом должно быть выполнено подтверждение полученной из внешних источников информации, согласно федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (от 14.04.2022 №200)?

* в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны, в частности, по причине изменения этой информации или адреса страницы в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", отсутствия информации в открытом доступе (например, информация, предоставленная заказчиком оценки) либо доступ к которым происходит на платной основе; такое раскрытие информации делается с учетом ограничений, связанных с конфиденциальностью информации
* в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки
* в виде реквизитов используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования)
* в виде прямых ссылок на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на которых размещена информация
* **все перечисленное верно**

**2.1.102.**В соответствии с федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (от 14.04.2022 №200) какие лица должны подтвердить оценщику, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам?

* Заказчик оценки или иное уполномоченное лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам
* Заказчик оценки, правообладатель или пользователь объекта оценки должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам
* **Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам**
* Заказчик оценки, руководитель оценочной компании должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам

**2.1.103.**В соответствии с федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)» (от 14.04.2022 №200), при определении рыночной стоимости необходимо учитывать:

* ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца
* конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект
* предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки
* предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки
* **ничего из перечисленного**

**2.1.104.**В соответствии с федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (от 14.04.2022 №200), процесс оценки может включать:

I. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

II. Выбор методов оценки

III. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения подходов к оценке

IV. Определение итоговой стоимости объекта оценки

Варианты ответов:

* I,II, IV
* I,II,III
* II, III, IV
* **Все вышеперечисленное**

**2.1.105.**Согласно федеральному стандарту оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (от 14.04.2022 №200), задание на оценку согласовывается заказчиком оценки и:

* Юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор
* **Оценщиком или юридическим лицом с которым оценщик заключил трудовой договор**
* Всегда только оценщиком

**2.1.106.**Согласно федеральному стандарту оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (от 14.04.2022 №200), оценщик может применять методы, не указанные в федеральных стандартах оценки:

* **Может с целью получения наиболее достоверных результатов**
* Всегда может
* Не может

**2.1.107.**Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (от 14.04.2022 №200) при согласовании скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки в сравнительном подходе:

I. Оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения

II. Оценщик должен обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения

III. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V

Варианты ответов:

* I
* II
* III
* **I, III**
* II, III

**2.1.108.**Согласно федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (от 14.04.2022 №200) отчет об оценке должен содержать реквизиты используемых документов и материалов?

* **да, должен**
* только сведения об авторе и дата
* нет
* должен, если это указано в задании на оценку

## **Гражданский Кодекс**

**2.2.1.** Считается ли в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации молчание согласием на совершение сделки?

* Всегда считается.
* Считается если соответствующее указание содержится в предложении о совершении сделки.
* **Не считается, за исключением случаев, установленных законом.**
* Всегда не считается.

**2.2.2.** В каком случае акцепт может быть отозван?

* отзыв акцепта не предусмотрен
* отзыв акцепта не предусмотрен за исключением случаев, когда возможность отзыва и его порядок прямо прописаны в самом акцепте
* **если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее акцепта или одновременно с ним**
* если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее акцепта
* в любом случае до заключения договора, к которому относился акцепт

**2.2.3.** В течение какого срока сохраняет силу доверенность, в которой не указан срок ее действия?

* Бессрочно
* В течение трех лет со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством
* **В течение года со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством**
* Такая доверенность считается недействительной

**2.2.4.** До каких пор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации солидарные должники остаются обязанными?

* Каждый должник остается обязанным до момента погашения им своей части обязательства.
* **До тех пор, пока обязательство не исполнено полностью**.
* До тех пор, пока кредитор не подтвердил исполнение обязательства конкретным должником.
* В зависимости от условий договора.

**2.2.5.** Влечет ли в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями возникновение иной вещи?

* Всегда влечет.
* Влечет, если иное не предусмотрено актами федеральных органов исполнительной власти.
* **Не влечет, если при этом существенные свойства вещи сохраняются**.
* Всегда не влечет.

**2.2.6.** В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации договор в письменной форме может быть заключен путем:

I. Составления одного документа, подписанного сторонами.

II. Обмена письмами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

III. Обмена телеграммами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

IV. Обмена электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Варианты ответа:

* I
* I, II
* I, II, III
* I, II, IV
* **Все вышеперечисленное.**

**2.2.7.** В какой форме может быть заключен договор?

I. устной

II. простой письменной

III. нотариальной письменной

IV. бездокументарной

V. электронной квалифицированной

Варианты ответа:

* I, III
* **I, II, III, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма**
* I, II, IV
* I, II, IV, V, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма
* I, II, III, V
* Все вышеперечисленное, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма

**2.2.8.** Должны ли содержаться условия предварительного договора в основном договоре?

* **да**
* нет
* законодательно это не оговорено
* нет, условия можно изменить

**2.2.9.** Нужно ли перезаключать договор если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора?

* Да, нужно перезаключать на новых условиях.
* Нет, договор продолжает действовать в условиях, не противоречащих закону.
* **Нет, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров**
* Да, если договор заключен с государственной организацией

**2.2.10.** Согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации доверенностью признается :

* **Письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами**
* Письменное или устное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами
* Письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами, в том числе путем передоверия
* Письменное или устное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами, в том числе путем передоверия

**2.2.11.** Как распределяются доли в праве, если доли не определены на основании закона и не установлены соглашением?

* Пропорционально вкладам каждого
* По решению суда
* При помощи медиатора
* **Считаются равными**
* В результате голосования большинством голосов

**2.2.12.** Применяется ли правило о нотариальном удостоверении доверенности к доверенностям, выдаваемым в порядке передоверия юридическими лицами руководителями филиалов и представительств юридических лиц?

* Применяется, если это предусмотрено доверенностью.
* **Не применяется**.
* Применяется.
* Применяется в случаях, предусмотренных законодательством.

**2.2.13.** Может ли взыскание быть обращено на составную часть неделимой вещи?

* Не может, за исключением случаев, предусмотренных соглашением должника и кредитора.
* Не может.
* **Может, если законом или судебным актом установлена возможность выделения из вещи ее составной части.**
* Может если стоимость такой вещи превышает сумму задолженности.

**2.2.14.** С какого момента возникают права на имущество, подлежащие государственной регистрации?

* С момента подписания договора купли-продажи, если иное не установлено "законом".
* **С момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено "законом".**
* С момента поступления денежных средств на расчетный счет продавца
* С момента подписания акта приема-передачи имущества

**2.2.15.** Что является объектами гражданского права?

I. Безналичные денежные средства.

II. Бездокументарные ценные бумаги.

III. Нематериальные блага.

IV. Убытки.

Варианты ответа:

* I, II, III, IV
* II, III, IV
* I, III, IV
* I, II, IV
* **I, II, III**

**2.2.16.** В каком случае согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются?

* Прекращение обязательств, предусмотренных предварительным договором, не предусмотрено законодательством.
* **Если до окончания срока, в который стороны должны были заключить основной договор, он не будет заключен.**
* Только в случае, предусмотренном предварительным договором.
* Только в случае, предусмотренным основным договором.

**2.2.17.** Может ли обременяться сервитутом здание, помещение?

* **может**
* не может
* может, но только если объект находится в федеральной, субъектовой или муниципальной собственности
* может, но только для обеспечения интересов публичного собственника

**2.2.18.** Если в залоге находится имущество, включающие плодовые растения, то попадают ли в залог плоды?

* Нет
* **Да, если это предусмотрено законом или договором**.
* Да, если имущество является собственностью Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципальной собственностью.
* Да, в любом случае.

**2.2.19.** Является ли в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации изменение рыночной стоимости после заключения договора залога основанием для изменения или прекращения залога?

* Является в любом случае.
* Является при наличии требования Банка России.
* Не является в любом случае.
* **Не является, если иное не предусмотрено законом или договором**.

**2.2.20.** Могут ли в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации вещные права на имущество принадлежать лицам, не являющихся собственниками этого имущества?

* **Могут.**
* Не могут.
* Могут только в отношении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
* Могут только в отношении права хозяйственного ведения имуществом и права оперативного управления имуществом.

**2.2.21.** Верно ли, что по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором?

Варианты ответа:

* **верно**
* неверно
* условия основного договора могут отличаться от предварительного

**2.2.22.** Верно ли утверждение, что в долевой и совместной собственности должны быть определены доли каждого из собственников?

* Да, верно;
* **Верно только для долевой собственности**.
* Верно только для совместной собственности.
* Неверно ни для одной из перечисленных.

**2.2.23.** Может ли в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации делимое имущество находиться в общей собственности?

* может
* не может
* **может в случаях, предусмотренных законом или договором**
* не может, за исключением невозможности использования составляющих по отдельности

**2.2.24.** Верно ли, что в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором?

* **Верно**.
* Не верно, исполнение обязательств не может обеспечиваться способами, не предусмотренными законом.
* Не верно, исполнение обязательств не может обеспечиваться неустойкой.
* Не верно, исполнение обязательств не может обеспечиваться обеспечительным платежом.

**2.2.25.** Может ли в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации сделка совершаться под отлагательным условием?

* **Может, если стороны поставили возникновение прав и обязанностей в зависимость от обстоятельства, относительно которого неизвестно наступит оно или не наступит.**
* Может, если стороны или одна из сторон в момент совершения сделки не имеет прав на ее заключение.
* Может, если одна из сторон откладывает исполнение своих обязанностей ввиду отсутствие прав на их совершение.
* Не может.

**2.2.26.** В соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на:

I. Установление гражданских прав и обязанностей.

II. Изменение гражданских прав и обязанностей.

III. Прекращение гражданских прав и обязанностей.

IV. Уточнение прав и обязанностей.

Варианты ответа:

* I, IV.
* I, II, IV.
* **I, II, III.**
* I, II, III, IV.

**2.2.27.** Какой порядок взыскания кредитором долга при солидарной ответственности?

I. Кредитор вправе требовать исполнения только от всех должников совместно.

II. Кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом, как полностью, так и в части долга.

III. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное от остальных солидарных должников.

IV. Кредитор, не получивший полного удовлетворения от одного из солидарных должников, имеет право требовать недополученное только от этого должника.

Варианты ответа:

* I, III.
* I, II, IV.
* **II, III.**
* I, II, III, IV.

**2.2.28.** Распространяется ли в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, на все входящие в нее вещи?

* Распространяется
* Распространяется, если иное не установлено законодательством
* Распространяется, если при этом существенные свойства вещи сохраняются
* **Распространяется, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное**
* Не распространяется

**2.2.29.** Может ли имущество, находящееся в залоге, становиться предметом еще одного залога в обеспечение других требований?

* Всегда может.
* Не может.
* Может, если иное не установлено залогодержателем.
* **Может, если иное не установлено законом**.

**2.2.30.** Что входит в состав имущественного комплекса?

* здания
* земельный участок
* запасы;
* долги
* **все перечисленное**

**2.2.31.** Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?

I. Решением собственника объекта гражданских прав

II. Законом или в установленном законом порядке

III. Только законом

IV. Только судом

Варианты ответа:

* I
* **II**
* III
* IV

**2.2.32.** Является ли переход права собственности на имущество к другому лицу основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество?

I. Нет, не является

II. Всегда является

III. Является если такое прекращение предусмотрено договором купли-продажи

IV. Является в случаях, предусмотренных законодательством

Варианты ответа:

* **I**
* II
* III
* IV

**2.2.33.** Что из перечисленного в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации не является объектом гражданских прав?

I. Безналичные денежные средства

II. Имущественные права

III. Результаты работ и оказание услуг

IV. Убытки

Варианты ответа:

* I, II
* I, II, III
* III
* **IV**

**2.2.34.** Допускается ли в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации изменение цены после заключения договора?

* допускается только в случаях, предусмотренных договором
* допускается только в случаях, предусмотренных законом
* **допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом или в установленном законом порядке**
* не допускается

**2.2.35.** В отношении каких прав переход права собственности на имущество к другому лицу является основанием для их прекращения на это имущество?

* Право пожизненного наследуемого владения
* Права постоянного (бессрочного) пользования
* Сервитут
* **Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения прав на это имущество**

**2.2.36.** С какого момента, в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, договор, подлежащий государственной регистрации, вступает в законную силу?

* С момента заключения
* **С момента государственной регистрации**
* С момента, указанного в договоре
* В Гражданском Кодексе Российской Федерации об этом ничего не сказано

**2.2.37.** Что входит в состав имущественного комплекса?

I. Здания, сооружения

II. Земельные участки

III. Сырье, продукция

IV. Права требования, долги

Варианты ответа:

* I, II, III.
* I, II, IV.
* **I, II, III, IV**
* I, II.

**2.2.38.** Верно ли утверждение: имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность)?

Варианты ответа:

* **верно**
* неверно
* верно только для собственности на жилье
* верно, только в случае, если это определено законом

**2.2.39.** Считается ли ничтожная сделка недействительной по законодательству без решения суда?

* **да**
* нет
* только в установленных Законом случаях
* да, для сделок, одной из сторон которых вступает публичный собственник

**2.2.40.** С какого момента договор считается расторгнутым при наличии права на односторонний отказ от договора (исполнения договора)?

Варианты ответа:

* с момента подписанием акта о расторжении договора обоими сторонами
* **договор прекращается с момента получения уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора)**
* с момента направления стороной уведомления другой стороне об отказе от договора (исполнения договора)
* в любой момент

**2.2.41.** Могут ли в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации объекты гражданских прав переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства?

Варианты ответа:

* Могут
* **Могут, если они не ограничены в обороте**
* Не могут
* Могут, если совершение сделок с ними допускается по специальному разрешению.

**2.2.42.** Подлежит ли государственной регистрации сделка, которая изменяет условия предыдущей сделки?

* Подлежит
* Подлежит только для сделок с недвижимостью
* Государственная регистрация сделок не производится (сделки не регистрируются, регистрируются только права и имущество)
* **Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации**
* Государственной регистрации подлежит сделка, одной из сторон которой является орган федеральной, субъектовой власти или местного самоуправления

**2.2.43.** Верно ли, что в случае утраты или повреждения предмета залога залогодержателем залогодатель имеет право получить возмещение в размере его рыночной стоимости независимо от стоимости, указанной в договоре залога?

* **Верно**
* Неверно
* Только в случае проведения оценки независимым оценщиком
* Зависит от договора
* Верно, если иное не предусмотрено законом

**2.2.44.** Верно ли, что в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации договором залога может быть предусмотрен залог имущества, которое залогодатель приобретет в будущем?

* Может, но только для отдельных видов объектов залога, прямо указанных в Гражданском Кодексе Российской Федерации
* Не может
* **Может**
* Может, если предусмотрено договором

**2.2.45.** Если для заключения договора необходима также передача имущества, то такой договор считается заключенным:

* С момента подписания
* С момента опубликования
* **С момента передачи имущества**
* С момента нотариального заверения

**2.2.46.** Каковы последствия заключения в простой письменной форме договора, для которого предусмотрена обязательная нотариальная форма?

Варианты ответа:

* Договор может быть аннулирован
* **Договор будет признан ничтожным**
* Договор будет признан недействительным
* Никаких последствий не будет, если стороны согласны с простой письменной формой

**2.2.47.** Каким образом вводятся ограничение оборотоспособности объектов гражданских прав?  
Варианты ответа:

* могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота;
* могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, совершение сделок с которыми допускается по специальному разрешению;
* **могут быть предусмотрены виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо совершение сделок, с которыми допускается по специальному разрешению;**
* могут быть предусмотрены виды участников рынка, для объектов гражданских прав которых вводятся ограничения оборотоспособности.

**2.2.48.** Может ли залогодатель без согласия залогодержателя передавать заложенное имущество во временное владение или пользование другим лицам?

Варианты ответа:

* Может
* Не может
* **Может, если иное не предусмотрено законом или договором залога**
* Может, за исключением специализированного залога

**2.2.49**. В какой последовательности кредитор при солидарной обязанности должников вправе требовать исполнения обязательства?

Варианты ответа:

* При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения только от всех должников совместно
* При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения от любого из должников полностью
* При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения имеет право требовать недополученное только от должника, не предоставившего удовлетворения
* **При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга**

**2.2.50.** Может ли быть осуществлена государственная регистрация сделки, которая изменяет условия предыдущей сделки?

Варианты ответа:

* не может, изменение условий предыдущей сделки невозможно;
* не может, государственная регистрация сделок не производится (сделки не регистрируются, регистрируются только права и имущество);
* **всегда может;**
* может, но только для сделок с недвижимостью;
* может, если одной из сторон является орган федеральной, субъектовой власти или местного самоуправления.

**2.2.51.** Подлежит ли государственной регистрации сделка, по которой предполагается изменение ее условий?

Варианты ответа:

* не подлежит
* **подлежит**
* не подлежит, так регистрируются только объекты недвижимости и права на них
* подлежит, если сделка с государственным или муниципальным имуществом

**2.2.52.** Можно ли передавать заложенное имущество во временное владение или пользование другим лицам?

Варианты ответа:

* **Можно.**
* Нельзя.
* Можно, если пользователь находится в том же регионе.
* Можно, за исключением специализированного залога.

**2.2.53.** Может ли взыскание быть обращено на составную часть неделимой вещи?

* Не может, за исключением случаев, предусмотренных соглашением должника и кредитора.
* Может если её можно продать отдельно.
* **Может, если законом или судебным актом установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в том числе в целях продажи ее отдельно.**
* Может если стоимость такой вещи превышает сумму задолженности.

## **Прочие нормативные правовые акты**

**2.3.1.** В соответствии с Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации эксперт обязан заявить самоотвод, в случае если он:

I. Участвовал в рассмотрении арбитражным судом данного дела в предыдущей инстанции в качестве эксперта.

II. Делал публичные заявления или давал оценку по существу рассматриваемого дела.

III. Находится или ранее находился в служебной или иной зависимости от лица, участвующего в деле, или его представителя.

IV. Является родственником лица, участвующего в деле, или его представителя.

Варианты ответа:

* II, III, IV
* I, III, IV
* I, II, IV
* I, II, III
* **все вышеперечисленное**

**2.3.2.** В каком случае эксперт может отказаться от проведения экспертизы?

I. Только в случае, если вопросы выходят за пределы специальных познаний.

II. Только в случае, если материалы и документы непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения.

III. Вопросы выходят за пределы специальных познаний либо материалы и документы непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения.

IV. Эксперту не хватает времени

Варианты ответа:

* I
* II
* **III**
* III, IV

**2.3.3.** К какой ответственность привлекается эксперт за дачу заведомо ложных показаний по Арбитражно-процессуальному кодексу?

* Административной
* **Уголовной**
* Смешанной
* По решению арбитражного суда

**2.3.4.** Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показание специалиста относительно стоимости объекта оценки могут наказываться:

I. Штрафом

II. Обязательными работами

III. Исправительными работами

IV. Арестом

Варианты ответа:

* I, II, III
* II, III, IV
* I
* **I, II, III, IV**

**2.3.5.** Учитывается ли отдельно в конкурсной массе и подлежит обязательной оценке имущество, являющееся предметом залога?

I. Всегда да.

II. Да, за исключением случаев, установленных федеральным законом.

III. Да, за исключением случаев, предусмотренных соглашением должника и кредиторов.

IV. Всегда нет.

Варианты ответа:

* I
* **II**
* III
* IV

**2.3.6.** Может ли Оценщик выступать в качестве судебного эксперта?

Варианты ответа:

* Может только в случае, если является членом Экспертного совета СРОО
* Может при наличии юридического образования
* **Может**
* Не может

**2.3.7.** Права назначенного судом эксперта при проведении исследования:

I. Знакомиться с материалами дела, относящимися к предмету экспертизы

II. Просить суд о предоставлении ему дополнительных материалов и документов для исследования

III. Опрашивать лиц, участвующим в деле, в т.ч. и свидетелей, если это необходимо в процессе составления заключения

IV. Ходатайствовать о привлечении к проведению экспертизы других экспертов

V. Отказаться от проведения экспертизы в установленный срок при отказе стороны произвести оплату экспертизы до ее проведения или внести денежные средства на депозит суда

VI. Самостоятельно собирать доказательства, если того требует проведение исследования.

Варианты ответа:

* I, II
* I, IV
* I, II, III
* **I, II, IV**
* II, III, IV
* Все перечисленное.

**2.3.8.** Может ли эксперт, назначенный Арбитражным судом, отказаться от проведения экспертизы?

Варианты ответа:

* Не может
* Может, если не обладает специальными знаниями
* Может, если недостаточно материалов для проведения экспертизы
* **Может, если не обладает специальными знаниями, а также если недостаточно материалов для проведения экспертизы**

**3. НАПРАВЛЕНИЕ «НЕДВИЖИМОСТЬ»**

## **3.1. Теория**

### 3.1.1. Законодательство

**3.1.1.1.** Верно ли утверждение в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014:

«Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно и финансово оправдано»?

* **Неверно**
* Верно
* Верно с дополнением - на дату определения стоимости объекта оценки
* Верно, если объектом оценки является земельный участок

**3.1.1.2.** Назовите, какой метод оценки в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

* метод предполагаемого использования
* **метод выделения**
* метод сравнения продаж
* метод капитализации земельной ренты

**3.1.1.3.** В каких случаях допускается перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель?

* В случае расширения границ населенного пункта
* **В исключительных случаях, указанных в Федеральном законе от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»**
* Если участок не используется более трех лет
* В случае необходимости строительства промышленного объекта

**3.1.1.4.** На основании чего определяется разрешенное использование земельного участка начиная с 05.11.2015 г.

* Правоустанавливающих документов
* **Классификатора видов разрешённого использования земельных участков**
* Территориального зонирования
* Решения суда

**3.1.1.5.** Могут ли согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации лицу, не являющимся собственником земельного участка, принадлежать вещные права на него?

* нет, не могут
* да, только для права бессрочного пользования
* **могут**
* да, только для права пожизненно наследуемого владения

**3.1.1.6.** Можно ли согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации распоряжаться земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении?

* Можно
* Нельзя
* **Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству**
* Можно по решению суда

**3.1.1.7.** Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, какие права на земельный участок переходят покупателю права собственности на здание, которое расположено на данном участке, если продавцу здания права собственности на участок не принадлежат?

* Права не переходят
* Определяется условиями конкретного договора купли-продажи здания
* Покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на условиях аренды
* Покупатель приобретает право выкупа соответствующего земельного участка в собственность
* **Покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец**

**3.1.1.8.** Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок?

* Допускается при условии, что земельный участок и объекты капитального строительства находятся в собственности одного и того же лица
* Не допускается
* **Допускается**
* Допускается при условии, что объекты капитального строительства используются согласно технической документации

**3.1.1.9.** Исходя согласно Земельному кодексу Российской Федерации, определяется правовой режим земель?

* Из правоустанавливающих документов
* Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме
* **Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий**
* Из особенностей использования земельных участков на определенной территории

**3.1.1.10.** В каких случаях согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается?

* **В случае наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами**
* В случае изменения целевого назначения земельного участка
* В случае отсутствия согласия собственника (собственников) соседнего (соседних) земельного участка (земельных участков)
* В случае отсутствия утвержденных градостроительных регламентов

**3.1.1.11.** В чьей собственности согласно Лесному кодексу Российской Федерации находятся лесные участки в составе земель лесного фонда?

* **В федеральной собственности**
* В собственности субъекта Российской Федерации
* В собственности муниципального образования
* В частной собственности

**3.1.1.12.** Какие из перечисленных вещных прав на недвижимость в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость?

I. Право хозяйственного ведения

II. Право оперативного управления

III. Право постоянного пользования

IV. Сервитут

Варианты ответа:

* I, II
* I, II, III
* I, II, IV
* **I, II, III, IV**

**3.1.1.13.** На основании каких нормативных документов согласно Лесному кодексу Российской Федерации проводится оценка лесов и земельных участков под ними (лесного фонда)?

* **на основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**
* на основании коэффициентов, утверждаемых Правительством Российской Федерации
* на основании методики оценки, утверждаемой Правительством Российской Федерации
* на основании методики оценки, утверждаемой Федеральным агентством лесного хозяйства (Рослесхозом)

**3.1.1.14.** При каких условиях согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации расторгается предварительный договор аренды?

**3.1.1.15.** Что содержится в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540?

* Наименование, описание вида разрешенного использования земельного участка
* **Наименование, код, описание вида разрешенного использования земельного участка**
* Описание вида разрешенного использования земельного участка и размещения на нем объектов капитального строительства
* Правила застройки в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка

**3.1.1.16.** Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, и на которые распространяется действие указанного стандарта?

I. Застроенный земельный участок

II. Объект капитального строительства

III. Жилые помещения

IV. Доли в праве на объект недвижимости

V. Воздушные суда

VI. Нежилые помещения

Варианты ответов:

* Все перечисленное
* II, III, IV, VI
* I, II, III, VI
* **I, II, III, IV, VI**

**3.1.1.17.** Где в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации указываются границы территориальных зон?

* **На карте градостроительного зонирования**
* На кадастровой карте субъекта Российской Федерации
* На карте территориального зонирования
* На карте развития территорий Российской Федерации

**3.1.1.18.** В чьей собственности согласно Водному кодексу Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ находится пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации?

* **субъекта Российской Федерации**
* муниципального образования
* физического лица
* юридического лица

**3.1.1.19.** На каком праве могут принадлежать земли сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам согласно Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 № 101-ФЗ?

* Право собственности
* Право оперативного управления
* **Право аренды**
* Право хозяйственного ведения

**3.1.1.20.** В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в градостроительном регламенте указываются:

I. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

II. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

III. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

IV. программа развития территории

Варианты ответов:

* все перечисленное
* I
* **I, II, III**
* I, II, IV

**3.1.1.21.** Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?

* Не допускается
* Допускается, если указанное предусмотрено законом
* Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки
* **Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра**

**3.1.1.22.** Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе?  
I. В зависимости от типа недвижимости

II. В соответствии с заданием на оценку

III. В зависимости от ценообразующих параметров, сложившихся на рынке

IV. В соответствии с методическими рекомендациями

V. В соответствии с применяемыми стандартами оценки

Варианты ответов:

* I
* II
* III
* IV, V
* **I, III**

**3.1.1.23** Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации какие права на земельный участок приобретает покупатель права собственности на здание, сооружение, которое расположено на данном участке, если продавцу недвижимости права собственности на участок не принадлежат?

* Право собственности
* Право постоянного (бессрочного) пользования
* Право пользования частью земельного участка на котором расположены здание, сооружение на тех же правах что и продавец здания, сооружения
* **Право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости**

**3.1.1.24.** Допускается ли отчуждение земельного участка без находящихся на нем строений, если они принадлежат одному лицу?

* **Не допускается**
* Допускается с учетом согласования сторон (продавца и покупателя)
* Допускается
* Допускается, если это предусмотрено законом и договором

**3.1.1.25.** Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел кадастровый учет?

* Может
* Может, если право собственности на земельный участок зарегистрировано до 1998 года
* **Не может**
* Может по решению суда
* Может, если сделка купли-продажи осуществляется между физическими лицами

**3.1.1.26.** Согласно Федеральному закону "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 № 102-ФЗ, обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету:

* должником
* кредитором
* **кредитором и должником, если они являются юридическими лицами**
* в законодательстве отсутствуют требования по учету обязательств, обеспеченных ипотекой

**3.1.1.27.** Верно ли утверждение, что в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, содержатся указания о том, что для объектов, состоящих из множества объектов, можно применять методы как индивидуальной, так и массовой оценки?

Варианты ответа:

* верно
* **неверно**
* верно только при определении рыночной стоимости
* верно только при определении кадастровой стоимости

**3.1.1.28.** Как в затратном подходе при оценке единого объекта недвижимости для целей купли-продажи на активном рынке определяется рыночная стоимость земельного участка?

* **По наиболее эффективному использованию как условно свободный**
* По текущему использованию недвижимости как условно свободный
* По кадастровой стоимости
* По инвентаризационной стоимости

**3.1.1.29.** Какие иные расчетные величины могут дополнительно указываться в задании на оценку согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014?

I. Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)

II. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)

III. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

IV. Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

Варианты ответов:

* **I, IV**
* II, IV
* I, II
* I, II, III, IV

**3.1.1.30.** Если на земельный участок наложен сервитут, то каких прав лишается собственник в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации?

* владения
* пользования
* распоряжения
* **сервитут не лишает собственника ни одного из указанных прав**

**3.1.1.31.** В соответствии с чем определяется порядок пользования земельным участком при переходе права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам?

I. С учетом долей в праве собственности на здание, сооружение

II. С учетом сложившегося порядка пользования земельным участком

III. В соответствии со свидетельством о праве собственности на земельный участок и долей собственников здания и сооружения

IV. По решению суда

Варианты ответов:

* I
* II
* **I или II**
* III
* IV

**3.1.1.32.** Какое имущество согласно Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» может быть заложено по договору ипотеки имущества?

* автотранспортные средства
* оборудование
* **машино-места**
* ценные бумаги

**3.1.1.33.** В связи с чем собственник земельного участка может требовать отмены сервитута согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации?

* В связи с изменением разрешенного использования земельного участка
* В связи со сменой права собственности
* В связи с отсутствием соразмерной платы от лиц, в интересах которых установлен сервитут
* **В связи с отпадением оснований, по которым был установлен**

**3.1.1.34.** Исходя из какого предположения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, проводится оценка объекта недвижимости в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?

* Всегда исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения такого объекта оценки
* **Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное**
* Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов недвижимости Федеральной службы экологического надзора
* ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос

**3.1.1.35.** Чем в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации устанавливается публичный сервитут?

I. Законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации

II. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации

III. Нормативным правовым актом органа местного самоуправления

IV. Договором

Варианты ответа:

* I
* I, II
* **I, II, III**
* I, II, III, IV

**3.1.1.36.** Есть ли в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадастровой стоимости?

* Есть
* Нет
* Только при оценке рыночной стоимости
* **Положения Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» не распространяются на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки**

**3.1.1.37.** Какие из нижеперечисленных расчетных величин в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, могут быть указаны в задании на оценку?

I. Рыночная арендная плата

II. Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства

III. Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода)

IV. Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка

Варианты ответа:

* I, II
* I, III
* I, II, III
* **I, II, III, IV**

**3.1.1.38.** Какие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства предусмотрены Градостроительным кодексом Российской Федерации?

I. Основные, вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования

II. Допустимые и недопустимые виды разрешенного использования

III. Постоянные и временные виды разрешенного использования

IV. Ограниченные и неограниченные виды разрешенного использования

Варианты ответов:

* **I**
* II
* III
* IV

**3.1.1.39.** В границах каких зон, согласно требованиям Водного Кодекса Российской Федерации, устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности?

* зон рекреационного назначения
* санитарных зон
* коммунальных зон
* **водоохранных зон**

**3.1.1.40.** Кому принадлежит, согласно Водному кодексу Российской Федерации, пруд, расположенный в середине земельного участка, принадлежащего юридическому лицу?

* субъекту Российской Федерации
* муниципальному образованию
* физическому лицу
* **юридическому лицу**

**3.1.1.41.** На каком праве могут принадлежать земли сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам?

I. Право собственности

II. Право оперативного управления

III. Право аренды

IV. Право хозяйственного ведения

Варианты ответа:

* I, II, III, IV
* I, III
* II, IV
* **III**

**3.1.1.42.** С какой даты согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» считается состоявшимся перевод земель или земельных участков из одной категории в другую?

* С даты принятия соответствующего решения на публичных слушаниях.
* С даты принятия акта о переводе земель или земельных участков.
* С даты изменения правил землепользования и застройки.
* **C даты внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о категории земель или земельных участков.**

**3.1.1.43.** На какой максимальный срок может быть заключен договор аренды земельного участка для сенокошения и выпаса скота из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности?

* **3 года**
* 5 лет
* 7 лет
* 10 лет

**3.1.1.44.** На какой срок земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными пастбищами и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть переданы гражданам и юридическим лицам только на праве аренды или на праве безвозмездного пользования?

* не менее чем 3 года
* **не менее чем 5 лет**
* не менее чем 7 лет
* не менее чем 10 лет

**3.1.1.45.** Переход какого права на сданное в аренду имущество к другому лицу является основанием для изменения или расторжения договора аренды?

* Право оперативного управления
* Права собственности
* Право хозяйственного ведения
* **Ни одно из перечисленных**

**3.1.1.46.** Какие сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости»?

I. Частный

II. Публичный

III. Срочный

IV. Постоянный

Варианты ответов:

* II
* II, IV
* II, III, IV
* **все перечисленное**

**3.1.1.47.** На каком праве должно принадлежать имущество залогодателю для возможности установления ипотеки?

I. На праве собственности

II. На праве хозяйственного ведения

III. На праве оперативного управления

IV. На праве постоянного бессрочного пользования

Варианты ответов:

* I
* **I, II, III**
* I, III, IV
* все перечисленное

**3.1.1.48.** Какими из перечисленных документов устанавливаются правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в соответствии с Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 № 101-ФЗ?

I. Федеральным законом

II. Нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации

III. Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации

IV. Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

Варианты ответов:

* I
* II
* **I, II, III**
* все перечисленное

**3.1.1.49.** Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:

I. объект оценки

II. дату оценки

III. вид стоимости

IV. дату подготовки отчета

V. допущения оценки

VI. срок экспозиции объекта оценки

Варианты ответов:

* I, IV, V
* I, II, VI
* **I, II, III, V**
* I, III, V, VI
* I, II, III, IV, V, VI

**3.1.1.50.** Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости:

* приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость в любом случае
* приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость если указание об этом содержится в задании на оценку
* **приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное**
* не может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость

**3.1.1.51.** Может ли согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации здание или сооружение облагаться сервитутом?

* **Может**
* Не может
* Может, если объект находится в государственной или муниципальной собственности
* Может, по решению суда

**3.1.1.52.** Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, и на которые распространяется действие указанного стандарта?

Варианты ответов:

* застроенные и незастроенные земельные участки
* доля в праве на объект недвижимости
* жилые и нежилые помещения и их части
* **всё вышеперечисленное**

**3.1.1.53.** Можно ли распоряжаться участком, предоставленном на праве пожизненного наследуемого владения?

Варианты ответов:

* можно
* **нельзя**
* можно, если на нем находится здание, принадлежащее на праве собственности
* можно, для внесения в уставный капитал

**3.1.1.54.** Верно ли утверждение, что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость?

Варианты ответов:

* верно
* неверно
* **верно, при уточнении - если в задании на оценку не указано иное**
* оценщик может приводить свое суждение о возможных границах интервала, только если это специально указано в задании на оценку

**3.1.1.55.** В связи с чем собственник земельного участка может требовать отмены сервитута согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации?

Варианты ответов:

* В связи с изменением разрешенного использования земельного участка
* В связи с отсутствием соразмерной платы от лиц, в интересах которых установлен сервитут
* **Ввиду отсутствия оснований, на основании которых был установлен сервитут**
* Собственник не может требовать отмены сервитута

**3.1.1.56.**С какой даты согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» считается состоявшимся перевод земель или земельных участков из одной категории в другую?

Варианты ответов:

* С даты принятия соответствующего решения на публичных слушаниях.
* С даты принятия акта о переводе земель или земельных участков.
* С даты изменения правил землепользования и застройки.
* **С даты осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в связи с изменением их категории.**

**3.1.1.57.**Должно ли согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием)?

Варианты ответов:

* Нет правильного ответа.
* Да, в любом случае.
* В ФСО № 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки.
* **Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта.**

**3.1.1.58.** Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, и на которые распространяется действие указанного стандарта?

I. Незастроенный земельный участок

II. Объект капитального строительства

III. Жилые помещения

IV. Доли в праве на объект недвижимости

V. Участки недр

VI. Нежилые помещения

Варианты ответов:

* Все перечисленное
* II, III, IV, VI
* I, II, III, VI
* **Все, кроме V**

### 3.1.2. Теория оценки

**3.1.2.1.** Как соотносятся величины ставки дисконтирования и ставки капитализации, если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости (в процентах) больше, чем норма возврата капитала (в процентах)?

* недостаточно данных для ответа
* ставка дисконтирования (в процентах) будет ниже коэффициента капитализации (выраженного в процентах);
* **ставка дисконтирования (в процентах) будет выше коэффициента капитализации (выраженного в процентах);**
* ставка дисконтирования (в процентах) будет равна коэффициенту капитализации (выраженного в процентах).

**3.1.2.2.** Эффективный возраст это:

* Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.
* Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным.
* Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).
* **Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни.**

**3.1.2.3.** Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?

* **неустранимый функциональный или экономический**
* устранимый функциональный или экономический
* устранимый функциональный
* физический

**3.1.2.4.** Укажите корректное соотношение между коэффициентами капитализации единого объекта недвижимости (ККеон), земли (Кзу), улучшений (Кул) (при условии, что ожидаемые темпы роста по каждому указанному сегменту одинаковые, земельный участок, улучшения и единый объект недвижимости находятся в собственности).

* ККзу < ККул < ККеон
* ККул < ККзу < ККеон
* ККеон < ККзу < ККул
* ККзу < ККеон > ККул
* **ККзу < ККеон < ККул**

**3.1.2.5.** Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости (CКеон), землю (CКзу), улучшения (CКул)?

* CКеон > СКзу > CКул
* СКзу > CКеон > CКул
* **СКзу < CКеон < CКул**
* CКеон > CКул > СКзу

**3.1.2.6.** Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

* **Неустранимым износом или устареванием**
* Физическим износом
* Полным износом или устареванием
* Устранимым износом или устареванием

**3.1.2.7.** Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?

* Со знаком плюс (повышающая)к цене земельного участка-аналога
* **Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога**
* Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
* Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка

**3.1.2.8.** Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу?

I. Метод сравнения продаж

II. Метод прямой капитализации

III. Метод дисконтированных денежных потоков

IV. Метод валового рентного мультипликатора

V. Метод сравнительной единицы

Варианты ответов:

* I
* **I, IV**
* I, IV, V
* II, III, IV
* IV, V

**3.1.2.9.** Какой вид износа (устаревания) может не увеличивать стоимость объекта недвижимости при его модернизации?

* **неустранимое функциональное или внешнее (экономическое) устаревание**
* устранимый физический износ
* устранимое функциональное устаревание
* накопленный износ
* все виды износа и устаревания

**3.1.2.10.** Какая величина получится, если из потенциального валового дохода вычесть чистый операционный доход?

* действительный валовый доход
* операционные расходы
* суммарная величина налоговых платежей
* сумма операционных расходов и расходов на замещение,
* **сумма операционных расходов, расходов на замещение, потерь от недозагрузки и неплатежей**
* сумма операционных расходов, налоговых отчислений, потерь от недозагрузки и неплатежей

**3.1.2.11.** Какие методы оценки земельных участков в соответствии с распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. №568 относятся к сравнительному подходу к оценке?

I. Метод сравнения продаж

II. Метод выделения

III. Метод предполагаемого использования

IV. Метод распределения

V. Метод остатка

Варианты ответов:

* все
* I, II
* I, III
* I, II, III
* **I, II, IV**
* III, V

**3.1.2.12.** Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?

I. Дата оценки

II. Местоположение

III. Передаваемые права

IV. Прибыль предприятия собственника земельного участка

Варианты ответа:

* I
* I, IV
* **IV**
* Все является

**3.1.2.13.** На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?

I. О наилучшем использовании объекта оценки

II. О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом

III. C учетом условий продажи, предлагаемых текущим собственником

IV. С учетом предполагаемого использования объекта покупателем

V. С учетом обязательства продавца и покупателя заключить сделку в определенный срок

Варианты ответов:

* I, II, IV
* I
* **I, II**
* I, II, III, IV

**3.1.2.14.** Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?

* Эффективный возраст
* Хронологический возраст
* Срок жизни
* Срок службы
* **Остаточный срок службы**

**3.1.2.15.** Как определяется валовый рентный мультипликатор?

* **Отношение цены к валовому доходу**
* Отношение цены к чистому операционному доходу
* Отношение чистого операционного дохода к цене
* Отношение действительного валового дохода к цене

**3.1.2.16.** Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость (при условии, что остальные параметры останутся без изменений)?

* **Уменьшится**
* Увеличится
* Не изменится
* Не хватает данных

**3.1.2.17.** Как изменится рыночная стоимость объекта недвижимости, который не сдается в аренду, определяемая методом дисконтирования денежных потоков, если период прогнозирования увеличится на 2 года?

* Не хватает данных
* Уменьшится
* Увеличится
* **Не изменится**

**3.1.2.18.** Если ставка дисконтирования уменьшится, а терминальная ставка капитализации увеличится, то рыночная стоимость:

* Уменьшится
* Увеличится
* Не изменится
* **Недостаточно данных**

**3.1.2.19.** Указать формулу определения стоимости земельного участка по методу капитализации земельной ренты.

* стоимость единого объекта недвижимости - стоимость капитальных улучшений, приносящих рентный доход
* **земельная рента / коэффициент капитализации**
* земельная рента \* коэффициент капитализации
* земельная рента / коэффициент капитализации \* (1 - ставка налога на прибыль)
* земельная рента \* ставка дисконтирования

**3.1.2.20.** При определении рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков какой эффект на РС окажет снижение ставки дисконтирования на 1% и повышение ставки терминальной капитализации на 1%?

* РС снизится.
* РС вырастет.
* РС не изменится.
* **Недостаточно данных для ответа.**

**3.1.2.21.** Укажите корректное соотношение между коэффициентами капитализации единого объекта недвижимости (ККеон), земли (Кзу), улучшений (Кул) (при условии, что ожидаемые темпы роста по каждому указанному сегменту одинаковые, земельный участок, улучшения и единый объект недвижимости находятся в собственности).

* ККеон < ККул < ККзу
* ККзу < ККул < ККеон
* **ККзу < ККеон < ККул**
* ККул < ККзу < ККеон
* ККеон < ККзу < ККул

**3.1.2.22.** Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:

* ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации
* ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для середины постпрогнозного года
* **ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года**
* ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года
* ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темп роста, делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года
* ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для конца постпрогнозного года

**3.1.2.23.** Единый объект недвижимости представляет собой здание и земельный участок. Чему равна стоимость здания?

* Стоимость замещения без учета износа
* Стоимость воспроизводства без учета износа
* **Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью земельного участка**
* Стоимость воспроизводства/замещения с учетом износа и затрат на демонтаж.

**3.1.2.24.** Какими методами согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

I. Методом прямой капитализации

II. Методом дисконтирования денежных потоков

III. Метод остатка

IV. Методом капитализации по расчетным моделям

Варианты ответов:

* I, II
* I, III, IV
* **I, II, IV**
* все перечисленное

**3.1.2.25.** Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

* **Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов**.
* Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.
* Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя.
* Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

**3.1.2.26.** Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это:

* срок службы
* срок экономической службы
* **хронологический возраст**
* эффективный возраст
* оставшийся срок экономической службы

**3.1.2.27.** Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода?

I. Жилая трехкомнатная квартира, г. Москва

II. Отдельно стоящее здание действующей котельной, г. Самара

III. Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в г. Электросталь

IV. Деловой центр, г. Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду

V. Торговый центр, г. Тюмень

Варианты ответов:

* I, IV, V
* I, II
* **II, III**
* II, III, IV, V

**3.1.2.28.** Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

* Регион расположения
* **Планы покупателя по использованию здания**
* Дата проведения капитального ремонта
* Возраст здания

**3.1.2.29.** Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

* Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
* Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
* **Цена в расчете на кубический метр для офисного здания**
* Цена в расчете на номер для гостиницы

**3.1.2.30.** При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

I. Цены предложений аналогичных объектов недвижимости

II. Среднерыночные цены на аналогичные объекты

III. Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости

IV. Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки

Варианты ответа:

* I
* I, II
* I, II, III
* I, II, III, IV
* **I, III**
* II, IV

**3.1.2.31** Дисконтный множитель (ДМ) на начало периода рассчитывается по формуле (Y – ставка дисконтирования, n – номер периода):

* ДМ = (1+Y) ^(n-0.5)
* **ДМ = 1/(1+Y) ^(n-1)**
* ДМ = 1/(1+Y) ^(n-0.5)
* ДМ = (1+Y) ^n
* ДМ = 1/(1+Y) ^n
* ДМ = (1+Y) ^(n-1)

**3.1.2.32.** Укажите формулу расчета фактора фонда возмещения.

* SFF = ((1+i)^n - 1) / i
* SFF = 1 / ((1+i)^n - 1)
* **SFF = i / ((1+i)^n - 1)**
* SFF = i / (1 - (1+i)^n)

**3.1.2.33.** Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, какие из перечисленных ниже данных необходимы?

I. Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.

II. Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.

III. Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.

IV. Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.

Варианты ответов:

* I, III
* I, II, III, IV
* **II, IV**
* II, III, IV

**3.1.2.34.** Норма возврата капитала это:

* величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию;
* **величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта;**
* величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
* величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.

**3.1.2.35.** По какой формуле рассчитывается средний месячный цепной ценовой индекс (h) (ЦО – цена объекта в нулевом месяце, Цn – цена объекта в n-ом месяце, n – количество месяцев)?

* h = (Цn – Ц0)^(1/n)
* h = (Цn / Ц0)/n
* h = (Цn – Ц0)^n
* h = (Цn – Ц0)/n
* h = (Цn / Ц0)^n
* **h = (Цn/Ц0)^(1/n)**

**3.1.2.36.** Как изменится ставка капитализации, если увеличится оставшийся срок экономической жизни?

* Не изменится.
* **Уменьшится.**
* Увеличится.
* Не хватает данных для ответа.

**3.1.2.37.** Определение абсолютной корректировки:

I. Денежная корректировка, которая применяется как к единице сравнения, так и объекту в целом.

II. Денежная корректировка, которая применяется к единице сравнения.

III. Корректировка в процентах.

IV. Корректировка в долях от единицы.

Варианты ответа:

* II
* **I**
* III
* III, IV

**3.1.2.38.** Выберете неверный ряд дисконтных множителей, которые рассчитаны на основании неизменных во времени ставок дисконтирования через равные периоды времени (выбор из списка).

* 0,909 0,826 0,751 0,683 0,621
* 0,870 0,756 0,658 0,572 0,497
* 0,833 0,694 0,579 0,482 0,402
* **0,833 0,694 0,482 0,579 0,402**

**3.1.2.39.** Как соотносятся величины текущей стоимости положительных денежных потоков при их дисконтировании на начало / середину / конец периода (ДПн, ДПс и ДПк соответственно)?

* **ДПн > ДПс > ДПк**
* ДПн < ДПс < ДПк
* ДПс > ДПн > ДПк
* ДПк > ДПс > ДПн

**3.1.2.40.** При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя?

* кадастровой
* ликвидационной
* справедливой
* рыночной
* **инвестиционной**

**3.1.2.41.** Коэффициентная корректировка вносится:

* **умножением цены аналога на коэффициент;**
* умножением цены объекта оценки на коэффициент;
* внесением абсолютной корректировки к цене аналога;
* внесением абсолютной корректировки к цене объекта оценки.

**3.1.2.42.** Выберите верное утверждение по методу дисконтирования денежных потоков:

* объект с бесконечным сроком жизни имеет бесконечную стоимость;
* при увеличении ставки дисконтирования стоимость растет;
* **при уменьшении ставки дисконтирования стоимость растет;**
* ни один из перечисленных.

**3.1.2.43.** Время, которым оценивается возраст объекта в определённый момент времени в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость – это:

* хронологический возраст
* **эффективный возраст**
* срок экономической жизни
* оставшийся срок экономической жизни

**3.1.2.44.** Период времени, в течение которого здание физически существует и пригодно для того, чтобы в нем жили и работали, это:

* хронологический (фактический) возраст;
* срок экономической жизни;
* **срок физической жизни;**
* эффективный возраст;
* оставшийся срок экономической службы.

**3.1.2.45.** Укажите верную формулу расчета совокупного износа при применении мультипликативной модели износа (Кфиз - коэффициент физического износа, Кфун - коэффициент функционального устаревания, Кэк - коэффициент экономического устаревания):

* Ксов = Кфиз + Кфун + Кэк;
* Ксов = 1 - (Кфиз + Кфун + Кэк);
* Ксов = (1 - Кфиз) \* (1 - Кфун) \* (1 - Кэк);
* **Ксов = 1 - (1 - Кфиз) \* (1 - Кфун) \* (1 - Кэк);**
* Ксов = (1 - Кфиз) \* (1 - Кфун) \* (1 - Кэк) – 1.

**3.1.2.46.** Какая поправка вносится в случае, если аналог уступает по качеству, параметру или свойству объекту оценки?

* Со знаком плюс к стоимости объекта оценки.
* Со знаком минус к стоимости объекта оценки.
* **Со знаком плюс к цене аналога.**
* Со знаком минус к цене аналога.

**3.1.2.47.** Что такое неустранимый износ (устаревание)?

* Износ (устаревание), которые невозможно устранить
* Износ (устаревание), которые невозможно устранить при существующих на дату оценки технологиях
* Уменьшение величины затрат на воспроизводство или замещение объектов, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки
* Потеря стоимости, устранение которой выходит за рамки договорных обязательств по гарантийному ремонту завода-изготовителя (застройщика)
* **Износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат**

**3.1.2.48.** Какие методы оценки земельных участков в соответствии с распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. №568 не используются для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка?

I. Метод сравнения продаж

II. Метод капитализации земельной ренты

III. Метод предполагаемого использования

IV. Метод остатка

V. Нет правильного ответа

Варианты ответа:

* I
* II
* I, II, III
* IV
* **V**
* II, IV

**3.1.2.49.** Что является факторами стоимости при определении рыночной стоимости ЗУ?

I. Местоположение и окружение

II. Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (в том числе платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер)

III. Информация о планах использования участка собственником

IV. Физические характеристики (в том числе рельеф, площадь, конфигурация)

Варианты ответа:

* **I, II, IV**
* I, IV
* I, II, III, IV
* I, II

**3.1.2.50.** Расчет нормы возврата (НВ) капитала по методу Инвуда производится по формуле:

* НВ = (1+Y)/(1+r), где Y - ставка дохода на инвестиции, r - темп роста в долгосрочном периоде
* НВ = 1/n, где n - оставшийся срок экономической жизни
* НВ = 1/n, где n - эффективный возраст
* НВ = Y + 1/n, где Y - ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни
* **НВ = Y / ((1+Y)^n-1), где Y - ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни**
* НВ = Yrf / ((1+Yrf)^n-1), где Yrf - безрисковая ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни

**3.1.2.51.** Дисконтный множитель (ДМ), при формировании денежного потока в конце периода, рассчитывается по формуле (Y – ставка дисконтирования, n – номер периода):

* ДМ = (1+Y)^(n-0.5)
* ДМ = 1/(1+Y)^(n-1)
* ДМ = 1/(1+Y)^(n-0.5)
* ДМ = (1+Y)^n
* **ДМ = 1/(1+Y)^n**
* ДМ = (1+Y)^(n-1)

**3.1.2.52.** Выберите неверный ряд дисконтных множителей, которые рассчитаны на конец периода на основе одинаковых ставок дисконтирования, через равные по длине периоды.

* 0,8929 0,7972 0,7118 0,6355 0,5674
* **0,8696 0,7561 0,6575 0,5619 0,4816**
* 0,8403 0,7062 0,5934 0,4987 0,4190
* 0,9091 0,8264 0,7513 0,6830 0,6209

**3.1.2.53.** Какой показатель может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости офисного здания сравнительным подходом?

I. Цена за 1 кв. м общей площади

II. Цена за 1 кв. м арендопригодной площади

III. Цена за 1 куб.м объема здания

Варианты ответа:

* **I, II**
* I
* I, II, III
* II

**3.1.2.54.** Временной период с даты оценки объекта до конца его экономической жизни, это:

Варианты ответа:

* Эффективный возраст
* **Оставшийся срок экономической жизни**
* Полный срок экономической жизни
* Срок службы

**3.1.2.55.** Что входит в совокупный износ?

Варианты ответа:

* физический, функциональный и моральный износы / устаревания
* физический, экономический и внешний износы / устаревания
* физический, функциональный, моральный и экономический износы / устаревания
* **физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический) износы / устаревания**

**3.1.2.56.** Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным – это:

Варианты ответа:

* **Срок экономической жизни**
* Хронологический (фактический) возраст
* Срок фактической жизни
* Эффективный возраст

**3.1.2.57.** Как изменится рыночная стоимость объекта недвижимости, который не сдается в аренду, определяемая методом дисконтирования денежных потоков, если период прогнозирования увеличится на 2 года, а все показатели в расчете сбалансированы?

Варианты ответа:

* Уменьшится
* Увеличится
* Не изменится
* **Не хватает данных**

**3.1.2.58.** Эффективный возраст это:

Варианты ответа:

* Период времени, в течение которого здание физически существует
* Временной период с даты оценки до конца его экономической жизни
* Временной период с момента создания до момента пока его использование экономически целесообразно
* **Время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость**

**3.1.2.59.** Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости (CКеон), землю (CКзу), улучшения (CКул)?

Варианты ответа:

* СКзу < CКеон > CКул
* **СКзу < CКеон < CКул**
* СКзу > CКеон > CКул
* CКеон > CКул > СКзу

**3.1.2.60.** Как соотносятся величины текущей стоимости положительных денежных потоков при их дисконтировании на начало / середину / конец периода соответственно?

Варианты ответа:

* НАЧАЛО < СЕРЕДИНА < КОНЕЦ
* **НАЧАЛО > СЕРЕДИНА > КОНЕЦ**
* СЕРЕДИНА > НАЧАЛО > КОНЕЦ
* КОНЕЦ > СЕРЕДИНА > НАЧАЛО

## **Практика**

* + 1. **Затратный подход**

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

Индекс изменения цен (к базовому ХХ году, на середину года):

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

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

Варианты ответа:

* 5600
* 2450
* **3150**
* 2500

**3.2.1.2.** Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет накопленный износ, определяемый мультипликативным методом?

Варианты ответа:

* 30%
* **27,3%**
* 70,0%
* 72,7%

**3.2.1.3.** Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе расположения оцениваемого объекта, чистый операционный доход от объекта снизился с 500 до 400 руб. с 1 кв. м арендопригодной площади в год. Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10% и не зависит от фактов ухудшения экологической ситуации. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. В результате действия негативных факторов происходит снижение стоимости земельного участка и появляется внешнее устаревание улучшений. Определить величину внешнего устаревания, относящуюся к зданию. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

* **700 000**
* 1 000 000
* 300 000
* 1 300 000
* 100 000

**3.2.1.4.** Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м3 составляет 100 000 руб., объемом 175 м3 - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1,7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночную стоимость смонтированного резервуара объемом 150 куб.м с использованием коэффициента торможения. Данные для расчета износа: хронологический возраст 10 лет, полный срок жизни 28 лет, остаточный срок экономической службы 15 лет.

Варианты ответа:

* 98 665
* 100 719
* **116 214**
* 127 607
* 129 875
* 139 457
* 216 933

**3.2.1.5.** Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20%.

Варианты ответа:

* 94,4 млн руб.
* 46 млн руб.
* **100 млн руб.**
* 23,6 млн руб.
* 112,4 млн руб.

**3.2.1.6.** (4 балла).

На рассматриваемом земельном участке юридически и физически можно построить:

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

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

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

Варианты ответа:

* Менее 33 400
* **Менее 39 000**
* Более 39 000
* Менее 55 800
* Более 33 400

**3.2.1.7.** Оценщик проводит оценку зарегистрированного объекта недвижимости - подземного резервуара из нержавеющей стали внешним объемом 30 м3 и массой 10 тонн. В распоряжении оценщика имеются следующие данные: Стоимость изготовления металлоконструкций резервуара из углеродистой стали – 8 руб./кг без учета НДС, из нержавеющей стали – 15 руб./кг, без учета НДС. Стоимость доставки – 5% от стоимости металлоконструкций резервуара. Затраты на монтаж составляют 150% от стоимости металлоконструкций надземных металлических резервуаров и 170% от стоимости металлоконструкций надземных железобетонных и подземных металлических резервуаров. В качестве базы, к которой применяется коэффициент, выступает стоимость резервуаров из нержавеющей стали или железобетона (в зависимости от резервуара). Дополнительно необходимо понести затраты по выемке и вывозу грунта, которые составляют 1000 руб./м3 без учета НДС. Необходимый объем таких работ рассчитывается на основе внешнего объема резервуара и принимается равным ему. Оценщик пришел к выводу, что прибыль предпринимателя равна нулю. Срок службы резервуара определен на уровне 20 лет, оставшийся срок службы – 15 лет, хронологический возраст – 3 года. Функциональное и экономическое устаревание отсутствует. Все данные приведены для условий России. Определите рыночную стоимость данного резервуара в рамках затратного подхода (без учета НДС). Результат округлить до сотен рублей.

Варианты ответа:

* 110 600
* **331 900**
* 354 000
* 376 100
* 405 000
* 309 400

**3.2.1.8.** Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

* **4 000 000**
* 8 500 000
* 3 000 000
* 3 500 000
* 2 500 000

**3.2.1.9.** Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на 2017 год (на середину периода). Затраты на строительство данного объекта недвижимости в 2010 году составили 1 000 000 руб. Срок жизни 70 лет.

Индексы роста цен (на середину периода):

|  |  |
| --- | --- |
| **Год** | **Индекс** |
| 2009 | 83 |
| 2010 | 85 |
| 2011 | 92 |
| 2012 | 95 |
| 2013 | 101 |
| 2014 | 106 |
| 2015 | 110 |
| 2016 | 115 |
| 2017 | 119 |

Варианты ответа:

* 1 000 000
* 1 400 000
* **1 260 000**
* 1 190 000

**3.2.1.10.** Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы - 820 мм, толщина стенки трубы - 10 мм. Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации - 57 рублей за тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки 10 мм - 202 тонн/километр. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки - 1,15. Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки - 16 000 рублей/километр. Возраст трубы 10 лет, полный срок службы - 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

* 1 366 000
* **1 452 000**
* 2 057 000
* 2 299 000
* 572 000

**3.2.1.11.** Определите рыночную стоимость объекта недвижимости, представленного земельным участком и стоящем на нем зданием. Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа и устареваний рассчитаны на уровне 11 000 000 руб., обнаружены признаки физического износа (физ. износ на уровне 10%). Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, физ. износа и всех видов устареваний оценены на уровне 8 800 000 руб. рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 руб.

Варианты ответа:

* **10 800 000**
* 9 040 000
* 12 560 000
* 13 000 000

**3.2.1.12.** (4 балла).

Определить в ценах 2016 года затраты на замещение / воспроизводство с учетом физического износа складского здания из железобетона. Здание расположено в Саратовской области. Следует использовать только один наиболее близкий аналог и учесть корректировку на объем. Отрасль – деревообработка. Строительный объем объекта оценки 8000 куб.м. В справочнике приведены удельные показатели стоимости строительства в ценах Московской области по состоянию на 2014 год. Возраст объекта оценки 10 лет, полный срок службы 40 лет, оставшийся срок службы 27 лет. Износ определить по методу эффективного возраста. Прибыль предпринимателя, функциональное и внешнее устаревание равны нулю. Результат округлить до сотен тысяч.

Данные об объектах-аналогах из отраслевого справочника

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

Поправка на разницу в объеме

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

Регионально-экономическая корректировка по материалу стен

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

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

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

Варианты ответа:

* 11 200 000
* 15 200 000
* 8 400 000
* 14 700 000
* **12 800 000**

**3.2.1.13.** Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания: фундамент – 10%; стены – 15%; перекрытия – 20%; крыша – 15%; прочие элементы –40%. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

Варианты ответа:

* 8%
* 18%
* 20%
* **24%**

**3.2.1.14.** (4 балла).

При каких значениях прибыли предпринимателя (в % от выручки от продажи) вариант строительства жилого дома будет являться НЭИ рассматриваемого земельного участка? Есть два варианта использования свободного ЗУ:

*1 вариант использования:* Строительство офисного здания (общая площадью 5000 кв.м., арендопригодная - 4500 кв.м., арендная ставка 10 000 руб., загрузка 90%, операционные расходы составляют 1500 руб./кв.м. арендопригодной площади, коэффициент капитализации 12%, затраты на строительство 30 000 руб./кв.м. прибыль предпринимателя – 20% от цены продажи здания).

*2 вариант использования:* Строительство жилого дома (общая площадь - 5000 кв.м., площадь квартир - 4 000 кв.м., цена реализации квартир - 90 000 руб./кв.м., затраты на строительство – 45 000 руб./кв.м.)

Варианты ответа:

* **меньше 16,6%**
* больше 16,6%
* меньше 19,5%
* больше 19,5%

**3.2.1.15.** Объект недвижимости построен в 2010 году, оценивается в 2018 году. Срок службы 25 лет, эффективный возраст 12. Определить остаточный срок службы.

Варианты ответа:

* 8 лет
* 10 лет
* 12 лет
* **13 лет**

**3.2.1.16.** Затраты на создание зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 120 м3 составляют 110 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1,7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать стоимость замещения смонтированного резервуара объемом 150 куб.м с использованием коэффициента торможения. Для расчета коэффициента торможения использовать данные: затраты на создание металлического резервуара объемом 100 м3 составляют 100 000 руб., объемом 175 м3 - 140 000 руб.

Варианты ответа:

* 228 900
* 235 200
* 125 800
* **213 900**

**3.2.1.17.** Рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 10 000 000 руб. Затраты на воспроизводство составляют 8 000 000 руб. Физический износ 20%, функциональное устаревание 10%. Определить рыночную стоимость прав на земельный участок при аддитивной модели определения совокупного износа.

Варианты ответа:

* 7 600 000
* 7 000 000
* **4 400 000**
* 4 240 000
* 3 000 000

**3.2.1.18.** Определить стоимость объекта недвижимости, представленного земельным участком и зданием. Затраты на замещение для здания без учёта прибыли предпринимателя 10 млн рублей, износ здания отсутствует. Рыночная стоимость участка 2 млн рублей, прибыль предпринимателя 30%.

Варианты ответа:

* 9,69 млн
* 9 млн
* **15 млн**
* 12 млн
* 27 млн

**3.2.1.19.**Затраты на замещение улучшений без учета износов и устареваний составляют 500 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 20 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом эффективного возраста, если хронологический возраст улучшений 25 лет?

* **200 000**
* 250 000
* 300 000
* недостаточно данных для решения
  + 1. **Сравнительный подход к оценке**

**3.2.2.1.** Объект оценки - право собственности на коттедж и земельный участок. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и отличается тем, что имеет на 50 кв.м. большую площадь дома, а также отдельно-стоящий гараж. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие гаража увеличивает рыночную цену на 150 000 руб., а каждый дополнительный кв. м площади коттеджа прибавляет 8 000 руб. к рыночной цене объекта. Считать, что иные характеристики объекта и аналога сопоставимы. Определить рыночную стоимость Объекта оценки. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

* 750 000
* 1 550 000
* 850 000
* 1 250 000
* **450 000**

**3.2.2.2.** Определить рыночную стоимость 5-х звёздочной гостиницы с годовым ЧОД 1 300 000 руб. Аналог 1: 5-х звёздочная гостиница продана за 8 400 000 руб., её годовой ЧОД составлял 900 000 руб. Аналог 2: 3-х звёздочная гостиница продана за 8 000 000 руб., её годовой ЧОД составлял 1 200 000 руб.

* **12,1 млн** руб.
* 10,4 млн руб.
* 8,7 млн руб.
* 14 млн руб.

**3.2.2.3.** Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью C = 500 – 2\*S. Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки – 50 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака).

Варианты ответов:

* -9%
* +9%
* -11%
* **+11%**
* +10%

**3.2.2.4.** Объект сравнения был продан за 6 месяцев до даты оценки. В процессе оценки было выявлено, что для данного вида недвижимости характерно ежемесячное удорожание на 2%. Необходимо определить корректировку на дату оценки для данного объекта сравнения. Результат округлить до десятых долей процента.

Варианты ответов:

* +12,0%
* -12,0%
* **+12,6%**
* -12,6%

**3.2.2.5.** Арендная плата в 2003 г. - 1000 руб. Индекс 2003-2005 – 1,5, индекс 2005-2017 – 3,45. Какова арендная плата на 2017 г.?

Варианты ответов:

* 3450
* **5175**
* 1500
* 2300

**3.2.2.6.** (4 балла).

Определить рыночную стоимость двухкомнатной квартиры во введенном в эксплуатацию доме эконом-класса, находящемся в Юго-Восточном административном округе населенного пункта. Общая площадь квартиры 60 кв.м., жилая площадь квартиры 41 кв.м. Разница между ценами сделок и ценами предложений составляет 7%. Для расчета удельной стоимости объекта скорректированные цены аналогов учитывайте с одинаковыми весами, корректировки применяйте последовательно. Результат расчета округлите до десятков тысяч рублей.

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

**Табл.1.** Расчет удельной стоимости квартир сравнительным подходом

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

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **округ** | **квартиры, руб./кв.м.** | **апартаменты, руб./кв.м.** |
| ЮВАО | 181 500 | 165 000 |
| ВАО | 169 400 | 154 000 |
| СВАО | 154 000 | 140 000 |

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

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| **стадия** | **корректировка относительно последующей стадии** |
| Начаты земляные работы | -10% |
| Начато строительство наземной части | -15% |
| Введен в эксплуатацию | 0% |

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

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

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

* **10 090 000**
* 9 120 000
* 9 530 000
* 9 800 000
* 9 930 000

**3.2.2.7.** Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв.м. (без учета площади дебаркадера). Цена аналога (здания без дебаркадера) – 40 000 руб./кв.м. При прочих равных, объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 30% дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога. Абсолютная корректировка на наличие дебаркадера - 50 000 руб. Для решения данной задачи первой вносится относительная корректировка. Внесение иных корректировок не требуется. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

* 40 050 000
* 27 950 000
* 52 050 000
* **28 050 000**
* 28 000 000

**3.2.2.8.** Найти коэффициент уторгования для торгового помещения, расположенного на 1 этаже. Даны следующие данные для расчета:

* офисное помещение на 2 этаже. Продавалось за 1,2 млн руб., было продано за 980 тыс. руб.;
* торговое помещение на 1 этаже. Продавалось за 2,2 млн руб., было продано за 1,6 млн руб.;
* магазин на 1 этаже. Продавался за 600 тыс. руб., был продан за 600 тыс. руб.;
* помещения фитнес центра, вроде без указания этажа. Продавался за 2 млн руб., был продан за 1,9 млн руб.;
* помещения супермаркета на 1 этаже. Продавался за 2 млн руб., был продан за 1,7 млн руб.

Варианты ответа:

* 21,1%
* 13,6%
* **14,1%**
* 15,0%

**3.2.2.9.** Рассчитать стоимость арендной ставки по состоянию на начало 2017 года. Известно, что величина арендной ставки по состоянию на начало 2003 года составляла 1000 руб., индекс перехода цен с 2003 по 2005 год составляет 1,54. Индекс перехода цен с 2005 по 2017 год составил 2,56.

* 1662
* 2560
* **3942**
* 4100

**3.2.2.10.** Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 2 га, категории земли населенных пунктов, разрешенное использование – строительство торговых объектов. Имеется информация о следующих предложениях на продажу земельных участков (цена, предложения, площадь, категория, разрешенное использование).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **аналог** | **цена предложения** | **площадь, га** | **категория** | **разрешенное использование** |
| 1 | 450 тыс. руб. | 2 | земли населенных пунктов | строительство офиса |
| 2 | 700 тыс. руб. | 2,2 | земли населенных пунктов | строительство ТЦ |
| 3 | 400 тыс. руб. | 1,8 | земли промышленности | строительство станции с производственного объекта с торговыми площадями |
| 4 | 500 тыс. руб. | 1,8 | земли населенных пунктов | строительство автозаправочной станции с объектами придорожного сервиса |
| 5 | 600 тыс. руб. | 2 | земли населенных пунктов | строительство торговых объектов |

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

Варианты ответа:

* 540
* **600**
* 580
* 630
* 620

**3.2.2.11.** В качестве аналога для оценки объекта недвижимости – офисного 8-этажного здания (права собственности) класса С, 1960 года постройки. общей площадью 5 тыс. кв.м. и арендопригодной площадью 4500 кв.м. используется предложение на продажу офисного 9-этажного здания (права собственности) класса В, 1990 года постройки, общей площадью 10 тыс. кв.м. и арендопригодной площадью 8000 кв.м. Здание аналога сдано в долгосрочную аренду по ставкам выше рыночных для этого здания. Исходя из приведенного описания, перечислите все корректировки к цене аналога, которые необходимо применить, предполагая, что все иные характеристики, кроме описанных в условии у объекта недвижимости и аналога идентичны.

Варианты ответа:

* Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, местоположение, общую площадь
* Корректировка на физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общей и арендопригодной площади, передаваемые права с учетом обременений.
* Корректировка на уторговывание, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение площадей и арендопригодные площади
* Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, соотношение общей и адендопригодной площади
* **Корректировка на уторговывание, передаваемые права с учетом обременений, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общей и арендопригодной площади**

**3.2.2.12.** Валовый рентный мультипликатор для рынка офисных помещений составляет 5. Определить рыночную стоимость офисного помещения общей площадью 100 кв. м., если известно, что оно сдано в аренду по ставке 1000 руб./кв.м., общей площади в месяц, дополнительно арендатор возмещает операционные расходы из расчета 100 руб./кв.м. общей площади в месяц. Ставки аренды и возмещения операционных расходов соответствуют рыночным. Результат округлить до сотен тысяч руб.

Варианты ответа:

* 6 000 000
* 5 400 000
* **6 600 000**
* 7 920 000
* 5 500 000

**3.2.2.13.** Рассчитать стоимость 1 кв.м. бизнес-центра класса В (находится в центре, отделка евростандарт, данные характеристики типичны для данного класса). Аналог класс С, 50 000 руб./кв.м. (находится на окраине, простая отделка, данные характеристики типичны для данного класса). Класс С дешевле В на 25%, евроотделка лучше простой на 16%, центр лучше окраины на 14%. Определение класса включает в себя характеристики отделки и местоположения.

* 28 357,53
* 37 500,00
* 62 500,00
* **66 666,67**
* 88 160,00

**3.2.2.14.** Оценщиком обнаружен аналог, который продается в рассрочку на 5 лет под 10%, выплаты в конце года, данный процент ниже рыночного. Рыночная ставка по кредиту 13%. Рассчитать корректировку на способ финансирования, если объект оценки продается при условии моментальной оплаты.

* 0,38
* 0,62
* 0,77
* **0,93**
* 0,97
* 1,03
* 1,3

**3.2.2.15.** Определить рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1000 кв.м., требующего косметического ремонта. Имеется аналог - двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. м, в котором проведен косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 руб. Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает. Имеются также следующие данные по парным продажам для расчета абсолютной корректировки на состояние:

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

Результат округлить до тыс. рублей.

Варианты ответа:

* 667 000
* **700 000**
* 800 000
* 750 000
* 600 000

**3.2.2.16.** Рассчитайте валовый рентный мультипликатор для объекта недвижимости, если он был продан за 0.8 млн руб., полностью сдан в аренду и арендный доход составляет 200 тыс. руб., чистый операционный доход -150 тыс. руб., чистая прибыль -100 тыс. руб. Результат округлить до десятых.

Варианты ответа:

* 0,19
* **4,00**
* 0,25
* 8,00
* 5,30

**3.2.2.17.** (4 балла).

Определите рыночную стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 43 кв. м, жилая площадь 22 кв. м, расположенной в завершенном строительстве доме в ЮВАО. Использовать для расчета все аналоги, приведенные в расчетной таблице. В таблицах ниже приведены данные для определения корректировок. Кроме указанных в таблице 1 не требуются иные корректировки. Использовать данные таблицы ниже для расчета относительных корректировок. При взвешивании аналогам присвоить равные веса. Скидка на переход от цен сделок к ценам предложений 7%.

**Таблица 1** Расчет удельной стоимости квартир сравнительным подходом

|  | **ОО** | **ОА 1** | **ОА 2** | **ОА 3** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип | Квартира | Квартира | Квартира | Апартаменты |
| Кол-во комнат | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Класс | Комфорт | Бизнес | Комфорт | Комфорт |
| Местоположение | ЮВАО | ВАО | ЮВАО | ЮВАО |
| Стадия строительства | 3 | 3 | 2 | 3 |
| Цена предложения, руб./кв.м. общей площади |  | 150 000 | 145 000 | 135 000 |
| Корректировки |  |  |  |  |
| - на уторгование |  |  |  |  |
| - на тип недвижимости |  |  |  |  |
| - на кол-во комнат |  |  |  |  |
| - на класс объекта |  |  |  |  |
| - на местоположение |  |  |  |  |
| - на стадию |  |  |  |  |

**Таблица 2** Средние цены на квартиры и апартаменты по округам

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Квартира** | **Апартаменты** |
| ЮВАО | 181 000 | 165 000 |
| ВАО | 169 000 | 145 000 |
| ЮЗАО | 172 000 | 151 000 |

**Таблица 3** Скидка к цене в зависимости от количества комнат (при прочих равных условиях)

|  |  |
| --- | --- |
|  | **К стоимости 1-комн.** |
| 1 комн. | 0 |
| 2 комн | -5% |
| 3 комн | -10% |

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

|  |  |
| --- | --- |
|  | **К стоимости последующей стадии** |
| 1 - котлован | -10% |
| 2 - строительство не завершено | -15% |
| 3 - дом сдан | 0% |

**Таблица 5** Средние цены на квартиры по классам (при прочих равных условиях)

|  |  |
| --- | --- |
| Бизнес | 150 000 |
| Комфорт | 130 000 |
| Эконом | 110 000 |

Варианты ответа:

* 5 577 000
* 5 857 000
* 6 005 000
* **6 208 000**
* 6 823 000

**3.2.2.18.** На 01.01.2005 арендная ставка была 200 р. За период с 01.01.2005 по 31.12.2016 арендные ставки выросли на 128%. За период с 01.01.2010 по 31.12.2016 на 37%. Найти арендную ставку на 01.01.2010.

Варианты ответа:

* 456
* 382
* **333**
* 274

**3.2.2.19.** Оценщиком проведены исследования квартир площадью 30 кв.м. и 45 кв.м., вследствие чего формула нахождения удельной стоимости имеет следующий вид: C = 50 000 - 70\*S. Определить рыночную стоимость квартиры площадью 200 кв.м.

Варианты ответа:

* 36 000
* 42 500
* 7 200 000
* 8 500 000
* 10 000 000
* **Расчет по данной модели может привести к некорректным результатам**

**3.2.2.20.** Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 2 га, категории земли промышленности, разрешенное использование – строительство административно-офисных объектов. Имеется информация о следующих предложениях на продажу земельных участков (цена предложения, площадь, категория, разрешенное использование).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **аналог** | **цена предложения** | **площадь, га** | **категория** | **разрешенное использование** |
| 1 | 600 тыс. руб. | 2 | земли промышленности | строительство офиса |
| 2 | 800 тыс. руб. | 2,2 | земли промышленности | строительство ТЦ |
| 3 | 400 тыс. руб. | 2,2 | земли промышленности | строительство производственного объекта с офисными площадями |
| 4 | 500 тыс. руб. | 1,8 | земли промышленности | строительство гостиницы |
| 5 | 700 тыс. руб. | 1,8 | земли населенных пунктов | строительство административного здания |

Для расчета предположить, что НЭИ для всех предложений соответствует разрешенному использованию, корректировка на уторговывание 7%, корректировка цены единицы сравнения – 1га – аналога на площадь при отклонении площади аналога от площади объекта на +/- 10% составляет соответственно +/-3%. Значения прочих характеристик считать одинаковыми, веса использованных аналогов взять равными. Результат округлить до десятков тысяч.

Варианты ответа:

* 540
* **630**
* 580
* 600
* 620

**3.2.2.21.** Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15000 кв.м. жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв.м., цена продажи 10 млн руб.

Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 тыс. кв.м. жилья, цена продажи 15 млн руб.

В. Участок общей площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15000 кв.м., цена продажи 30 млн руб.

Г. Участок общей площадью 2,5 га под строительство 20000 кв.м. жилья, цена продажи 60 млн руб.

Варианты ответа:

* 22,5 млн руб.
* 30 млн руб.
* 39 млн руб.
* **45 млн руб**.
* 48 млн руб.

**3.2.2.22.** В 2017 году квартира стоит 2,5 млн руб. Индекс с 2005 по 2017 - 3,4. Индекс с 2005 по 2010 - 1,7. Сколько стоит квартира в 2010 г.?

Варианты ответа:

* 4,25 млн руб.
* **1,25 млн руб.**
* 5,00 млн руб.
* 3,40 млн руб.
* 2,00 млн руб.

**3.2.2.23.** Влияние общей площади на стоимость объекта недвижимости описывается зависимостью C = 500 – 2\*S. Данная зависимость определена при анализе объектов площадью от 50 до 90 кв.м. Площадь аналога 70 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака) для объекта площадью 200 кв.м. Варианты ответов:

* -9%
* +9%
* -11%
* +11%
* **недостаточно данных для расчета**
  + 1. **Доходный подход к оценке**

**3.2.3.1.** Определить годовой потенциальный валовой доход для объекта недвижимости. - Общая площадь помещений 450 кв. м. Арендопригодная площадь помещений 410 кв. м. Рыночная арендная плата 7000 руб./кв.м. арендопригодной площади в год. Вакантная площадь 5%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

* 2 727 000
* **2 870 000**
* 2 432 000
* 3 150 000
* 3 014 000

**3.2.3.2.** (4 балла).

Рассчитать ставку капитализации. На дату оценки срок физической жизни здания составлял 15 лет, эффективный возраст объекта - 30 лет. Полный срок экономической жизни объекта - 60 лет. Безрисковая ставка инвестирования 6%, срок рыночной экспозиции объекта 3 месяца, премия за риск вложения в недвижимость - 4%, премия за инвестиционный менеджмент - 3%, средняя ставка кредитования по залог аналогичных объектов - 12%. Возврат инвестиций осуществляется по методу Инвуда. Результат округлить до сотых долей процента.

Варианты ответа:

* 19,01%
* 15,54%
* 20,51%
* **14,75%**
* 16,69%

**3.2.3.3.** (4 балла).

Определить рыночную стоимость офисного здания, если известно что его общая площадь составляет 5 тыс. кв.м., арендопригодная площадь 4 тыс. кв. м. Предполагается, что первый и второй годы прогнозного периода, здание сдается в краткосрочную аренду на рыночных условиях, рыночная ставка аренды – 25 тыс. руб./кв. м/год, при этом загрузка площадей составляет 70% в первый и 50% во второй годы. Начиная с третьего года, все здание будет сдано одному арендатору в аренду на 49 лет. В первый год ставка аренды составит 10 тыс. руб./кв.м. арендопригодной площади/год, а начиная со второго и далее на весь срок аренды – 30 тыс. руб./кв.м. арендопригодной площади / год. Можно считать, что в течение всего срока аренды поступления платежей по договору полностью гарантировано. Дополнительно к арендной плате все арендаторы оплачивают операционные расходы в размере 2 тыс. руб./кв.м. арендуемой площади/год, что соответствует рыночной практике. Фактические операционные расходы по зданию составляют 8 тыс. руб./кв.м./год общей площади. Все ставки аренды, возмещаемые и фактические расходы предполагаются постоянными, ставка терминальной капитализации – 12%, затраты на продажу не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций -14%. Период прогноза предположить равным трем годам. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до миллионов..

Варианты ответа:

* 472 млн руб.
* 1 178 млн руб.
* **542 млн руб.**
* 482 млн руб.
* 548 млн руб.

**3.2.3.4.** Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год. Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать ЧОД от з/у.

Варианты ответа:

* 90 000
* **210 000**
* 240 000
* 2 100 000
* 2 700 000

**3.2.3.5.** Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка методом остатка, если известно, что рыночная стоимость единого готового объекта недвижимости, который в соответствии с принципом НЭИ на нем целесообразно построить, составляет 2 000 000 руб., прямые затраты на строительство составляют 500 000 руб., косвенные издержки, в том числе проценты по кредитам - 20% от величины прямых затрат на строительство, сумма кредита составит 300 000 руб., среднерыночная прибыль девелопера при реализации подобных проектов - 25% от стоимости готового объекта. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

* **900 000**
* 500 000
* 600 000
* 1 000 000

**3.2.3.6.** (4 балла).

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5000 кв.м., арендопригодная площадь 4500 кв.м. Известно, что затраты на строительство составят 400 млн руб. и будут понесены в течение двух лет равными долями, после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 20000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 70%, а, начиная со следующего, стабилизируется на 85%. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Ставка терминальной капитализации составляет 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, ставка дисконтирования операционного периода 16%, инвестиционного периода - 21%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответов:

* 124 000 000
* 161 000 000
* 165 000 000
* **186 000 000**
* 187 000 000
* 209 000 000
* 229 000 000
* 240 000 000

**3.2.3.7.** Рассчитать ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход – 190 тыс. руб. в год, чистый операционный доход – 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до процентов.

Варианты ответа:

* **15 %**
* 20 %
* Недостаточно данных для решения
* 5 %
* 19 %

**3.2.3.8.** (4 балла).

Оценить недвижимость, чистый операционный доход которой в течение ближайших 6 лет составит ежегодно 35000 д.е. В конце шестого года планируется продажа объекта за 220 000 д.е. Объект был приобретён с привлечением кредита в сумме 100 000 д.е. на срок 10 лет под 12% годовых с ежегодными выплатами в конце периода. Требуемая инвестором ставка дохода на вложенный собственный капитал 15%.

Варианты ответа:

* 227 569
* 255 358
* 304 329
* **237 349**
* 249 702
* 260 590

**3.2.3.9.** Какая максимальная сумма может быть уплачена за здание на текущий момент, если предполагается, что через 4 года оно может быть продано не дороже чем за 2,8 млн руб. В течение этих 4 лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая норма доходности для подобных проектов составляет 26% годовых (дисконтирование на конец периода). Среднерыночная ставка кредитования для аналогичных инвестиций составляет 18%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

* 1 400 000
* **1 111 000**
* 1 444 000
* 1 628 000
* 1 373 000

**3.2.3.10.** Рассчитать ставку дисконтирования, номинированную в рублях; в качестве безрисковой ставки использовать данные о ставке по государственным облигациям. Доходность по государственным облигациям валютного займа - 3,5%, доходность ОФЗ – 3,1%, премия за риск-вложения и премия за инвестиционный менеджмент – по 2,5%. Срок экспозиции – 4 месяца.

Варианты ответов:

* 12,10%
* **9,13%**
* 9,53%
* 9,67%

**3.2.3.11.** Известно, что для офисных помещений на дату оценки ВРМ составляет 5. Рассчитать стоимость офисного помещения, которое сдаётся в аренду по 1000 руб./ кв.м. в месяц. Дополнительно арендатор возмещает 100 руб. /кв.м. в месяц. операционных расходов. Площадь здания 100 кв. м.

Варианты ответа:

* 550 000
* **6 600 000**
* 6 000 000
* 5 400 000
* 1 320 000

**3.2.3.12.** Рассчитайте ставку капитализации для земли, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 2 млн руб., стоимость замещения улучшений с учетом износа и устареваний составляет 1,5 млн руб., арендный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 200 тыс. руб./год а ставка капитализации для улучшений составляет 12%. Результат округлить до целых %.

Варианты ответа:

* 1%
* 11%
* 5%
* **4%**
* 10%

**3.2.3.13.** (4 балла).

Оценивается земельный участок с учетом обязательства продавца построить и передать покупателю готовое к эксплуатации складское здание общей площадью 5 тыс. кв.м., затраты на девелопмент – 220 млн руб. Цена здания с участком – 60 тыс. руб./кв.м. общей площади здания, - оплачивается в момент передачи готового здания. Определить вклад в рыночную стоимость участка данного обязательства, если известно, что в случае если бы здание было построено и предполагалось для сдачи в аренду, то затраты на девелопмент составили бы 200 млн руб., на момент ввода в эксплуатацию рыночная ставка аренды для него составила бы 6 тыс. руб./кв.м. общей площади в год (все операционные расходы компенсируются арендатором, дополнительно собственник расходов не несет) и склад выйдет на стабилизированную загрузку в размере 95%. Рыночная ставка капитализации составляет 11%. Период строительства в обоих случаях - 1,5 года, затраты несутся равномерно. Ставка дисконтирования инвестиционного периода- 20% годовых. Длительность одного периода модели – полгода, количество - 3. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до сотен тысяч руб.

Варианты ответа:

* 9 600 000
* **14 400 000**
* 4 000 000
* 16 600 000
* 10 100 000

**3.2.3.14.** Методом предполагаемого использования рассчитать рыночную стоимость земельного участка, предназначенного под строительство торгового центра. Полные затраты на создание объекта – 10 млн руб., срок строительства 2 года, в начале первого и в конце второго года строительства предполагается понести по 50% от величины полных затрат. Прогнозируемая выручка от продажи объекта на момент завершения строительства за вычетом затрат на продажу – 25 млн руб., требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций 20 %. Денежные потоки дисконтировать на начало периода. Результат округлить до тысяч.

Варианты ответа:

* 8 194 000
* 1 167 000
* 10 417 000
* **8 889 000**
* 9 722 000

**3.2.3.15.** Рассчитать чистый операционный доход от земельного участка. Чистый операционный доход единого объекта недвижимости 200 000 руб., стоимость улучшений 800 000 рублей. Коэффициент капитализации 15% для улучшений и 10% для земельного участка.

Варианты ответа:

* **80 000**
* 800 000
* 533 333
* 120 000

**3.2.3.16.** Определить годовой действительный валовой доход для объекта недвижимости. - Общая площадь помещений 450 кв. м. Арендопригодная площадь помещений 410 кв. м. Рыночная арендная плата 7000 руб./кв.м. арендопригодной площади в год. Вакантная площадь 5%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

* **2 727 000**
* 2 870 000
* 2 432 000
* 3 150 000
* 3 014 000

**3.2.3.17.** Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

Варианты ответа:

* 118
* 236
* **300**
* 354
* 472

**3.2.3.18.** Определить рыночную стоимость единого объекта недвижимости. Стоимость земельного участка 110 000 руб. Годовой чистый операционный доход от улучшений 55 000 руб. Норма доходности 13%. Норму возврата определить по методу Хоскольда при том, что оставшийся срок экономической жизни 35 лет, безрисковая ставка 8%.

Варианты ответа:

* 527 206
* 751 001
* **514 998**
* 782 132
* 864 995

**3.2.3.19.** (4 балла).

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5000 кв.м., арендопригодная площадь 4000 кв.м. Известно, что затраты на строительство составят 400 млн руб. и будут понесены в течение двух лет равными долями, после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 70%, а, начиная со следующего, стабилизируется на 90%. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Ставка терминальной капитализации составляет 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, ставка дисконтирования операционного периода 16%, инвестиционного периода - 20%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответа:

* 300
* **275**
* 256
* 306

**3.2.3.20.** (4 балла).

Оценить недвижимость, чистый операционный доход которой в течение ближайших десяти лет составит 150 тыс. руб. В конце десятого года объект можно будет продать за 1 200 тыс. руб. Инвестор получает ипотечный кредит в сумме 900 тыс. руб. на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением. Требуемая инвестором ставка дохода на вложенный собственный капитал – 15%.

Варианты ответа:

* 1 742 тыс. р.
* 1 000 тыс. р.
* **1 184 тыс. р.**
* 284 тыс. р.

**3.2.3.21.** (4 балла).

Бизнес-центр общей площадью 5 000 кв.м., арендопригодная 4 000 кв.м. 45% площадей сданы на 99 лет якорному арендатору, ставки 10, 11, 13, 15 тыс. руб. в 1, 2, 3 и 4 год соответственно, далее не меняются. Вторая часть сдана по рыночной ставке 25 000 руб. за кв. м в год, загрузка 90% (рыночная), дополнительно все арендаторы компенсируют операционные расходы из расчета 5 500 руб. за кв.м. арендуемой площади . Операционные расходы собственника составляют 8 000 руб. за 1 кв.м. общей площади. Ставка дисконтирования 16%. Коэффициент капитализации для реверсии 11%. Период прогнозирования 3 года. Дисконтирование на конец периода. Результат округлить.

Варианты ответа:

* **447 млн** **руб.**
* 491 млн руб.
* 457 млн руб .
* 511 млн руб .

**3.2.3.22.** (4 балла).

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5 000 кв.м., арендопригодная площадь 4 000 кв.м. Известно, что затраты на строительство составят 380 млн руб. и будут понесены в течение 2 лет равными долями, после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25 000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 85%, начиная со следующего, стабилизируется на 90%. В конце прогнозного периода объект будет продан за 115 000 рублей за 1 кв.м. общей площади. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать. Ставка дисконтирования операционного периода 17%, инвестиционного периода - 22%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответа:

* 80 000 000
* **96 000 000**
* 104 000 000
* 294 000 000

**3.2.3.23.** (4 балла).

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5 000 кв.м., арендопригодная площадь 4 000 кв.м. Известно, что затраты на строительство составят 380 млн руб. и будут понесены в течение 2 лет равными долями, после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25 000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации недозагрузка составит 30%, начиная со следующего, стабилизируется на 10%. В конце прогнозного периода объект будет продан за 115 000 рублей за 1 кв.м. общей площади. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать. Ставка дисконтирования операционного периода 17%, инвестиционного периода - 22%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответа:

* 72 000 000
* **87 000 000**
* 98 000 000
* 102 000 000

**3.2.3.24.** Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

* 0,500 млн руб.
* **1,453 млн руб.**
* 1,618 млн руб.
* 3,271 млн руб.

**3.2.3.25.** Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

Варианты ответа:

* 154 000 руб.
* **222 222 руб**.
* 888 888 руб.
* 1 555 555 руб.

**3.2.3.26.** (4 балла).

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5 000 кв.м., арендопригодная площадь 4 000 кв.м. Известно, что затраты на строительство составят 380 млн руб. и будут понесены в течение 2 лет равными долями, после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25 000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 85%. В конце первого года эксплуатации объект будет продан за 115 000 рублей за 1 кв.м. общей площади. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать. Ставка дисконтирования операционного периода 17%, инвестиционного периода - 22%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответа:

* 294 000 000
* 104 000 000
* **96 000 000**
* 80 000 000

**3.2.3.27.** Определить рыночную стоимость объекта недвижимости, если действительный валовый доход составляет 2 200 000 рублей в год, величина операционных расходов и расходов на замещение составляет 2 500 руб./кв.м. общей площади в год, общая площадь - 200 кв.м., коэффициент капитализации - 10%.

Варианты ответа:

* 5 000 000
* **17 000 000**
* 22 000 000
* 27 000 000

**3.2.3.28.** Определить годовой действительный валовой доход для объекта недвижимости. Потенциальный валовой доход 12000 в год, загрузка 60%, расходы собственника 1100.

Варианты ответа:

* 4800
* 5900
* 6100
* **7200**
* 8300

**3.2.3.29.**(4 балла). Определить рыночную стоимость офисного здания (единого объекта недвижимости), если известно, что его общая площадь составляет 5000 кв.м., арендопригодная площадь - 4000 кв.м., здание полностью сдано в аренду без возможности расторжения договора по фиксированной ставке 15000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год, текущая рыночная ставка аренды, 25 000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год, дополнительно к арендной плате арендатор оплачивает операционные расходы в размере 5000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год, что соответствует рыночным условиям. Оставшийся срок аренды - 2 года, после завершения которого, начиная с третьего года, здание будет сдаваться в аренду на рыночных условиях, в первый год после завершения договора аренды ожидается недозагрузка 30%, со второго года показатель стабилизируется на 10%. Фактические операционные расходы по зданию составляют 7000 руб. за кв.м. общей площади в год, других расходов по зданию нет, ставка терминальной капитализации - 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций - 16%, предполагается, что все расходы и доходы остаются постоянными. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогноза - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответа:

* 636
* 632
* **588**
* 571
* 463

**3.2.3.30.** (4 балла). Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общая площадь которого 5000 кв.м., аренднопригодная 4000 кв.м. Предполагается, что затраты на строительство в размере 100 млн рублей будут понесены в течение первых двух лет, причём в первый год в начале периода, во второй год в конце периода. После этого объект будет сдан в аренду за 25 000 за кв.м. (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают арендаторы независимо от общей загрузки). В первый год эксплуатации загрузка составит 70%, а начиная со следующего стабилизируется на уровне 85%. Ставка терминальный капитализации составляет 10%, затраты на продажу и комиссию за брокерское обслуживание за сдачу площадей в аренду не учитывать. Ставка дисконтирования операционного периода составляет 16%, инвестиционного 20%. Дисконтирование выполнять на начало периода, период прогнозирования 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответа:

* 403
* 456
* 466
* **473**
* 491

**3.2.3.31.** Определить рыночную стоимость объекта недвижимости, если действительный валовый доход составляет 700 000 рублей в месяц, величина операционных расходов и расходов на замещение составляет 2 500 руб./кв.м. общей площади в год, общая площадь - 1200 кв.м., коэффициент капитализации - 10%.

Варианты ответа:

* 5 400 000
* **54 000 000**
* 84 000 000
* 7 000 000

**3.2.3.32.** (4 балла). Определить рыночную стоимость офисного здания (единого объекта недвижимости), если известно, что его общая площадь составляет 5000 кв.м., арендопригодная площадь - 4000 кв.м., здание полностью сдано в аренду без возможности расторжения договора по фиксированной ставке 15000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год, текущая рыночная ставка аренды, 25 000 руб. за кв.м. арендопригодной площади в год, дополнительно к арендной плате арендатор оплачивает операционные расходы в размере 5000 руб. за кв.м. арендуемой площади в год, что соответствует рыночным условиям. Оставшийся срок аренды - 2 года, после завершения которого, начиная с третьего года, здание будет сдаваться в аренду на рыночных условиях, в первый год после завершения договора аренды ожидается недозагрузка 30%, со второго года показатель стабилизируется на 10%. Фактические операционные расходы по зданию составляют 7000 руб. за кв.м. общей площади в год, других расходов по зданию нет, ставка терминальной капитализации - 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций - 16%, предполагается, что все расходы и доходы остаются постоянными. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогноза - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

Варианты ответа:

* 636
* 632
* 588
* **571**
* 463

**3.2.3.33.** Потенциальный валовый доход объекта недвижимости 40 млн рублей в год. Действительный валовый доход 36 млн рублей в год. Чистый операционный доход 24 млн рублей в год. Ставка дисконтирования 12%. Коэффициент капитализации 10%. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости доходным подходом.

Варианты ответа:

* 100
* 120
* 200
* **240**
* 360

# 4. НАПРАВЛЕНИЕ «БИЗНЕС»

## **4.1. Теория**

### 4.1.1. Законодательство

**4.1.1.1.** На основании чего (каких документов) действуют официальные представители юридических лиц (кроме государственных корпораций и унитарных предприятий)?

**4.1.1.2.** С какого момента юридическое лицо признается неправоспособным?

* **с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его прекращении**
* с момента принятия учредителями решения о его прекращении
* с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о его прекращении и выполнения всех обязательств
* с момента поступления заявления о его прекращении в орган регистрации

**4.1.1.3.** Какое из перечисленных организационно-правовых форм юридических лиц Гражданскому Кодексу Гражданским Кодексом Российской Федерации являются организационно-правовыми формами юридических лиц, являющихся коммерческими организациями:

I. Хозяйственные товарищества и общества

II. Потребительские кооперативы

III. Крестьянские (фермерские) хозяйства

IV. Товарищества собственников недвижимости

V. Производственные кооперативы

VI. Государственные и муниципальные унитарные предприятия

VII. Хозяйственные партнерства

Варианты ответов:

* I, III, V
* **I, III, V, VI, VII**
* I, II
* V, VI, VII

**4.1.1.4.** Что из нижеперечисленного признается дивидендами в соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации?

I. Выплаты при ликвидации организации акционеру (участнику) этой организации в денежной или натуральной форме, не превышающие взноса этого акционера (участника) в уставный (складочный) капитал организации

II. Любой доход, полученный акционером (участником) от организации при распределении прибыли, остающейся после налогообложения (в том числе в виде процентов по привилегированным акциям), по принадлежащим акционеру (участнику) акциям (долям) пропорционально долям акционеров (участников) в уставном (складочном) капитале этой организации

III. Любые доходы, получаемые из источников за пределами Российской Федерации, относящиеся к дивидендам в соответствии с законодательствами иностранных государств

IV. Выплаты акционерам (участникам) организации в виде передачи акций этой же организации в собственность

Варианты ответов:

* II
* I; II; III
* **II, III**
* II; III; IV

**4.1.1.5.** По какой ценной бумаге исполнение обязательств может требовать владелец?

I. Предъявительская

II. Ордерная

III. Бездокументарная

IV. Именная

Варианты ответов:

* I, II
* III, IV
* **I, II, III, IV**
* II, IV

**4.1.1.6.** Что согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации является филиалом юридического лица?

* Другое юридическое лицо, которое представляет интересы юридического лица
* Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения
* Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения, которое представляет интересы юридического лица и осуществляет их защиту
* **Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть, в том числе функции представительства**

**4.1.1.7.** С какого момента согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации возникает правоспособность юридического лица?

Варианты ответов:

* С момента принятия решения учредителя (учредителей) об учреждении юридического лица
* **С момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц сведений о создании юридического лица**
* С момента утверждения устава (учредительного договора) юридического лица
* С момента назначения постоянного действующего исполнительного органа

**4.1.1.8.** Что в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации входит в состав предприятия как имущественного комплекса?

Варианты ответов:

* Здания, сооружения
* Земельные участки
* Сырье, продукция
* Права требования, долги
* **Все перечисленное**

**4.1.1.9.** Каков согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» минимальный размер уставного капитала в публичном акционерном обществе (ПАО)?

* 10 000 рублей
* 20 000 рублей
* **100 000 рублей**
* 300 000 рублей

**4.1.1.10.** В случае, когда имеется совместное поручительство, к кому согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации могут предъявить претензии кредиторы?

*Варианты ответов не известны.*

**4.1.1.11.** Что относится к идентифицируемому нематериальному активу?

Варианты ответов:

* затраты на рекламу
* запасы
* дебиторская задолженность
* **неисключительная лицензия на вид деятельности, приносящий до 2% выручки**

**4.1.1.12.** На основании каких из нижеперечисленных учредительных документов согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации могут действовать юридические лица (за исключением хозяйственных товариществ и государственных корпораций)?

I. На основании учредительных договоров, которые заключаются их учредителями (участниками)

II. На основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками)

III. На основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом

IV. На основании федерального закона

Варианты ответов:

* I
* I, II
* III
* **II,III**
* все перечисленные

**4.1.1.13.** Что из нижеперечисленного согласно Федеральному закону от 22.04.1996 № З9-ФЗ «О рынке ценных бумаг» является акцией?

Варианты ответов:

* Эмиссионная ценная бумага, доходом по которой являются процент и (или) дисконт
* **Эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации**
* Эмиссионная ценная бумага, предусматривающая право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от ее номинальной стоимости либо иные имущественные права
* Эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента

**4.1.1.14.** В каких случаях результат проведения оценки объекта оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» должен быть использован для корректировки данных бухгалтерского баланса?

Варианты ответов:

* **Указанное требование отсутствует в Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**
* В случае проведения обязательной оценки
* В случае использования международных стандартов финансовой отчетности
* В любом случае

**4.1.1.15.** Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015, является бизнесом?

Варианты ответов:

* Организация, деятельность которой направлена на извлечение прибыли
* **Предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод**
* Деятельность, направленная на извлечение экономических выгод
* Деятельность, направленная на извлечение прибыли

**4.1.1.16.** Является ли часть имущественного комплекса объектом оценки в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015?

* нет
* да
* **да, если эта часть относится к обособленному имуществу действующего бизнеса**
* да, если эта часть является обособленной

**4.1.1.17**. Согласно федеральному стандарту оценки "Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. N 659, объектами оценки при определении стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности могут выступать:

* Полученные убытки от неправомерного использования объекта интеллектуальной собственности
* Права по договору аренды помещения
* Гудвил
* Все вышеперечисленное
* **Ничего из перечисленного**

**4.1.1.18.** С какого момента у юридического лица согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации возникает возможность осуществлять деятельность, для занятия которой требуется лицензия?

Варианты ответов:

* С момента принятия решения учредителей об учреждении юридического лица
* С момента внесения в ЕГРЮЛ сведений о создании юридического лица
* **С момента выдачи лицензии**

**4.1.1.19.** В каком случае согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» общество не имеет право принять решение о выкупе акций?

Варианты ответов:

* **Если оставшиеся акции составят меньше 90 % от уставного капитала**
* Если оставшиеся акции составят меньше 60 % от уставного капитала
* Если оставшиеся акции составят меньше 70 % от уставного капитала
* Если оставшиеся акции составят меньше 80 % от уставного капитала

**4.1.1.20.** Что такое опцион эмитента согласно Федеральному закону от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»?

Варианты ответов:

* Ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на определенный доход
* Ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение дохода по наступлению определенной даты и право участия в решениях эмитента
* **Ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на покупку в предусмотренный в ней срок и/или при наступлении указанных в ней обстоятельств определенного количества акций эмитента такого опциона по цене, определенной в опционе эмитента**

**4.1.1.21.** Чем согласно Федеральному закону от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» определяется количество и номинальная стоимость акций, приобретенных акционерами (размещенные акции)?

Варианты ответов:

* Решением об учреждении акционерного общества
* **Уставом акционерного общества**
* Договором о создании акционерного общества, заключенным его учредителями
* Проспектом акций

**4.1.1.22.** Общество с ограниченной ответственностью признается дочерним если другое (основное) хозяйственное общество или товарищество имеет возможность определять решения, принимаемые таким обществом:

Варианты ответа:

* В силу преобладающего участия в его уставном капитале
* В соответствии с заключенным между ними договором
* Иным образом
* **Все вышеперечисленное**

**4.1.1.23.** Что из нижеперечисленного согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации является ценной бумагой:

I. Акция

II. Доля в ООО

III. Инвестиционный пай

IV. Коносамент

V. Закладная

VI. Предварительный договор о переуступке долга

VII. Договор переуступки долга

VIII. Вексель

IX. Облигация

X. Чек

Варианты ответа:

* I, V, VIII, IX
* I, III, V, VIII
* I, IV, V, VIII, IX, X
* **I, III, IV, V, VIII, IX, X**
* все, кроме VI
* все, кроме VI и VII
* все, кроме VI, VII, X

**4.1.1.24.** На основании каких из нижеперечисленных учредительных документов согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации могут действовать хозяйственные товарищества?

I. На основании учредительных договоров

II. На основании уставов, которые утверждаются их учредителями (участниками)

III. На основании типового устава, утвержденного уполномоченным государственным органом

IV. На основании федерального закона

Варианты ответа:

* **I**
* I, II
* I, II, IV
* все перечисленное

**4.1.1.25.** Что из нижеперечисленного согласно Федеральному закону от 22.04.1996 № З9-ФЗ «О рынке ценных бумаг» является облигацией?

* Эмиссионная ценная бумага, доходом по которой являются процент и (или) дисконт
* Эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в **управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации**
* **Эмиссионная ценная бумага, предусматривающая право ее владельца на получение фиксированного в ней процента от ее номинальной стоимости либо иные имущественные права**
* **Эмиссионная ценная бумага, закрепляющая право ее владельца на получение от эмитента в предусмотренный в ней срок ее номинальной стоимости или иного имущественного эквивалента**

**4.1.1.26.**Что должно дополнительно к указанной в общих стандартах оценки ФСО I - ФСО VI информации указываться в задании на оценку при оценке имущественного комплекса согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015?

* **описание состава имущественного комплекса**
* данного пункта нет в ФСО № 8
* балансовая стоимость
* состояние имущественного комплекса

**4.1.1.27.** Что согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации является представительством?

Варианты ответа:

* Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть, в том числе функции представительства
* Другое юридическое лицо, которое представляет интересы юридического лица
* Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения
* **Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения, которое представляет интересы юридического лица и осуществляет их защиту**

**4.1.1.28.** Каким условиям согласно ПБУ 14/2007 удовлетворяют нематериальные активы?

I. Возможность идентификации от другого имущества

II. Использование только до 12 месяцев

III. Наличие материально-вещественной формы

IV. Организация имеет надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование самого актива

Варианты ответа:

* I, II
* IV
* все, кроме III
* **I, IV**

**4.1.1.29.** По какой ценной бумаге исполнение обязательств может требовать владелец?

Варианты ответа:

* **Предъявительская**
* Ордерная
* Бездокументарная
* Именная

**4.1.1.30.** Какой минимальный размер уставного фонда государственного унитарного предприятия в России?

Варианты ответа:

* 10000 р.
* 500000 р.
* **5000 МРОТ**
* 1000 МРОТ

**4.1.1.31.** Что согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015, определяется при оценке бизнеса?

Варианты ответа:

* наиболее вероятная цена, по которой бизнес может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией
* **наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации**
* наиболее вероятная расчетная величина, отражающая стоимость движимого и недвижимого имущества организации, а также стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности организации
* наиболее вероятная стоимость объекта оценки, представляющего собой экономические выгоды от предпринимательской деятельности организации

**4.1.1.32.** Что может являться объектом оценки согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015?

I. Акции

II. Паи

III. Доли

IV. Имущественный комплекс

Варианты ответа:

* I
* I, III
* I, II, III
* **все перечисленное**

**4.1.1.33.**Какие права на нематериальные активы подлежат оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки "Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. N 659?

I. исключительные права на объекты интеллектуальной собственности или права использования таких объектов

II. права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений)

III. деловая репутация

IV. исключительное право на сложный объект, включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности или право использования таких объектов

V. исключительное право на отдельные охраняемые результаты интеллектуальной деятельности, входящие в состав сложного объекта

Варианты ответа:

* I, II
* **I, IV, V**
* только I
* все перечисленное

**4.1.1.34.**Какое количество учредителей может быть в ООО в соответствии с Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"?

* **До 50 человек включительно**
* До 100 человек включительно
* До 500 человек включительно
* Количество учредителей не ограничено.
* Максимально возможно количество учредителей зависит от вида деятельности организации.

**4.1.1.35.** Хозяйственные товарищества и общества; Крестьянские (фермерские) хозяйства; Хозяйственные партнерства, - могут ли быть коммерческими?

* **Да**
* Нет
* Да, согласно актам Законодательства
* Да, если есть решение руководства

**4.1.1.36.** Что из нижеперечисленного согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации является ценной бумагой:

I. Акция

II. Закладная

III. Инвестиционный пай паевого инвестиционного фонда

IV. Коносамент

V. Вексель

VI. Облигация

VII. Чек

Варианты ответа:

* I, III, VI
* I, III, V, VI
* I, II, III, VI
* **всё перечисленное**

**4.1.1.37.** Как называется документарная ценная бумага, по которой лицом, уполномоченным требовать исполнения по ней, признается одно из следующих указанных лиц:

а) владелец ценной бумаги, указанный в качестве правообладателя в учетных записях, которые ведутся обязанным лицом или действующим по его поручению и имеющим соответствующую лицензию лицом.

б) владелец ценной бумаги, если ценная бумага была выдана на его имя или перешла к нему от первоначального владельца в порядке непрерывного ряда уступок требования (цессий) путем совершения на ней именных передаточных надписей или в иной форме в соответствии с правилами, установленными для уступки требования (цессии).

Варианты ответа:

* **Именная**
* Предъявительская
* Ордерная

**4.1.1.38.** Как называется ценная бумага, по которой лицом, уполномоченным требовать исполнения по ней, признается ее владелец, если ценная бумага выдана на его имя или перешла к нему от первоначального владельца по непрерывному ряду индоссаментов.

Варианты ответа:

* Предъявительская
* **Ордерная**
* Бездокументарная
* Именная

**4.1.1.39.** Может ли часть имущественного комплекса как обособленное имущество действующего бизнеса быть объектом оценки в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015?

Варианты ответа:

* не может
* может, но только при оценке акционерного общества
* **может**
* может, но только если оценка является обязательной

**4.1.1.40.**Что согласно Гражданскому Кодексу Российской Федерации является филиалом юридического лица?

* Другое юридическое лицо, которое представляет интересы юридического лица.
* Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения.
* Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения, осуществляющее все его функции, представляющее его интересы и осуществляющее их защиту.
* **Обособленное подразделение юридического лица, расположенное вне места его нахождения и осуществляющее все его функции или их часть.**

### 4.1.2. Теория оценки

**4.1.2.1.** Что такое трансформация бухгалтерской отчетности?

* инфляционные корректировки
* корректировки нетипичных доходов и расходов
* обязательна при оценке бизнеса
* **необходима при различиях в методах учета**

**4.1.2.2.** Что из перечисленного влияет на увеличение денежного потока от операционной деятельности (CFO):

Варианты ответа:

* **Увеличение резервов по дебиторской задолженности по решению учредителей**
* Изменение долгосрочного долга
* Увеличение кап. вложений.
* Выплаты дивидендов

**4.1.2.3.** Что не относится к финансовым активам?

* Банковские депозиты
* Государственные облигации
* **Помещения**
* Векселя, в которых дата и стоимость погашения определена
* Дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования

**4.1.2.4.** В какую из статей баланса обычно не вносятся поправки при применении метода чистых активов?

Варианты ответов:

* основные средства
* дебиторская задолженность
* запасы
* **денежные средства**

**4.1.2.5.** Разница в доходности каких бумаг отражает страновой риск Российской Федерации?

Варианты ответов:

* **Еврооблигации России и государственные облигации США**
* Еврооблигации России и Облигации федерального займа России
* Еврооблигации России и Облигации Газпрома
* Облигации федерального займа России и государственные облигации США

**4.1.2.6.** Какие корректировки к стоимости бизнеса компании, рассчитанной на основе метода дисконтированных денежных потоков на инвестированный капитал, не являются необходимыми, чтобы определить стоимость собственного капитала компании?

Варианты ответов:

* На избыточные производственные площади по рыночной стоимости
* На краткосрочные финансовые вложения в векселя
* На миноритарную долю в капитале сторонней организации
* **На операционные основные средства**

**4.1.2.7.** Каким образом влияет на денежный поток увеличение амортизационных отчислений на 300 млн руб.?

Варианты ответов:

* Не оказывает влияние на денежный поток
* **Увеличивает денежный поток на величину налога на прибыль, начисленного на 300 млн руб**.
* Увеличивает денежный поток на 300 млн руб.
* Уменьшает денежный поток на 300 млн руб. за вычетом корректировки на ставку налога на прибыль

**4.1.2.8.** При каких условиях применима модель Гордона?

* темпы роста стабильны, изменение собственного оборотного капитала равно амортизации
* **темпы роста стабильны, капиталовложения равны амортизации, финансовые показатели стабильны**
* темпы роста капиталовложения равны изменению собственного оборотного капитала
* капиталовложения равны амортизации, темпы роста могут существенно варьироваться
* темпы роста компании равны темпам роста экономики, ставка доходности ниже темпов роста

**4.1.2.9** Каким образом выкуп компанией акций у акционеров влияет на денежный поток на инвестированный капитал (FCFF)?

Варианты ответов:

* Уменьшает денежный поток
* Увеличивает денежный поток
* **Не оказывает влияния на денежный поток**
* Эффект может варьироваться для различных компаний

**4.1.2.10.** Какой мультипликатор при оценке сравнительным подходом используется для уменьшения погрешности по уровню задолженности оцениваемого предприятия и объектов-аналогов?

* Рыночная капитализация/чистая прибыль
* Рыночная капитализация/EBITDA
* Стоимость инвестированного капитала/чистая прибыль
* **Стоимость инвестированного капитала/EBITDA**

**4.1.2.11.** Укажите вариант ответа, где корректировка приведет к увеличению стоимости предприятия (бизнеса), рассчитанной в рамках метода ликвидационной стоимости?

Варианты ответов:

* Признание части дебиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности
* Начисление зарплаты внешнего управляющего
* **Сокращение срока продажи активов**
* Признание основных средств по рыночной стоимости, которая по величине ниже их остаточной балансовой стоимости

**4.1.2.12.** Какую прибыль нельзя применять в мультипликаторе P/E для оценки сельскохозяйственной компании, выращивающей масличные культуры?

Варианты ответов:

* Прибыль последнего финансового года
* Прибыль последних 12 месяцев
* **Прибыль последнего квартала**
* Усредненную прибыль трех последних лет

**4.1.2.13.** Что из нижеперечисленного влияет на чистый денежный поток от операционной деятельности в сторону снижения?

Варианты ответов:

* Оплата за покупку новой производственной линии для производственного цеха
* **Покупка дополнительных упаковок для подарочных конвертов сотрудникам**
* Снижение резерва по безнадежной дебиторской задолженности в соответствии с решением руководства
* Начисление амортизации на новое здание

**4.1.2.14.** Чем определяются долгосрочные темпы роста?

I. Макропрогнозы

II. Отраслевые прогнозы

III. Исторические темпы роста

IV. Исторические объемы реинвестирования прибыли по данным управленческой отчетности

Варианты ответа:

* I
* I и III
* II и III
* **Все перечисленное**

**4.1.2.15.** Какое утверждение о коэффициенте бета является ошибочным?

Варианты ответов:

* Это мера систематического риска
* Коэффициент индивидуален для каждого предприятия
* Коэффициент подвержен влиянию политических и макроэкономических рисков
* **Умножается на среднерыночную доходность**

**4.1.2.16.** Что не может учитываться как стоимость долга при расчете WACC?

Варианты ответов:

* Среднерыночная ставка по коммерческим кредитам
* Фактическая ставка по кредитам
* **Ставка по межбанковским кредитам**
* Ставка по облигационному займу компаний-аналогов

**4.1.2.17.** Терминальный поток, определенный по формуле Гордона после пяти лет прогнозного периода должен быть приведен к дате оценки с использованием фактора дисконтирования (предполагается равномерное распределение денежных потоков в течение года), равным:

Варианты ответов:

* **фактору дисконтирования пятого прогнозного года**
* расчетному фактору дисконтирования для шестого прогнозного года
* фактору дисконтирования, рассчитанному на конец шестого прогнозного года
* все ответы верны

**4.1.2.18.** Выберите верную формулу перехода от денежного потока на инвестированный капитал (FCFF) к денежному потоку на собственный капитал (FCFE):

Варианты ответов:

* FCFE = FCFF - Проценты + Изменение долга
* **FCFE = FCFF - [Проценты x (1-Ставка налога)] + Изменение долга**
* FCFE = FCFF + Проценты - Изменение долга
* FCFE = FCFF + [Проценты x (1-Ставка налога)] + Изменение долга

**4.1.2.19.** Что можно учитывать в качестве ставки налога при расчете стоимости долга при расчете WACC?

Варианты ответов:

* **Номинальную ставку налога для компании**
* Ставку налога материнской компании
* Эффективную ставку налога компаний-аналогов
* Все вышеперечисленное

**4.1.2.20.** Какой формулой (зависимостью, понятием) можно охарактеризовать зависимость прибыли предприятия от величины собственных и заемных средств?

**4.1.2.21.** Какими свойствами должны обладать безрисковые активы?

Варианты ответов:

* Отсутствие риска реинвестирования
* Отсутствие риска дефолта
* **Отсутствие риска реинвестирования и отсутствие риска дефолта**
* Отсутствие риска дефолта и наличие риска реинвестирования

**4.1.2.22.** Максимальная доля номинальной стоимости привилегированных акций, которая может быть у акционерного общества в структуре уставного капитала:

Варианты ответов:

* 50%
* **25%**
* 75%
* 100%

**4.1.2.23.** Что уменьшит денежный поток на инвестированный капитал?

Варианты ответов:

* Увеличение амортизации
* **Признание части кредиторской задолженности безнадежной**
* Уменьшение денежных средств на расчётном счете компании

**4.1.2.24.** Какие показатели требуются для расчета стоимости бессрочной облигации с постоянным купоном, не обращающейся на рынке?

* номинал облигации и значение инфляции
* **купон и ставка капитализации**
* рыночная стоимость котирующихся облигаций

**4.1.2.25.** Объект оценки и аналоги сопоставимы по структуре капитала, методам начисления амортизации, капиталоёмкости, доле заемного капитала. Какой мультипликатор нецелесообразно использовать для минимизации различий в налогообложении?

Варианты ответов:

* Цена / Прибыль до налогообложения
* Цена / EBIT
* Цена / EBITDA
* **Цена / Чистая прибыль**

**4.1.2.26.** Нормализация финансовой отчетности включает:

Варианты ответов:

* инфляционные корректировки
* **корректировки нетипичных доходов и расходов**
* корректировки на ликвидность
* корректировки на дефицит/избыток собственного оборотного капитала

**4.1.2.27.** Что повлияет на денежный поток от операционной деятельности в сторону увеличения?

Варианты ответов:

* Выплаты дивидендов
* **Получение платежей роялти по франчайзингу**
* Продажа офисного здания
* Начисление резерва по дебиторской задолженности, признанной безнадежной

**4.1.2.28.** Для расчета WACC для российской компании что нельзя использовать в качестве безрисковой ставки?

Варианты ответов:

* Ставки по еврооблигациям правительства России
* Ставки ГКО-ОФЗ России в рублях
* **Ставки по кредитам, выданным некоммерческим организациям, согласно статистическому бюллетеню Банка России**
* Ставки по казначейским облигациям США

**4.1.2.29.** Что можно использовать при расчете WACC в качестве стоимости заемного капитала?

Варианты ответов:

* Ставка по краткосрочным займам, полученным компанией в текущем году
* Ставка по облигациям компаний, учитываемым при расчете индекса ММВБ
* **Процент к погашению по облигациям оцениваемой компании**
* Ставка, выбранная менеджментом компании в качестве целевой доходности собственного капитала

**4.1.2.30.** Для оценки стоимости 100% пакета акций компании в рамках доходного подхода оценщик рассчитал денежный поток на инвестированный капитал (стоимость бизнеса). На какую величину нужно скорректировать полученное значение, чтобы получить стоимость собственного капитала компании?

Варианты ответов:

* увеличить на коэффициент бета
* увеличить на сумму чистого долга
* **уменьшить на сумму чистого долга**
* уменьшить на сумму дисконтированных капитальных затрат

**4.1.2.31.** Какой метод не используется для определения стоимости бизнеса в постпрогнозном периоде?

Варианты ответов:

* Метод ликвидационной стоимости
* Метод чистых активов
* Метод Гордона
* **Метод уменьшаемого остатка**

**4.1.2.32.** Метод чистых активов не включает этап:

Варианты ответов:

* Определение стоимости суммарных активов компании
* Определение обоснованной рыночной стоимости машин и оборудования
* Определение рыночной стоимости финансовых вложений, долгосрочных и краткосрочных
* **Поиск информации о сделках с крупными пакетами акций предприятий – аналогов**

**4.1.2.33.** Укажите вариант ответа, где корректировка приведет к увеличению стоимости предприятия (бизнеса), рассчитанной в рамках метода скорректированных чистых активов

Варианты ответов:

* **Признание части кредиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности**
* Списание неликвидных запасов
* Признание основных средств по рыночной стоимости, которая по величине ниже их остаточной балансовой стоимости
* Признание части дебиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности

**4.1.2.34.** Оценка стоимости компании по методу чистых активов осуществляется на основе:

Варианты ответов:

* Оценки всех активов
* Оценки текущих активов за вычетом текущих обязательств
* Оценки основных активов
* **Оценки всех активов за вычетом всех обязательств**

**4.1.2.35.** Вынесите свое суждение относительно истинности или ложности следующих утверждений, касающихся метода дисконтированных денежных потоков:

I. Денежный поток на собственный капитал всегда выше, чем чистая прибыль компании, так как амортизация прибавляется обратно

II. Денежный поток на собственный капитал всегда выше, чем дивиденды

III. Денежный поток на собственный капитал всегда выше, чем свободный денежный поток фирмы, доступный инвесторам, потому что последний не учитывает долг компании

IV. Денежный поток на собственный капитал не может быть выплачен в качестве дивидендов в полном объеме, потому что его часть должна быть инвестирована в новые проекты

V. Свободный денежный поток на собственный капитал может быть равен свободному денежному потоку фирмы, доступному инвесторам, в долгосрочном периоде.

Варианты ответов:

* Верно II и V
* **Верно только V**
* Верно I и III
* Верно III и IV

**4.1.2.36.** Какие корректировки к стоимости инвестированного капитала промышленной компании, рассчитанной на основе метода дисконтированных денежных потоков на инвестированный капитал, не являются необходимыми, чтобы определить стоимость собственного капитала компании?

Варианты ответов:

* **Торговая дебиторская задолженность**
* Денежные средства и их эквиваленты
* Долгосрочные финансовые вложения в облигации государственного займа
* Рыночная стоимость долга

**4.1.2.37.** Какое из перечисленных событий представляет собой уменьшение денежного потока на инвестированный капитал в текущем периоде?

Варианты ответов:

* Снижение рыночной стоимости инвестиционных активов
* Снижение необходимого уровня капитальных затрат
* Выплата процентов по кредиту
* **Увеличение стоимости аренды административных помещений**

**4.1.2.38.** Коэффициент бета равен 0,7. Это означает:

Варианты ответов:

* Доходность ценной бумаги на 30% ниже рыночной доходности
* **При изменении рыночной доходности на 10% доходность ценной бумаги изменится на 7%**
* При изменении рыночной доходности на 10% доходность ценной бумаги изменится на 70%
* Колебания доходности ценной бумаги составили +/- 30%

**4.1.2.39.** При анализе мультипликатора EV/Sales относительно многих финансовых показателей для сопоставимых компаний оценщик с большой вероятностью обнаруживает следующие закономерности (отметьте правильные варианты), при прочих равных условиях:

I. чем выше рентабельность по операционной прибыли, тем выше мультипликатор EV/Sales (мультипликатор является возрастающей функцией от маржи операционной прибыли)

II. чем выше рентабельность по операционной прибыли, тем ниже мультипликатор EV/Sales (мультипликатор является убывающей функцией от маржи операционной прибыли)

III. мультипликатор становится меньше по мере увеличения рискованности при одинаковых темпах роста

IV. мультипликатор становится выше по мере увеличения рискованности при одинаковых темпах роста

Варианты ответов:

* **I, III**
* II, IV
* II, III
* I, IV

**4.1.2.40.** В каком случае метод скорректированных чистых активов не будет приоритетным:

Варианты ответов:

* компания с большим количеством материальных активов
* холдинговая компания
* только что образовавшаяся компания без ретроспективных данных о доходах
* **компания, будущие денежные потоки которой могут быть определены, но при этом они очень сильно отличаются от денежных потоков прошлых лет**

**4.1.2.41.** Какую корректировку нужно внести к стоимости инвестированного капитала предприятия, рассчитанного через денежный поток на инвестированный капитал, для того чтобы рассчитать стоимость собственного капитала предприятия:

* Минус чистый долг, минус денежные средства
* **Плюс рыночная стоимость государственных облигаций в финансовых вложениях предприятия**
* Минус рыночная стоимость государственных облигаций в финансовых вложениях предприятия
* Плюс чистый долг, плюс денежные средства

**4.1.2.42.** При применении метода дисконтированных денежных потоков у фирмы, которая находится в стабильном финансовом состоянии обнаружилось, что денежный поток неоправданно низок. Что может являться причиной?

Варианты ответов:

* В ставке дисконтирования не были учтены все риски
* **Инвестиции существенно превышают износ**
* Темпы роста денежного потока очень высоки
* Величина СОК в первый прогнозный период существенно превышает СОК, рассчитанный по среднеотраслевому значению

**4.1.2.43.** Что не влияет на коэффициент бета?

* Налог на прибыль
* **Долгосрочные вложения компании**
* Финансовый рычаг
* Историческая доходность компании

**4.1.2.44.** При определении инвестиционной стоимости, в случае, если инвестор не планирует менять структуру капитала компании, что нужно учитывать при расчете средневзвешенной стоимости капитала?

* Желаемую для инвестора структуру капитала компании
* Среднеотраслевую структуру капитала
* **Имеющуюся структуру капитала компании**
* Все ответы верны

**4.1.2.45.** Какое из перечисленных событий представляет собой увеличение денежного потока на инвестированный капитал в текущем периоде?

* **Уменьшение запасов**
* Выплата процентов по кредиту
* Увеличение капвложений
* Выплата дивидендов

**4.1.2.46.** К итоговым корректировкам в оценке бизнеса в рамках доходного подхода (метод дисконтированных денежных потоков) не относятся:

Варианты ответов:

* корректировка на дефицит собственного оборотного капитала
* скидка на ликвидность
* корректировка на величину стоимости неоперационных активов
* **премия за малую капитализацию**

**4.1.2.47.** При расчете величины стоимости предприятия в постпрогнозном периоде с использованием Модели Гордона:

Варианты ответов:

* годовой доход последнего года прогнозного периода делится на ставку капитализации
* годовой доход первого года постпрогнозного периода делится на разницу между ставкой капитализации и долгосрочными темпами роста
* **годовой доход первого года постпрогнозного периода делится на разницу между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста**
* годовой доход постпрогнозного периода умножается на ставку дисконтирования
* годовой доход постпрогнозного периода делится на разницу между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста

**4.1.2.48.** Анализ показателей финансовой отчетности, заключающийся в представлении различных статей отчетности в процентах к итогу, направленный на исследование структурных сдвигов в имуществе, а также источниках финансирования деятельности – это:

Варианты ответов:

* горизонтальный анализ
* коэффициентный анализ
* SWOT-анализ
* **вертикальный анализ**

**4.1.2.49.** К интервальным мультипликаторам относятся:

I. Цена/ Чистая прибыль

II. EV/ EBITDA

III. Цена/ Балансовая стоимость собственного капитала

IV. EV/ Объемы запасов

V. EV/ Выручка

Варианты ответов:

* I
* I, II
* **I, II, V**
* все вышеперечисленные

**4.1.2.50.** Какой метод целесообразно использовать для оценки привилегированных акций предприятия (при наличии необходимой информации)?

Варианты ответов:

* **Метод капитализации дивидендов**
* Метод сделок
* Метод ликвидационной стоимости
* Метод инфляционной корректировки стоимости

**4.1.2.51.** Какие утверждения по отношению к амортизации и износу являются правильными?

I. Износ бывает только линейным, а амортизация бывает еще и ускоренная

II. Амортизируются только активы с нормативным сроком полезного использования более 1 года

III. Амортизация всегда рассчитывается за год как остаточная (чистая) балансовая стоимость, деленная на полный (нормативный) срок полезного использования

IV. Амортизация может быть рассчитана как первоначальная стоимость актива, поделенная на полный (нормативный) срок полезного использования в соответствии с установленными нормами

V. Компании стремятся применять ускоренную амортизацию в связи с тем, что они заинтересованы привлекать инвесторов для обновления их основных средств как можно быстрее

Варианты ответов:

* II, III
* **II, IV**
* I, II, IV, V
* все вышеперечисленные

**4.1.2.52.** Дисконтный множитель (ДМ) на начало периода рассчитывается по формуле (Y – ставка дисконтирования, n – номер периода):

* ДМ = (1+Y) ^(n-0.5)
* **ДМ = 1/(1+Y) ^(n-1)**
* ДМ = 1/(1+Y) ^(n-0.5)
* ДМ = (1+Y) ^n
* ДМ = 1/(1+Y) ^n
* ДМ = (1+Y) ^(n-1)

**4.1.2.53.** По какой формуле рассчитывается средний месячный цепной ценовой индекс (h) (ЦО – цена объекта в нулевом месяце, Цn – цена объекта в n-ом месяце, n – количество месяцев)?

* h = (Цn – Ц0)^(1/n)
* h = (Цn / Ц0)/n
* h = (Цn – Ц0)^n
* h = (Цn – Ц0)/n
* h = (Цn / Ц0)^n
* **h = (Цn/Ц0)^(1/n)**

**4.1.2.54.** Выберите неверный ряд дисконтных множителей, которые рассчитаны на основании неизменных во времени ставок дисконтирования через равные периоды времени (выбор из списка).

* 0,909 0,826 0,751 0,683 0,621
* 0,870 0,756 0,658 0,572 0,497
* 0,833 0,694 0,579 0,482 0,402
* **0,833 0,694 0,482 0,579 0,402**

**4.1.2.55.** Как соотносятся величины положительных денежных потоков при их дисконтировании на начало / середину / конец периода?

* **ДПн > ДПс > ДПк**
* ДПн < ДПс < ДПк
* ДПс > ДПн > ДПк
* ДПк > ДПс > ДПн

**4.1.2.56.** При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя?

* кадастровой
* ликвидационной
* справедливой
* рыночной
* **инвестиционной**

**4.1.2.57.** Выберите верное утверждение по методу дисконтирования денежных потоков:

* рыночная стоимость растет с увеличением срока жизни актива
* рыночная стоимость растет с ростом риска получения денежных потоков
* при бесконечном сроке жизни актива его стоимость стремится к бесконечности
* **рыночная стоимость растет с уменьшением ставки капитализации**
* рыночная стоимость растет с увеличением ставки дисконтирования
* ни один из перечисленных

**4.1.2.58.** Какое предприятие наиболее целесообразно рассчитывать методом Чистых Активов?

* Нефтеперерабатывающий завод
* Производственная дочерняя компания Холдинга
* Машиностроительный завод
* **Холдинг, владеющий акциями нефтеперерабатывающего и машиностроительного заводов**

**4.1.2.59.** Что повлияет на уменьшение стоимости компании, рассчитанной по методу чистых активов?

* Списание дебиторской задолженности
* **Переоценка запасов по рыночной стоимости ниже балансовой стоимости**
* Переоценка полученных займов по рыночной стоимости ниже балансовой стоимости
* Переоценка финансовых вложений по рыночной стоимости выше балансовой стоимости

**4.1.2.60.** Какой метод относится к затратному подходу?

Варианты ответа:

* Метод сделок
* **Метод ликвидационной стоимости**
* Метод капитализации дохода
* Метод отраслевых коэффициентов

**4.1.2.61.** Что должен учесть оценщик в процессе нормализации финансовой отчетности нефтегазовой компании?

I. Исключить расходы на содержание частного самолета генерального директора.

II. Включить доход от продажи картин, которые были у компании.

III. Пересчитать валютную выручку по курсу на дату оценки.

IV. Исключить дебиторскую задолженность, признанную безнадежной.

Варианты ответа:

* I
* I, II
* III
* II, III, IV
* **I, IV**

**4.1.2.62.**Что не учитывается при расчете чистого оборотного капитала?

I. Инвентарь со сроком использования более 2-х лет

II. Запасы, испорченные вследствие нарушения условий хранения

III. Основные средства

IV. Банковские депозиты

Варианты ответа:

* I, II
* III, IV
* **все перечисленное**
* только III

**4.1.2.63.** Какой метод целесообразно использовать для оценки 2%-ого пакета акций предприятия (при наличии необходимой информации)?

Варианты ответов:

* **Метод капитализации дивидендов**
* Метод сделок
* Метод ликвидационной стоимости
* Метод инфляционной корректировки стоимости

**4.1.2.64.** Какой мультипликатор нужно использовать для оценки IT компании, если активы компании это бренд и дебиторская задолженность, а затраты компании это аренда и зарплата.

* EV / Балансовая стоимость активов
* P / Дебиторская задолженность
* EV / Чистая прибыль
* **P / Чистая прибыль**

**4.1.2.65.** Что приводит к изменению денежного потока на инвестированный капитал в сторону увеличения?

Варианты ответа:

* Выплата дивидендов
* Размещение облигационного займа
* Увеличение капвложений
* **Снижение дебиторской задолженности**

**4.1.2.66.** Какой показатель используется для анализа зависимости чистой прибыли от существующей структуры и объема задолженности предприятия?

* коэффициент Чилтона
* коэффициент автономии
* **финансовый леверидж**
* операционный леверидж

**4.1.2.67.** При определении инвестиционной стоимости доходным подходом какой показатель прибыли используется?

* Среднеотраслевой показатель
* Показатель прибыли, который рассчитал оценщик
* **Показатель прибыли, заданный заказчиком оценки**

**4.1.2.68.** Верны ли утверждения, касающиеся вычисления и использования свободных денежных потоков на собственный капитал (FCFE):

I. Свободные денежные потоки на собственный капитал, как правило, всегда выше дивидендов

II. Свободные денежные потоки на собственный капитал всегда превышают чистую прибыль

III. Свободные денежные потоки на собственный капитал никогда не бывают отрицательными

Варианты ответа:

* верно только I
* верно только II
* неверно только III
* **все утверждения неверны**

**4.1.2.69.** Укажите вариант ответа, где корректировка приведет к уменьшению стоимости предприятия (бизнеса), рассчитанной в рамках метода скорректированных чистых активов

Варианты ответа:

* Признание части кредиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности
* Списание неликвидных запасов
* **Признание основных средств по рыночной стоимости, которая по величине ниже их остаточной балансовой стоимости**
* Признание части дебиторской задолженности невозвратной в связи с истечением срока исковой давности

**4.1.2.70.** Что не относится к материальным активам?

Варианты ответа:

* недостроенное здание
* офисное помещение
* **акции**
* запасы готовой продукции

**4.1.2.71.** Что приводит к изменению денежного потока на инвестированный капитал в сторону увеличения?

Варианты ответа:

* Выплата дивидендов
* Размещение облигационного займа
* Списание безнадежной дебиторской задолженности
* **Начисление амортизации на здание**

**4.1.2.72.** Какой метод не является методом доходного подхода при оценке НМА?

Варианты ответа:

* метод избыточных прибылей
* метод освобождения от роялти
* метод экономии издержек
* **метод ликвидационной стоимости**

**4.1.2.73.** Какое обязательное условие для реализации метода сопоставимых компаний?

* Сопоставимая доля рынка
* Компании, имеющие одинаковые темпы роста в постпрогнозном периоде
* **Наличие финансовой информации по компаниям-аналогам**
* Одинаковый размер дебиторской задолженности

**4.1.2.74.** Что снижает денежный поток от операционной деятельности?

I. Уплата пени по налогам.

II. Увеличение резерва по дебиторской задолженности по решению руководителя предприятия.

III. Увеличение арендной платы за помещения.

IV. Продажа ОС, не участвующих в операционной деятельности.

Варианты ответа:

* **I, III**
* I, II, III
* всё вышеперечисленное
* I, II

**4.1.2.75.** Какое утверждение, относящееся к методу дисконтированных денежных потоков, является верным при условии, что все величины постоянны, а меняется только величина, обозначенная в утверждении?

I. РС растет при увеличении темпов долгосрочного роста.

II. РС растет при увеличении срока жизни актива.

III. РС растет при увеличении ставки дисконтирования.

IV. при бесконечном сроке актива его стоимость стремится к бесконечности.

Варианты ответа:

* I
* II и IV
* III
* **I и II**

**4.1.2.76.** Перечислите методы оценки стоимости предприятия (бизнеса) в постпрогнозном периоде:

Варианты ответа:

* Модель Гордона
* Метод предполагаемой продажи
* Метод ликвидационной стоимости
* **Все варианты верны**

**4.1.2.77.** Что не нужно учитывать в процессе нормализации финансовой отчётности?

Варианты ответа:

* учёт запасов по рыночной стоимости
* перевод цен в рыночные из трансфертных
* **упущенная выгода**
* исключение просроченной задолженности

**4.1.2.78.** Как рассчитать стоимость бессрочной облигации с постоянным купоном, не обращающейся на рынке?

Варианты ответа:

* по сделкам с облигациями, котирующимися на рынке
* по сделкам с облигациями со срочным погашением
* рыночная стоимость бессрочной облигации всегда равна номиналу
* **по выплатам по данной облигации, пересчитанным с учетом ставки капитализации**

**4.1.2.79.** Какую корректировку не надо применять к стоимости предприятия, определенной методом ДДП, при определении собственного капитала:

* вложения в краткосрочные облигации
* краткосрочные депозиты
* рыночная стоимость инвестиционной недвижимости
* **затраты на монтаж оборудования, участвующего в производственном цикле**

**4.1.2.80.** Что из перечисленного влияет на уменьшение денежного потока от операционной деятельности (CFO)?

* **продажа товара в кредит**
* оплата за покупку новой производственной линии для производственного цеха
* снижение резерва по безнадежной дебиторской задолженности в соответствии с решением руководства
* начисление амортизации на новое здание

**4.1.2.81.** Безрисковая ставка 3%, среднерыночная премия 7%, стоимость долга 9%. Как изменится WACC?

Варианты ответа:

* Увеличится
* **Не хватает данных**
* Уменьшится
* Не изменится

**4.1.2.82.** Что из перечисленного влияет на изменение денежного потока от операционной деятельности в сторону уменьшения:

Варианты ответа:

* оплата счетов за оборудование
* выплата дивидендов
* **покупка канцелярских товаров**
* списание амортизации выбывшего объекта основных средств

**4.1.2.83.** Что не может учитываться как стоимость долга при расчете WACC?

Варианты ответа:

* Ставка по выпущенному облигационному займу компании
* **Ставка рефинансирования ЦБ**
* Среднерыночная ставка по коммерческим кредитам
* Фактическая ставка по кредитам

**4.1.2.84.** Одним из условий применения модели Гордона является:

Варианты ответа:

* инфляция больше 3-х процентов
* денежные средства положительны
* **амортизация равна капитальным вложениям**
* амортизация равна изменению собственного оборотного капитала

**4.1.2.85.** Как нужно скорректировать инвестированный капитал, полученный по методу дисконтированных денежных потоков, чтобы получить собственный капитал?

Варианты ответа:

* вычесть денежные средства
* вычесть рыночную стоимость неиспользуемых активов
* вычесть балансовую стоимость долгосрочной и краткосрочной задолженности
* **вычесть рыночную стоимость долгосрочной и краткосрочной задолженности**

**4.1.2.86.** Какое соотношение верно для финансово устойчивой компании?

Варианты ответа:

* **Стоимость собственного капитала по обыкновенным акциям > Cтоимость собственного капитала по привилегированным акциям > Стоимость долга**
* Стоимость собственного капитала по привилегированным акциям > Cтоимость собственного капитала по обыкновенным акциям > Стоимость долга
* Стоимость собственного капитала по обыкновенным акциям < Cтоимость собственного капитала по привилегированным акциям < Стоимость долга
* Стоимость собственного капитала по привилегированным акциям < Cтоимость собственного капитала по обыкновенным акциям < Стоимость долга

**4.1.2.87.** Какая формула описывает связь между темпом инфляции, номинальной и реальной ставками процента?

Варианты ответа:

* Формула Гордона
* Формула Чилтона
* **Формула Фишера**
* Формула Блэка-Шоулза

**4.1.2.88.** В каком случае при расчете мультипликатора в числителе используется стоимость инвестированного капитала?

Варианты ответа:

* определяется инвестиционная стоимость актива
* **в знаменателе используется EBITDA и /или выручка**
* рыночная капитализация неизвестна
* все варианты не верны

**4.1.2.89.** Выберите верное утверждение:

Варианты ответа:

* систематический риск диверсифицируемый, несистематический не диверсифицируемый
* **систематический риск не диверсифицируемый, несистематический диверсифицируемый**
* систематический и несистематический риски не диверсифицируемы
* систематический и несистематический риски диверсифицируемы

**4.1.2.90.**Какие из перечисленных методов оценки бизнеса относятся к сравнительному подходу?

Варианты ответа:

* метод реальных опционов
* метод дисконтированных денежных потоков
* **метод отраслевых коэффициентов**
* метод ликвидационной стоимости

**4.1.2.91.**Какие корректировки нет необходимости делать при трансформации отчетности?

Варианты ответа:

* корректировка на избыточные активы
* корректировка на ликвидность
* корректировки, позволяющие учесть рыночную стоимость активов
* **всё вышеперечисленное**

**4.1.2.92.** Что приведёт к увеличению денежного потока от инвестиционной деятельности?

Варианты ответа:

* списание дебиторской задолженности
* увеличение долга
* **продажа патента**
* снижение запасов

**4.1.2.93**. С помощью какого показателя прогнозируют оборотный капитал?

Варианты ответа:

* рентабельность
* ликвидность
* **оборачиваемость**
* ликвидность и оборачиваемость

**4.1.2.94.** Какой мультипликатор нельзя использовать при расчете инвестиционной стоимости собственного капитала?

Варианты ответа:

* Рыночная капитализация/ Чистая прибыль
* Рыночная стоимость инвестированного капитала/ EBITDA
* Рыночная капитализация/Чистые активы
* Рыночная стоимость инвестированного капитала/Балансовая стоимость активов
* **Нельзя использовать ничего из перечисленного**

**4.1.2.95.** Какой из данных показателей можно использовать в качестве стоимости заемного капитала при расчете WACC:

Варианты ответа:

* доходность краткосрочных облигаций предприятий сопоставимого кредитного рейтинга
* купон по краткосрочным облигациям предприятий сопоставимого кредитного рейтинга
* **доходность долгосрочных облигаций предприятий сопоставимого кредитного рейтинга**
* купон по долгосрочным облигациям предприятий сопоставимого кредитного рейтинга

**4.1.2.96.** Какой мультипликатор оптимально использовать при расчете инвестиционной стоимости собственного капитала?

Варианты ответа:

* Рыночная капитализация/ Чистая прибыль
* Рыночная стоимость инвестированного капитала/ EBITDA
* Рыночная капитализация/Чистые активы
* Рыночная стоимость инвестированного капитала/Балансовая стоимость активов
* **Нет правильного ответа**

**4.1.2.97.** Коэффициент бета компании рассчитывается как:

I. зависимость (или отношение) доходности акций компании относительно среднерыночной доходности рынка акций

II. зависимость (или отношение) доходности облигаций компании относительно среднерыночной доходности рынка акций

III. зависимость (или отношение) доходности акций компании относительно среднерыночной доходности рынка облигаций

IV. зависимость (или отношение) доходности облигаций компании относительно среднерыночной доходности рынка облигаций

Варианты ответа:

* **верно I**
* верно II и IV
* верно I и III
* верно III
* верно всё перечисленное

**4.1.2.98.** Каким показателем измеряется эффективность использования различного вида активов и обязательств?

Варианты ответа:

* рентабельность
* **оборачиваемость**
* прибыльность
* ликвидность

**4.1.2.99.** Что нельзя использовать для определения валютного риска компании?

Варианты ответа:

* **Ставка рефинансирования ЦБ РФ**
* Ставка по недавно выданным кредитам компании
* Ставка по недавно выданным кредитам компании-аналога
* Еврооблигации компании и государственные облигации США
* Обязательства по облигационным займам компании
* Обязательства по облигационным займам компании-аналога

**4.1.2.100.** Какой мультипликатор используется для оценки промышленной компании, у которой основные активы это основные средства?

Варианты ответа:

* **EV / Балансовая стоимость активов**
* P / Дебиторская задолженность
* P / Чистая прибыль
* EV/ запасы
* EV/EBITDA

**4.1.2.101.** Каким методом правильнее определять стоимость прибыльной компании (при наличии необходимой информации)?

Варианты ответа:

* метод чистых активов
* метод капитализации дивидендов
* метод ликвидационной стоимости
* **метод дисконтирования денежных потоков**

**4.1.2.102.** Что из нижеперечисленного уменьшает денежный поток от финансовой деятельности?  
Варианты ответа:

* допэмиссия акций
* покупка основных средств
* покупка запасов
* **выплата дивидендов**

**4.1.2.103.** Что из нижеперечисленного увеличивает денежный поток на собственный капитал?

Варианты ответа:

* Увеличение дебиторской задолженности
* Выплата процентов по кредиту
* **Уплата краткосрочного займа**

**4.1.2.104.** Как нельзя определять ставку дисконтирования при оценке срочных облигаций компании, не торгуемых на рынке, на неактивном рынке?

Варианты ответа:

* кумулятивным построением
* по доходности облигаций этой компании, торгуемых на рынке
* по доходности облигаций схожих компаний
* **по ставке рефинансирования, пересчитанной с учетом срока облигации**

**4.1.2.105.** Что представляет собой коэффициент бета при определении ставки дисконтирования методом САРМ?

Варианты ответа:

* **Мера систематического риска для конкретной компании**
* Мера несистематического риска для конкретной компании
* Корреляция доходности акций компании и золотовалютных резервов
* Ставка по межбанковским кредитам ЦБ
* Ставка по облигационному займу компаний-аналогов
* Умножается на среднерыночную доходность
* Доходность безрисковых активов
* Среднерыночная доходность рынка акций

**4.1.2.106.** Что характеризует безрисковый актив?

Варианты ответа:

* фактическая доходность ниже планируемой
* **фактическая доходность равна планируемой**
* фактическая доходность выше планируемой
* ничего из перечисленного

**4.1.2.107.** Какой из мультипликаторов целесообразно использовать для оценки стартап-проекта с отрицательной рентабельностью по операционной деятельности?  
Варианты ответа:

* **ЕV/выручка**
* ЕV/ EBIT
* EV/EBITDA
* P/E

**4.1.2.108.** Базовой предпосылкой использования модели Гордона является:  
Варианты ответа:

* темпы роста равны 0
* темпы роста равны инфляции
* темпы роста равны темпу роста ВВП
* **темпы роста стабильны**

**4.1.2.109.** Нормализация финансовой отчетности включает:

I. Корректировки на нетипичные расходы/доходы

II. Корректировки для расчета рыночной стоимости

III. Корректировки на инфляцию

IV. Корректировки на ликвидность

Варианты ответов:

* **I и II**
* I и III
* III
* IV
* все вышеперечисленное

**4.1.2.110.** Какой метод целесообразно использовать для оценки 100%-ого пакета акций предприятия (при наличии необходимой информации)?  
Варианты ответов:

* Метод капитализации дивидендов
* **Метод ДДП**
* Метод ликвидационной стоимости
* Метод инфляционной корректировки стоимости

**4.1.2.111.** Коэффициент бета компании это:

I. коэффициент регрессионной модели, характеризующий отношение доходности акций компании к средней доходности рынка облигаций

II. коэффициент регрессионной модели, характеризующий отношение доходности облигаций компании к средней доходности рынка акций

III. коэффициент регрессионной модели, характеризующий отношение доходности акций компании к средней доходности рынка акций

IV. коэффициент регрессионной модели, характеризующий отношение доходности облигаций компании к средней доходности рынка облигаций

Варианты ответа:

* верно I
* верно II и IV
* верно I и III
* **верно III**
* верно всё перечисленное

**4.1.2.112.** Какое из перечисленных событий представляет собой уменьшение денежного потока на собственный капитал в текущем периоде?

Варианты ответа:

* **выплата дивидендов по привилегированным акциям**
* размещение облигационного займа
* снижение рыночной стоимости инвестиционных активов
* снижение необходимого уровня капитальных затрат

**4.1.2.113.**Выберите одно верное утверждение из приведенных ниже утверждений, относящихся к денежному потоку на инвестированный капитал:

I. увеличение амортизационных отчислений уменьшает денежный поток на инвестированный капитал

II. выкуп компанией акций у акционеров уменьшает денежный поток на инвестированный капитал

III. денежный поток на инвестированный капитал всегда меньше денежного потока на собственный капитал

IV. выплата процентов по кредиту уменьшает денежный поток на инвестированный капитал

Варианты ответа:

* верно утверждение I
* верно утверждение II
* верно утверждение III
* верно утверждение IV
* **все утверждения неверны**

**4.1.2.114.** Нормализация финансовой отчетности не включает:

I. Корректировки на нетипичные расходы/доходы

II. Корректировки на дефицит/избыток собственного оборотного капитала

III. Корректировки на инфляцию

IV. Корректировки на ликвидность

Варианты ответов:

* I
* I и II
* I, II, III
* **II, III, IV**
* II и III
* III и IV

## 

## **4.2. Практика**

### 4.2.1. Финансовый анализ

**4.2.1.1.** Определить оборачиваемость дебиторской задолженности в днях (в расчетах принять, что в году 365 дней). Оборотные активы 12500, в т.ч. дебиторская задолженность 1000, запасы 9000, денежные средства 1200. Краткосрочные пассивы 10500, в т.ч. кредиторская задолженность 5500, краткосрочные займы и кредиты 1200. Выручка 55000. Себестоимость 46100, в т.ч. затраты на персонал 25000, материальные затраты 10500, амортизация 10500, прочие 100.

Варианты ответов:

* 10
* 9
* 8
* **7**

**4.2.1.2.** Компания планирует достичь в будущем году уровень рентабельности активов 3%. Каким будет соотношение активов к капиталу при условии, что планируемый показатель рентабельности собственного капитала составляет 15%.

Варианты ответов:

* 0,2
* 1
* **5**
* нет правильного варианта ответа

**4.2.1.3.** Определить величину изменения собственного оборотного капитала

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **показатель** | **2016** | **2015** |
| Основные средства | 200 | 170 |
| Нематериальные активы | 140 | 130 |
| Финансовые вложения | 60 | 40 |
| Прочие внеоборотные активы | 20 | 70 |
| Итого внеоборотные активы | 420 | 410 |
| Прочие оборотные активы | 96 | 80 |
| Денежные средства | 60 | 50 |
| Запасы | 160 | 180 |
| Дебиторская задолженность | 300 | 250 |
| Итого оборотные активы | 616 | 560 |
| Итого активы | 1036 | 970 |
| Собственный капитал | 425 | 425 |
| Долг | 450 | 385 |
| Кредиторская задолженность | 161 | 160 |
| Итого пассивы | 1036 | 970 |

Варианты ответа:

* 106
* 55
* **29**
* -29

**4.2.1.4.** Ниже представлены некоторые финансовые показатели деятельности Компании за последние 2 года. Посчитайте цикл оборотного капитала в 2016 г. (округленно в днях)

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

Количество дней 366.

Варианты ответов:

* 21 день
* **27 дней**
* 41 день
* 47 дней

**4.2.1.5.** Рентабельность продаж предприятия 15%, оборачиваемость активов 1,5 раза, собственный капитал 50 ед., заемный капитал 30 ед. Определить рентабельность собственного капитала.

Варианты ответов:

* 13,5%
* 22,5%
* 27%
* **36%**

**4.2.1.6.** Посчитать коэффициент текущей ликвидности. Оборотные активы – 12500, в том числе запасы 9000, денежные средства и их эквиваленты 1500, краткосрочные обязательства 11300, краткосрочные займы и кредиты 1200. Кредиторская задолженность 5000.

Варианты ответов:

* 1,19
* 2,17
* 0,86
* **1,11**

**4.2.1.7.** Выручка компании 400, рентабельность продаж – 35%, остаток материалов – 5, остаток незавершенного производства – 15. На какое количество дней надо оптимизировать период оборачиваемости запасов, если рыночная оборачиваемость запасов 20 дней?

Варианты ответов:

* уменьшить на 7
* **уменьшить на 8**
* увеличить на 8
* увеличить на 7

**4.2.1.8.** Определить коэффициент покрытия (текущей ликвидности). Оборотные активы 17 200 д.е., в том числе: запасы 9 700 д.е., денежные средства 2000 д.е. Краткосрочные пассивы 12 100 д.е., в том числе: краткосрочные кредиты и займы 1 550 д.е., кредиторская задолженность 6 000 д.е.

Варианты ответов:

* 0,80
* **1,42**
* 0,97
* 2,28

**4.2.1.9.** Рентабельность собственного капитала 0,31. Оборачиваемость активов 2. Рентабельность продаж 0,12. Инвестированный капитал 60. Найти финансовый рычаг (соотношение заемного и собственного капиталов).

Варианты ответов:

* 15%
* 35%
* 20%
* **29%**

**4.2.1.10.** Определить оборачиваемость запасов в днях (в году 365 дней), если известно что на 01.01.2016 запасы были 300 д.е., к 31.12.2016 списали запасы на сумму 50 д.е. как неликвидные; себестоимость - 17000 д.е., в том числе затраты на заработную плату 5000 д.е., материальные затраты 8000 д.е.

Варианты ответов:

* 11
* **6**
* 5
* 10

**4.2.1.11.** Оборачиваемость краткосрочной дебиторской задолженности 115 дней. Период оборота долгосрочной дебиторской задолженности 0.9. Выручка 400 000 руб. Количество дней в году 365. Определить оборачиваемость общей дебиторской задолженности в днях.

Варианты ответов:

* 460
* **520**
* 500
* 515

**4.2.1.12.** Рассчитать коэффициент абсолютной ликвидности. Краткосрочные активы: 3 000 ед., в том числе: запасы - 2 000 ед., незавершенное строительство - 900 ед., денежные средства - 1 100 ед. Краткосрочные пассивы: 5 000 ед., в том числе: заемные средства 2 000 ед., кредиторская задолженность 500 ед.

Варианты ответов:

* **0,22**
* 0,60
* 2,2
* 0,55

**4.2.1.13.** Рентабельность продаж 8%, оборачиваемость активов 2 раза, рентабельность собственного капитала 20%. Найти коэффициент финансового рычага (отношение заемного капитала к собственному капиталу).

Варианты ответов:

* 30%
* **25%**
* 20%
* 27%

**4.2.1.14.** Рассчитать коэффициент покрытия. Дебиторская задолженность 12000, запасы 9000, оборотные активы 21000. Кредиторская задолженность 10000, займы краткосрочные 3000, краткосрочные обязательства 22000.

Варианты ответов:

* 1,62
* 2,10
* 0,85
* **0,95**

**4.2.1.15.** Рентабельность собственного капитала равна 10%, рентабельность по чистой прибыли составляет 5%. Определите, чему равна выручка компании, если собственный капитал равен 50.

Варианты ответов:

* 25
* **100**
* 1000
* 500

**4.2.1.16.** Определить оборачиваемость кредиторской задолженности перед поставщиками. Год 365 дней. Величина кредиторской задолженности перед поставщиками 142 д.е., выручка 4000 д.е., себестоимость 2600 д.е., в том числе материальные затраты 1400, амортизация 1000, заработная плата 200.

Варианты ответа:

* **37**
* 42
* 52
* 19

**4.2.1.17.** Внеоборотные активы 2000, оборотные активы 1500, чистая рентабельность 30%, рентабельность активов 20%. Найти выручку.

Варианты ответа:

* 1000
* **2333**
* 1666
* 333

**4.2.1.18.** Оборотные активы - 14 000, в том числе дебиторская задолженность - 500, запасы - 10 500, денежные средства - 1500, Краткосрочные пассивы - 12000, в том числе кредиторская задолженность перед поставщиками - 7000, краткосрочные обязательства - 1000. Выручка - 62 000, себестоимость - 48 200, материальные затраты - 11 000, амортизационные отчисления - 9000, заработная плата - 27 000. Определить оборачиваемость кредиторской задолженности перед поставщиками, в днях. В году 365 дней.

Варианты ответов:

* 209
* 212
* 260
* **232**

**4.2.1.19.** Оборачиваемость дебиторской задолженности 35 дней, дебиторская задолженность 8000 тыс. рублей. Оборачиваемость кредиторской задолженности 38 дней, кредиторская задолженность 7300 тыс. рублей. Рассчитать коэффициент рентабельности по валовой прибыли (при расчете считать, что в году 365 дней).

Варианты ответов:

* 19%
* **16%**
* 13%
* 1%

**4.2.1.20.** Оборачиваемость дебиторской задолженности 17, дебиторская задолженность 8000 тыс. рублей. Оборачиваемость кредиторской задолженности 23 дня, кредиторская задолженность 7300 тыс. рублей. Рассчитать коэффициент рентабельности по валовой прибыли (при расчете считать, что в году 365 дней).

Варианты ответов:

* 33%
* 19%
* **15%**
* 12%

**4.2.1.21.**Номинальная стоимость облигационного займа предприятия 100 ед. Облигации компании обращаются на рынке. Рыночная стоимость составляет 112% от номинальной стоимости. Других процентных обязательств у компании нет. Стоимость оборотных активов 132 ед., включая денежные средства 28 ед. Стоимость основных средств 272 ед. Рыночная стоимость собственного капитала 190 ед. Определить финансовый рычаг для расчета WACC.

Варианты ответов:

* 0,39
* 0,44
* 0,53
* **0,59**

**4.2.1.22.** Доходность на собственный капитал равна 15%, операционная рентабельность составляет 10%. Определите, чему равна выручка компании, если собственный капитал равен 100.

Варианты ответов:

* 100
* **150**
* 1000
* 1500

**4.2.1.23.** Выручка компании 540, себестоимость 310, затраты на оплату труда рабочих 19, затраты на аренду 27. Найти рентабельность по чистой прибыли.

Варианты ответов:

* 34%
* 31%
* 30%
* **27%**

**4.2.1.24.** Ниже представлены некоторые финансовые показатели деятельности Компании. Посчитайте цикл оборотного капитала в 2019 г. (округленно в днях):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **2019** | **2018** |
| Выручка, тыс. руб. | 111 500 | 151 500 |
| Дебиторская задолженность, тыс. руб. | 6 240 | 6 420 |
| Оборачиваемость Кредиторской задолженности, дней | 30 | 25 |
| Оборачиваемость запасов, дней | 25 | 30 |

Количество дней 365.

Варианты ответов:

* 26 дней
* **16 дней**
* 13 дней
* 15 дней

**4.2.1.25.** 5 баллов. Используйте следующие показатели баланса и отчета о финансовых результатах предприятия за 2015 и 2016 годы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **2016** | **2015** |
| Выручка | 1340 | 1320 |
| Себестоимость | 1140 | 1150 |
| EBITDA | 200 | 170 |
| EBIT | 140 | 130 |
| Амортизация | 60 | 40 |
| Проценты | 20 | 30 |
| Прибыль | 120 | 100 |
| Чистая прибыль | 96 | 80 |
| Денежные средства | 60 | 50 |
| Запасы | 160 | 180 |
| Дебиторская задолженность | 300 | 250 |
| Остаточная стоимость ОС | 550 | 480 |
| Первоначальная стоимость ОС | 700 | 600 |
| Собственный капитал | 525 | 495 |
| Долг | 450 | 385 |
| Кредиторская задолженность | 400 | 350 |

Определить оборачиваемость дебиторской задолженности (округленно в днях) в 2016 году (366 дней), при условии, что безрисковая ставка 7,5%.

Варианты ответов:

* **75**
* 76
* 77
* 79
* 83

### 4.2.2. Доходный подход и расчет составляющих денежного потока

**4.2.2.1.** Определить величину денежного потока на инвестированный капитал при следующих входных данных: выручка 700 млн руб., количество проданной продукции 100 ед.; рентабельность по EBIT 25%; амортизация 80 млн руб.; капитальные вложения 100 млн руб.; собственный оборотный капитал на начало периода 120 млн руб.; собственный оборотный капитал на конец периода 80 млн руб.; заемные средства на начало периода 300 млн руб., заемные средства на конец периода 450 млн руб.; уплаченные проценты по долгу 30 млн руб.; ставка налога на прибыль 20%; налог на имущество 2%.

* 180 млн руб
* 175 млн руб.
* **160 млн руб.**
* 240 млн руб.

**4.2.2.2.** В договоре аренды бутика ТЦ на 2017-2020 гг. установлена ставка аренды 10 млн руб. в год. В 2021 году ставка аренды повышается до 14 млн руб. в год (рядом с торговым центром открывается станция метро). Какова приведенная стоимость всех арендных платежей на 01.01.2017, если ставка дисконта принята на уровне 14%, инфляция и срок жизни ТЦ игнорируются и дальнейшее повышение ставки аренды не планируется? Все платежи производятся в конце года.

Варианты ответов:

* 29 млн руб.
* **88 млн руб.**
* 107 млн руб.
* 129 млн руб.

**4.2.2.3.** 5 баллов.

Рассчитать ЕВIТDA первого прогнозного периода. Выручка от реализации продукции 500. Себестоимость реализованной продукции без учета амортизации (350). Управленческие расходы (100). Доход от реализации основных средств 30. Амортизация (34). Расходы на обслуживание долга (10). Дополнительно менеджмент компании уточнил: выручка включает 50 млн руб. реализации продукции сервисного подразделения, которое продано на дату оценки. Рентабельность деятельности не отличалась от остальной компании. Управленческие расходы включают в себя 5 млн руб. расходов на судебный иск по нарушению авторских прав по патенту компании. Компания не предвидит в будущем дополнительных расходов по данному иску. Продажа сервисного подразделения не повлияла на данный вид расходов. Доход от реализации ОС был получен по активу с остаточным сроком службы 5 лет, остаточной балансовой стоимостью 20 млн руб. Инфляция составит 5%.

Варианты ответов:

* 5 млн руб.
* 5,25 млн руб.
* 73,5 млн руб.
* **42 млн руб.**

**4.2.2.4.** 5 баллов.

Денежный поток последнего года прогнозного периода 100. Амортизация последнего года прогнозного периода 20. Капитальные вложения последнего года прогнозного периода 25. Выручка последнего года прогнозного периода 1000. Выручка предпоследнего года прогнозного периода 900. Требуемый собственный оборотный капитал составляет 20 % от выручки. Долгосрочной темп роста 3%. Ставка дисконтирования 15%. В постпрогнозном периоде капитальные вложения равны амортизации. Рассчитать стоимость в постпрогнозном периоде на основе денежного потока постпрогнозного периода.

Варианты ответов:

* 1041,7
* 808,3
* 1072,9
* **1022,9**

**4.2.2.5.** Определить величину денежного потока на собственный капитал при следующих данных:

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

Варианты ответов:

* 6,9
* 4,9
* **7,3**
* 7,7

**4.2.2.6.** Определить денежный поток на инвестированный капитал, если известно следующее: CFO = 100 млн руб., чистое изменение долга = +20 млн руб., уплаченные проценты = 12 млн руб. (включены в CFO), налог на прибыль 20%, инвестиции в поддержание основных средств 15 млн руб., амортизация 10 млн руб., изменение оборотного капитала = -5 млн руб.

Варианты ответов:

* 85 млн руб.
* 90 млн руб.
* **95 млн руб.**
* 105 млн руб.

**4.2.2.7.** Определить рыночную стоимость акции на 31.12.2015, исходя из следующих данных. Свободный денежный поток в расчете на одну акцию в номинальном выражении в 2016 году составил 100 руб., в 2017 году составил 120 руб. (в реальном выражении в 2016 году: 96 руб., 2017 году: 111 руб.). Также известно, что терминальная стоимость акции в номинальном выражении на конец 2017 г. составила 1600 руб. (в реальном выражении: 1307 руб.). Терминальная стоимость рассчитана на основе номинального долгосрочного темпа роста в размере 6% в год, следующий за 2017 годом. Ставка дисконтирования в номинальном выражении равна 15%. Денежные потоки поступают в конце периода.

Варианты ответов:

* **1388**
* 1486
* 1247
* 1156

**4.2.2.8.** Рыночная стоимость 350, ожидаемый денежный поток для года, следующего за датой оценки, равен 30, долгосрочный темп роста денежного потока 5%. Определить величину ставки дисконтирования.

Варианты ответов:

* 8,6%
* **13,6%**
* 13,5%
* 11,7%

**4.2.2.9.** Рассчитайте стоимость облигации номиналом 100 руб., выпущенной на 5 лет с ежегодным купоном в 5%, выплачиваемым в конце года, и погашением в конце периода (через 5 лет) при рыночной ставке доходности 7% годовых.

Варианты ответов:

* 102,2 руб.
* 93,4 руб.
* 98 руб.
* **91,8 руб**.

**4.2.2.10.** В 2015 году размер дивидендов составил 10 руб. на акцию. Фирма планирует ежегодный прирост дивидендов. Рыночная стоимость одной акции, определенная оценщиком, составляет 230 руб. при ожидаемой ставке дисконтирования в размере 12%. Определить планируемый ежегодный прирост дивидендов.

Варианты ответов:

* 9,54%
* **7,33%**
* 15,67%
* 7,65%

**4.2.2.11.** 5 баллов.

За последний год компания изменила структуру капитала таким образом, что показатель D/E стал равен 40%. Выплатила 5 млн процентов по кредитам. Увеличила долг на 1,4 млн. Денежный поток на собственный капитал 25 млн. Налог на прибыль – 30%. Стоимость долга до налогов - 5%. Требуемая доходность на собственный капитал 12%. Стоимость компании, рассчитанная на основе денежного потока на инвестированный капитал по модели Гордона 414 млн. Определить долгосрочный темп роста денежного потока.

Варианты ответов:

* **2,8%**
* 3%
* 0,4%
* 0,5%

**4.2.2.12.** Рассчитать рентабельность по EBITDA в первом прогнозном году, если известны следующие данные для предпрогнозного года: выручка компании - 400 млн руб.(в т.ч. выручка от продажи филиала, выручка которого составила 40 млн руб.), себестоимость 280 млн руб., амортизация 25 млн руб., управленческие расходы 95 млн руб. Прогнозная инфляция 5%. Рентабельность филиала по EBITDА отличалась от рентабельности всей компании и составляла 14%. Выбытие филиала не влияет на размер управленческих расходов. Управленческие расходы также включали судебные издержки в размере 4 млн руб., которые в будущем не планируются. В текущем году была продажа основного средства за 25 млн руб., приобретенного 6 лет назад, срок жизни которого составляет 15 лет.

* **13,4%**
* 12,1%
* 15%
* 13,5%

**4.2.2.13.** Даны финансовые показатели баланса и отчета о прибылях и убытках предприятия за 2015 и 2016 г. в форме таблицы, надо посчитать денежный поток на инвестированный капитал.

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

Варианты ответов:

* 106
* **57**
* 45
* 42

**4.2.2.14.** Рассчитайте стоимость компании в постпрогнозный период, используя модель Гордона, если денежный поток в первом году постпрогнозного периода равен 1 500 млн руб., ожидаемый долгосрочный темп роста составляет 3%, WACC равен 17%.

Варианты ответов:

* 9 088
* **10 714**
* 11 036
* 8 824

**4.2.2.15.** 5 баллов.

Рассчитайте свободный денежный поток на собственный капитал, используя следующие данные:

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

Варианты ответов:

* 170 млн руб.
* 308 млн руб.
* **178 млн руб.**
* 233 млн руб.

**4.2.2.16.** Рассчитайте свободный денежный поток на инвестированный капитал (FCFF) за 2016 год, используя следующие данные:

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

Дебиторская задолженность на 31.12.2015 г. 200 млн руб., на 31.12.2016 г. 390 млн руб. Кредиторская задолженность на 31.12.2015 г. 600 млн руб., на 31.12.2016 г. 400 млн руб. Запасы на 31.12.2015 г. 150 млн руб., на 31.12.2016 г. 250 млн руб. Долг на 31.12.2015 г. 550 млн руб., на 31.12.2016 г. 750 млн руб.

Варианты ответов:

* 1 355 млн руб.
* 800 млн руб.
* 1 265 млн руб.
* **865 млн руб.**

**4.2.2.17.** 5 баллов.

В рамках оценки компания предоставила детальную расшифровку доходов и расходов за последний отчётный период.

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Значение, ед.** |
| Выручка от реализации продукции | 600 |
| Себестоимость реализованной продукции без учета амортизации | 400 |
| Управленческие расходы | 120 |
| Доход от реализации основных средств | 20 |
| Амортизация | 44 |
| Расходы на обслуживание долга | 14 |

Дополнительно руководство компании предоставило следующие комментарии:

1)Выручка включает 55 млн руб. реализации продукции сервисного подразделения, которое было продано на дату оценки. Рентабельность деятельности сервисного подразделения не отличалась от остальной компании;

2) Управленческие расходы включают 6 млн руб. расходов на судебный иск по нарушению авторских прав по патенту компании. Компания не предвидит в будущем дополнительных расходов по данному иску. Продажа сервисного подразделения не повлияла на данный вид расходов;

3) Доход от реализации ОС был получен по активу остаточным сроком службы 5 лет, остаточной балансовой стоимостью 40 млн руб.

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

Варианты ответов:

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

**4.2.2.18.** 5 баллов.

Рассчитать стоимость собственного капитала (Equity value), используя следующую информацию. Данные – для первого отчетного года после даты оценки:

Выручка = 80 млн руб.

EBIT = 40 млн руб.

Амортизация = 15 млн руб.

Прирост оборотного капитала = 6 млн руб.

WACC = 13%

Налог на прибыль = 20%

Потоки стабильны, долгосрочный темп роста компании = 5%

Рыночная стоимость долга = 25 млн руб.

Варианты ответов:

* **300**
* 341
* 204
* 67

**4.2.2.19.** Рассчитайте денежный поток на собственный капитал на основе имеющейся информации:

Чистая прибыль - 120 942 руб.

Амортизационные отчисления по ОС - 23 900 руб.

Амортизационные отчисления по НМА - 1 200 руб.

Прирост долгосрочной задолженности - 34 000 руб.

Выручка - 290 521 руб.

Себестоимость - 150 000 руб.

Капиталовложения - 55 000 руб.

Варианты ответов:

* 65 942 руб.
* 57 042 руб.
* 91 042 руб.
* **125 042 руб.**

**4.2.2.20.** Определите рыночную стоимость привилегированной акции компании, если известно, что по ней гарантирована дивидендная выплата в размере 10 тыс. руб., а ставка дисконтирования, учитывающая риск получения прибыли компанией, составляет 15%.

Варианты ответов:

* **66 667 руб.**
* 0,015 руб.
* 1 500 руб.
* 70 000 руб.

**4.2.2.21.** Оцениваемое предприятие владеет не конвертируемыми привилегированными акциями компании «Эльбрус» номиналом 1 000 руб., по которым ежегодно начисляется и выплачивается дивиденд в размере 10% от номинала. Необходимо определить рыночную стоимость 1 привилегированной акции при условии, что требуемая доходность инвесторов по аналогичным инструментам составляет 8%, а ожидаемый стабильный темп роста денежных потоков компании «Эльбрус» в долгосрочном периоде составляет 3%.

Варианты ответов:

* **1 250 руб.**
* 1 000 руб.
* 2 060 руб.
* 971 руб.

**4.2.2.22.** В 2015 году дивиденды составили 107 тыс. руб. (в 2014г. 100 тыс. руб., в 2013г. 93,45 тыс. руб.), фирма планирует ежегодный прирост дивидендов на уровне уже сложившегося в ретроспективном периоде. Определить стоимость 1 акции, если общее количество акций составляет 10 тыс. ед., а коэффициент капитализации для оцениваемых акций составляет 12%.

Варианты ответов:

* 214 руб.
* **95 руб.**
* 229 руб.
* 130 руб.

**4.2.2.23.** Компания в 2017 году получила чистый доход от эмиссии акций 11 млн рублей. Деятельность компании в 2016-2017 годах характеризуется следующими данными. Принять, что продажи и выбытия основных средств в 2017 году не было. Необходимо рассчитать денежный поток на собственный капитал в 2017.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **2017** | **2016** |
| Инвестиции в основные средства | 2,5 | 1,1 |
| Дебиторская задолженность | 1 | 1,1 |
| Запасы | 0,1 | 0,1 |
| Кредиторская задолженность | 0,8 | 0,6 |
| Выручка | 10 | 9,5 |
| EBIT | 1,5 | 2 |
| Амортизация | 3 | 2,5 |
| Заемные средства | 3 | 1 |
| Выплата процентов | 0,5 | 0,2 |
| Чистая прибыль | -1,1 | 0,8 |
| Налог на прибыль | 20% | 20% |

Варианты ответа:

* 1,7
* 13,0
* **12,7**
* 14,9

**4.2.2.24.** Определите текущую стоимость инвестированного капитала методом капитализации, если даны следующие данные: денежный поток на инвестированный капитал (на конец года до даты оценки) 1210, далее возрастает равномерно с темпом роста 3%. WACC составляет 11%. Стоимость собственного капитала 15%, стоимость долгового финансирования 7%.

Варианты ответа:

* 15 100
* 8 900
* 11 000
* **15 600**

**4.2.2.25.** Определите текущую стоимость инвестированного капитала методом капитализации, если даны следующие данные: денежный поток на инвестированный капитал (на конец года, следующего за датой оценки) 1210, далее возрастает равномерно с темпом роста 3%. WACC составляет 11%. Стоимость собственного капитала 15%, стоимость долгового финансирования 7%.

Варианты ответа:

* **15 100**
* 8 900
* 11 000
* 15 600

**4.2.2.26.** Рассчитайте стоимость акций на 31.12.2015, исходя из следующих данных. Свободный денежный поток в расчете на одну акцию в 2016 году в номинальном выражении составил 100 руб., в 2017 году составил 120 руб. (в реальном выражении в 2016 году: 96 руб., 2017 году: 111 руб.). Терминальная стоимость акции в номинальном выражении на конец 2017 г.: 1600 руб. (в реальном выражении: 1307 руб.). Терминальная стоимость рассчитана на основе номинального долгосрочного темпа роста в размере 6% в год, следующий за 2017 годом. Ставка дисконтирования в реальном выражении равна 15%. Денежные потоки поступают в конце периода.

Варианты ответов:

* 1388
* 1486
* 1247
* **1156**

**4.2.2.27.** Определите текущую стоимость терминальной стоимости компании (метод предполагаемой продажи). Дата оценки 01.01.2018. Длительность прогнозного периода составляет 2 года.

Мультипликатор EV/EBITDA на 01.01.2018 будет равен 5, на 01.01.2019 - 7, на 01.01.2020 - 10.

Ожидаемые показатели деятельности Компании в 2018 г.

Выручка = 110

Себестоимость реализованной продукции с учетом амортизации = 70

Управленческие расходы = 15

Амортизация = 10

Расходы на выплату процентов =5

Далее все показатели будут изменяться на уровне ожидаемой инфляции, которая составит 5% в год.

Ставка дисконтирования = 15%

Варианты ответа:276

* 276
* **278**
* 304
* 368

**4.2.2.28.** 5 баллов.

Рассчитайте денежный поток 2016 г. на инвестированный капитал, используя следующую финансовую отчетность и исходя из предположения, что продаж и выбытия активов в 2016 г. не было. Ниже представлены данные за 2016 и 2015 год соответственно (в млн руб.):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **2016** | **2015** |
| Выручка | 585 | 490 |
| EBITDA | 280 | 230 |
| Амортизация | 100 | 80 |
| Проценты уплаченные | 30 | 20 |
| Доналоговая прибыль | 150 | 130 |
| Налог на прибыль | 45 | 39 |
| Чистая прибыль | 105 | 91 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **2016** | **2015** |
| Денежные средства | 75 | 10 |
| Дебиторская задолженность | 60 | 30 |
| Запасы | 100 | 60 |
| Основные средства, первоначальная стоимость | 680 | 580 |
| Основные средства, накопленная амортизация | 370 | 270 |
| Итого активы | 545 | 410 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **2016** | **2015** |
| Кредиторская задолженность | 40 | 40 |
| Кредиты и займы | 240 | 210 |
| Уставный капитал | 100 | 100 |
| Накопленная прибыль | 165 | 60 |
| Итого капитал и обязательства | 545 | 410 |

Ставка налога 30%.

Варианты ответа:

* 156
* 42
* 28
* **56**
* 126
* 116

**4.2.2.29.** Денежный поток последнего года прогнозного периода 100. Амортизация последнего года прогнозного периода 20. Капитальные вложения последнего года прогнозного периода 25. Долгосрочный темп роста 5%. Ставка дисконтирования 20%. В постпрогнозном периоде капитальные вложения равны амортизации. Рассчитать стоимость в постпрогнозном периоде на основе денежного потока постпрогнозного периода. Изменением СОК пренебречь.

Варианты ответа:

* 551
* 667
* 700
* **735**

**4.2.2.30.** 5 баллов. Найти текущую стоимость терминальной стоимости компании. Дата оценки - 01.01.2018 г. Прогнозный период 2 года. Мультипликатор EV/EBITDA на 01.01.2018 составляет 8 (на 01.01.2019 г. - 11; на 01.01.2020 г. - 10). В 2018 году показатели составляли: выручка 100; себестоимость с учётом амортизации 70; амортизация 15; управленческие расходы 10; выплаченные проценты 5. Далее все показатели растут в соответствии с темпом инфляции 5%. Ставка дисконтирования 10%, дисконтировать на конец периода.

Варианты ответа:

* 278
* **304**
* 340
* 280

**4.2.2.31.** В 2016 году компания списала 50 тыс. дебиторской задолженности. Как это влияет на свободный денежный поток на инвестированный капитал?

Варианты ответа:

* приводит к снижению на 50 тыс.
* **приводит к росту на 50 тыс.**
* не оказывает влияния
* недостаточно данных

**4.2.2.32**. Рассчитайте стоимость акций на 31.12.2016, исходя из следующих данных. Свободный денежный поток в расчете на одну акцию в 2016 году в номинальном выражении: 120 руб., в 2017 году: 135 руб. (в реальном выражении в 2016 году: 115 руб., 2017 году: 126 руб.). Терминальная стоимость акции в номинальном выражении на конец 2017 г.: 1720 руб. (в реальном выражении: 1409 руб.). Терминальная стоимость рассчитана на основе номинального досрочного темпа в размере 5% в год, следующий за 2017 годом. Ставка дисконтирования в реальном выражении равна 16%. Денежные потоки поступают в конце периода.

Варианты ответа:

* 1599
* 1438
* 1331
* **1323**
* 1240
* 1141

**4.2.2.33.** Определите денежный поток на собственный капитал, используя показатели баланса и отчета о финансовых результатах предприятия за 2015 и 2016 годы:

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

Варианты ответа:

* 57
* 91
* 96
* **106**

**4.2.2.34.** Определите денежный поток от операционной деятельности, используя показатели баланса и отчета о финансовых результатах предприятия за 2015 и 2016 годы:

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

Варианты ответа:

* 57
* 126
* **141**
* 191

**4.2.2.35.** Определить денежный поток на инвестированный капитал, если известно, что: денежный поток от операционной деятельности 3120, чистая прибыль 1900, амортизация 70, капитальные вложения 343, выплаты процентов 47, ставка налога 15%, чистый долг 300.  
Варианты ответа:

* 1627
* 1670
* **2817**
* 2784

### 4.2.3. Сравнительный подход

**4.2.3.1.** Некто оценивает стоимость собственного капитала компании А для стратегического инвестора. Для учета риска частной компании этот самый некто применяет скидку 30% к рыночной капитализации по торгуемым компаниям. Исходные данные для расчета: рыночная стоимость долга 2,6 млн руб.; EBITDA нормализованная 27,1 млн руб.; мультипликатор «инвестированный капитал / EBITDA» равен 9. Оценить стоимость собственного капитала компании.

Варианты ответов:

* 170,7 млн руб.
* **168,9 млн руб.**
* 241,3 млн руб.
* 243,9 млн руб.

**4.2.3.2.** Чистая прибыль на одну акцию (EPS) оцениваемой компании за 2016 г. составила 37 руб. Рыночная стоимость акции компании на 31.12.2016 г. составила 700 руб. В 3 квартале 2016 г. компания получила убыток от списания сырья и материалов в размере 20 руб. на акцию, а также непредвиденный убыток в размере 12 руб. на акцию. В 4 квартале компания получила доход от изменения в учетной политике расчета метода амортизации нематериальных активов в размере 17 руб. на акцию. Рассчитайте мультипликатор P/E с учетом нормализации прибыли.

Варианты ответов:

* 14,3
* 31,8
* 8,1
* **13,5**

**4.2.3.3.** 5 баллов.

Определите рыночную стоимость одной акции ЗАО "Рога и копыта" (мясное животноводство, мясопереработка, комбикорма) в рамках сравнительного подхода на основе информации о компаниях-аналогах:

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

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

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

Варианты ответов:

* 1 394 руб.
* 149 руб.
* 10 405 млн руб.
* **130 руб.**

**4.2.3.4.** Определите итоговую корректировку для оценки 10% пакета акций, если известны данные по рыночной стоимости 100% пакета акций, корректировки на ликвидность 20% и премии на контроль 40%.

Варианты ответа:

* **-43%**
* 20%
* -49%
* -57%

**4.2.3.5.** Определить рыночную стоимость компании А, для которой компания Б, недавно проданная за 270 000 тыс. рублей является аналогом. При расчете рыночной стоимости капитала компании А удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликатору Р/Е (Цена / Чистая прибыль) = 0,7, а удельный вес стоимости по мультипликатору P/FCFE (Цена/Денежный поток на собственный капитал) = 0,3. Имеются следующие данные:

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

Для компании Б чистые активы составили 50 000 рублей.

Для компании А стоимость оборотных активов - 76 000 рублей, внеоборотных - 12 000 рублей.  
Обязательства компании А составили 60 000 рублей, в т.ч. доходы будущих периодов

15 000 рублей.

Варианты ответов:

* 248 4 млн руб.
* 265,4 млн руб.
* **231,4 млн руб.**
* 15,3 млн руб.

**4.2.3.6.** Рассчитайте стоимость инвестированного капитала компании А на конец 2016 г., используя следующие данные о ней и о выборке компаний, работающих с ней в одной отрасли:

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

Компании, работающие в той же отрасли:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Компания** | **EV/EBITDA 2016** | **Темп роста выручки %** |
| B | 12 | 5,00% |
| C | 14 | 6,00% |
| D | -3 | -11,00% |

Варианты ответов:

* 845
* 805
* 1365
* **1495**

**4.2.3.7.** На основании приведенных ниже данных по компании-аналогу рассчитайте мультипликатор EV / EBITDA.

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

Варианты ответов:

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

**4.2.3.8.** Определить стоимость 8% пакета акции компании А, акции которой не котируются на рынке. Есть аналогичная компания, акции которой котируются на рынке, мажоритарный пакет акций которой продан был за 55 тыс. долл. Скидка на неликвидность 20%, премия за контроль 35%. Применение скидок обязательно.

* 3259
* **2607**
* 2288
* 4400

**4.2.3.9.** 80% акций завода по производству цемента (без премий) было приобретено в начале 2017 г. за 2,6 млрд руб. Посчитайте среднюю цену реализации 1 т цемента заводом по итогам 2016 г., при следующих условиях:

1) чистый долг завода составляет 3 млрд руб.;

2) сделка была осуществлена с мультипликатором EV/Выручка равным 2,5 (считается постоянным для отрасли в 2015-2016 гг);

3) объемы реализации в отчетном году снизились на 20% относительно эталонного 2015 г., когда завод впервые в истории продал 1,25 млн тонн цемента.

Варианты ответов:

* **2 500 руб.**
* 1 300 руб.
* 2 240 руб.
* 2 000 руб.

**4.2.3.10.** Чистая прибыль на одну акцию (EPS) оцениваемой компании за 2017 г. составила 48 руб. Рыночная стоимость акции компании на 31.12.2017 г. составила 700 руб. В 1 квартале 2017 г. компания получила убыток от списания сырья и материалов в размере 16 руб. на акцию, а также непредвиденный убыток в размере 12 руб. на акцию. В 3 квартале компания получила доход от изменения в учетной политике расчета метода амортизации нематериальных активов в размере 19 руб. на акцию. В 4 квартале компания получила дополнительный доход от увеличения эффективности производственного процесса 20 руб. на акцию. Рассчитайте мультипликатор P/E с учетом нормализации прибыли.

Варианты ответов:

* 14,6
* **12,3**
* 9,2
* 9,1

**4.2.3.11.** Аналитик производит оценку миноритарного пакета (10% акций) через мультипликатор ЕV/EBITDA, равный 8x. Целевой уровень заемный капитал/собственный капитал для компаний аналогов равен 0,12, рыночная ставка процентов 10%. Данные по компании: EBIT 300, амортизация 20, денежные средства 23, балансовая стоимость долга 90 (долг будет погашен в 2017 году), проценты по кредиту -11%. График платежей по кредиту в 2016 и 2017 гг. приведён в таблице ниже:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Платеж** | **2016** | **2017** |
| Долг | 0 | 90 |
| Проценты | 9,9 | 9,9 |

Варианты ответов:

* 233,14
* 247,32
* **249,14**
* 249,30
* 256,00
* 265,16

**4.2.3.12.** Аналитик производит оценку миноритарного пакета (10% акций) через мультипликатор ЕV/EBITDA, равный 8x. Дата оценки 31.12.2017. Целевой уровень «заемный капитал/собственный капитал» для компаний-аналогов равен 0,12, рыночная ставка процентов 10%. Данные по компании: EBIT 300, амортизация 20, денежные средства 23, балансовая стоимость долга 90, проценты по кредиту 11%. График платежей по кредиту приведён в таблице ниже:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Платеж** | **2016** | **2017** |
| Долг | 0 | 90 |
| Проценты | 9,9 | 9,9 |

Варианты ответов:

* 233,14
* 249,14
* 249,30
* 256,00
* **258,30**
* 265,16

**4.2.3.13.** Определить рыночную стоимость компании А, для которой компания Б, недавно проданная за 380 000 тыс. рублей является аналогом. При расчете рыночной стоимости капитала компании А удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликаторам Р/Е (Цена / Чистая прибыль), P/FCFE (Цена/Денежный поток на собственный капитал), P/BV (Цена / Балансовая стоимость чистых активов) считать равным. Имеются следующие данные:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатель, тыс.руб. | Компания А | Компания Б |
| Выручка | 120 000 | 110 000 |
| Затраты на производство и реализацию (без амортизационных отчислений) | 65 000 | 57 000 |
| Амортизационные отчисления | 14 000 | 12 000 |
| Проценты за кредит | 5 000 | 9 000 |
| Уплаченные налоги | 3 000 | 3 000 |
| Внеоборотные активы | 90 000 | 85 000 |
| Оборотные активы | 45 000 | 47 000 |
| Обязательства | 79 000 | 68 000 |
| в том числе кредиторская задолженность | 32 000 | 35 000 |
| в том числе безвозмездно полученное имущество | 7 000 | - |

Варианты ответов:

* 400 млн руб.
* **414 млн руб.**
* 425 млн руб.
* 434 млн руб.

**4.2.3.14.** Аналитик производит оценку миноритарного пакета (10% акций) через мультипликатор ЕV/EBITDA, равный 2x. Дата оценки 31.12.2017. EBIT 1100, амортизация 20, денежные средства 24. Балансовая стоимость долга 90. На момент оценки долг погашен в размере 30. Процентная ставка по кредиту 7%. Рыночная ставка процентов 11%. График платежей по кредиту приведен в таблице ниже:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Платеж | 2016 | 2017 |
| Долг | 0 | 30 |
| Проценты | 2,1 | 2,1 |

Варианты ответов:

* 217,4
* **219,6**
* 220,4
* 224,0

**4.2.3.15.** Стоимость бизнеса 62200, EBIT 4400, амортизация 2000. Рассчитать мультипликатор EV/EBITDA по нормализованному доходу, если затраты на непредвиденный ремонт основных средств составили 990, затраты на адвоката по непредвиденному судебному процессу составили 310, затраты на ежегодную аудиторскую проверку составили 790.

Варианты ответов:

* 7,3
* **8,1**
* 9,7
* 12,2

**4.2.3.16.** Определить мультипликатор EV/EBITDA компании с учетом нормализации прибыли. Стоимость 1 акции компании 84 руб. В отчетном году: выручка составила 118 руб. на одну акцию, в 1 квартале произошел убыток из-за списания запасов 12 руб. на акцию, оплачены ежегодные услуги аудиторов на 8 руб. на акцию, в 3 квартале адвокаты выиграли спор, приведший к увеличению прибыли на 24 рубля на акцию, по итогам года был начислен убыток из-за переоценки основных средств 10 руб. на акцию. Рентабельность EBIT 0,24. Амортизация 10 руб. на акцию.

Варианты ответов:

* 2,1
* 2,2
* **2,3**
* 3,0
* 3,2

**4.2.3.17.** Аналитик производит оценку миноритарного пакета (14% акций) через мультипликатор ЕV/EBITDA, равный 4x. Данные по компании: EBIT 900, амортизация 20, денежные средства 20, балансовая стоимость долга 90 (начисленные, но невыплаченные проценты отсутствуют), ставка по кредиту – 5%, рыночная ставка – 10% (график платежей приведен в таблице). Целевой уровень заемный капитал/собственный капитал для компаний аналогов равен 0,23. Дата оценки – 31.12.2017.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Платеж** | **31.12.2016** | **31.12.2017** |
| Долг | 0 | 50 |
| Проценты | 5 | 5 |

Варианты ответов:

* **506,5**
* 625,2
* 822,9
* 832,2

**4.2.3.18.** 5 баллов.

Определить рыночную стоимость компании А, для которой компания Б, недавно проданная за 380000 тыс. рублей является аналогом. При расчете рыночной стоимости капитала компании А удельный вес стоимости, рассчитанной по мультипликаторам Р/Е (Цена/Чистая прибыль), P/FCFE (Цена/Денежный поток на собственный капитал), P/BV (Цена/Балансовая стоимость чистых активов) считать равным. Имеются следующие данные (в тыс. рублей): Компания А: выручка 115000, затраты на производство и реализацию (без амортизационных отчислений) 61000, амортизационные отчисления 14000, проценты за кредит 11000, уплаченные налоги 1500, внеоборотные активы 95000, оборотные активы 44000, обязательства 87000, обязательства включают в себя доходы будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи 11000, кредиторская задолженность 32000. Компания Б: выручка 110000, затраты на производство и реализацию (без амортизационных отчислений) 57000, амортизационные отчисления 12000, проценты за кредит 9000, уплаченные налоги 3000, внеоборотные активы 85000, оборотные активы 47000, обязательства 68000, кредиторская задолженность 35000.

Варианты ответов:

* 402
* 386
* 382
* **373**

**4.2.3.19.** Аналитик оценивает стоимость 3% акций компании А. Известны данные по компании-аналогу Б, 100% пакет акций которой продан за 4000. Компании сопоставимы друг с другом по объемам производства и финансовым показателям. Премия за контроль составляет 23%, скидка за ликвидность 9%. Применение всех скидок обязательно.

Варианты ответов:

* 106
* 81
* **88**
* 55

### 4.2.4. Затратный подход

**4.2.4.1.** 5 баллов.

Оценить рыночную стоимость 29%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

* балансовая стоимость нематериальных активов 10 тыс.руб.;
* рыночная стоимость нематериальных активов 12,5 тыс.руб.;
* балансовая стоимость основных средств 82 тыс. руб;
* рыночная стоимость основных средств 95,5 тыс.руб.;
* балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс руб.;
* рыночная стоимость незавершенного строительства 80.5 тыс.руб.;
* рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс руб.;
* рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в т.ч. стоимость купленных акций 3 тыс.руб.;
* размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
* долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
* кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
* резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.

Варианты ответов:

* **84 245 руб.**
* 89 729 руб.
* 82 454 руб.
* 282 245 руб.

**4.2.4.2.** 5 баллов.

Определите стоимость 70%-ой доли ООО методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

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

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

Варианты ответов:

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

**4.2.4.3.** 5 баллов.

Определите стоимость 100%-ой доли общества с ограниченной ответственностью методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

* рыночная стоимость нематериальных активов 120 500 руб.;
* рыночная стоимость основных средств 82 000 руб., в том числе здание 50 000 руб., права на земельный участок 32 000 руб.;
* балансовая стоимость незавершенного строительства 50 000 руб.;
* рыночная стоимость незавершенного строительства 80 500 руб.;
* рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 000 руб.;
* балансовая стоимость дебиторской задолженности 200 000 руб., в том числе задолженность на сумму 25 000 руб. признается юристами общества безнадежной ко взысканию,
* задолженность участников общества составляет 20 000 руб.;
* величина денежных средств 30 000 руб.;
* размер собственного капитала общества 200 000 руб.;
* долгосрочные пассивы составляют 100 000 руб., в том числе 50 000 руб. отложенные налоговые обязательства;
* кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;
* резервы предстоящих расходов составляют 5 000 руб.;
* прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.

Также известно, что дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 100 000 руб., а величина законсервированных активов составляет 13 000 руб.

Варианты ответов:

* 542 000 руб.
* 492 000 руб.
* 522 000 руб.
* **472 000 руб.**

**4.2.4.4.** 5 баллов.

Оценить рыночную стоимость 29%-ого пакета акций ПАО методом скорректированных чистых активов. Имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

* балансовая стоимость нематериальных активов 10 тыс.руб.;
* рыночная стоимость нематериальных активов 12,5 тыс.руб.;
* балансовая стоимость основных средств 82 тыс. руб;
* рыночная стоимость основных средств 95,5 тыс.руб.;
* балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс руб.;
* рыночная стоимость незавершенного строительства 80.5 тыс.руб.;
* рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс руб.;
* балансовая стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в т.ч. стоимость собственных акций, выкупленных у акционеров 3 тыс.руб.;
* размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
* долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
* кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
* резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.

Варианты ответов:

* 287,5 тыс.р.
* 84,2 тыс.р.
* **83,4 тыс.р.**
* 290,5 тыс.р.

**4.2.4.5.** 5 баллов.

Определите стоимость предприятия методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

* основные средства – 100 000 руб.
* нематериальные активы 120 000 руб.;
* незавершенное строительство 50 000 руб.;
* долгосрочные финансовые вложения 140 000 руб.;
* дебиторская задолженность 70 000 руб.;
* денежные средства 30 000 руб.;
* капитал и резервы 200 000 руб.;
* кредиторская задолженность составляет 30 000 руб.;
* прочие краткосрочные обязательства 1 000 руб.;
* долгосрочные обязательства 240 000 руб.;

В процессе проведения оценки Оценщик посчитал необходимым произвести следующие корректировки:

* увеличить стоимость основных средств на 25%;
* уменьшить стоимость объектов незавершенного строительства на 15%;
* уменьшить величину дебиторской задолженности на 10%;
* уменьшить стоимость кредиторской задолженности на 5%.

Варианты ответа:

* 200 тыс.р.
* 280 тыс.р.
* **251 тыс.р.**
* 239 тыс.р.

**4.2.4.6.** Определите стоимость 65% пакета акций предприятия методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

* рыночная стоимость нематериальных активов 10 тыс.руб.;
* рыночная стоимость основных средств 182 тыс.руб.;
* рыночная стоимость основных средств составляет 90% от балансовой стоимости;
* балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс.руб.;
* рыночная стоимость незавершенного строительства 80.5 тыс.руб.;
* рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс.руб.;
* балансовая стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в т.ч. 2 тыс. лежит на депозите, а остальные - в гособлигациях;
* балансовая стоимость дебиторской задолженности 110 тыс.руб., в т.ч. 10 тыс.руб. задолженность учредителей;
* размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
* долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
* кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
* резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.
* доходы будущих периодов 5 тыс.руб., в т.ч. 1 тыс.руб. безвозмездно полученное имущество.

Варианты ответа:

* 381 тыс.
* 312 тыс.
* **306 тыс.**
* 250 тыс.

**4.2.4.7.** Рассчитать балансовую стоимость чистых активов акционерного общества с учетом положений Приказа Минфина России от 28.08.2014 N 84н "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов", если известно. что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

* рыночная стоимость нематериальных активов (клиентской базы, прочие НМА отсутствуют) 20 тыс.руб.;
* балансовая стоимость основных средств 90 тыс. руб;
* рыночная стоимость основных средств составляет 172 тыс.руб.;
* балансовая стоимость незавершенного строительства 50 тыс руб.;
* рыночная стоимость незавершенного строительства 80 тыс.руб.;
* балансовая стоимость дебиторской задолженности 110 тыс. руб., в т.ч. 100 тыс.руб. составляет задолженность акционеров по оплате вклада в уставный капитал;
* балансовая стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в т.ч. 4 тыс. руб. помещены на депозитный вклад, а остальные средства размещены в краткосрочных сберегательных сертификатах;
* денежные средства 21 тыс. рублей
* размер уставного капитала 100 тыс. руб.;
* нераспределенная прибыль прошлых лет 30 тыс. руб.;
* долгосрочные обязательства составляют 10 тыс. руб.;
* кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
* резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.
* доходы будущих периодов 10 тыс, в том числе 4 тыс. безвозмездное получение имущества
* дефицит собственного оборотного капитала общества составляет 30 000 руб.
* величина законсервированных активов составляет 14 000 руб.
* величина экстренной потребности в капитальных вложениях 50 000 руб.

Варианты ответа:

* 227 тыс. руб.
* 219 тыс. руб.
* **127 тыс. руб.**
* 123 тыс. руб.
* 143 тыс. руб.

**4.2.4.8.** Определите стоимость 65% пакета предприятия методом скорректированных чистых активов, если известно, что имущественный комплекс предприятия характеризуется следующими данными:

* рыночная стоимость нематериальных активов 10 тыс.руб.;
* балансовая стоимость основных средств 202 тыс.руб.;
* рыночная стоимость основных средств 90% от балансовой
* балансовая стоимость незавершенного строительства 54 тыс. руб.;
* рыночная стоимость незавершенного строительства в 1,5 раза больше балансовой;
* рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений 140 тыс руб.;
* балансовая стоимость краткосрочных финансовых вложений 10 тыс. руб., в т.ч. 2 тыс. лежит на депозите, а остальные - в гособлигациях
* балансовая стоимость дебиторской задолженности 110 тыс, в том числе 10 тыс задолженность учредителей
* размер уставного капитала 250 тыс. руб.;
* долгосрочные пассивы 10 тыс. руб.;
* кредиторская задолженность 30 тыс. руб.;
* резервы предстоящих расходов 8 тыс. руб.
* доходы будущих периодов 5 тыс в том числе 1 тыс. безвозмездно полученное имущество

Варианты ответа:

* 381 тыс.
* 312 тыс.
* **306 тыс.**
* 250 тыс.

### 4.2.5. Оценка НМА

**4.2.5.1.** 5 баллов.

Предприятие владеет патентом на изобретение, которое применяется для производства изделия. Затраты на производство изделий без использования изобретения составляют 65 ед./шт., 55% из которых представляют собой затраты труда. Предприятие продает 115 000 изделий в год. Экономия за счет изобретения на используемых материалах составляет 27 ед./шт., экономия затрат труда составляет 25% от затрат на труд. Экономия может быть получена ежегодно в течение 5 лет (что соответствует сроку жизни патента). Все цены указаны в ценах первого прогнозного года. Темп роста затрат составляет 5% в год. Ставка дисконтирования составляет 9%. Определить стоимость патента на изобретение. Дисконтирование проводить на конец периода.

Варианты ответов:

* **17 617 000**
* 9 733 000
* 21 874 000
* 26 014 000

**4.2.5.2.** Определить стоимость НМА методом экономии затрат. Себестоимость производства 1 ед. продукции составляет 65 у.е. Оплата труда - 55% затрат. При использовании НМА затраты труда снижаются на 25%, а оставшиеся затраты снижаются на 27 у.е. на ед. Объем производства составляет 115 тыс. ед. Указанные данные относятся к первому прогнозному году. Далее идет удорожание затрат на 5% ежегодно. Срок действия патента 5 лет. Дана ставка дисконтирования 15% и указано, что дисконтирование на конец периода.

Варианты ответов:

* 17 205 880
* **15 103 880**
* 11 250 000
* 9 880 000

**4.2.5.3.** Какой срок жизни НМА (клиентской базы), если каждый год имеет место отток 25% от количества клиентов на начало периода? Актив прекращает свое существование, когда количество клиентов становится меньше 20% от первоначального.

Варианты ответов:

* 7 лет
* **5 лет**
* 6 лет
* 10 лет

**4.2.5.4.** Рассчитать стоимость программного продукта затратным подходом, если известно, что среднерыночная зарплата программиста соответствующего уровня = 120 тыс. руб., фактическая зарплата программиста в компании = 150 тыс. руб. НДФЛ составляет 13%, отчисления в соцстрах – 30%. Для создания программного продукта требуется работа 5 программистов в течение одного года.

Варианты ответов:

* **9360**
* 11250
* 8000
* 9960

**4.2.5.5.** Оценить стоимость лицензии по методу освобождения от роялти за 1 год использования лицензии, используя следующие данные (денежные потоки рассчитываются на конец периода):

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

Налогом можно пренебречь.

Варианты ответов:

* 100 000
* 17 391
* 17 250
* **13 043**

**4.2.5.6.** Оценить стоимость патента при следующих входных данных: ставка роялти по аналогичным патентам 5%; роялти выплачиваются в конце года; потенциальная выручка от производства продукции с использованием патента 100 ед.; инфляция 10%/год; ставка дисконтирования реальная 10%; оставшийся срок службы патента 3 года.

Варианты ответов:

* 15
* 5
* **12,4**
* 4,5

**4.2.5.7.** Оценить стоимость нематериальных активов компании методом избыточных прибылей, используя следующие данные:

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** |
| Рыночная стоимость активов, руб. | 50 000 |
| Среднерыночная рентабельность активов, % | 10 |
| Фактическая чистая прибыль, руб. | 20 000 |
| Ставка капитализации, % | 20 |

Варианты ответов:

* 25 000 руб.
* **75 000 руб**.
* 100 000 руб.
* 125 000 руб.

**4.2.5.8.** 5 баллов.

Выручка Компании в течение следующих 5 лет растет с 100 до 180 (см. таблицу). Во сколько можно оценить стоимость Бренда Компании с помощью метода освобождения от роялти (relief from royalty), если размер роялти принят на уровне 10%, срок жизни Бренда составляет 4 года, ставка дисконтирования 15%. Дисконтирование выполнять на середину периода.

|  |  |
| --- | --- |
| **Год** | **Выручка** |
| 1 | 100 |
| 2 | 120 |
| 3 | 140 |
| 4 | 160 |
| 5 | 180 |

Варианты ответов:

* **39**
* 48
* 50
* 55

**4.2.5.9.** Рассчитать стоимость программного продукта затратным подходом, если известно, что зарплата программиста у компании-разработчика составляет 3000 руб. в месяц (до уплаты НДФЛ), а среднерыночная зарплата программиста соответствующего уровня (до уплаты НДФЛ) на 20% выше, чем у компании разработчика, для разработки программного продукта требуется 6 месяцев и 7 специалистов, НДФЛ составляет 13%, отчисления в соцстрах – 26%, постоянные затраты на разработку 1300 руб. за период разработки.

Варианты ответов:

* 190 512
* 1 144 372
* **191 812**
* 382 324
* 28 516

**4.2.5.10.** Определить рыночную стоимость лицензии на 31.12.20х7 г. Выручка предприятия, за год предшествующей дате оценки, составила 100 ед. Роялти 7% получают в конце года, Инфляция 6%, ставка дисконтирования реальная 12%. Оставшийся срок лицензии после даты оценки 3 года.

Варианты ответа:

* 17,8
* **16,8**
* 18.8
* 21

**4.2.5.11.** Какой срок (в годах) нужно назначить для постановки на бухгалтерский учет НМА - клиентская база, если каждый год имеет место отток 31% от количества на начало периода? Актив прекращает свое существование, когда количество клиентов становится меньше 21% от первоначального.

Варианты ответа:

* **5**
* 6
* 2
* 3

**4.2.5.12.** Оценить стоимость патента при следующих входных данных: ставка роялти по аналогичным патентам 10%; роялти выплачиваются в конце года; потенциальная выручка от производства продукции с использованием патента 1000 ед.; ставка дисконтирования 10%; оставшийся срок службы патента 3 года. Расходы лицензиара 40 ед.

Варианты ответа:

* **149**
* 180
* 348
* 249

**4.2.5.13.** Оценить стоимость патента при следующих входных данных: ставка роялти по аналогичным патентам 5%; роялти выплачиваются в конце года; потенциальная выручка от производства продукции с использованием патента 100 ед.; инфляция 10%/год; ставка дисконтирования номинальная 21%; оставшийся срок службы патента 3 года.

Варианты ответов:

* 15
* 5
* **12,4**
* 4,5

**4.2.5.14.** Рассчитать рыночную стоимость программного продукта затратным подходом, если известно, что среднерыночная зарплата программиста составляет 1000 руб. в месяц (до выплаты НДФЛ), зарплата программистов в компании - 750 руб. в мес. Величина НДФЛ 13%. Величина соц. взносов 30%. Для разработки программного продукта требуется работа 4 программиста, срок разработки 2 года. Дополнительные расходы на разработку 350 руб. в год.

Варианты ответов:

* 124 800
* 108 900
* **125 150**
* 93 950
* 96 000

**4.2.5.15.** Компания владеет патентом, с использованием которого достигает объема производства продукции 320 тыс. шт. в год. В 2017 г. спрос на продукцию на рынке составил 100 тыс. шт. Цена единицы продукции в 2017 г. 240 руб./шт. Себестоимость производства — 180 руб./шт. Затраты на регистрацию патента 70 тыс. руб. Налог на прибыль 20%. Ставка роялти для аналогичных нематериальных активов на рынке 4% от чистой прибыли. Определить стоимость патента по состоянию на 31.12.17 г., если известно, что номинальная ставка дисконтирования для предприятия 12%, реальная ставка дисконтирования для предприятия 8%, надбавка к ставке дисконтирования для нематериальных активов — 2% в номинальном выражении. Срок жизни для патента — 2 года.

Варианты ответов:

* 246 тыс. руб.
* **264 тыс. руб.**
* 334 тыс. руб.
* 404 тыс. руб.
* 997 тыс. руб.

**4.2.5.16.** Компания владеет патентом, с использованием которого достигает объема производства продукции 320 тыс. шт. в год. В 2017 г. максимально возможный спрос на продукцию на рынке составил 400 тыс. шт. Цена единицы продукции в 2017 г. 240 руб./шт. Себестоимость производства — 180 руб./шт. Затраты на регистрацию патента 70 тыс. руб. Налог на прибыль 20%. Ставка роялти для аналогичных нематериальных активов на рынке 4% от чистой прибыли. Определить стоимость патента по состоянию на 31.12.17 г., если известно, что номинальная ставка дисконтирования для предприятия 12%, реальная ставка дисконтирования для предприятия 8%, надбавка к ставке дисконтирования для нематериальных активов — 2% в номинальном выражении. Срок жизни для патента — 2 года.

Варианты ответов:

* 1264 тыс. руб.
* 1137 тыс. руб.
* 1067 тыс. руб.
* **997 тыс. руб.**
* 942 тыс. руб.

**4.2.5.17.** Оценить стоимость патента при следующих входных данных: ставка роялти по аналогичным патентам 25%; потенциальная выручка от производства продукции с использованием патента 100000; ставка дисконтирования 10%; лицензия выдана на 1 год; затраты лицензиара 10000; все потоки - в конце года.

Варианты ответов:

* 31818
* 25000
* 22727
* 15000
* **13636**

### 4.2.6. Стоимость капитала, бета, дисконтирование

**4.2.6.1.** Бета рычаговая компании, котируемой на фондовом рынке, составляет 1,2. Рассчитайте бету безрычаговую, если коэффициент «Долг/Собственный капитал» (D/E) составляет 33%, а ставка налога на прибыль составляет 20%.

Варианты ответов:

* 0,74
* **0,95**
* 0,86
* 0,90

**4.2.6.2.** Рассчитайте средневзвешенную стоимость капитала, если стоимость собственного капитала составляет 12%, безрисковая ставка составляет 3%, премия за риск инвестирования в акции составляет 6%, стоимость долгового финансирования составляет 9%, налог на прибыль составляет 20%, налог на дивиденды составляет 2%, соотношение долга к собственному капиталу согласно отчетности оцениваемой компании на дату оценки составляет 30%, рыночное (целевое) отношение долга к собственному капиталу составляет 40%.

Варианты ответов:

* 10,2%
* 11,1%
* 9,1%
* **10,6%**

**4.2.6.3.** Безрисковая ставка в США 3,5%, инфляция в Индонезии 12,5%, инфляция в США 5,5%. Найти безрисковую ставку в Индонезии.

Варианты ответов:

* 11,5%
* 15,7%
* 7,2%
* **10,4%**

**4.2.6.4.** Определить WACC по российской компании. Ставка по евробондам 6%. По российским облигациям 9%. Премия за риск инвестирования в акционерный капитал (ERP) 7%. Рычажная бета 1,4. Средняя ставка по кредитам в долларах 10%. D/E = 4/10. Налог 20%.

Варианты ответов:

* 15,2%
* 16,7%
* **16,8%**
* 4,5%

**4.2.6.5.** Как изменится доходность ценной бумаги, если бета 0,7, а изменение рыночной премии 10%?

Варианты ответов:

* изменится на 17%
* уменьшится на 7%
* увеличится на 10%
* **изменится на 7%**

**4.2.6.6.** Дата оценки 30 сентября 2016. Средневзвешенная стоимость инвестированного капитала 15%, дисконтирование осуществлять на середину периода. Определить фактор дисконтирования потоков в 2017 году.

Варианты ответов:

* 0,87
* **0,9**
* 0,93
* 0,84

**4.2.6.7.** Рассчитайте коэффициент бета собственного капитала для IT-компании, которая включает в себя следующие подразделения, но находится в процессе продажи сегмента по программному обеспечению и планирует выплатить полученные денежные средства в качестве дивидендов:

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

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

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

Варианты ответов:

* **1,56**
* 1,15
* 1,41
* 1,50

**4.2.6.8.** Безрисковая ставка уменьшилась на 1,5%, бета равна 0,9, премия за риск инвестирования в акционерный капитал увеличилась на 1,5%, остальные показатели не изменились. Как это повлияет на стоимость собственного капитала, рассчитанную по модели CAPМ?

Варианты ответов:

* **Уменьшится**
* Увеличится
* Не изменится
* Не хватает данных

**4.2.6.9.** Рассчитайте стоимость собственного капитала, используя модель САРМ, если безрисковая ставка составляет 5,5%, среднерыночная доходность акций на фондовом рынке - 15%, бета рычаговая - 2, бета безрычаговая -1.7; стоимость долга - 9%, налог на прибыль -15%.

Варианты ответов:

* 20,0%
* **24,5%**
* 35,5%
* 21,7%

**4.2.6.10.** Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 12%. Среднерыночная доходность акций на фондовом рынке равна 5% в реальном выражении. Коэффициент бета рычаговая для оцениваемого предприятия равен 1,4 (применяется к номинальной премии за риск инвестирования в акции). Темпы инфляции составляют 11% в год. Рассчитайте реальную стоимость собственного капитала для оцениваемого предприятия.

Варианты ответов:

* 8,4%
* **6,6%**
* 7,2%
* 9,0%

**4.2.6.11.** Определить рычаговую бету компании. Дано по компании: отношение заёмных и собственных средств 30%; ставка налога на прибыль 20%, денежный поток на инвестированный капитал 120 млн руб. Данные по рынку (отрасли): налог на прибыль 35%, финансовый рычаг 60%, рычаговая бета 1,4.

Варианты ответов:

* 2,8
* 1,4
* 1,6
* **1,2**

**4.2.6.12.** Рассчитайте коэффициент бета собственного капитала для IT-компании, которая включает в себя следующие подразделения: Первое – персональные компьютеры (коэффициент бета: 1,70, рыночная стоимость собственного капитала бизнес-сегмента: 180 млн долл. США). Второе – программное обеспечение (коэффициент бета: 1,00, рыночная стоимость собственного капитала бизнес-сегмента: 100 млн долл. США). Третье – Компьютерные блоки (коэффициент бета: 1,30, рыночная стоимость собственного капитала бизнес-сегмента: 100 млн долл. США, выручка 120 млн долл. США)

Варианты ответов:

* 1,56
* 1,15
* **1,41**
* 1,50

**4.2.6.13.** Рассчитайте стоимость собственного капитала, если безрисковая ставка составляет 3%, среднерыночная доходность акций на фондовом рынке 8%, бета безрычаговая 1,7; налог на прибыль 30%, отношение заемных средств к инвестированному капиталу 0,3.

Варианты ответа:

* 13,29%
* **14,05%**
* 15,14%
* 16,08%

**4.2.6.14.** Дано по компании: отношение заемных средств к инвестированному капиталу 0,15, налог на прибыль 20%. По отрасли: бета рычаговая 1,7, налог на прибыль 22%, D/E=0,35. Найти бету рычаговую для компании

Варианты ответа:

* 1,328
* 1,519
* **1,524**
* 1,456

**4.2.6.15.** Компания приобретает подразделение. В настоящее время у подразделения бета рычаговая 1,6, финансовый рычаг 0,4, налог на прибыль 40%. Финансовый рычаг компании 0,3, налог на прибыль 35%. Найти бету рычаговую подразделения после покупки.

Варианты ответа:

* 1,52
* 1,63
* **1,54**
* 1,29

**4.2.6.16.** Безрисковая ставка увеличилась на 2%, бета равна 1,2, премия за риск инвестирования в акционерный капитал уменьшилась на 2%, остальные показатели не изменились. Как это повлияет на стоимость собственного капитала, рассчитанную по модели CAPМ?

Варианты ответов:

* **Уменьшится**
* Увеличится
* Не изменится
* Не хватает данных

**4.2.6.17.** Безрисковая ставка уменьшилась на 1,5%, бета равна 0,9, премия за риск инвестирования в акционерный капитал увеличилась на 1,5%, остальные показатели не изменились. Как это повлияет на WACC?

Варианты ответа:

* **Уменьшится**
* Увеличится
* Не изменится
* Не хватает данных

**4.2.6.18.** Стоимость собственного капитала фирмы равна 11%, стоимость долга после уплаты налогов составляет 8%. Фирма имеет непогашенные долги на сумму $2 млрд, рыночная стоимость собственного капитала составляет $3 млрд. Определите средневзвешенную стоимость капитала.

Варианты ответа:

* **9,8%**
* 11%
* 8%
* 11,9%

**4.2.6.19.** Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 7%. Среднерыночная доходность акций на фондовом рынке равна 8% в реальном выражении. Коэффициент бета рычаговая для оцениваемого предприятия равен 0,8 (применяется к номинальной премии за риск инвестирования в акции). Темпы инфляции составляют 12% в год. Рассчитайте номинальную стоимость собственного капитала для оцениваемого предприятия.

Варианты ответа:

* 16,1%
* 17,4%
* **18,2%**
* 21,0%

**4.2.6.20.** Рассчитайте средневзвешенную стоимость капитала компании, если безрисковая ставка 5%, доля заемных средств в инвестированном капитале 67%, стоимость долгового финансирования 8%, среднерыночная доходность на рынке 12%, налог на прибыль для компании 20%, по отрасли: бета рычаговая 1,2, налог на прибыль 30%, финансовый рычаг 35%.

Варианты ответа:

* 11,3%
* 11,2%
* 11,4%
* 11,6%
* **11,8%**

**4.2.6.21.** Рассчитайте стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России. Компания относится к группе компаний с микрокапитализацией. Известно, что:

* доходность государственных долгосрочных облигаций России 9%
* коэффициент бета 1,2
* рыночная премия 7%
* премия за страновой риск 3%
* премия за размер компании 4% (для микрокапитализации)

Варианты ответа:

* 24,4%
* **21,4%**
* 18,4%
* 19%

**4.2.6.22.** Рассчитайте средневзвешенную стоимость капитала компании, если стоимость собственного капитала по обыкновенным акциям составляет 20%, по привилегированным 18%, стоимость долга 11%. Имеется информация, что целевое (рыночное) отношение доли обыкновенных акций в общей стоимости компании 36%, а доли привилегированных - 41%. По данной компании: отношение заемного к инвестированному капиталу составляет 45%, доли привилегированных и обыкновенных акций пропорционально разделены, при этом 7% дохода по привилегированным акциям направляется в дивиденды (налог на дивидендный доход - 13%). Ставка налога на прибыль 20%. Рыночные данные по аналогичным компаниям: налог на прибыль 35%.

Варианты ответа:

* 16,1%
* 16,5%
* **16,6%**
* 17,1%
* 17,4%

**4.2.6.23.** Рассчитайте ставку налога на прибыль для компании, если стоимость собственного капитала составляет 12%, безрисковая ставка составляет 3%, премия за инвестирование в акции составляет 6%, стоимость долгового финансирования составляет 9%; бета рычаговая - 2; бета безрычаговая - 1,7; налог на дивиденды составляет 2%; соотношение долга к собственному капиталу согласно отчетности на дату оценки составляет 25%.

Варианты ответа:

* 12%
* 18%
* 25%
* **29%**

**4.2.6.24.** Рассчитайте темпы инфляции в российских рублях, если ставка по долгу компании в долларах США - 8,7%, инфляция в долларах США - 3,5%, ставка по долгу компании в рублях - 11,7%.

Варианты ответа:

* 3%
* **6,4%**
* 6,8%
* 5,1%

**4.2.6.25.** Стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России, составляет 11%. Доходность государственных долгосрочных облигаций России 5%. Рыночная премия для сопоставимых компаний в России составляет 10%, страновой риск 3%, премия за размер компании отсутствует. Налог на прибыль составляет 20%, налог на дивиденды составляет 2%, соотношение долга к собственному капиталу согласно отчетности оцениваемой компании на дату оценки составляет 30%, рыночное (целевое) отношение долга к собственному капиталу составляет 40%. Рассчитайте коэффициент бета.

Варианты ответа:

* **0,6**
* 1,2
* 0,8
* 2,2

**4.2.6.26.** Стоимость собственного капитала компании, которая осуществляет основную операционную деятельность в России, составляет 10,5%. Доходность долгосрочных государственных облигаций России 5%. Среднерыночная доходность на рынке акций в России составляет 9,5%. Рассчитайте бету рычаговую.

Варианты ответа:

* 0,82
* 0,58
* **1,22**
* 1,72

**4.2.6.27.** Рассчитайте средневзвешенную стоимость капитала компании, если стоимость собственного капитала по обыкновенным акциям составляет 25%, по привилегированным 16%, Стоимость долга 0,08. По данной компании: доля обыкновенных акций в общей стоимости компании 51%, доля привилегированных - 26%. Доля долга 23%. Ставка налога на прибыль 17%. Целевое (рыночное) отношение: отношение заемного к собственному капиталу составляет 0,43. Налог на дивидендный доход - 13%.

Варианты ответа:

* **17,4%**
* 17,9%
* 18,4%
* 19,8%

# 5. НАПРАВЛЕНИЕ «ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО»

## **5.1. Теория**

### 5.1.1. Законодательство

**5.1.1.1.** В каких сегментах оценщик исследует рынок для оценки стоимости машин и оборудования согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015?

I. В тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования

II. Исследуются сегменты как первичного, так и вторичного рынка, если для объекта оценки эти виды рынка существуют

III. Только вторичный рынок, если оборудование не является новым

IV. Во всех сегментах, в которых могут быть реализованы все части оцениваемых машин и единицы оборудования, в которых могут быть реализованы все части оцениваемых машин и единицы оборудования

* I
* II
* I, III
* II, IV
* **I, II**

**5.1.1.2.** Должен ли оценщик согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, учитывать стоимость нематериальных активов в составе стоимости оборудования, если эксплуатация такого оборудования невозможна без использования нематериальных активов (например, специализированной базы данных и лицензии)?

Варианты ответов:

* Должен
* Не должен
* **Зависит от задания на оценку**
* В ФСО № 10 нет упоминания об оценке нематериальных активов

**5.1.1.3.** Могут ли оцениваться подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015?

Варианты ответов:

* нет, они являются объектами недвижимости
* могут, если это указано в Задании на оценку
* **всегда могут**

**5.1.1.4.** Распространяются ли положения Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, на оценку нематериальных активов, связанных с созданием и эксплуатацией машин и оборудования; машин и оборудования, имеющих художественную и (или) историческую ценность?

Варианты ответов:

* да
* **нет; положения Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» не распространяются на оценку нематериальных активов, связанных с созданием и эксплуатацией машин и оборудования; машин и оборудования, имеющих художественную и (или) историческую ценность**
* нет, если в задании на оценку не указано иное
* в Федеральном стандарте оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» нет информации об этом

**5.1.1.5.** Что относится к движимому имуществу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации?

Варианты ответа:

* Деньги, ценные бумаги, иное имущество за исключением земельных участков и объектов капитального строительства
* Имущество, которое прочно не связано с землей
* **Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги**
* Объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению

**5.1.1.6.** Укажите, кому при передаче имущества в сублизинг согласно федеральному закону от 29.10.1998 №164-ФЗ "О финансовой аренде (лизинге)" переходит право требования к продавцу по договору сублизинга?

* Право требования переходит к лицу, указанному в договоре
* Право требования переходит к лизингодателю, указанному в договоре сублизинга
* **Право требования переходит к лизингополучателю, указанному в договоре сублизинга**
* Право требования не переходит
* Зависит от условий договора сублизинга, если иное прямо не указано в Законе

**5.1.1.7.** Что признается точной копией объекта оценки согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015?

* объект, у которого совпадают с объектом оценки следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики
* **объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики**
* объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики и состояние
* объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме

**5.1.1.8.** Какие методы оценки согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, могут быть использованы при оценке множества машин и оборудования?

I. методы индивидуальной оценки

II. методы выборочной оценки

III. методы массовой оценки

Варианты ответа:

* I
* II
* III
* **I, III**
* все перечисленные

**5.1.1.9.** Кто платит за ремонт и техобслуживание предмета лизинга?

* лизингополучатель и лизингодатель поровну
* **лизингополучатель за свой счёт, если иное не предусмотрено договором**
* лизингодатель за свой счёт, если иное не предусмотрено договором
* плательщик определяется на основании условий договора лизинга

**5.1.1.10.** Может ли лизингодатель в качестве предмета залога использовать предмет лизинга, который будет приобретен в будущем по условиям договора лизинга?

* Нет
* Нет, за исключением случаев прямо указанных в законе
* **Может**
* Может, если возможность залога указана в соответствующем договоре лизинга

**5.1.1.11.** Возможно ли обращение взыскания третьих лиц на предмет лизинга по обязательствам лизингополучателя?

* **Нет**
* Да
* Зависит от условий договора лизинга
* Возможно на основании решения суда, вступившего в законную силу

**5.1.1.12.** Финансовый лизинг это:

* приобретение предметов лизинга в целях передаче другой стороне в пользование
* совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга
* **совокупность экономических и правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга**
* совокупность правовых отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга
* совокупность экономических отношений, возникающих в связи с реализацией договора лизинга, в том числе приобретением предмета лизинга

**5.1.1.13.** Чем в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, устанавливается степень детализации работ по осмотру машин и оборудования при проведении оценки?

Варианты ответа:

* Стандартами и правилами СРОО
* **Заданием на оценку**
* Федеральным законом
* Федеральным стандартом оценки

**5.1.1.14.** Что должно совпасть, чтобы объект в соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, мог называться точной копией?

I. Наименование

II. Обозначение модели (модификации)

III. Основные технические характеристики

IV. Год выпуска

V. Текущее использование

Варианты ответа:

* I
* I, II
* **I, II, III**
* I, II, III, IV
* I, II, III, V
* I, II, V

**5.1.1.15.** Верно ли, что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, в отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений?

Варианты ответа:

* Верно. Оценка всегда проводится из предположения об отсутствии таких обременений
* **Верно, если в задании на оценку не указано иное**
* Неверно. Оценка проводится из предположения о возможности установления таких обременений
* Неверно. Оценка проводится из предположения о наличии обременений, обусловленных требованиями закона

**5.1.1.16.** Можно ли согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, использовать методы массовой оценки и в качестве итогов результата рассматривать стоимость объекта оценки, как единого целого?

Варианты ответа:

* Такое положение отсутствует в ФСО № 10
* **Можно**
* Нельзя, так как итоговый результат рассматривается, как единое целое
* Нельзя, так как могут быть использованы только методы индивидуальной оценки

**5.1.1.17.** Затраты на воспроизводство машин и оборудования в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, это:

Варианты ответа:

* средняя стоимость создания этого оборудования по результатам опроса работников организации
* **затраты на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки**
* средние затраты на производство аналогичного объекта по информации различных производителей
* средняя стоимость приобретения аналогичного объекта на рынке

**5.1.1.18.** В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, задание на оценку объекта оценки должно содержать следующую дополнительную к указанной в общих стандартах оценки ФСО I - ФСО VI информацию:

I. Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации

II. Допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса

III. Информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)

IV. Допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов

Варианты ответов:

* **I, III**
* II, III
* I, IV
* все перечисленное

**5.1.1.19.** Являются ли произведенные лизингополучателем улучшения предмета лизинга его собственностью?

Варианты ответа:

* Да, всегда являются
* Нет, улучшения предмета лизинга являются собственностью лизингодателя
* Да, всегда являются в случае если они отделимы
* **Да, являются в случае если они отделимы и иное не предусмотрено договором лизинга**

**5.1.1.20.** По договору лизинга имущество предоставляется:

I. Во временное владение

II. Во временное пользование

III. Во временное распоряжение

IV. В собственность по истечении определенного договором лизинга времени

Варианты ответа:

* **I, II**
* II
* I, II, III
* все перечисленное

**5.1.1.21.** Аналог является классификационным, если у него совпадают с объектом оценки:

Варианты ответа:

* только назначение
* только принцип действия
* только конструктивное исполнение
* только технические характеристики
* только назначение и технические характеристики
* **назначение, принцип действия, конструктивное исполнение и технические характеристики**

**5.1.1.22.** В чьей собственности, согласно Федеральному закону от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)», находится имущество, переданное во временное владение и пользование лизингополучателю?

* **Лизингодателя**
* Лизингополучателя
* Ни в чьей собственности
* В законе нет такого положения

**5.1.1.23.** Должна ли согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, в задании на оценку приводиться дополнительная к указанной в общих стандартах оценки ФСО I - ФСО VI информация об объекте оценки?

* Да, состав оцениваемой группы машин и оборудования; информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)
* Нет
* Да, состав оцениваемой группы машин и оборудования
* **Да, информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)**

**5.1.1.24.** Нужно ли согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, осматривать оцениваемый объект движимого имущества?

Варианты ответов:

* Не нужно
* В ФСО № 10 данный вопрос не регламентирован
* **В случае непроведения осмотра оцениваемого объекта оценщик приводит в отчете об оценке причины, по которым объект не осмотрен, и связанные с этим допущения и ограничения**
* Всегда нужно

**5.1.1.25.** Допускается ли согласно Федеральному закону от 29 октября 1998 г. № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» передача предмета лизинга в сублизинг?

* Не допускается
* **Допускается при условии согласия лизингодателя в письменной форме**
* Не допускается только в отношении государственной или муниципальной собственности
* В зависимости от условий договора лизинга
* Допускается в любом случае

**5.1.1.26.** Является ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, корректным утверждение: «специализированные машины – это совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса»?

* **Да**
* Нет
* Да, но без "...и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса"
* В ФСО № 10 нет упоминания об оценке специализированных машин.

**5.1.1.27.** Как согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, в задании на оценку устанавливается степень детализации работ по осмотру?

I. полная

II. частичная по указанию Заказчика

III. частичная с указанием критериев

IV. без осмотра

Варианты ответа:

* I
* II
* I, II
* I, IV
* **I, III, IV**

**5.1.1.28.** Оценка каких объектов оценки регламентируется Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015?

Варианты ответа:

* коммерческая недвижимость
* **космические аппараты**
* работы по устранению повреждений у объектов движимого имущества
* НМА, необходимые для эксплуатации движимого имущества

**5.1.1.29.** Оценка каких объектов оценки регламентируется Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015?

I. Машины и оборудование

II. Группы (множества, совокупности) машин и оборудования

III. Части машин и оборудования

IV. Воздушные суда, подлежащие государственной регистрации

V. Космические объекты

Варианты ответа:

* **Все вышеперечисленное**
* Все, кроме I
* Все, кроме II
* Все, кроме III
* Все, кроме IV
* Все, кроме V

**5.1.1.30.** Верно ли, что для целей Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей?

* **Верно**
* Неверно
* Неверно, т.к. при массовой оценке нельзя оценивать машины и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам
* Неверно, т.к. нельзя оценивать стоимость множества машин и оборудования в рамках сформированных групп общих математических моделей

**5.1.1.31.** Верно ли, что лизингодатель имеет право изъять предмет лизинга из владения и пользования лизингополучателя?

Варианты ответа:

* Верно
* Неверно
* Верно, но только из владения
* Верно, но только из пользования
* Верно только в случаях, предусмотренных договором
* **Верно только в случаях предусмотренных договором и законодательством**

**5.1.1.32.** Распространяется ли действие Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 328 от 01.06.2015, на процедуру оценки имущества, не являющегося непосредственно машинами и оборудованием, но частью которого являются машины и оборудование?

Варианты ответа:

* Распространяется, если задании на оценку предусматривается использование ФСО № 10
* Распространяется, если задании на оценку указан перечень машин и оборудования
* **Распространяется, если задании на оценку предусматривается использование ФСО № 10 с указанием перечня машин и оборудования, на который распространяются данные требования**
* Нет, не распространяется, поскольку машины и оборудование не являются непосредственно объектом оценки

### 5.1.2. Теория оценки

**5.1.2.1.** Укажите формулу, по которой производится расчет стоимости смонтированного оборудования (C), затраты на монтаж которого существенные, если стоимость аналогичного оборудования на складе составляет Х, затраты на демонтаж У, затраты на транспортировку Z. Затраты на демонтаж несет покупатель.

* C = X + Y
* C = X + Y + Z
* C = X - Y - Z
* **C = X - Y**
* C = X - Y + Z

**5.1.2.2.** Какая величина получится при индексации первоначальной балансовой стоимости?

* Затраты на замещение
* **Затраты на воспроизводство**
* Зависит от специфики оцениваемого оборудования
* Зависит от особенностей бухгалтерского учета на конкретном предприятии

**5.1.2.3.** Как называется срок службы, установленный заводом изготовителем (указанный в техническом паспорте)?

* физический срок службы
* эффективный срок службы
* плановый срок службы
* **нормативный срок службы**

**5.1.2.4.** В каком случае стоимость демонтированного оборудования равна стоимости аналогичного оборудования на рынке?

Варианты ответа:

* никогда
* если затраты на демонтаж оплачиваются покупателем
* **если затраты на демонтаж оплачиваются продавцом**
* всегда ниже стоимости аналогичного оборудования на рынке

**5.1.2.5.** Какая информация не влияет на расчет доходным подходом речного буксира?

Варианты ответа:

* Остаточная балансовая стоимость
* **Информация об изменении цен на аналогичные объекты на рынке**
* Величина затрат на капитальный ремонт
* Хронологический возраст

**5.1.2.6.** На какие параметры следует опираться при расчете износа в рамках затратного подхода?

Варианты ответа:

* Физическое устаревание аналогов
* Действительный валовый доход от использования аналогов
* Чистый операционный доход от использования аналогов
* **Физический износ оцениваемого оборудования**

**5.1.2.7.** Стоимость установленного оборудования, требующего значительных затрат на монтаж (Зм), оцениваемого при допущении о продолжении его использования по текущему местоположению, и наличии информации о стоимости неустановленного оборудования (Сан) и затратах на демонтаж (Здм) определяется по формуле:

Варианты ответа:

* С = Сан – Зм
* С = Сан + Зм + Здм
* С = Сан + Зм – Здм
* **С = Сан + Зм**
* С = Сан + Здм

**5.1.2.8.** Указать формулу расчета коэффициента торможения при следующих обозначениях: Si - стоимость i-го объекта-аналога, Xi - значение ценообразующего параметра i-го объекта-аналога.

* **b = ln (S1/S2) / ln (X1/X2)**
* b = ln (X1/X2) / ln (S1/S2)
* b = ln (S1/X1) / ln (S2/X2)
* Коэффициент торможения всегда лежит в диапазоне 0,6...0,8%

**5.1.2.9.** Какие из данных объектов являются неспециализированными?

I. Персональный компьютер

II. Прогулочный катер

III. Речной буксир

IV. Рабочий стол руководителя

Варианты ответа:

* Все кроме I
* Все кроме II
* **Все перечисленные**
* Только III
* Только IV
* Все кроме IV

**5.1.2.10.** Какие из приведенных факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость вагона-платформы в рамках применения доходного подхода к объекту на индивидуальной основе?

Варианты ответа:

* Остаточная балансовая стоимость объекта по данным бухгалтерского учета
* Возраст вагона-платформы
* Стоимость капитального ремонта
* **Изменение стоимости объекта у завода-изготовителя**

**5.1.2.11.** Указать формулу, по которой производится расчет стоимости смонтированного оборудования, затраты на монтаж которого существенные, если:

- стоимость аналогичного оборудования на складе составляет Х;

- затраты на демонтаж У;

- затраты на транспортировку Z;

- затраты на демонтаж несет покупатель;- в задании на оценку указано, что оборудование оценивается при условии его перемещения.

* C = X
* С = X - Z
* C = X + Y + Z
* C = X - Y - Z
* **C = X - Y**
* C = X - Y + Z

**5.1.2.12.** Известна рыночная стоимость оборудования (РС), совокупный износ в процентах (ИС). По какой формуле можно определить затраты на замещение (ЗЗ) нового оборудования?

* **ЗЗ = РС / (1 - ИС)**
* ЗЗ = РС + ИС
* ЗЗ = РС / ИС
* ЗЗ = РС \* (1 - ИС)

**5.1.2.13.** В чем отличие эффективного возраста токарного станка от хронологического?

* Эффективный возраст – это общий срок службы станка, а хронологический – это фактический возраст станка с даты производства.
* **В отличие от хронологического возраста, при оценке эффективного возраста учитываются качество и условия эксплуатации станка, график проведения текущих ремонтов и т.п.**
* Хронологический возраст – это срок жизни станка до даты оценки, а эффективный возраст – это ожидаемый срок жизни станка после даты оценки.
* Не отличается, поскольку по сути это одно и то же.

**5.1.2.14.** В каких методах расчета физического износа учитывается хронологический возраст объекта?

I. Метод экспоненциальной кривой

II. Метод логистической кривой

III. Метод эффективного возраста

IV. Метод линейной зависимости износа от хронологического возраста

V. Метод ухудшения диагностического параметра

VI. Метод экспертных оценок физического состояния

VII. Метод определения устранимого износа по нормативной стоимости капитального ремонта

Варианты ответа:

* I, III, IV
* **I, II, IV**
* II, IV, V
* I, II, III, IV
* IV, V, VI
* IV, VI, VII

**5.1.2.15.** Каково соотношение ставки капитализации и ставки дисконтирования при условии, что оборудование сломано, а темпы роста стоимости на такое оборудование отсутствуют?

Варианты ответа:

* СК = СД + возврат по Рингу
* СК = СД + возврат по Хоскольду
* СК = СД + возврат по Инвуду
* **СК = СД + норма возврата**
* СК = СД - норма возврата
* СД = СК + норма возврата

**5.1.2.16.** Проведение замены изношенной детали насоса на идентичную новую приводит к:  
Варианты ответа:

* Уменьшению функционального устаревания
* **Уменьшению физического износа**
* Уменьшению оставшегося срока службы
* Увеличению эффективного возраста

**5.1.2.17.** Анализируемый объект смонтирован, затраты на монтаж существенны. Его оценка предполагается при условии перемещения. Как соотносится стоимость данного объекта со стоимостью несмонтированного?

Варианты ответов:

* Всегда меньше стоимости несмонтированного объекта и затрат на монтаж с учетом износа и затрат на демонтаж
* Равна стоимости несмонтированного объекта
* Равна стоимости несмонтированного объекта, если затраты на демонтаж несет покупатель
* **Равна стоимости несмонтированного объекта, если затраты на демонтаж несет продавец**

**5.1.2.18.** Известно, что объект имеет функциональный износ, при этом производительность объектов без функционального износа сохранилась на том же уровне. Как определяется величина функционального износа (при условии одинаковых затрат на воспроизводство для объекта оценки и современного аналога)?

Варианты ответа:

* **Разница между стоимостью воспроизводства и замещения объекта оценки**
* Разница между стоимостью современного аналога и стоимостью замещения объекта оценки
* Разница между стоимостью нового аналога и стоимостью воспроизводства аналога
* Разница между стоимостью нового аналога и стоимостью объекта оценки с учетом физического износа

**5.1.2.19.** Какие факторы не оказывают влияния на величину рыночной стоимости смонтированного объекта (оборудования) при применении затратного подхода к оценке?

Варианты ответа:

* **Остаточная балансовая стоимость**
* Регион месторасположения объекта оценки
* Цена завода-изготовителя
* Возраст объекта

**5.1.2.20.** Какие методы доходного подхода используются при оценке машин и оборудования?

I. Метод капитализации

II. Метод равноэффективного функционального аналога

III. Метод индексации

IV. Метод сравнения

Варианты ответа:

* I
* **I, II**
* I, II, III.
* I, II, III, IV
* I, III

**5.1.2.21.** Какие из перечисленных объектов относятся к классу специализированных машин и оборудования:

I. Автомобиль легковой Mazda CX7

II. Речной буксир

III. Токарный станок общепромышленного назначения

IV. Роботизированная линия по производству кабин Камаза

Варианты ответа:

* II и III
* II, III, IV
* II и IV
* **IV**
* Все вышеперечисленные

**5.1.2.22.** Возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок и учитывающий условия, ее эксплуатации это:

Варианты ответа:

* нормативный срок службы
* срок службы
* хронологический (фактический) возраст
* **эффективный возраст**
* гарантийный срок
* оставшийся срок службы

**5.1.2.23.** При расчете типичных затрат на воспроизводство/замещение установленного импортного оборудования не учитываются следующие затраты:

Варианты ответа:

* затраты на оформление таможенной документации
* **затраты на ускоренную доставку**
* затраты на шеф-монтаж при установке
* затраты на пуско-наладку

**5.1.2.24.** В каком случае применение индексации (без проведения дополнительного анализа и корректировок) приведет к заведомо искаженной величине затрат на замещение/воспроизводство единичного объекта оценки?

I. Индексация первоначальной балансовой стоимости объекта, поставленного на баланс при изготовлении/приобретении

II. Индексация первоначальной балансовой стоимости объекта, принятого на баланс по остаточной стоимости при реорганизации предприятия

III. Индексация остаточной балансовой стоимости объекта

IV. Индексация первоначальной балансовой стоимости объекта, приобретенного на вторичном рынке по рыночной стоимости

Варианты ответов:

* III
* II, III
* **II, III, IV**
* все вышеперечисленное

**5.1.2.25.** К методам затратного подхода при оценке оборудования относятся:

I. Метод равноэффективного функционального аналога

II. Метод прямого сравнения с объектом аналогом с внесением направленных качественных корректировок

III. Метод индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа

IV. Метод, опирающийся на расчет себестоимости изготовления

V. Метод моделирования статистических зависимостей затратного типа

Варианты ответов:

* I, III, IV, V
* I, II, III, IV, V
* I, III, IV
* **III, IV, V**

**5.1.2.26.** Дисконтный множитель (ДМ) на начало периода рассчитывается по формуле (Y – ставка дисконтирования, n – номер периода):

* ДМ = (1+Y) ^(n-0.5)
* **ДМ = 1/(1+Y) ^(n-1)**
* ДМ = 1/(1+Y) ^(n-0.5)
* ДМ = (1+Y) ^n
* ДМ = 1/(1+Y) ^n
* ДМ = (1+Y) ^(n-1)

**5.1.2.27.** Укажите формулу расчета фактора фонда возмещения:

* SFF = ((1+i)^n - 1) / i
* SFF = 1 / ((1+i)^n - 1)
* **SFF = i / ((1+i)^n - 1)**
* SFF = i / (1 - (1+i)^n)

**5.1.2.28.** Укажите верную формулу расчета совокупного износа при применении мультипликативной модели износа (Кфиз - коэффифиент физического износа, Кфун - коэффициент функционального устаревания, Кэк - коэффициент экономического устаревания):

* Ксов = Кфиз + Кфун + Кэк
* Ксов = 1 - (Кфиз + Кфун + Кэк)
* Ксов = (1 - Кфиз) \* (1 - Кфун) \* (1 - Кэк)
* **Ксов = 1 - (1 - Кфиз) \* (1 - Кфун) \* (1 - Кэк)**
* Ксов = (1 - Кфиз) \* (1 - Кфун) \* (1 - Кэк) – 1

**5.1.2.29.** Норма возврата капитала это:

* величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект, за время использования объекта после ввода в эксплуатацию
* **величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта**
* величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта в эксплуатацию
* величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки

**5.1.2.30.** По какой формуле рассчитывается средний месячный цепной ценовой индекс (h) (Ц0 – цена объекта в нулевом месяце, Цn – цена объекта в n-ом месяце, n – количество месяцев)?

* h = (Цn – Ц0)^(1/n)
* h = (Цn / Ц0)/n
* h = (Цn – Ц0)^n
* h = (Цn – Ц0)/n
* h = (Цn / Ц0)^n
* **h = (Цn/Ц0)^(1/n)**

**5.1.2.31.** Как изменится ставка капитализации, если увеличится оставшийся срок экономической жизни?

* Не изменится
* **Уменьшится**
* Увеличится
* Не хватает данных для ответа

**5.1.2.32.** Дайте определение абсолютной корректировки:

I. Денежная корректировка, которая применяется как к единице сравнения, так и объекту в целом.

II. Денежная корректировка, которая применяется к единице сравнения.

III. Корректировка в процентах.

IV. Корректировка в долях от единицы.

Варианты ответа:

* II
* **I**
* III
* III, IV

**5.1.2.33.** Выберете неверный ряд дисконтных множителей, которые рассчитаны на основании неизменных во времени ставок дисконтирования через равные периоды времени.

* 0,909 0,826 0,751 0,683 0,621
* 0,870 0,756 0,658 0,572 0,497
* 0,833 0,694 0,579 0,482 0,402
* **0,833 0,694 0,482 0,579 0,402**

**5.1.2.34.** Как соотносятся величины положительных денежных потоков при их дисконтировании на начало / середину / конец периода (ДПн, ДПс и ДПк соответственно)?

* **ДПн > ДПс > ДПк**
* ДПн < ДПс < ДПк
* ДПс > ДПн > ДПк
* ДПк > ДПс > ДПн

**5.1.2.35.** При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя?

* кадастровой
* ликвидационной
* справедливой
* рыночной
* **инвестиционной**

**5.1.2.36.** Относительная (или процентная) корректировка вносится:

* **умножением цены аналога на коэффициент**
* умножением цены объекта оценки на коэффициент
* внесением денежной корректировки к цене аналога
* внесением денежной корректировки к цене объекта оценки

**5.1.2.37.** Выберите верное утверждение по методу дисконтирования денежных потоков:

* объект с бесконечным сроком жизни имеет бесконечную стоимость;
* при увеличении ставки дисконтирования стоимость растет;
* **при уменьшении ставки дисконтирования стоимость растет;**
* ни один из перечисленных.

**5.1.2.38.** Как называется время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна?

* хронологический возраст,
* **эффективный возраст**,
* срок экономической жизни,
* оставшийся срок экономической жизни.

**5.1.2.39.** Какая поправка вносится в случае, если аналог уступает по качеству, параметру или свойству объекту оценки?

* Со знаком плюс к стоимости объекта оценки
* Со знаком минус к стоимости объекта оценки
* **Со знаком плюс к цене аналога**
* Со знаком минус к цене аналога

**5.1.2.40.** Каким подходом преимущественно оцениваются машины и оборудование при активном вторичном рынке аналогов?

* затратным
* затратным и сравнительным
* **сравнительным**
* сравнительным и доходным

**5.1.2.41.** Имеется «подержанное» оборудование (Цан). Указать формулу для определения условной цены оборудования (Цус) в состоянии как нового, на которое не оказывает влияние коэффициент физического износа (Кфиз.ан).

Варианты ответов:

* Цус = Цан / Кфиз.ан
* Цус = Цан \* Кфиз.ан
* **Цус = Цан / (1 – Кфиз.ан)**
* Цус = Цан / (1 + Кфиз.ан)

**5.1.2.42.** Какие факторы являются основными ценообразующими факторами в рамках сравнительного подхода при оценке машин и оборудования?

Варианты ответов:

* Цена аналога
* **Технические характеристики аналога**
* Положение оборудования в "технологической цепочке" предприятия
* Информация о продавце

**5.1.2.43.** От чего может зависеть нормативный срок эксплуатации / ресурс оборудования?

* от температуры
* **от объема выпускаемой продукции**
* от давления
* от влажности

**5.1.2.44.** Какие факторы не оказывают влияния на величину рыночной стоимости речного буксира при применении сравнительного подхода к оценке?

* **Остаточная балансовая стоимость**
* Регион месторасположения объекта оценки
* Техническое состояние
* Хронологический возраст

**5.1.2.45.** В каких методах расчета физического износа не учитывается хронологический и эффективный возраст объекта?

I. Метод экспоненциальной кривой

II. Метод логистической кривой

III. Метод эффективного возраста

IV. Метод линейной зависимости износа от хронологического возраста

V. Метод ухудшения диагностического параметра

VI. Метод экспертных оценок физического состояния

VII. Метод определения устранимого износа по нормативной стоимости капитального ремонта

Варианты ответа:

* I, III, IV
* I, II, IV
* II, IV, V
* I, II, III, IV
* IV, V, VI
* **V, VI, VII**

**5.1.2.46.** Что такое неустранимый износ (устаревание)?

* Износ (устаревание), которые невозможно устранить
* Износ (устаревание), которые невозможно устранить при существующих на дату оценки технологиях
* Уменьшение величины затрат на воспроизводство или замещение объектов, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки
* Потеря стоимости, устранение которой выходит за рамки договорных обязательств по гарантийному ремонту завода-изготовителя (застройщика)
* **Износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат**

**5.1.2.47.** Расчет нормы возврата (НВ) капитала по методу Ринга производится по формуле:

* НВ = (1+Y)/(1+r), где Y - ставка дохода на инвестиции, r - темп роста в долгосрочном периоде
* **НВ = 1/n, где n - оставшийся срок экономической жизни**
* НВ = 1/n, где n - эффективный возраст
* НВ = Y + 1/n, где Y - ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни
* НВ = Y / ((1+Y)^n-1), где Y - ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни
* НВ = Yrf / ((1+Yrf)^n-1), где Yrf - безрисковая ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни

**5.1.2.48.** Укажите правильную формулу взаимосвязи ставки дисконтирования (СД) и коэффициента капитализации (КК) при условии, что темпы роста дохода отсутствуют, а срок службы оборудования конечен:

* СД = Норма возврата - КК
* КК = Норма возврата - СД
* СД = КК + Норма возврата
* **КК = СД + Норма возврата**
* КК = СД + 1/Норма возврата

**5.1.2.49.** Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным это:

Варианты ответа:

* Нормативный срок службы
* Эффективный возраст
* Межремонтный ресурс
* **Срок службы**
* физический износ, определенный методом срока службы

**5.1.2.50.** Как соотносится ставка капитализации для оборудования, имеющего больший остаточный срок службы (Rб), к ставке капитализации для оборудования, имеющего меньший остаточный срок службы (Rм)?

* Rб > Rм
* **Rб < Rм**
* Ставка капитализации не применяется при оценке машин и оборудования
* Ставка капитализации не зависит от остаточного срока службы

**5.1.2.51.** Каким подходом можно оценить специализированную линию, если нет вторичного рынка и имеет ценность только в составе имущественного комплекса?

Варианты ответа:

* **доходный**
* сравнительный
* доходный и затратный
* затратный

**5.1.2.52.** Расчет нормы возврата (НВ) капитала по методу Хоскольда производится по формуле:

* НВ = (1+Y)/(1+r), где Y - ставка дохода на инвестиции, r - темп роста в долгосрочном периоде
* НВ = 1/n, где n - оставшийся срок экономической жизни
* НВ = 1/n, где n - эффективный возраст
* НВ = Y + 1/n, где Y - ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни
* НВ = Y / ((1+Y)^n-1), где Y - ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни
* **НВ = Yrf / ((1+Yrf)^n-1), где Yrf - безрисковая ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни**

**5.1.2.53.** Какие корректировки относятся к «коммерческим»?

I. Корректировка на НДС

II. Корректировка на монтаж

III. Корректировка на отличающиеся технические характеристики

IV. Корректировка на дату предложения

V. Корректировка на условия ускоренной поставки

VI. Корректировка на рассрочку платежа

Варианты ответа:

* I, IV, VI
* все перечисленные
* **I, II, IV, V, VI**
* I, II, V, VI

**5.1.2.54.** Расчет нормы возврата (НВ) капитала по методу Инвуда производится по формуле:

* НВ = (1+Y)/(1+r), где Y - ставка дохода на инвестиции, r - темп роста в долгосрочном периоде
* НВ = 1/n, где n - оставшийся срок экономической жизни
* НВ = 1/n, где n - эффективный возраст
* НВ = Y + 1/n, где Y - ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни
* **НВ = Y / ((1+Y)^n-1), где Y - ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни**
* НВ = Yrf / ((1+Yrf)^n-1), где Yrf - безрисковая ставка дохода на инвестиции, n - оставшийся срок экономической жизни

**5.1.2.55.** Дисконтный множитель (ДМ), при формировании денежного потока в конце периода, рассчитывается по формуле (Y – ставка дисконтирования, n – номер периода):

* ДМ = (1+Y)^(n-0.5)
* ДМ = 1/(1+Y)^(n-1)
* ДМ = 1/(1+Y)^(n-0.5)
* ДМ = (1+Y)^n
* **ДМ = 1/(1+Y)^n**
* ДМ = (1+Y)^(n-1)

**5.1.2.56.** Что не надо учитывать при определении стоимости установленного оборудования?

* Затраты на транспортировку
* Затраты на монтаж
* **Затраты на демонтаж**
* Затраты на пуско-наладку

**5.1.2.57.** Выберите неверный ряд дисконтных множителей, которые рассчитаны на конец периода на основе одинаковых ставок дисконтирования, через равные по длине периоды.

* 0,8929 0,7972 0,7118 0,6355 0,5674
* **0,8696 0,7561 0,6575 0,5619 0,4816**
* 0,8403 0,7062 0,5934 0,4987 0,4190
* 0,9091 0,8264 0,7513 0,6830 0,6209

**5.1.2.58.** На какие параметры следует опираться при расчете износа в рамках затратного подхода?

Варианты ответа:

* Физическое устаревание аналогов
* Действительный валовый доход от использования аналогов
* Чистый операционный доход от использования аналогов
* **Оставшийся срок службы оцениваемого оборудования**

**5.1.2.59.** Какие методы сравнительного подхода используются при оценке машин и оборудования?

I. Метод капитализации

II. Метод прямого сравнения с объектом-аналогом

III. Метод индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа

IV. Метод сравнительной единицы

V. Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа

VI. Метод равноэффективного функционального аналога

VII. Метод разбивки на компоненты

VIII. Метод прямой калькуляции

Варианты ответа:

* Все, кроме I
* Все, кроме I и III
* **II, IV, V**
* II, IV, V, VI
* II, IV, V, VI, VII
* II, IV, V, VII

**5.1.2.60.** Какой фактор (или факторы) влияет на выбор подхода при оценке оборудования?

I. Цель и задачи оценки

II. Допущения

III. Дальнейшее использование объекта оценки

IV. Применимость подхода

Варианты ответа:

* I, II
* I, II, III
* **I, II, IV**
* все перечисленное

**5.1.2.61.** Какие корректировки в рамках сравнительного подхода относятся к «коммерческим»?

I. Корректировка на дату предложения

II. Корректировка на отличающиеся технические характеристики

III. Корректировка на особые условия продажи

IV. Корректировка на монтаж

V. Корректировка на отличающееся техническое состояние

VI. Корректировка на НДС

Варианты ответа:

* **I, III, VI**
* I, II, III
* I, VI
* I, III, IV, VI
* все перечисленное

**5.1.2.62.** Как изменится величина рыночной стоимости, если ставка дисконтирования уменьшится, а терминальная ставка капитализации увеличится?

* Уменьшится
* Увеличится
* Не изменится
* **Недостаточно данных**

**5.1.2.63.** Что входит в совокупный износ?

Варианты ответа:

* физический, функциональный и моральный износы / устаревания
* физический, экономический и внешний износы / устаревания
* физический, функциональный, моральный и экономический износы / устаревания
* **физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический) износы / устаревания**

**5.1.2.64.** Когда не применяется сравнительный подход при оценке машин и оборудования?

Варианты ответа:

* Сравнительный подход применяется всегда
* Не хватает времени
* Оборудование генерирует денежные потоки
* **Недостаточно рыночной информации**

**5.1.2.65.** Какие факторы учитываются при расчете сравнительным подходом?

I. Стоимости объектов-аналогов

II. Технические характеристики

III. Месторасположение объекта на заводе в составе цепочки производственного комплекса

IV. Остаточная балансовая стоимость

Варианты ответа:

* I, II, III, IV
* I, II, III
* II, III
* **I, II**

**5.1.2.66.** Какие методы доходного подхода не используются при оценке машин и оборудования?

I. Метод капитализации

II. Метод равноэффективного функционального аналога

III. Метод индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа

IV. Метод сравнительной единицы

V. Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа

VI. Метод ухудшения диагностического параметра расчета износа

VII. Метод, опирающийся на расчет себестоимости изготовления

Варианты ответа:

* I, II
* **III, IV, V, VI, VII**
* III, IV, V, VI
* II, III, IV, V, VI
* III, V, VI, VII

**5.1.2.67.** Дайте определение относительной корректировки:

Варианты ответа:

* Денежная корректировка, которая применяется как к единице сравнения, так и объекту в целом
* Денежная корректировка, которая применяется к единице сравнения
* Внесение корректирующего коэффициента к цене объекта оценки
* **Внесение корректирующего коэффициента к цене объекта аналога**

**5.1.2.68.** Износ, экономическая выгода от возможного устранения которого меньше производимых затрат:

Варианты ответа:

* Устранимый физический
* **Неустранимый физический**
* Устранимый внешний
* Неустранимый внешний
* Начисленная амортизация
* Полный

**5.1.2.69.** Какие методы не доходного подхода используются при оценке машин  
и оборудования?

Варианты ответа:

I. Метод, основанный на расчете чистого операционного дохода

II. Метод равноэффективного функционального аналога

III. Метод индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа

IV. Метод сравнительной единицы

V. Метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям

VI. Метод моделирования статистических зависимостей затратного типа

VII. Метод, опирающийся на расчет себестоимости изготовления

Варианты ответа:

* I, II
* **III, IV, V, VI, VII**
* III, IV, V, VI
* II, III, IV, V, VI
* III, V, VI, VII

**5.1.2.70.** Дайте определение абсолютной корректировки:

I. Денежная корректировка, которая применяется к объекту оценки

II. Корректировка в процентах

III. Денежная корректировка, которая применяется к объекту-аналогу

IV. Корректировка в долях от единицы

Варианты ответа:

* I
* II
* **III**
* III, IV
* I, III

**5.1.2.71.** Как соотносятся величины текущей стоимости положительных денежных потоков при их дисконтировании на начало / середину / конец периода соответственно?

* НАЧАЛО < СЕРЕДИНА < КОНЕЦ
* **НАЧАЛО > СЕРЕДИНА > КОНЕЦ**
* СЕРЕДИНА > НАЧАЛО > КОНЕЦ
* КОНЕЦ > СЕРЕДИНА > НАЧАЛО

## **Практика**

*ВАЖНО: в 2019 году НДС стал 20%, однако в задачах может (пока) встречаться условие со "старым" НДС (18%). Обычно размер НДС в процентах указан в условии задачи на экзамене.*

### Затратный подход

**5.2.1.1.** Американский автомобиль, пробег 30 000 км, срок службы 2 года. Аналог – американский автомобиль, пробег 25 000 км, срок службы 2 года. Стоимость нового 100 000 руб. Физический износ рассчитывается по формуле: Иф = 1-ехр(-ω). Зависимость ω для расчета износа легковых автомобилей азиатского производства: ω = 0,065\*В+0,0032\*П, а для автомобилей американского производства: ω = 0,055\*В+0,003\*П, где П - пробег в тыс. км, а В - возраст транспортного средства в годах. Определите денежную корректировку к цене объекта-аналога.

Варианты ответа:

* 1 500
* 1 287
* 1 237
* **-1 237**
* 0,985
* 1,015

**5.2.1.2.** Затраты на воспроизводство промышленного конвейера составляют 5 000 000 рублей без НДС. Рассчитайте накопленный износ конвейера в рублях, если известно, что его физический износ - 20%, функциональное устаревание - 10%, экономическое устаревание - 30%. Совокупный износ определяется по мультипликативной модели.

Варианты ответа:

* 3 000 000
* 2 000 000
* **2 480 000**
* 2 520 000

**5.2.1.3.** Затраты на воспроизводство оборудования составляют 400 000 рублей. Эффективный возраст – 7 лет, Остаточный срок службы-5 лет. Функциональное устаревание - 30%. Определить рыночную стоимость оборудования.

Варианты ответа:

* **116 667**
* 166 667
* 80 000
* 46 667

**5.2.1.4.** 4 балла.

Необходимо определить рыночную стоимость четырехдвигательного самолета. Исходные данные для оценки:

* стоимость аналога составляет 25 млн руб.;
* скидка на торг составляет 10%;
* аналог имеет наработку двигателей равную половине требуемых межремонтных ресурсов;
* двигатели объекта оценки имеют налет 14 000 часов;
* межремонтный налет часов до капитального ремонта составляет 18 000 часов;
* стоимость ремонта двигателя – 2,5 млн руб.;
* по остальным характеристикам и наработке ресурсов объект оценки и аналог идентичны.

Варианты ответа:

* 22,22 млн руб.
* **19,72 млн руб**.
* 15,97 млн руб.

**5.2.1.5.** Определить физический износ, если известны следующие данные. Возраст 12 лет. Нормативный срок службы 15 лет. 3 года назад износ определили в 30%. Износ начисляется линейно.

Варианты ответа:

* 60%
* 45%
* **50%**
* 75%

**5.2.1.6.** 4 балла.

Определить рыночную стоимость линии. Оценщик методом индексации первоначальной стоимости определил затраты на воспроизводство без учета износов в размере 20 млн руб. Нормативный срок службы линии 20 лет. Хронологический возраст 6 лет. Эффективный возраст 8 лет.

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

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

Варианты ответа:

* 7 817 000
* **8 034 000**
* 8 436 000
* 8 686 000
* 8 858 000

**5.2.1.7.** Определить оставшийся срок службы горнопроходческой линии. Начало эксплуатации - апрель 2012, дата определения оставшегося срока службы – январь 2015. Годовая норма выработки 1 045 000 тн. Оставшийся объем запасов 3,4 млн тн. Линия смонтирована под данную выработку, по истечении добычи ее демонтируют.

Варианты ответа:

* 0,31
* 2,75
* **3,25**
* 6,00

**5.2.1.8.** Определить рыночную стоимость станка в г. Самаре с учетом НДС (НДС 18%). Станок был приобретен в Германии за 350 000 евро. Индекс цен на аналогичное оборудование в еврозоне за период с 01.01.1999 по 10.02.2004 составил 1,54, а в период с 10.01.1999 по 15.10.2016 – 2,12. Поставка произведена на условиях DDP (включает таможенное оформление, доставку и монтаж). Дата поставки – 10.02.2004. Дата оценки – 15.10.2016. Таможенная пошлина составляет 10%. Затраты на доставку и монтаж составляют 20%. Курс евро на 10.02.2004 составлял 35,10 руб./евро, а на 15.10.2016 – 70,18 руб./евро.

Варианты ответа:

* 39 900 520
* 16 911 818
* 19 955 945
* **33 814 000**

**5.2.1.9.** Оборудование произведено в России и вывезено за границу. Там оно стоит 140 000 долл. США с учетом вывозной пошлины. Потом его опять ввезли в Россию. Вывозная пошлина 18%, ввозная 12%. НДС не облагается. Какова стоимость в условиях России.

Варианты ответа:

* 114 800
* **118 644**
* 131 600
* 132 075
* 156 800

**5.2.1.10.** Оборудование куплено в 2012 г. за 25000$ со склада. Договор поставки включает в себя расходы на пошлину и ускоренную доставку 10 и 5 % соответственно. Курс на дату приобретения 40 руб./$. Коэффициент роста цен в долларах 1.03. Курс на дату оценки 60 руб./$. Покупатель параллельно заключал договор поставки аналогичного оборудования за 200 000 руб. Цена этого договора на дату оценки не изменилась. Определить рыночную стоимость.

Варианты ответа:

* 1 699 500
* 1 133 000
* **1 899 500**
* 1 333 000

**5.2.1.11.** Определить физический износ фанерного завода по состоянию на 2016 год. Срок службы – 25 лет. Оборудование вводилось: в 2000 году – 2000 т. р.; В 2005 году – 3000 т. р.; в 2010 году – 4000 т. р.

Варианты ответа:

* 46,2%
* **39,6%**
* 64,0%
* 32,9%

**5.2.1.12.** Рассчитать функциональный износ, если расходы на электроэнергию нашего оборудования 100 000 руб., а объекта-аналога – 60 000 руб. Оборудование будет существовать три года. Ставка дисконтирования 20%. Дисконтирование проводится на середину периода.

Варианты ответа:

* 84,3 тыс.
* 90,1 тыс.
* **92,3 тыс.**
* 230,7 тыс.

**5.2.1.13.** Новый установленный котел стоит 2 млн руб. В данный момент он способен работать только на 85% от проектной мощности по причине некорректного подбора горелок, которые не соответствуют давлению подводимого к предприятию газа. Это не влияет на работу всего предприятия. Модернизация горелок для использования полного давления газа стоит 200 тыс. руб. Физический износ котла составляет 30%. Анализ показал, что наилучшим и наиболее эффективным использованием является текущее использование всех активов предприятия. Чему равна рыночная стоимость установленного котла в рамках затратного подхода? Коэффициент торможения по параметру "Мощность" равен 1.

Варианты ответа:

* 1200
* 1260
* **1190**
* 1400

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

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

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

Варианты ответа:

* **1 265 000**
* 1 262 000
* 1 339 000
* 1 130 000

**5.2.1.15.** Компания приобрела станок производительностью 100 деталей в час в январе 2007 года за 250 000 рублей. Нормативный срок полезного использования подобных станков 25 лет. Вследствие неправильной эксплуатации станок получил неустранимый ущерб, что повлияло на его производительность, которая составила 80 деталей в час. Определить затраты на воспроизводство с учетом всех видов износа и устареваний по состоянию на январь 2017 года, если известно, что цены на подобные станки с даты приобретения выросли на 60%, а коэффициент торможения по производительности составляет 0,7064.

Варианты ответа:

* 192 000
* 240 000
* 169 536
* **205 000**

**5.2.1.16.** Определить рыночную стоимость оборудования. Полная стоимость замещения 10 000 000 руб.. Физический износ 90% и внешний износ 95%. Известно, что масса оборудования 20 т, стоимость металлолома на условиях самовывоза — 9 000 руб./т.

Варианты ответа:

* 50 000
* 1 000 000
* **180 000**
* 500 000

**5.2.1.17.** Определить функциональный износ линии, если известно, что для обслуживания оцениваемой линии требуется два человека, для обслуживания современной аналогичной линии — 1 человек. Известно, что оставшийся срок жизни линии — 3 года. Ставка дисконтирования 20%. Зарплата — 20 000 руб./чел. в месяц. Прочие расходы не учитывать (расчеты вести на середину периода). Коэффициент торможения для аналогичного оборудования — 0,8.

Варианты ответа:

* 46 тыс.
* 53 тыс.
* 506 тыс.
* **554 тыс**.
* 636 тыс.

**5.2.1.18.** Из-за неисправности горелки производительность оборудования снизилась до 55% от паспортной производительности. Стоимость нового оборудования 1 млн руб. Ремонт горелки обойдется в 300 тыс. руб. Каков вид износа и его величина?

Варианты ответа:

* неустранимый функциональный, 450 тыс.руб.
* устранимый функциональный 300 тыс.руб.
* неустранимый физический 450 тыс.руб.
* **устранимый физический, 300 тыс.руб.**

**5.2.1.19.** Стоимость нового оборудования (Цон) составляет 100 ден. ед. У объекта оценки оставшийся срок жизни 10 лет. Нормативный срок жизни 15 лет. Стоимость оборудования в зависимости от износа описывается формулой Цоо = Цон\* (1-exp(-0,4\*ХВ)), где ХВ - хронологический возраст. Определить рыночную стоимость объекта оценки (Цоо).

Варианты ответа:

* 18,1
* 33,3
* 98,2
* **86,5**
* 99,3
* 22,1

**5.2.1.20.** 4 балла.

Закупили оборудование в 2012 г. за 14 000 $ со склада на условиях EXW (франко завод). Заключен договор поставки, который включает в себя расходы на таможенную пошлину и ускоренное оформление 10 и 5% соответственно. Курс на дату приобретения 30 руб./$. Коэффициент роста цен в США в $ 0,95. Курс дату оценки 60 руб./$. Покупатель параллельно заключил договор поставки аналогичного оборудования за 100 000 руб. Цена этого договора не изменилась на дату оценки. Найти рыночную стоимость.

Варианты ответа:

* 877 800 руб.
* 898 000 руб.
* **977 800 руб**.
* 538 900 руб.

**5.2.1.21.** 4 балла.

Полная восстановительная стоимость турбины на 2017г. 900 млн руб. Турбина введена в эксплуатацию в 1985 году. Срок службы 40 лет. В 2008 году колесо генератора (основной элемент турбины) было заменено на новое стоимостью 550 млн руб. с учетом демонтажа в размере 50 млн руб. (в уровне цен 2008 года). К 2017 стоимость колеса выросла на 50%. Определить рыночную стоимость турбины по состоянию на 2017 год.

Варианты ответа:

* 639,38 млн руб.
* 654,38 млн руб.
* **611,25 млн руб.**
* 551,25 млн руб.

**5.2.1.22.** Стоимость оборудования 10 000 долларов. Доля долгоживущих элементов составляет 80%. Нормативный срок жизни долгоживущих элементов 20 лет, короткоживущих элементов 5 лет. Через 4 года произведен капитальный ремонт оборудования, в результате чего физический износ долгоживущих элементов уменьшился 20 пунктов, короткоживущих - на 10 пунктов. Определите рыночную стоимость оборудования после капитального ремонта.

Варианты ответа:

* 7280
* **8600**
* 3500
* 7900

**5.2.1.23.** 4 балла.

Предприятием в 2007 году поставлено на баланс оборудование, произведенное в Германии. Первоначальная балансовая стоимость 5 000 000 руб. Затраты на монтаж осуществлены российской компанией и составляют 30% от стоимости оборудования. Рассчитать стоимость затрат на воспроизводство на 2010 г., если стоимость СМР в России за это время выросла на 20%. Курс Евро на 2007 год - 32 руб./евро, на 2010 год - 72 руб./евро. Рост цен на аналогичное оборудование в Еврозоне - 1,3 за указанный период.

Варианты ответа:

* 12 403 846 руб.
* **12 634 615 руб**.
* 14 625 000 руб.
* 10 038 439 руб.

**5.2.1.24.** Оборудование было поставлено на баланс по первоначальной стоимости 5 000 000 руб. При этом известно, что стоимость пуско-наладочных работ, монтажа и транспортировки составила 30 процентов от стоимости приобретения. Нужно определить рыночную стоимость, если известно, что индекс роста цен на СМР составил 20 %, индекс роста цен на оборудование составил 10%. Округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

* 6 500 000
* 5 550 000
* **5 615 000**
* 5 850 000
* 6 000 000
* 5 500 000

**5.2.1.25.** Даны два аналога. А1: цена (нового без монтажа) 100, параметр 10. А2: цена (нового без монтажа) 160, параметр 20. Объект оценки: параметр 15, срок жизни 25 лет, хронологический срок службы 12 лет, остаточный срок жизни, по данным экспертов, 18 лет. Затраты на монтаж составляют 40%. Экономический, функциональный износы не учитываются. Определить рыночную стоимость объекта оценки.

Варианты ответа:

* 164
* 96
* **133**
* 131

**5.2.1.26.** Объект оценки – самолет. Капитальный ремонт проводится при налете 20.000 часов или после 5 лет эксплуатации. Сколько надо налетать ежемесячно, чтобы два события совпали?

Варианты ответа:

* 300
* 4000
* 5000
* 555
* 444
* **333**

**5.2.1.27.** Объект оценки – грузовой автомобиль с пробегом 600 тыс. км и возрастом 8 лет. Стоимость нового аналога 1200 тыс. руб. Утилизационная стоимость объекта оценки 400 тыс. руб. Физический износ рассчитывается по формуле Иф = 1 - exp(-ɷ). Зависимость ɷ для расчета износа для данного автомобиля производится по ф-ле: ɷ = 0,1\*В + 0,003\*П, где П - пробег, в тыс. км, а В - возраст транспортного средства в годах. Определить рыночную стоимость объекта оценки.

Варианты ответа:

* **400 000**
* 89 100
* 249 000
* 100 000

**5.2.1.28.** Нормативный налет самолета – 30 000 часов. Налет объекта оценки 12 500 часов. Каждые 2 000 часов налета требуется проведение капремонта двигателя. Стоимость капремонта составляет 25% от стоимости нового самолета. Определите износ объекта.

Варианты ответа:

* 40%
* 25%
* **37,5%**
* 31,3%

**5.2.1.29.** Определить рыночную стоимость дробилки по состоянию на 30.05.2017 г. Страна производитель – Германия. Индекс евростата с 2000 по 2010 год - 1,84, индекс с 2000 по 2017 г. - 2.27. Курс на 30.05.2010 – 32 рубля/евро, на 30.05.2017 – 58 руб./евро. Дробилка приобретена 30.05.2010 г. за 450 000 евро. На условиях FCA (перевозка оплачена до терминала таможни в Германии и включает экспортные таможенные пошлины). Затраты на доставку и ввод в эксплуатацию составляют 30% от цены оборудования. Импортная пошлина 8%.

**5.2.1.30.** Определить рыночную стоимость самосвала «КАМАЗ». Цены предложения первого аналога – 1,3 млн руб., второго аналога – 1,42 млн руб. Корректировка на торг 7%. Имущественный комплекс предприятия-балансодержателя объекта оценки имеет экономическое устаревание 20%.

Варианты ответа:

* 1,36 млн руб.
* **1,26 млн руб.**
* 1,22 млн руб.
* 1,01 млн руб.

**5.2.1.31.** Объект построен и введен в эксплуатацию в 2010 году. Срок службы объекта - 25 лет. Оценка проводится по состоянию на 2018 год. В ходе проведения работ по оценке было выявлено, что эффективный возраст оцениваемого объекта составляет 12 лет. Определить оставшийся срок службы объекта на момент оценки

Варианты ответа:

* 12 лет
* **13 лет**
* 14 лет
* 17 лет

**5.2.1.32.** Определить совокупный износ у объекта на дату оценки, если он был куплен новым за 125 000 ден.ед., а на дату оценки продан за 95 000 ден.ед.?

Варианты ответа:

* 76%
* 25%
* 75%
* **30 000 ден.ед.**
* 35 000 ден.ед.
* 40 000 ден.ед.

**5.2.1.33.** Предприятие в 2006 году приобрело станок с производительностью 100 деталей/час за 200 000 руб. Затем в связи с неправильной эксплуатацией производительность снизилась до 80 деталей в час. Нормативный срок эксплуатации 25 лет. Определить затраты на воспроизводство с учетом всех видов износа и устареваний по состоянию на 2017 год. Необходимо применить коэффициент торможения на «производительность». В 2017 году предлагался аналог за 250 000 рублей с производительностью 60 деталей в час. В 2006 году предлагались два аналога 170 000 и 250 040 рублей производительностью 70 и 120 деталей в час соответственно. Округлить до сотен.

Варианты ответа:

* 113 900
* **172 000**
* 201 800
* 307 200

**5.2.1.34.** В 2012 году предприятием была приобретена новая гидротурбина за 2 000 000 долларов США. Курс доллара к рублю по состоянию на дату приобретения был равен 32 руб./долл. США. Определите затраты на воспроизводство данной гидротурбины в рублях, по состоянию на дату оценки, при условии, что курс доллара к рублю на дату оценки был равен 61 руб./долл. США, а индекс роста цен в США на подобные активы с 2012 по дату оценки составил 1,05.

Варианты ответа:

* 64 000 000
* 67 200 000
* 122 000 000
* **128 100 000**

**5.2.1.35.** Первоначальная балансовая стоимость компрессора по состоянию на дату приобретения актива - 01.01.2010 - составляет 2 000 000 рублей. Нормативный срок службы и эффективный возраст компрессора составляют 15 и 8 лет соответственно. Определите рыночную стоимость данного основного средства по состоянию на дату оценки - 01.01.2015 - при условии, что индекс Росстата для похожего оборудования с даты приобретения по дату оценки составил 1,344.

Варианты ответа:

* 896 000 руб.
* **1 254 400 руб.**
* 1 433 600 руб.
* 1 792 000 руб.

**5.2.1.36.** Определите физический износ машины после капитального ремонта. Физический износ машины до капитального ремонта составляет 75% и равномерен для всех деталей. В ходе капитального ремонта были заменены 3 агрегата, удельный вес которых в стоимости машины составляет 20% от стоимости новой машины.

Варианты ответа:

* 40%
* **60%**
* 75%
* 80%

**5.2.1.37.** 4 балла.

Стоимость приобретения у завода-изготовителя производственной линии А, показатель производительности которой равен 50 000 единиц в год, составляет 4 100 000 евро без НДС; стоимость приобретения производственной линии Б с производительностью 40 000 единиц в год - 3 400 000 евро без НДС. Определите затраты на замещение (без НДС) смонтированной линии с производительностью 60 000 единиц в год с использованием коэффициента торможения, а также при условии, что прямые расходы для данных активов составляют 32% от стоимости приобретения.

Варианты ответа:

* 6 161 057 евро
* **6 306 505 евро**
* 6 452 743 евро
* 6 725 685 евро

**5.2.1.38.** 4 балла.

Предприятие заказало сборочную линию в США за 20 млн долларов без учета НДС и других косвенных налогов (на условиях EXW (склад продавца при заводе)). Масса линии 80 тонн. Доставка оплачивается отдельно и состоит из фиксированной суммы 0,5 млн долларов США и надбавки 0,1 млн долларов США за каждую дополнительную тонну оборудования массой более 50 тонн. Таможенная пошлина составляет 5% от стоимости линии (без учета доставки). Монтаж и пуско-наладка осуществлялись российскими подрядчиками, расходы составили 100 млн руб. Определить затраты на воспроизводство линии в установленном состоянии в рублях без учета НДС, если курс доллара составляет 60 руб./долл. США.

Варианты ответа:

* 1 540 млн руб.
* **1 570 млн руб**.
* 1 580,5 млн руб.
* 1 840 млн руб.
* 1 870 млн руб.

**5.2.1.39.** Объект оценки - американский легковой автомобиль с пробегом 30 000 км и возрастом 2 года. Ближайший аналог - американский легковой автомобиль с аналогичным пробегом и возрастом 4 года. Стоимость нового автомобиля равна 1 000 тыс. руб. Физический износ рассчитывается по формуле Иф = 1- exp(-ɷ). Зависимость ɷ для расчета износа для легковых автомобилей американского производства: ɷ = 0,055\*В + 0,003\*П, а для автомобилей азиатского производства: ɷ = 0,065\*В + 0,0032\*П, где П - пробег, в тыс. км, а В - возраст транспортного средства в годах. Определите абсолютную поправку к цене объекта-аналога в тыс. руб., если использовать методику оценки остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния.

Варианты ответа:

* -97,2
* -85,3
* -33,0
* -21,0
* **85,3**
* 97,2

**5.2.1.40.** Определить величину функционального устаревания оборудования. Стоимость воспроизводства нового оцениваемого насоса 50000 руб., производительность по паспорту 3000 куб.м/час. В продаже имеется новая модель насоса по цене 60000 руб., производительностью 5000 куб.м/час. Коэффициент торможения по «производительности» для новой модели насоса 0,6.

Варианты ответа:

* 28,0%
* **11,7%**
* 9,7%
* 40%

**5.2.1.41.** Станок с износом 35% был продан за 100000. Определить стоимость воспроизводства/замещения нового станка.

Варианты ответа:

* 135 000
* 120 000
* **153 846**
* 285 714

**5.2.1.42.** Насос производительностью 6 куб м стоит на 25% дороже, чем насос производительностью 4,5 куб.м. Какую коэффициентную корректировку необходимо внести к стоимости объекта-аналога (производительностью 6 куб.м), если объект оценки производительностью 4,5 куб.м?

Варианты ответа:

* **0,8**
* 1,25
* 0,75
* -0,25
* 0,2

**5.2.1.43.** Предприятие приобрело оборудование за 10 млн руб. Монтаж и пуско-наладка обошлись предприятию в 2 млн руб. При этом, часть работ по монтажу была выполнена хоз. способом, за счёт чего было сэкономлено 1 млн руб. Определить величину затрат на воспроизводство оборудования.

Варианты ответа:

* 12 млн руб.
* 11 млн руб.
* **13** **млн руб.**
* 11,5 млн руб.
* 10 млн руб.

**5.2.1.44.** Оборудование поставлено на баланс предприятием в 2007 году. Оценщик индексным методом определил величину затрат на воспроизводство, которая составила 2 млн руб. Нормативный срок службы данного оборудования 20 лет. Оборудование имеет физический износ 90%. Также оценщиком была найдена цена на данное оборудование от завода-изготовителя, которая составила 1,5 млн руб. Затраты на монтаж оборудования определены в размере 300 тыс. руб. Других видов износа и устареваний оценщиком не выявлено. Найти рыночную стоимость оборудования по состоянию на 2017 год.

Варианты ответа:

* **180 000**
* 200 000
* 230 000
* 150 000

**5.2.1.45.** Насос приобретен в 2014 году. Оценщик методом индексации определил стоимость воспроизводства в 300 000 руб. Оценка производится в 2017 году. Эффективный возраст 8 лет, остаточный возраст 5 лет. Функциональный износ 20 %. Определить рыночную стоимость.

Варианты ответа:

* 55 500
* **92 300**
* 115 500
* 24 000

**5.2.1.46.** В 2012 году оборудование американского производства куплено через российского дилера за 30 000 000 руб. Доставка, монтаж, пуско-наладка осуществлялись российскими компаниями и составили 800 000 руб. Курс доллара на 2017 год – 60 руб./ долл. В 2017 году цены на СМР в России по отношению к 2012 году выросли в 5,0 раз. Цена на оборудование в США выросла в 1,75 раза. Найти стоимость воспроизводства, если курс доллара в 2012 году был 23,5 руб./доллар.

Варианты ответа:

* **138 042 553**
* 134 842 553
* 150 000 000
* 150 800 000

**5.2.1.47.** Новая линия, состоящая из блока А и Б, установлена в здании. Рыночная стоимость имущественного комплекса 1 млрд руб., рыночная стоимость здания – 350 млн руб. Стоимость несмонтированного блока А – 250 млн руб., блока Б – 350 млн руб., затраты на монтаж 60%. Определить величину внешнего устаревания.

Варианты ответа:

* 4%
* **32%**
* 35%
* 40%

**5.2.1.48.** В 2007 г. в Германии приобретено оборудование ценой 450000 евро на условиях FCA (включает таможенные формальности). Индекс роста цен в 2007 году - 1,92  в 2017  году - 2,92. Стоимость поставки с монтажом составляет 30% (в том числе 5% таможенные платежи). Определить стоимость на дату оценки 2017 г. Курс евро на дату поставки 32,05 руб., на дату оценки 68,12 руб.

Варианты ответа:

* 18 750 000
* 39 850 000
* **60 605 500**
* 46 619 600
* 62 936 500
* 58 274 500

**5.2.1.49.** Оборудование приобретено 1 февраля 2016 г. за 100.000 руб. Поставлено на баланс и начало эксплуатироваться 1 апреля 2016г. Нормативный срок службы 5 лет (60 мес.). Затраты на монтаж составляют 10% от стоимости. Износ начисляется линейно. Подобное оборудование дорожает на 1 % в месяц. Определить рыночную стоимость на 1 марта 2017 г. Результат округлить до тысяч.

Варианты ответа:

* 105 000
* 98 000
* **102 000**
* 101 000

**5.2.1.50.** В 2010 году за 200 000 долларов приобретено оборудование в Германии на условиях FCA (включает оформление документации на таможне). Дата оценки 2017, в 2010 году индекс был 1,259, в 2017 году индекс был 1,358. Доставка, монтаж, все пошлины составляют 10% от стоимости приобретения. Стоимость импортных пошлин составляет 5% объекта. Курс доллара на 2010 год 30 руб./доллар, на дату оценки 65 руб./доллар. Определить рыночную стоимость в руб., округлить до тысяч.

Варианты ответа:

* 14 022 000
* **15 424 000**
* 8 148 000
* 17 654 000
* 16 367 000

**5.2.1.51.** Определите физический износ станка, нормативный срок службы которого составляет 15 лет. По состоянию на дату оценки возраст станка 10 лет. Один год назад был проведен ремонт машины, после которого эксперты оценили физический износ в 25%. Физический износ изменяется линейно.

Варианты ответа:

* 25%
* 67%
* **32%**
* 42%

**5.2.1.52.** Объект построен и введен в эксплуатацию в начале 2000 года Срок службы объекта 25 лет. Оценка производится на начало 2017 года. В ходе проведения оценки было выявлено, что оставшийся срок службы объекта составляет 10 лет. Определить эффективный возраст объекта на год проведения оценки.

Варианты ответа:

* 24,5 года
* **15 лет**
* 17 лет
* 10 лет

**5.2.1.53.** Предприятие в начале 2010 года приобрело станок, не требующий монтажа, за 250 тыс. руб. Его текущая (восстановительная) стоимость в бухучете на начало 2017 г. составляет 400 000 руб. (стоимость изменялась за счет переоценок и учета стоимости ремонтов), остаточная стоимость 150 000 руб. Совокупный износ оборудования на дату оценки составляет 55%. Индекс изменения стоимости оборудования с начала 2010 года по начало 2017 г. составит 1,4. Рассчитайте рыночную стоимость оборудования на начало 2017 г.

Варианты ответа:

* 131 250
* 112 500
* 180 000
* 93 750
* **157 500**

**5.2.1.54.** Определить индекс изменения стоимости насосов производства США с 2007 по 2017 г.

Индексы даны по отношению к 1964 году.

|  |  |
| --- | --- |
| **год** | **насосы** |
| 2006 | 108 |
| 2007 | 206 |
| 2008 | 210 |
| ... | ... |
| 2017 | 215 |

|  |  |
| --- | --- |
| **год** | **курс $** |
| 2006 | 32 |
| 2007 | 35 |
| 2008 | 43 |
| ... | ... |
| 2017 | 60 |

Варианты ответа:

* 1,714
* 1,044
* **1,789**
* 0,609

**5.2.1.55.** Определить индекс изменения цен на оборудование с 31.12.2012 по 31.12.2015, если известно, что индекс изменения цен в 2012 году составил 1,15, в 2013 году – 1,12, в 2014 году – 1,09, в 2015 году – 1,12, в 2016 году – 1,08.

Варианты ответа:

* **1,367**
* 1,698
* 1,572
* 1,477

**5.2.1.56.** Определить функциональное устаревание линии, которую обслуживают два рядовых специалиста. Для обслуживания современной аналогичной линии требуется 1 специалист высокой квалификации. Зарплата рядового специалиста – 700 руб. в месяц, высококвалифицированного – 1 000 руб. в месяц. Отчисления с ЗП составляют 35,6%. Известно, что специалисты определили оставшийся срок жизни линии — 5 лет. Определить функциональный износ. Ставка капитализации 31%. Дисконтирование производится на конец каждого месяца. Эффект от разницы налога на прибыль не учитывать.

Варианты ответа:

* 20 996
* 16 451
* **24 947**
* 32 544

**5.2.1.57.** Корейский автомобиль, пробег 30 000 км, срок службы 2 года. Аналог – корейский автомобиль, пробег 25 000 км, срок службы 2 года. Стоимость нового 100 000 руб. Физический износ рассчитывается по формуле: Иф = 1-ехр(-ω). Зависимость ω для расчета износа легковых автомобилей азиатского производства: ω = 0,065\*В+0,0032\*П, для автомобилей американского производства: ω = 0,055\*В+0,003\*П, где П - пробег в тыс. км, а В - возраст транспортного средства в годах. Определите корректирующий коэффициент к цене объекта-аналога.

Варианты ответа:

* 0,985
* 1,01
* **0,984**
* - 1287
* 1287

**5.2.1.58.** Первоначальная балансовая стоимость оборудования на начало 2007 года – 30 500 руб. Определить стоимость оборудования по состоянию на 01.01.2011, если индекс Росстата за период с 01.01.2007 по 01.12.2010 составил 2,045, прирост стоимости с 01.12.2010 по 31.12.2010 составил 6,08%.

Варианты ответа:

* 66 373
* 64 226
* **66 165**
* 66 164

**5.2.1.59.** Определить оставшийся срок службы горнопроходческой линии. Начало эксплуатации - апрель 2012, нормативный срок службы 7 лет. Дата определения оставшегося срока службы – апрель 2015. Годовая норма выработки 1 045 000 тн. Оставшийся объем запасов 3,4 млн тн. Линия смонтирована под данную выработку, по истечении добычи ее демонтируют.

Варианты ответа:

* **3 года 3 месяца**
* 4 года 3 месяца
* 2 года 3 месяца
* 4 года

**5.2.1.60.** Предприятие в 2010 году приобрело станок, не требующий монтажа, за 250 тыс. руб. В 2013 году его передали дочерней организации по остаточной стоимости 200 000 руб. Совокупный износ оборудования на дату оценки составляет 55%. Рассчитайте затраты на воспроизводство по состоянию на 2016 г. Индексы изменения стоимости оборудования к 200х году:

| **год** | **индекс** |
| --- | --- |
| 2009 | 1,052 |
| 2010 | 1,083 |
| 2011 | 1,097 |
| 2012 | 1,120 |
| 2013 | 1,144 |
| 2014 | 1,159 |
| 2015 | 1,184 |
| 2016 | 1,211 |
| 2017 | 1,219 |

Варианты ответа:

* 281 394
* 275 980
* **279 548**
* 287 785
* 327 878

**5.2.1.61.** Агрегат состоит из турбины и генератора. Возраст агрегата 25 лет. Срок службы турбины 40 лет. Срок службы генератора 20 лет. 5 лет назад (по истечении срока службы генератора) генератор был заменён на новый. Затраты на замену генератора составляют 70% от стоимости нового агрегата. Определить износ агрегата

Варианты ответа:

* **36%**
* 63%
* 51%
* 70%

**5.2.1.62.** Агрегат состоит из турбины и генератора. Возраст агрегата 25 лет. Срок службы турбины 40 лет. Срок службы генератора 20 лет. 5 лет назад (по истечении срока службы генератора) генератор был заменён на новый. Затраты на замену генератора составляют 70% от затрат на замену турбины. Определить износ агрегата

Варианты ответа:

* **47%**
* 36%
* 51%
* 70%

**5.2.1.63.** 4 балла.

Определить функциональное устаревание оборудования. Расходы по объекту оценки – 100 тыс.руб./год, по новому объекту – 60 тыс.руб/год. Срок службы – 3 года, после чего оборудование обесценивается. Рост цен – 10% в год, начисляется в начале года. Ставка дисконтирования – 15%, дисконтировать на середину периода.

Варианты ответа:

* 107 100
* 82 800
* **117 800**
* 109 900

**5.2.1.64.** Оборудование балансовой стоимостью 4 млн рублей, возраст 3 года, мощность 2,5 кВт. Оценщик обнаружил на рынке на дату оценки аналогичное оборудование с таким же возрастом и такой же мощности, стоимость которого - 2 млн руб. Определить стоимость замещения или воспроизводства оборудования, если масса объекта оценки 10 тонн, а масса аналога 9 тонн. Масса оказывает пропорциональное влияние на стоимость. Скидка на торг 10%.

Варианты ответа:

* **2 млн руб.**
* 2,2 млн руб.
* 1,8 млн руб.
* 1,9 млн руб.

**5.2.1.65.** Предприятие закупило в 2007 г. новое оборудование с конвейером длиной 500 м за 10 млн руб. В 2010 г. по техническим причинам 200 м конвейера вышли из строя. Затраты на ремонт составили 5 млн руб. Индекс удорожания аналогичного оборудования с 2007 г. по 2017 г. составил 1,5. Сколько стоит аналогичное новое оборудование по состоянию на 2017 год?

Варианты ответа:

* 10
* 7,5
* 9
* **15**

**5.2.1.66.** Станок в новом состоянии стоит 150 000 руб. Определить износ станка через 7 лет после ввода в эксплуатацию, если планируется, что через 10 лет его остаточная стоимость составит 10 тыс. руб. Через 5 лет проводится плановый капитальный ремонт станка стоимостью 27 000 руб.

Варианты ответа:

* 50%
* 64%
* **60%**
* 36%

**5.2.1.67.** Стоимость нового резервуара емкостью 100 куб.м - 140 000 руб., емкостью 200 куб.м - 250 000 руб. Затраты на доставку 20 000 рублей. Стоимость монтажа 70% без учета доставки. Оценить стоимость резервуара емкостью 150 куб.м с учетом всех видов устареваний. Эффективный возраст 5 лет, нормативный срок службы 15 лет. Функциональный износ 30%.

Варианты ответа:

* 172 тыс. руб.
* 274 тыс. руб.
* **165 тыс. руб**.
* 130 тыс. руб.

**5.2.1.68.** Рассчитать затраты на воспроизводство производственной линии, произведенной в Германии. Первоначальная балансовая стоимость 265 600 000 руб. Курс евро на дату постановки на баланс 41 руб./евро ( на дату оценки 61 руб./евро). Индекс Евростата для таких активов к базисному году на дату постановки на баланс 1.361 (на дату оценки 1.387). Индекс Росстата к базисному году на дату постановки на баланс 3.173 (на дату оценки 4.693).

Варианты ответа:

* 393 млн руб.
* **403 млн руб.**
* 271 млн руб.
* 619 млн руб.

**5.2.1.69.** Предприятие купило оборудование производительностью 8 деталей. Сейчас оборудование производительностью 10 деталей продается по такой же стоимости. Коэффициент торможения 0,75. Найти функциональный износ в процентах.  
Варианты ответа:

* 20%
* 18,2%
* **15,4%**
* 25%

**5.2.1.70.** В июне 2007 года оборудование поставлено на баланс и начало эксплуатироваться. Первоначальная стоимость составила 1 600 000 руб. Предельный физический износ оборудования составляет 90%. Нормативный срок жизни - 10 лет. Оборудование находится в работоспособном состоянии. Определить рыночную стоимость оборудования на июнь 2017 года.

Варианты ответа:

* 170 000
* **160 000**
* 180 000
* 83 333

**5.2.1.71.** На дату оценки стоимость приобретения линии производительностью 100 ед./год составляет 110 000 руб., а для линий производительностью 140 ед./год 140 000 руб. Производительность объекта оценки на дату оценки 160 ед./год. Функциональный износ линии 10%. Экономическое устаревание составляет 5%. Затраты на монтаж 70% от стоимости приобретения. Хронологический возраст линии составляет 15 лет. Нормативный срок эксплуатации объекта оценки равен 25 лет. В ходе проведения работ по оценке было выявлено, что эффективный возраст оцениваемого объекта составляет 12 лет. Определить рыночную стоимость объекта оценки, износ определяется по мультипликативной модели.

Варианты ответа:

* 68 500
* 89 600
* **116 400**
* 107 500

**5.2.1.72.** Известно, что индекс изменения цен в 2012 году составил 1,12, в 2013 году – 1,15, в 2014 году – 1,1, в 2015 году – 1,12, в 2016 году – 1,08. Определить, на сколько процентов изменится стоимость за период с 31.12.2012 по 31.12.2015.

Варианты ответа:

* 142%
* 27%
* **42%**
* 37%

**5.2.1.73.** На обслуживание объекта оценки требуется 2 работника с з/п 1000, для обслуживания нового аналога стоимостью 600 000 рублей - 1 работник с з/п 1600, начисления на з/п 35,6%. Ставка дисконтирования 25%, дисконтирование производится на конец каждого месяца. Оставшийся срок 5 лет, нормативный срок 15 лет, рассчитать стоимость. Эффект от разницы налога на прибыль не учитывать

Варианты ответа:

* **181 500**
* 182 500
* 356 000
* 160 700

**5.2.1.74.** Производительность станка составляет 3000 единиц продукции в 3 смены. В связи с экономической ситуацией, станок выпускает 2000 единиц продукции в 2 смены. Имеется информация, что коэффициент торможения "на размер станка" составляет 0,7. Определите величину внешнего износа.

Варианты ответа:

* 0,75
* 0,66
* 0,33
* **0,25**

**5.2.1.75.** Оборудование поставлено на баланс предприятием в 2007 году и до сих пор работает. Оценщик индексным методом определил величину затрат на воспроизводство, которая составила 2 млн руб. Нормативный срок службы данного оборудования 10 лет. Предельный физический износ для данного оборудования 90%. Также оценщиком была найдена цена на данное оборудование от завода-изготовителя, которая составила 2,5 млн руб. Затраты на монтаж оборудования определены в размере 250 тыс. руб. Других видов износа и устареваний оценщиком не выявлено. Найти рыночную стоимость оборудования по состоянию на 2017 год.

Варианты ответа:

* 200 000
* 250 000
* **275 000**

**5.2.1.76.** 4 балла.

Линия по производству пряников состоит из тестомесильного блока, формовочно-выпечной машины и упаковочной части. Тестомесильный блок был куплен 3 года назад за 200 тыс. руб. с НДС с износом 60%, эффективный возраст был 5 лет, сразу был проведён ремонт, который сократил эффективный возраст на 2 года. Новая формовочно-выпечная машина куплена 2 года назад взамен неисправной, поставлена на баланс по балансовой стоимости 200 тыс. руб., срок службы 6 лет, из-за условий эксплуатации износ машины в 1,5 раза выше обычного. Текущая рыночная стоимость упаковочной линии - 300 тыс. руб. с НДС, эффективный возраст 4 года, остаточный 7 лет. Ежегодный прирост цен 10%. Износ начисляется линейно, функциональное и внешнее устаревание не выявлено. Рассчитать износ в рублях (с НДС).

Варианты ответа:

* 1022 тыс. руб.
* **793 тыс. руб.**
* 746 тыс. руб.
* 649 тыс. руб.

**5.2.1.77.** 4 балла.

Линия по производству пряников состоит из тестомесильного блока, формовочно-выпечной машины и упаковочной части. Тестомесильный блок был куплен 3 года назад за 200 тыс. руб. с НДС с износом 60%, эффективный возраст был 5 лет, сразу был проведён ремонт, который увеличил оставшийся срок жизни на 2 года. Новая формовочно-выпечная машина куплена 2 года назад взамен неисправной, поставлена на баланс по балансовой стоимости 200 тыс. руб., срок службы 12 лет, из-за условий эксплуатации износ машины в 1,5 раза выше обычного. Текущая рыночная стоимость упаковочной линии - 300 тыс. руб. с НДС, эффективный возраст 4 года, остаточный 7 лет. Ежегодный прирост цен 10%. Износ начисляется линейно, функциональное и внешнее устаревание не выявлено. Определить долю стоимости упаковщика в общей стоимости производственной линии.

Варианты ответа:

* 0,24
* 0,41
* **0,43**
* 0,47

**5.2.1.78.** Определить рыночную стоимость специализированной линии по производству чугунных заготовок на 01.01.2018 для залога без учета НДС.

Известны следующие данные об имуществе завода по производству чугунных изделий:

1. Рыночная стоимость административного здания заводоуправления площадью 2000 кв.м., расположенного на обособленном участке земли площадью 0,4 га, - 65 млн руб. без учета НДС.

2. Рыночная стоимость производственного здания площадью 20000 кв.м., расположенного на обособленном участке земли площадью 12 га, - 180 млн руб. без учета НДС.

3. Рыночная стоимость автотранспортного парка, обслуживающего завод - 35 млн руб. без учета НДС.

4. Линия по подготовке заготовок для производства чугунных изделий. Полная восстановительная стоимость 75 млн руб. без НДС. Срок службы 15 лет. Эффективный возраст 7 лет.

5. В составе имущества завода есть пансионат на Черном море рыночной стоимостью 185 млн руб. с НДС.

6. Прочие активы. Все прочие активы являются специализированными и задействованы в производстве продукции предприятия. Затраты на замещение как новых данных прочих активов по состоянию на дату оценки составляет 540 млн руб. (без НДС). Физический износ 20% активов (в стоимостном выражении) составляет 20%, 30 % активов – 30%, 50% активов – 50%.

Оцениваемая линия приобретена и установлена в начале 2013 г. Первоначальная стоимость 110 млн руб. (без НДС). Нормативный срок службы 15 лет. Износ начисляется линейно. Остаточный срок службы 11 лет. Индекс изменения стоимости аналогичного оборудования с 01.01.2001 по 01.01.2018 равен 12,4, индекс с 01.01.2001 по 01.01.2013 – 15,6.

Стоимость операционного имущества завода в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет 600 млн руб. (без НДС).

Варианты ответа:

* 32,139
* **46,747**
* 63,746
* 64,120

**5.2.1.79.** Индекс цен с 01.01.2010 года по 01.01.2013 года равен 0,85, с 01.01.2013 года по 01.01.2015 года цены выросли на 110%, с 01.01.2015 года по 01.01.2018 года уменьшились в 1,4 раза. Найти изменение цен с 01.01.2010 года по 01.01.2018 года.

Варианты ответа:

* 0,668
* 1,071
* **1,275**
* 1,350

**5.2.1.80.** Затраты на создание металлического резервуара объемом 120 м3 составляют 110 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1.7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать стоимость замещения смонтированного резервуара объемом 150 куб.м с использованием коэффициента торможения. Для расчета коэффициента торможения использовать данные: затраты на создание металлического резервуара объемом 100 м3 составляют 100 000 руб., объемом 175 м3 - 140 000 руб.

Варианты ответа:

* 125 800
* **213 900**
* 228 900
* 235 200

**5.2.1.81.** Индекс цен с 01.01.2010 года по 01.01.2013 года равен 0,85, с 01.01.2013 года по 01.01.2015 года цены выросли на 110%, с 01.01.2015 года по 01.01.2018 года уменьшились в 1,4 раза. Найти среднемесячное изменение цен с 01.01.2010 года по 01.01.2018 года.

Варианты ответа:

* 1,125
* 0,989
* 0,871
* **1,003**
* 1,06

**5.2.1.82.** 4 балла.

Линия по производству пряников состоит из тестомесильного блока, формовочно-выпечной машины и упаковочной части. Тестомесильный блок был куплен 3 года назад за 200 тыс. руб. с НДС (НДС 18%) с износом 60%, эффективный возраст был 5 лет, сразу был проведён ремонт, который сократил эффективный возраст на 2 года. Новая формовочно-выпечная машина куплена 2 года назад взамен неисправной, поставлена на баланс по балансовой стоимости 200 тыс. руб., срок службы 6 лет, из-за условий эксплуатации износ машины в 1,5 раза выше обычного. Текущая рыночная стоимость упаковочной линии - 300 тыс. руб. с НДС, эффективный возраст 4 года, остаточный 7 лет. Ежегодный прирост цен 10%. Износ начисляется линейно, функциональное и внешнее устаревание не выявлено. Рассчитать среднегодовую величину износа (в процентах).

Варианты ответа:

* 13,69%
* **11,97%**
* 10,86%
* 8,96%

**5.2.1.83.** 4 балла.

Линия по производству пряников состоит из тестомесильного блока, формовочно-выпечной машины и упаковочной части. Тестомесильный блок был куплен 3 года назад за 200 тыс. руб. с НДС с износом 60%, эффективный возраст был 5 лет, сразу был проведён ремонт, который сократил эффективный возраст на 2 года. Новая формовочно-выпечная машина куплена 2 года назад взамен неисправной, поставлена на баланс по балансовой стоимости 200 тыс. руб., срок службы 6 лет, из-за условий эксплуатации износ машины в 1,5 раза выше обычного. Текущая рыночная стоимость упаковочной линии - 300 тыс. руб. с НДС, эффективный возраст 4 года, остаточный 7 лет. Ежегодный прирост цен 10%. Износ начисляется линейно, функциональное и внешнее устаревание не выявлено. Рассчитать износ в процентах.

Варианты ответа:

* 44,2%
* 45,6%
* 52,4%
* **55,8%**

**5.2.1.84.** С 01.01.2013 по 01.01.2010 индекс изменения цен составил 0,85, с 01.01.2013 по 01.01.2016 цены выросли на 110%, а с 01.01.2016 по 01.01.2018 упали в 1,4 раза. Найти среднегодовое изменение индекса за весь период.

Варианты ответа:

* 0,9981
* **1,0736**
* 1,052
* 0,8923

**5.2.1.85.** 4 балла.

По состоянию на 01.01.2017 г. линия по производству пряников состоит из тестомесильного блока, формовочно-выпечной машины и упаковочной части. Тестомесильный блок был куплен 3 года назад за 200 тыс. руб. с НДС (НДС 18%) с износом 60%, эффективный возраст был 5 лет, сразу был проведён ремонт, который сократил эффективный возраст на 2 года. Новая формовочно-выпечная машина куплена 2 года назад взамен неисправной, поставлена на баланс по балансовой стоимости 200 тыс. руб., срок службы 6 лет, из-за условий эксплуатации износ машины в 1,5 раза выше обычного. Текущая рыночная стоимость упаковочной линии - 300 тыс. руб. (с НДС), эффективный возраст 4 года, остаточный 7 лет. Ежегодный прирост цен 10%. Износ начисляется линейно, функциональное и внешнее устаревание не выявлено. Рассчитать прогнозный износ в процентах на дату 01.01.2018.

Варианты ответа:

* 64,4%
* 70,2%
* 63,8%
* **69,4%**

**5.2.1.86.** 4 балла.

По состоянию на дату 01.01.2018 известно следующее: линия по производству пряников состоит из тестомесильного блока, формовочно-выпечной машины и упаковочной части. Тестомесильный блок был куплен 3 года назад за 200 тыс. руб. с НДС (НДС 18%) с износом 60%, эффективный возраст был 5 лет; сразу после покупки был проведён ремонт, который сократил эффективный возраст на 2 года. Новая формовочно-выпечная машина куплена 2 года назад взамен неисправной, поставлена на баланс по балансовой стоимости 200 тыс. руб., срок службы 12 лет, но из-за некачественного сырья износ машины в 1,5 раза выше обычного. Текущая рыночная стоимость упаковочной линии - 300 тыс. руб. с НДС, эффективный возраст 4 года, остаточный - 7 лет. Ежегодный прирост цен 10%. Износ начисляется линейно, функциональное и внешнее устаревание не выявлено. Рассчитать стоимость линии (с НДС) на текущую дату.

Варианты ответа:

* 780 838
* 667 840
* **700 510**
* 724 307

**5.2.1.87.** Индекс цен с 01.01.2010 года по 01.01.2013 года равен 0,85, с 01.01.2013 года по 01.01.2015 года цены выросли на 110%, с 01.01.2015 года по 01.01.2018 года уменьшились в 1,4 раза. Найти среднегодовое изменение цен с 01.01.2018 по 01.01.2010.

Варианты ответа:

* 0,784
* 0,997
* **0,970**
* 1,052

**5.2.1.88.** Рассчитать функциональный износ, если расходы на электроэнергию объекта оценки составляют 100 000 руб. в первый год, расходы на электроэнергию аналогичного объекта составляют 60 000 руб. в год. Инфляция 10% (начисляется в начале каждого года). Нормативный срок службы три года. Ставка дисконтирования 15%. Дисконтирование проводится на середину периода.

Варианты ответа:

* 99 877
* 99 939
* **107 106**
* 120 000

**5.2.1.89.** Определить рыночную стоимость отрезного ножовочного станка со следующими характеристиками: максимальный диаметр заготовки 300 мм, мощность 2,2 кВт. Стоимость замещения для аналогичных станков описывается корреляционно-регрессионной зависимостью у = 3242 \* Х1^0,4 \* Х2^0,7 \* X3^0,2, где Х1- диаметр в мм, Х2 – мощность в кВт, X3 — коэффициент вида станка (Кв). Износ 43 %. Коэффициент Кв равен: 1 - для токарного станка, 2 – для ножовочного станка, 3 - для сверлильного станка.

Варианты ответа:

* 63 300
* 136 600
* **36 100**
* 27 200

**5.2.1.90.** 4 балла.

По состоянию на дату 01.01.2018 известно следующее: линия по производству пряников состоит из тестомесильного блока, формовочно-выпечной машины и упаковочной части. Тестомесильный блок был куплен 3 года назад за 200 тыс. руб. с НДС с износом 60%, эффективный возраст был 5 лет, сразу был проведён ремонт, который сократил эффективный возраст на 2 года. Новая формовочно-выпечная машина куплена 2 года назад взамен неисправной, поставлена на баланс по балансовой стоимости 200 тыс. руб., срок службы 12 лет, но из-за некачественного сырья износ машины в 1,5 раза выше обычного. Текущая рыночная стоимость упаковочной линии - 300 тыс. руб. с НДС, эффективный возраст 4 года, остаточный - 7 лет. Ежегодный прирост цен 10%. Износ начисляется линейно, функциональное и внешнее устаревание не выявлено. Рассчитать износ линии (с НДС) на 01.01.2017.

Варианты ответа:

* 722 000
* 968 000
* **512 000**
* 781 000

**5.2.1.91.** По состоянию на 2007 год предприятие поставило на баланс новый станок, не требующий монтажа, за 5000 руб. со сроком службы 16 лет. Рассчитайте стоимость воспроизводства (с учетом всех затрат) по состоянию на 2017 год. Индексы изменения стоимости оборудования к 200х году:

|  |  |
| --- | --- |
| **год** | **индекс** |
| 2006 | 1,005 |
| 2007 | 1,015 |
| 2008 | 1,028 |
| 2009 | 1,052 |
| 2010 | 1,083 |
| 2011 | 1,097 |
| 2012 | 1,120 |
| 2013 | 1,144 |
| 2014 | 1,159 |
| 2015 | 1,184 |
| 2016 | 1,211 |
| 2017 | 1,218 |
| 2018 | 1,224 |
| 2019 | 1,228 |

Варианты ответа:

* 3800
* 5900
* **6000**
* 6100
* 6200

**5.2.1.92.** Определить затратным подходом рыночную стоимость буксира, мощностью Р 1500. Износ у объекта оценки 70%, стоимость нового - 30 000 000 рублей. Оценщик анализом рынка со всеми корректировками на отличие определил, что 1 квт стоит 5 000 рублей.

Варианты ответа:

* 30 000 000
* 7 500 000
* **9 000 000**
* 21 000 000

**5.2.1.93.** (4 балла). По состоянию на дату 01.01.2018 известно следующее: линия по производству пряников состоит из тестомесильного блока, формовочно-выпечной машины и упаковочной части. Тестомесильный блок был куплен 3 года назад за 200 тыс. руб. с НДС с износом 60%, эффективный возраст был 5 лет, сразу был проведён ремонт, который сократил эффективный возраст на 2 года. Новая формовочно-выпечная машина куплена 2 года назад взамен неисправной, поставлена на баланс по балансовой стоимости 200 тыс.руб., срок службы 12 лет, но из-за некачественного сырья износ машины в 1,5 раза выше обычного. Текущая рыночная стоимость упаковочной линии - 300 тыс. руб., эффективный возраст 4 года, остаточный - 7 лет. Ежегодный прирост цен 10%. Износ начисляется линейно, функциональное и внешнее устаревание не выявлено. Рассчитать износ линии на 01.01.2017.

Варианты ответа:

* 47%
* 49%
* **40%**
* 54%
* 60%

**5.2.1.94.** (4 балла). Определить экономическое устаревание специализированной линии по производству чугунных заготовок на 01.01.2018.

Известны следующие данные об имуществе завода по производству чугунных изделий:

1. Рыночная стоимость административного здания заводоуправления площадью 2000 кв.м., расположенного на обособленном участке земли площадью 0,4 га, - 65 млн руб. без учета НДС.

2. Рыночная стоимость производственного здания площадью 20000 кв.м., расположенного на обособленном участке земли площадью 12 га, - 180 млн руб. без учета НДС.

3. Рыночная стоимость автотранспортного парка, обслуживающего завод - 35 млн руб. без учета НДС.

4. Линия по подготовке заготовок для производства чугунных изделий. Полная восстановительная стоимость 75 млн руб. без НДС. Срок службы 15 лет. Эффективный возраст 7 лет.

5. В составе имущества завода есть пансионат на Черном море стоимостью рыночной стоимостью 185 млн руб. с НДС.

6. Прочие активы. Все прочие активы являются специализированными и задействованы в производстве продукции предприятия. Затраты на замещение как новых данных прочих активов по состоянию на дату оценки составляет 540 млн руб. (без НДС). Физический износ 20% активов (в стоимостном выражении) составляет 20%, 30 % активов – 30%, 50% активов – 50%.

Оцениваемая линия приобретена и установлена в начале 2013 г. Первоначальная стоимость 110 млн руб. (без НДС). Нормативный срок службы 15 лет. Износ начисляется линейно. Остаточный срок службы 11 лет. Индекс изменения стоимости аналогичного оборудования с 01.01.2001 по 01.01.2018 равен 12,4, индекс с 01.01.2001 по 01.01.2013 – 15,6.

Стоимость операционного имущества завода в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет 600 млн руб. (без НДС).

Варианты ответа:

* **27%**
* 47%
* 50%
* 63%

**5.2.1.95.** Найти стоимость оборудования, если известно следующее:

Стоимость нового оборудования - 30 млн руб. Возраст оборудования - 10 лет. Нормативный срок - 30 лет. Стоимость для аналогичных объектов описывается следующей зависимостью: С=Сн\*е-0,04х, где С-рыночная стоимость, Сн-стоимость нового, х-возраст объекта.

Варианты ответа:

* **20 110 000**
* 44 750 000
* 13 480 000
* 10 000 000

**5.2.1.96.** Затраты на воспроизводство производственного модуля составляют 140 тыс. руб. Эффективный возраст модуля 8 лет, срок жизни 12 лет. Экономическое и функциональное устаревания отсутствуют. Чему равна рыночная стоимость модуля, если физический износ оценщиком рассчитывался линейным способом?

Варианты ответа:

* 93 000
* 8 000
* **47 000**
* 12 000

**5.2.1.97.** Затраты на воспроизводство промышленного конвейера составляют 5 000 000 рублей без НДС. Рассчитайте стоимость конвейера в рублях, если известно, что его физический износ - 20%, функциональное устаревание - 10%, экономическое устаревание - 30%. Совокупный износ определяется по мультипликативной модели.

Варианты ответа:

* 3 000 000
* 2 000 000
* 2 480 000
* **2 520 000**

**5.2.1.98.** Новая линия, состоящая из блока А и Б, установлена в здании. Рыночная стоимость имущественного комплекса 1 млрд руб., рыночная стоимость здания – 350 млн руб. Стоимость несмонтированного блока А – 250 млн руб., несмонтированного блока Б – 350 млн руб., затраты на монтаж 30%, затраты на демонтаж 50%. Определить рыночную стоимость действующего блока А при дальнейшем функционировании линии.

Варианты ответа:

* 350 000
* **270 833**
* 325 000
* 370 000

**5.2.1.99.** 4 балла.

Определить рыночную стоимость специализированной линии по производству чугунных заготовок на 01.01.2018 для залога без учета НДС. Известны следующие данные об имуществе завода по производству чугунных изделий:

1. Административное здание заводоуправления площадью 2000 кв.м., расположено на обособленном участке земли площадью 0,4 га. Данные для расчета стоимости: ставка аренды для аналогичных объектов зданий: 4600 руб. за 1 кв.м. здания в год без учета НДС; рыночные потери от недозагрузки 9%, операционные расходы 15% от действительного валового дохода; безрисковая ставка 6%, рыночная норма доходности инвестиций в аналогичные объекты 11%. Норму возврата определить по методу Хоскольда, при том, что оставшийся срок экономической жизни здания 50 лет. Рыночная стоимость земельного участка 2,3 млн рублей.

2. Рыночная стоимость производственного здания площадью 20000 кв.м., расположенного на обособленном участке земли площадью 12 га, - 180 млн руб. без учета НДС.

3. Рыночная стоимость автотранспортного парка, обслуживающего завод - 35 млн руб. без учета НДС.

4. Линия по подготовке заготовок для производства чугунных изделий. Полная восстановительная стоимость 75 млн руб. без НДС. Срок службы 15 лет. Эффективный возраст 7 лет.

5. В составе имущества завода есть пансионат на Черном море стоимостью рыночной стоимостью 185 млн руб. с НДС.

6. Прочие активы. Все прочие активы являются специализированными и задействованы в производстве продукции предприятия. Затраты на замещение как новых данных прочих активов по состоянию на дату оценки составляет 540 млн руб.(без НДС). Физический износ 20% активов (в стоимостном выражении) составляет 20%, 30 % активов – 30%, 50% активов – 50%.

Оцениваемая линия приобретена и установлена в начале 2013 г. Первоначальная стоимость 110 млн руб.(без НДС). Нормативный срок службы 15 лет. Износ начисляется линейно. Остаточный срок службы 11 лет. Индекс изменения стоимости аналогичного оборудования с 01.01.2001 по 01.01.2018 равен 12,4, индекс с 01.01.2001 по 01.01.2013 – 15,6. На дату оценки по цене, равной стоимости воспроизводства, определенной оценщиком методом индексации, можно приобрести линию, у которой производительность выше чем у оцениваемой на 10%. Стоимость операционного имущества завода в рамках доходного подхода по состоянию на дату оценки составляет 600 млн руб.(без НДС).

Варианты ответа:

* 42,494
* 42,692
* 42,848
* **43,066**
* 50,019

**5.2.1.100.** Индекс цен с 1.1.2010 года по 1.1.2013 года равен 0,85, с 1.1.2013 года по 1.1.2015 года цены выросли на 110%, с 1.1.2015 года по 1.1.2018 года уменьшились в 1,4 раза. Найти среднемесячное изменение цен с 1.1.2018 по 1.1.2010.

Варианты ответа:

* 0,784
* **0,997**
* 0,970
* 1,003

**5.2.1.101.** Оцениваемый объект обслуживают два работника. Для обслуживания современной аналогичной линии требуется 1 работник. Определить функциональное устаревание оцениваемой линии. Зарплата одного работника объекта оценки – 5 000 руб. в месяц. Зарплата работника объекта-аналога – 8 000 руб. в месяц. Отчисления с ЗП составляют 35,6%. Хронологический возраст 17 лет, нормативный срок службы 20 лет. Известно, что специалисты определили оставшийся срок жизни линии — 5 лет. Ставка капитализации 31,7%. Дисконтирование производится на конец каждого месяца. Эффект от разницы налога на прибыль не учитывать.

Варианты ответа:

* 65 000
* 79 000
* 74 500
* **81 000**

**5.2.1.102.** Оборудование куплено в новом состоянии в 2013 г. Срок экономической жизни 15 лет. Оставшийся срок жизни 13 лет. Найти эффективный возраст оборудования на 2017г.

Варианты ответа:

* **2 года**
* 4 года
* 9 лет
* 5 лет

**5.2.1.103.** Стоимость нового резервуара емкостью 120 куб. м - 190000 руб., а резервуара емкостью 250 куб. м - 270000 руб. Затраты на доставку 15000 рублей. Стоимость монтажа 30% без учета доставки. Оценить стоимость резервуара емкостью 170 куб.м с учетом всех видов устареваний. Фактический возраст - 7 лет. Нормативный срок службы - 15 лет. Эксперт оценил оставшийся срок жизни: 9 лет. Функциональный износ 20%.

Варианты ответа:

* 140 тыс. руб.
* **147 тыс. руб.**
* 164 тыс. руб.
* 184 тыс. руб.

### Сравнительный подход

**5.2.2.1.** Станок с износом 40% стоит 100 000 руб. Определите стоимость станка с износом 50%.

Варианты ответа:

* 50 000 руб.
* **83 333 руб**.
* 90 000 руб.
* 110 000 руб.
* 125 000 руб.
* 166 667 руб.

**5.2.2.2.** 4 балла.

Определить рыночную стоимость (с учетом НДС) несмонтированного емкостного оборудования по состоянию на июнь 2016г. по приведённым аналогам. Характеристики оцениваемого объекта: 1999 года выпуска; в отличном состоянии; из углеродистой стали; массой 7 т; произведен в Европе. Указанные далее аналоги считать равноценными. Аналоги демонтированы, продаются со склада. Величиной прочих затрат в целях данной задачи пренебречь.

Найденные предложения на рынке:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **показатель** | **аналог 1** | **аналог 2** |
| Дата предложения | июнь 2016 | июнь 2016 |
| Наименование | Емкостное оборудование | Емкостное оборудование |
| Цена, руб. | 350 000 | 2 000 000 |
| Учет НДС в цене | с НДС | с НДС |
| Год производства | 2000 | 2003 |
| Состояние | хорошее | хорошее |
| Материал | углеродистая сталь | нержавеющая сталь |
| Масса, т | 5 | 12 |
| Страна-производитель | Россия | Евросоюз |

Корректировка на регион производства

|  |  |
| --- | --- |
| **регион** | **корректировка по отношению к региону "Россия"** |
| Россия | 1 |
| Азия | 0,8 |
| Евросоюз | 1,3 |

Корректировка на состояние

| **состояние** | **корректировка по отношению к состоянию "хорошее"** |
| --- | --- |
| Удовлетворительное | -25% |
| Хорошее | 0% |
| Отличное | 20% |

Используется для расчета корректировки на период выпуска (средняя стоимость емкостного оборудования, отличающегося только годом выпуска, для различных периодов выпуска; прочие параметры принять идентичными)

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

Корректировка на материал

|  |  |
| --- | --- |
| **материал** | **поправочный коэффициент** |
| Нержавеющая стать | 3,5 |
| Углеродистая сталь | 1 |

Варианты ответа:

* **595 968**
* 615 857
* 687 622
* 1 037 822

**5.2.2.3.** Определить сравнительным подходом рыночную стоимость буксира, мощностью Р 1500. Износ у объекта оценки 70%, стоимость нового - 30 000 000 рублей. Оценщик анализом рынка со всеми корректировками на отличие определил, что 1 квт стоит 5 000 рублей.

Варианты ответа:

* 2 250 000
* **7 500 000**
* 8 250 000
* 9 000 000
* Недостаточно данных

**5.2.2.4.** Компания А оказывает услуги по монтажу оборудования компании Б. Так как компания А является дочерней компании Б, она получает обычно скидку 20%. В данном случае скидка составила 7%. Какой индивидуальный коэффициент на условия продажи следует использовать при расчете рыночной стоимости оборудования?

Варианты ответа:

* **0%**
* 7%
* 13%
* 20%

**5.2.2.5.** Рыночная стоимость аналога с износом 40% составляет 100000 руб. Определить поправочный коэффициент для объекта оценки с износом 60%.

Варианты ответа:

* 0,2
* 0,6
* **0,67**
* 1,5

**5.2.2.6.** Определить рыночную стоимость токарного станка мощностью 30 кВт, если аналог при мощности 35 кВт стоит 100 000 руб.

Известны величины коэффициентов торможения:

1) для металлорежущих станков по размерам заготовки – 0,7;

2) для металлорежущих станков по мощности – 0,8;

3) для общепромышленного оборудования – 0,6.

Варианты ответа:

* 85 714
* 89 771
* 91 166
* **88 398**

**5.2.2.7.** Рассчитайте среднерыночную скидку на торг по следующим данным.

Цена предложения объекта 1 - 300 тыс. рублей, цена сделки - 260 тыс. рублей.

Цена предложения объекта 2 - 500 тыс. рублей, цена сделки - 440 тыс. рублей.

Цена предложения объекта 3 - 400 тыс. рублей, цена сделки - 350 тыс. рублей.

Варианты ответа:

* 0,125
* 0,133
* **0,126**
* 0,378
* 0,144
* 0,12

**5.2.2.8.** Объект оценки – седельный тягач Mercedes Actros, 2010 год выпуска, пробег 495 045 км. Дата оценки 31.12.2016 г. Выбрать из таблицы наиболее подходящие аналоги и рассчитать рыночную стоимость объекта оценки. При различии значений пробегов менее 10% корректировка на пробег не вносится. Среднерыночная скидка на торг 10%.

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

Варианты ответа:

* 1 950 000
* **1 755 000**
* 1 710 000
* 1 800 000

**5.2.2.9.** Объект приобретен новым в 2007 году за 200 000 руб. Устройство фундамента и монтаж оборудования составили 30% от цены оборудования. Рост цен на СМР к дате оценки составил 1,2. Затраты на демонтаж 50% от затрат на устройство фундамента и монтаж. Оплата услуг брокера (организатора торгов) 5%. Сколько выручит продавец в январе 2018 года (с учетом оплаты услуг брокеру) при условии, что аналоги подготовлены к продаже?

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Параметр** | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** | **Аналог 4** | **Аналог 5** |
| Год выпуска | 2006 | 2007 | 2007 | 2007 | 2007 |
| Цена с НДС, тыс. руб. | 90 | 105 | 100 | 105 | 95 |
| Сделка | янв. 2018 | дек. 2017 | янв. 2018 | янв. 2017 | янв. 2018 |

Варианты ответа:

* 64 000
* 60 200
* **59 000**
* 58 050

**5.2.2.10.** Оценщиком на основе анализа рынка выведена модель ценообразования: С = 800 - 2 х R, где R - это грузоподъемность тельфера. Данная зависимость определена при анализе грузоподъемности от 1 до 5 тонн. Определить рыночную стоимость тельфера грузоподъемностью 90 тонн.

Варианты ответа:

* 620
* 640
* 600
* **не хватает данных**

**5.2.2.11.** Определить стоимость ножовочного станка с характеристиками диаметр 250 мм, мощность 2,2 кВт. Стоимость аналогичных станков описывается регрессионно-корреляционной зависимостью у = 1,888 \* Х1^0,4 \* Х2^0,7 \* Кв^0,2, где Х1- диаметр в мм, Х2 – мощность в кВт; коэффициент Кв равен: 1 - для токарного станка, 2 – для ножовочного станка, 3 - для сверлильного станка.

Варианты ответа:

* 60
* 43
* **34**
* 30

**5.2.2.12.** Покупателем автомобиля выявлена обратная зависимость между пробегом автомобилей от 30 до 40 тыс.км и их стоимостью. Аналог 2014 г.в. стоит 75 т.р. и имеет пробег 35 тыс.км. Найти стоимость авто того же года с пробегом 34 тыс.км.

Варианты ответа:

* 72 857
* **77 206**
* 73 493
* 65 625

**5.2.2.13.** Оценщик на рынке нашёл два аналога объекта оборудования, которые были приобретены в кредит. Один аналог был прокредитован по льготной ставке в 10% на срок 5 лет. Второй аналог был прокредитован по среднерыночным ставкам по кредитам по 13% тоже сроком на 5 лет. Необходимо определить поправку на разницу в финансировании.

Варианты ответа:

* 3%
* -23%
* 30%
* 7,8%
* **-7,2%**

**5.2.2.14.** Тележка массой 2 т двигается по рельсам. Какая стоимость 1 п.м. рельсового пути, если даны аналоги: тележка 2 т на рельсовом пути 20 м – 100 000 руб. и аналогичная тележка на пути 25 м – 120000 руб.

Варианты ответа:

* **4000**
* 5000
* 4889
* 4900

**5.2.2.15.** В январе 2007 года предприятие приобрело оборудование за 200 000 руб. Расходы на монтаж и пуско-наладку – 20 000 руб, на фундамент под оборудование – 10 000 руб. Определить в рамках сравнительного подхода (выбрав наиболее близкие аналоги и рассчитав среднюю арифметическую стоимость), какую сумму предприятие сможет выручить за свое бывшее в эксплуатации оборудование в январе 2017 года (за вычетом затрат на оплату услуг брокера). Стоимость демонтажа составляет 20% от стоимости затрат на проведение монтажа, устройство фундамента и пусконаладочных работ. Стоимость затрат на проведение монтажа, устройство фундамента и пусконаладочных работ на момент оценки увеличилась на 30% с момента приобретения. Нормативный срок службы оборудования составляет 15 лет. Услуги брокера по продаже 5000 руб. Аналоги подготовлены к продаже. На рынке найдены аналоги, из которых необходимо выбрать наиболее близкие:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Цена продажи, руб. | 95 000 | 130 000 | 120 000 | 100 000 | 105 000 |
| Дата продажи | дек 2016 | янв 2016 | дек 2016 | янв 2017 | дек 2016 |
| Дата выпуска | янв 2007 | 2009 | 2004 | фев 2007 | янв 2007 |

Варианты ответа:

* 92 200
* **87 200**
* 56 000
* 94 000

**5.2.2.16.** Станок А стоит 50 000 руб. Станок с подающим конвейером (единая модель для всех станков) стоит на 10% дороже, чем станок А. Цена станка А на 20% дешевле станка Б. Определите стоимость станка Б с подающим конвейером.

Варианты ответа:

* 44 000 руб.
* 45 000 руб.
* 65 000 руб.
* 66 000 руб.
* **67 500 руб.**
* 68 750 руб.

**5.2.2.17.** 4 балла.

Стоимость контракта на поставку оборудования и его последующий монтаж и наладку составляет 1 000 000 долл. (с учетом НДС). Определите стоимость оборудования на условиях EXW (франко-завод продавца) без учета НДС, если известно, что стоимость доставки составляет 50 000 долл. (с НДС), затраты на монтаж и наладку составляют 150 000 долл. (с НДС), величина таможенной пошлины 20%. Оборудование не имеет льгот по НДС и облагается по ставке 18%, таможенные сборы и пошлины начисляются только на цену оборудования.

Варианты ответа:

* 506 215 долл.
* 524 638 долл.
* **564 972 долл**.
* 579 710 долл.
* 633 333 долл.
* 666 667 долл.

**5.2.2.18.** 5 токарных станков марки 1К40 и 4 сверлильных станка марки 2С12 были проданы за 167 тыс. руб., а 3 токарных станка марки 1К40 и 6 сверлильных станков марки 2С12 были проданы за 183 тыс. руб. Определите стоимость 1 сверлильного станка марки 2С12.

Варианты ответа:

* 10 тыс. руб.
* 15 тыс. руб.
* **23 тыс. руб**.
* 26 тыс. руб.

**5.2.2.19.** 4 балла.

Определить рыночную стоимость несмонтированного емкостного оборудования по состоянию на июнь 2016 г. по приведенным аналогам. Характеристики оцениваемого объекта:

* 1990 года выпуска
* в удовлетворительном состоянии,
* из нержавеющей стали,
* массой 7 т,
* произведен в Европе.

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

Найденные предложения на рынке:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **показатель** | **аналог 1** | **аналог 2** |
| Дата предложения | июнь 2016 | июнь 2016 |
| Наименование | Емкостное оборудование | Емкостное оборудование |
| Цена, руб. | 1 000 000 | 1 230 000 |
| Учет НДС в цене | без НДС | без НДС |
| Год производства | 1991 | 1996 |
| Состояние | хорошее | удовлетворительное |
| Материал | нержавеющая сталь | нержавеющая сталь |
| Масса, т | 7 | 7 |
| Страна-производитель | Азия | Россия |

Корректировка на регион производства

|  |  |
| --- | --- |
| **регион** | **корректировка по отношению к региону "Россия"** |
| Россия | 1 |
| Азия | 0,8 |
| Евросоюз | 1,3 |

Корректировка на состояние

|  |  |
| --- | --- |
| **состояние** | **корректировка по отношению к состоянию "хорошее"** |
| Удовлетворительное | -25% |
| Хорошее | 0% |
| Отличное | 20% |

Используется для расчета корректировки на период выпуска (средняя стоимость емкостного оборудования, отличающегося только годом выпуска, для различных периодов выпуска; прочие параметры принять идентичными)

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

Варианты ответа:

* 1 050 865
* **1 275 625**
* 1 583 317
* 1 749 583

**5.2.2.20.** Определить рыночную стоимость станка в г. Самаре без учета НДС. Поставка произведена на условиях DDP (включает таможенное оформление, доставку и монтаж). Сумма контракта 360 000 евро (без учета НДС). Станок был приобретен во Франции. Индекс цен на аналогичное оборудование в еврозоне за период с 01.01.1999 по 10.02.2004 составил 1,54, а в период с 10.01.1999 по 15.10.2016 – 2,12. Дата поставки 10.02.2004. Дата оценки 15.10.2016. Импортная пошлина составляет 10%, экспортная пошлина 12%. Затраты на доставку и монтаж составляют 20%. Курс евро на 10.02.2004 составлял 35,10 руб./евро, а на 15.10.2016 70,18 руб./евро. Округлить до миллионов.

Варианты ответа:

* 25 млн руб.
* 30 млн руб.
* **35 млн руб.**
* 40 млн руб.

**5.2.2.21.** Оценщик в 2017 году проводит оценку оборудования с производительностью 8 000 ед., 2003 года выпуска. Известно, что данное оборудование имеет срок службы 14 лет, но перед датой оценки был произведен капитальный ремонт, после чего срок оставшейся жизни для данного оборудования составил 2 года. Выберите подходящий аналог из представленных в таблице для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. Известно, что капитальный ремонт найденных объектов-аналогов не производился. Для расчета износа используйте хронологический возраст.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Значение** | | | | | |
| Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 | Аналог № 6 |
| Производительность, ед. | 8 000 | 9 000 | 8 000 | 10 000 | 10 000 | 9 000 |
| Год выпуска | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2005 | 2007 |

Варианты ответа:

* № 1
* № 2
* **Аналог № 3**
* № 4, № 6
* № 3, № 5

**5.2.2.22.** Оценить стоимость гидравлической тележки грузоподъемностью 1 т, с протяженностью рельсов 12 п.м. Для расчета использовать корректировку на длину 1 п.м. рельсов. Аналоги - гидравлическая тележка грузоподъемностью 1 т с протяженностью рельсов 5 п.м, цена 40 000 руб. и гидравлическая тележка грузоподъемностью 1 т с протяженностью рельсов 15 п.м, цена 49 000 руб.

Варианты ответа:

* 39200
* 44500
* **46300**
* 48500

**5.2.2.23.** Объект с износом 35% был продан на рынке за 100 000 руб. Определить износ в рублях.

Варианты ответа:

* 35 000
* **53 846**
* 25 925
* 65 000

**5.2.2.24.** Автомобиль ГАЗ 3110, год выпуска 2003. Пробег 142000 км. Объем бака 90л, мощность 85 л/с и прочая техническая информация. Подобрать самый корректный аналог.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Аналог 1** | **Аналог 2** | **Аналог 3** | **Аналог 4** |
| Модель | ГАЗ 3110 | ГАЗ 3111 | ГАЗ 3110 | ГАЗ 3110 |
| Год выпуска | 2005 | 2003 | 2003 | 2003 |
| пробег | 132000 | 139000 | 137000 | 68000 |

Варианты ответа:

* Аналог 1
* Аналог 2
* **Аналог 3**
* Аналог 4

**5.2.2.25.** 4 балла.

Определить рыночную стоимость несмонтированного емкостного оборудования (без НДС) по состоянию на июнь 2016 г. по приведённым аналогам. Характеристики оцениваемого объекта: 1991 года выпуска; в удовлетворительном состоянии; из нержавеющей стали; массой 8 т; произведен в России.

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

Найденные предложения на рынке:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **показатель** | **аналог 1** | **аналог 2** |
| Дата предложения | июнь 2016 | июнь 2016 |
| Наименование | Емкостное оборудование | Емкостное оборудование |
| Цена, руб. | 2 200 000 | 1 000 000 |
| Учет НДС в цене | с НДС | без НДС |
| Год производства | 1992 | 1992 |
| Состояние | хорошее | хорошее |
| Материал | нержавеющая сталь | нержавеющая сталь |
| Масса, т | 11 | 7 |
| Страна-производитель | Евросоюз | Азия |

Корректировка на регион производства

|  |  |
| --- | --- |
| **регион** | **корректировка по отношению к региону "Россия"** |
| Россия | 1 |
| Азия | 0,8 |
| Евросоюз | 1,3 |

Корректировка на состояние

|  |  |
| --- | --- |
| **состояние** | **корректировка по отношению к состоянию "хорошее"** |
| Удовлетворительное | -25% |
| Хорошее | 0% |
| Отличное | 20% |

Используется для расчета корректировки на период выпуска (средняя стоимость емкостного оборудования, отличающегося только годом выпуска, для различных периодов выпуска; прочие параметры принять идентичными)

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

Корректировка на материал

|  |  |
| --- | --- |
| **материал** | **поправочный коэффициент** |
| Нержавеющая стать | 3,5 |
| Углеродистая сталь | 1 |

Варианты ответа:

* **976 000**
* 832 000
* 966 000
* 1 562 000

**5.2.2.26.** Оценщик нашел два максимально близких объекта-аналога для расчета рыночной стоимости самосвала. Цена предложения аналогов: 1,5 млн руб. и 1,6 млн руб. Скидка на торг 5%. Определите рыночную стоимость самосвала, используя оба аналога.

Варианты ответа:

* 2 945 000
* 1 476 190
* **1 472 500**
* 1 550 000
* 1 512 500
* 1 510 000

**5.2.2.27.** Объект оценки – седельный тягач Mercedes Actros, 2010 год выпуска, пробег 495 045 км. Дата оценки 31.12.2016 г. Выбрать из таблицы наиболее подходящие аналоги и рассчитать рыночную стоимость объекта оценки без НДС (НДС 18%). При различии значений пробегов менее 10% корректировка на пробег не вносится. Среднерыночная скидка на торг 10%.

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

Варианты ответа:

* 1 950 000
* **1 650 000**
* 1 490 000
* 1 800 000

**5.2.2.28.** 4 балла.

Определить рыночную стоимость несмонтированного емкостного оборудования по состоянию на Июнь 2016 г. по приведенным аналогам (с НДС). Характеристики оцениваемого объекта: 1999 года выпуска, состояние - отличное, материал - углеродистая сталь, масса - 7 тонн, производство - Европа. Указанные аналоги считать равноценными. Аналоги демонтированы, продаются со склада. Величиной прочих затрат и различием в годах выпуска в целях данной задачи пренебречь.

Найденные предложения на рынке:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **показатель** | **Аналог 1** | **Аналог 2** |
| Дата предложения | Июнь 2016 | Июнь 2016 |
| Наименование | Емкостное оборудование | Емкостное оборудование |
| Цена, руб. | 450 000 | 2 200 000 |
| Учет НДС в цене | с НДС | с НДС |
| Год производства | 2000 | 2004 |
| Состояние | хорошее | хорошее |
| Материал | углеродистая сталь | нержавеющая сталь |
| Масса, т | 5 | 12 |
| Страна-производитель | Россия | Европа |

Корректировка на регион производства

|  |  |
| --- | --- |
| **регион** | **корректировка по отношению к региону "Россия"** |
| Россия | 1 |
| Азия | 0,8 |
| Евросоюз | 1,3 |

Корректировка на состояние

|  |  |
| --- | --- |
| **состояние** | **корректировка по отношению к состоянию "хорошее"** |
| Удовлетворительное | -25% |
| Хорошее | 0% |
| Отличное | 20% |

Используется для расчета корректировки на период выпуска (средняя стоимость емкостного оборудования, отличающегося только годом выпуска, для различных периодов выпуска; прочие параметры принять идентичными)

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

Корректировка на материал

|  |  |
| --- | --- |
| **материал** | **поправочный коэффициент** |
| Нержавеющая стать | 3,5 |
| Углеродистая сталь | 1 |

Варианты ответа:

* 708 864
* **721 652**
* 688 850
* 608 900
* 684 497

**5.2.2.29.** Станок с износом 50% стоит 120000, объект оценки - с износом 70%. Какую коэффициентную корректировку надо внести?

Варианты ответа:

* 0,8
* **0,6**
* 0,4
* 20%
* -20%

**5.2.2.30.** Оценщик подобрал два наиболее близких объекта-аналога производственной линии. Их цена 2 млн руб. и 2,2 млн руб. Аналоги недавно были отремонтированы. Определить рыночную стоимость объекта оценки (производственной линии), которая требует проведения ремонта стоимостью 300 тыс.руб. Скидка на торг 5%.

Варианты ответа:

* **1,7 млн руб**.
* 1,71 млн руб.
* 1,8 млн руб.
* 2,04 млн руб.

**5.2.2.31.** Станок для обработки заготовки 500 мм стоит на 30% дороже станка для обработки заготовки 350 мм. Рассчитайте процентную поправку к цене аналога (станок для обработки заготовки 500 мм), если объектом оценки является станок для обработки заготовки 350 мм.

Варианты ответа:

* **-23%**
* 23%
* -30%
* 30%
* 0,77
* 1,3

**5.2.2.32.** Аналог - станок с износом 40%. Определите корректирующий коэффициент для определения стоимости станка с износом 50%.

Варианты ответа:

* 0,17
* 0,20
* 0,80
* **0,83**

**5.2.2.33.** Из представленных 6 аналогов выбрать единственный подходящий. Объект оценки - насос, производительностью 8000 куб./м в час, производства 2003 г. Нормативный срок жизни насоса 14 лет. Определить рыночную стоимость на 2017 год, зная, что после проведенного ремонта в 2017 году оставшийся срок жизни составил 2 года. Износ аналогов начисляется линейно.

Аналоги:

1. Насос, 2015 г.в. 10 000 куб./м в час, ремонта не было

2. Насос, 2015 г.в. 8 000 куб./м в час, ремонта не было

3. Насос, 2005 г.в. 8 000 куб./м в час, ремонта не было

4. Насос, 2005 г.в. 10 000 куб./м в час, ремонта не было

5. Насос, 2010 г.в. 10 000 куб./м в час, ремонта не было

6. Насос, 2010 г.в. 8 000 куб./м в час, ремонта не было

Варианты ответа:

* Аналог № 1
* Аналог № 2
* Аналог № 5
* Аналог № 4
* **Аналог № 3**
* Аналог № 6

### Доходный подход

**5.2.3.1.** Определить рыночную стоимость производственной линии методом капитализации дохода при линейном возврате капитала. ПВД = 100.000, среднегодовая загрузка 80%. ОР = 15% от ПВД. Ставка дисконтирования 20%. Нормативный срок жизни 35 лет, хронологический 10 лет, по мнению специалистов, остаточный срок службы объекта 20 лет.

Варианты ответа:

* 262 000
* **260 000**
* 340 000
* 320 000

**5.2.3.2.** Определите рыночную стоимость производственной линии методом прямой капитализации. Оцениваемая линия способа приносить годовой потенциальный валовой доход в размере 2 000 000 руб. Недозагрузка составляет 5%. Эксплуатационные и прочие расходы при существующей загрузке составляют 1 200 000руб. Ставка дисконтирования - 14%, норма возврата капитала – 8%.

Варианты ответа:

* 3 636 000
* **3 182 000**
* 11 667 000
* 5 000 000

**5.2.3.3.** Оборудование может приносить потенциальный валовый доход 1 500 000. Расходы на обслуживание 15% вне зависимости от загруженности. Недозагрузка 10%. Расходы переменные 800 000, ставка капитализации 15 %. Норма возврата 10 %. Рассчитать стоимость.

Варианты ответа:

* 2 316 667
* **2 166 667**
* 3 250 000
* 7 500 000

**5.2.3.4.** 4 балла.

Определите стоимость технологической линии методом прямой капитализации, исходя из допущения о линейном возврате капитала. Потенциальный валовой доход от использования производственной линии составляет 160 000 руб. Коэффициент недоиспользования равен 15%. Нормативный срок службы составляет 25 лет, хронологический возраст линии составляет 10 лет, при этом оставшийся срок службы по оценке технических экспертов составляет 20 лет. Операционные расходы составляют 15% от потенциального валового дохода. Ставка дисконтирования составляет 20%. По окончании срока полезного использования объект может быт продан по цене, равной действительному валовому доходу в первый период. Наиболее эффективное использование линии - продолжение эксплуатации линии в соответствии с функциональным назначением. Результат округлить до тысяч.

Варианты ответа:

* 470 000
* 750 000
* 488 000
* **452 000**

**5.2.3.5.** Определить ставку дисконтирования, если известно, что ставка капитализации составляет 30%, а норма возврата капитала 0,12.

Варианты ответа:

* **18%**
* 42%
* 29,88%
* 30,12%

**5.2.3.6.** Оборудование может приносить прибыль 10 млн руб. Расходы на оборудование составляют 3 млн руб. в год. На дату оценки оборудование находится в нерабочем состоянии (требует ремонта). Стоимость ремонта составит 200 тыс. руб. и будет оплачиваться равномерно на протяжении года. После ремонта оборудование сможет проработать еще три года с недозагрузкой 10% и полностью обесценится. Темпы роста цен 5% в год. Определить рыночную стоимость оборудования. Ставка дисконтирования 20%. Дисконтирование на середину периода. Ставка капитализации 14%.

Варианты ответа:

* 9 597 269
* **12 472 812**
* 11 931 984
* 11 386 068

**5.2.3.7.** 4 балла.

Производительность технологической линии составляет 5 000 деталей в год, но последние 5 лет линия выпускала в среднем по 4 000 деталей в год, предпосылки для изменения объема выпуска в будущем отсутствуют. Масса линии составляет 52 тонны. Ожидается, что в ближайший год: средняя цена одной детали будет на уровне 1 000 руб., переменные расходы составят в среднем 500 руб. за единицу продукции, постоянные расходы на выпуск продукции ожидаются на уровне 1 500 000 руб. в год. Нормативный срок службы оценивается в 20 лет, хронологический возраст линии составляет 10 лет, при этом оставшийся срок службы по оценке технических экспертов определен на уровне 3 года. Ставка дисконтирования составляет 15%. По истечении срока службы линию планируется продать на утилизацию. Цена оборудования при сдаче на утилизацию составит 343 980 руб. в ценах на дату утилизации. Определите рыночную стоимость технологической линии методом дисконтирования денежных потоков исходя из следующих предпосылок: среднегодовой темп роста цен на ближайшие 5 лет составляет 5%. Наиболее эффективное использование - продолжение эксплуатации линии в соответствии с функциональным назначением. Дисконтирование осуществляется на середину периода.

Варианты ответа:

* 1 280 652 руб.
* 1 523 195 руб.
* 1 420 386 руб.
* **1 506 824 руб**.

**5.2.3.8.** Технологическая линия приносит потенциальный валовый доход 100 000 руб. Загрузка составляет 85%. Операционные расходы составляют 20% от ПВД. Хронологический возраст 4 года, нормативный срок службы 5 лет, по мнению технологических экспертов, линия будет работать еще три года. Ставка дисконтирования 21,7%, в последующие три года темп роста составит 5%. По окончании срока службы линия будет изношена полностью. Определить стоимость линии. Дисконтирование осуществлять на середину периода.

Варианты ответа:

* 162 000
* **154 000**
* 139 000
* 131 000

**5.2.3.9.** Завод изготавливает пряники. Определить его общую производительность при условии, что оборудование докупать и изменять не будут. Есть информация по производительности:

* Оборудование по смешиванию теста – 40 кг/час
* Оборудование по изготовлению форм – 45 кг/час
* Оборудование по выпечке изделий – 30 кг/час
* Оборудование по упаковке – 50 кг/час

Варианты ответа:

* 165 кг/час
* 41,5 кг/час
* 50 кг/час
* **30 кг/час**

**5.2.3.10.** Оборудование приносит чистый операционный доход в 2 500 руб. в конце каждого периода. Специалисты определили, что оставшийся срок жизни оборудования составляет 16 лет, к концу которого оборудование полностью обесценивается. Норма доходности данного оборудования 15%. Предусмотрен линейный возврат капитала. Определите стоимость оборудования.

Варианты ответа:

* 14 886
* 16 667
* **11 765**
* 40 000

**5.2.3.11.** 4 балла.

Оборудование способно приносить 100 000 руб. в год. Работает на 80%, в перспективе изменения уровня загрузки не ожидается. Операционные затраты 15% от ПВД. Нормативный срок службы 20 лет. Фактический возраст 15 лет. По оценкам специалистов оставшийся срок службы 3 года. По окончанию срока эксплуатации оборудование будет утилизировано за 312 000 руб. в ценах на дату утилизации. Ожидается ежегодный рост цен на 5% в ближайшие 3 года. Ставка капитализации 55%. Определить рыночную стоимость методом дисконтирования. Дисконтирование потоков производственного периода осуществлять на середину года.

Варианты ответа:

* 313 000
* 354 000
* **327 000**
* 334 000

**5.2.3.12.** Рассчитать норму возврата капитала по методу Инвуда. Хронологический возраст 6 лет. Нормативный срок службы 10 лет. Доходность инвестиций 15%. Безрисковая ставка 9%

Варианты ответа:

* 0,22
* 0,05
* **0,20**
* 0,11

**5.2.3.13.** Рассчитать норму возврата капитала по методу Хоскольда. Хронологический возраст 6 лет. Нормативный срок службы 10 лет. Доходность инвестиций 15%. Безрисковая ставка 9%

Варианты ответа:

* **0,22**
* 0,05
* 0,20
* 0,11

**5.2.3.14.** 4 балла.

Оборудование может приносить чистый операционный доход 200 000 руб. Операционные расходы 20 000 руб. На дату оценки оборудование находится в нерабочем состоянии (требует ремонта). Стоимость ремонта составит 200 тыс. руб. и будет оплачиваться равномерно на протяжении года. После ремонта оборудование будет работать еще 3 года. Ставка дисконтирования 20%, дисконтирование на середину года. Рассчитать стоимость.

Варианты ответа:

* 164 тыс.руб.
* 184 тыс.руб.
* **202 тыс.руб**.
* 385 тыс.руб.

**5.2.3.15.** Ожидается, что оборудование будет приносить чистый операционный доход 10 000 руб. в 1 год, 11 000 во 2 год, 12 000 в 3 год. По оценкам специалистов оставшийся срок службы составляет 3 года. Ставка дисконтирования 10%, дисконтирование выполнять на конец периода. Определить стоимость оборудования.

Варианты ответа:

* 33000
* **27198**
* 28525
* 29917

**5.2.3.16.** 4 балла.

Рыночная стоимость линии 400 000 руб. (без НДС, НДС 18%). Компания выпускает продукцию: постоянные расходы 300 000 рублей в год (без НДС), переменные - 1870 руб. без НДС за единицу продукции, отпускная цена 2350 руб. с НДС за единицу продукции. Ставка дисконтирования 15%, безрисковая ставка 7%. Эффективный возраст 9 лет, срок службы 15 лет. Определить количество выпускаемой продукции в год. Норму возврата капитала рассчитать по методу Хоскольда.

Варианты ответа:

* 954
* 3338
* **3422**
* 2962

**5.2.3.17.** 4 балла.

Рыночная стоимость линии 400 000 руб. без НДС (НДС 18%). Количество производимой продукции 880 штук. Выручка от реализации за штуку 2850 руб. с НДС, затраты на производство 1 шт. 1650 руб. без НДС, ставка дисконтирования 15%, безрисковая 7%, эффективный возраст 9 лет, нормативный возраст 15 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Инвуда. Определить годовую сумму постоянных затрат в руб. без НДС.

Варианты ответа:

* 940 082
* **567 729**
* 950 305
* 557 505

**5.2.3.18.** 4 балла.

Определить методом дисконтированных денежных потоков стоимость производственной линии на 01.01.2017 года. Ежемесячный объем производства продукции - 100 шт., стоимость 1 единицы продукции по состоянию на 01.01.2017 составляет 500 руб./шт. Линия может работать 3 года, после чего для продолжения работы линии еще на 3 года необходимо проведение капитального ремонта, затраты на который составляют 750 000 руб. в ценах по состоянию на дату оценки. Длительность проведения капитального ремонта 3 месяца. Длительность планового регламентного обслуживания в период до капитального ремонта составляет 1 месяц в год, после проведения капитального ремонта 2 месяца в год. В год проведения капитального ремонта плановое регламентное обслуживание не проводится. Среднемесячное значение постоянных эксплуатационных затрат составляет 10 000 руб., проведение капитального ремонта не отражается на величине постоянных затрат. Переменные затраты на производство 1 единицы продукции в 2017 году составляют 130 руб./шт. Ставка дисконтирования 0,2, дисконтирование провести на середину периода, длительность каждого периода - 1 год. Изменение цен на продукцию, элементы себестоимости, ремонты происходит в начале каждого года:

| **Период** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индексы изменения цен на продукцию на начало года по отношению к началу предыдущего года | 1,08 | 1,07 | 1,06 | 1,06 | 1,05 | 1,04 |
| Индексы изменения затрат по выпуску единицы продукции на начало года по отношению к началу предыдущего года | 1,09 | 1,05 | 1,06 | 1,04 | 1,05 | 1,06 |
| Индексы изменения затрат на капитальный ремонт на начало года по отношению к началу предыдущего года | 1,04 | 1,05 | 1,08 | 1,09 | 1,07 | 1,06 |

Варианты ответа:

* 573 000
* 604 000
* **627 000**
* 668 000

**5.2.3.19.** Рассчитать норму возврата капитала по методу Инвуда. Хронологический возраст 8 лет. Эффективный возраст 6 лет. Нормативный срок 15 лет. Полный срок экономической жизни 12 лет. Доходность инвестиций 15%. Безрисковая ставка 9%.

Варианты ответа:

* 6,0%
* 7,7%
* 9,0%
* 10,9%
* **11,4%**
* 13,3%
* 20,0%
* 21,9%

**5.2.3.20.** Рассчитать норму возврата капитала по методу Хоскольда. Хронологический возраст 8 лет. Эффективный возраст 6 лет. Нормативный срок 15 лет. Полный срок экономической жизни 12 лет. Доходность инвестиций 15%. Безрисковая ставка 9%.

Варианты ответа:

* 6,0%
* 7,7%
* 9,0%
* 10,9%
* 11,4%
* **13,3%**
* 20,0%
* 21,9%

**5.2.3.21.** 4 балла.

Определить методом дисконтированных денежных потоков стоимость производственной линии на 01.01.2017 года. Ежемесячный объем производства продукции- 100 шт., стоимость 1 единицы продукции по состоянию на 01.01.2017 составляет 500 руб./шт. Линия может работать 3 года, после чего для продолжения работы линии еще на 3 года необходимо проведение капитального ремонта, затраты на который составляют 750 000 руб. в ценах по состоянию на дату кап.ремонта. Длительность проведения капитального ремонта 3 месяца. Длительность планового регламентного обслуживания в период до капитального ремонта составляет 1 месяц в год, после проведения капитального ремонта 2 месяца в год. В год проведения капитального ремонта плановое регламентное обслуживание не проводится. Среднегодовое значение постоянных эксплуатационных затрат составляют 10 000 руб., проведение капитального ремонта не отражается на величине постоянных затрат. Переменные затраты на производство 1 единицы продукции в 2017 году составляют 130 руб./шт. Ставка дисконтирования 0,2, дисконтирование провести на середину периода, длительность каждого периода - 1 год. Изменение цен на продукцию, элементы себестоимости, ремонты происходит в начале каждого года:

| **Период** | **2017** | **2018** | **2019** | **2020** | **2021** | **2022** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Индексы изменения цен на продукцию на начало года по отношению к началу предыдущего года | 1,08 | 1,06 | 1,05 | 1,03 | 1,03 | 1,03 |
| Индексы изменения затрат по выпуску единицы продукции на начало года по отношению к началу предыдущего года | 1,1 | 1,08 | 1,06 | 1,04 | 1,04 | 1,04 |
| Индексы изменения затрат на капитальный ремонт на начало года по отношению к началу предыдущего года | 1,04 | 1,05 | 1,08 | 1,09 | 1,07 | 1,06 |

Варианты ответа:

* **1 094 000**
* 683 000
* 627 000
* 987 000

**5.2.3.22.** 4 балла.

Рыночная стоимость линии 400 000 руб. Количество производимой продукции 880 штук. Выручка от реализации за штуку 2850 руб., затраты на производство 1 шт. 1650 руб., ставка дисконтирования 15%, безрисковая 9%, эффективный возраст 9 лет, нормативный срок службы 12 лет. Норма возврата капитала по методу Хоскольда. Согласно проведенным исследованиям, линия еще может проработать 3 года. По истечению этого срока линия будет сдана на утилизацию за 600 000 руб. в ценах на дату утилизации. Определить текущую сумму постоянных затрат в руб. Дисконтирование на период функционирования линии производить по состоянию на середину периода. Ежегодный прирост цен составляет 2%.

Варианты ответа:

* 607 000
* 1 054 000
* 2 450 000
* **2 627 000**
* 3 620 000

**5.2.3.23.** 4 балла.

Стоимость нового оборудования на дату оценки 600 000 руб. без НДС, на оборудовании изготавливается 800 ед. продукции, стоимость 1 ед. 2200 руб. с НДС 18%, затраты на производство 1630 руб. без НДС за 1 ед., постоянные затраты 98 тыс. руб. без НДС, эффективный возраст 5 лет, нормативный срок 15 лет, безрисковая ставка 7%. Определить ставку дисконтирования (норму возврата определить методом Ринга).

Варианты ответа:

* 0,224
* 0,049
* **0,124**
* 0,157
* 0,795

**5.2.3.24.** Определить норму возврата капитала методом Ринга. Хронологический возраст 6 лет. Нормативный срок службы 10 лет. Доходность инвестиций 15%. Безрисковая ставка 9%.

Варианты ответа:

* 0,17
* 0,20
* **0,25**
* 0,22

# 6. ФОРМУЛИРОВКИ ВОПРОСОВ, ТРЕБУЮЩИЕ УТОЧНЕНИЯ

## **6.1. Есть в Базе вопросов, но в неполном виде**

**3.1.1.14.** При каких условиях расторгается предварительный договор аренды?

*Нужны варианты ответов.*

**3.1.1.33.** В связи с чем собственник земельного участка может требовать отмены сервитута?

* В связи с изменением разрешенного использования земельного участка;
* В связи со сменой права собственности;
* В связи с отсутствием соразмерной платы от лиц, в интересах которых установлен сервитут;
* **В связи с отпадением оснований, по которым был установлен.**

*ВНИМАНИЕ! Имеется информация от сдавшего коллеги, что правильный ответ звучит: "в связи с отсутствием оснований на сервитут", именно с отсутствием, а не отпадением. Пока непонятно, что с этим делать, так как данный ответ не соответствует ГК РФ. Требуется уточнение от тех, кому попадался данный вопрос с таким вариантом ответа.*

**5.1.2.51.** Каким подходом можно оценить специализированную линию, если нет вторичного рынка и имеет ценность только в составе имущественного комплекса?

Варианты ответа:

* Доходный;
* Сравнительный;
* Доходный и затратный;
* Затратный.

*Имеется информация, что если в вопросе сказано "МОЖНО", то засчитывается ответ "доходный и затратный". Также есть информация, что ответ «затратный» в ПОХОЖЕМ вопросе тоже зачтен. Формулировка вопроса может быть иной. Будьте внимательны. Просим откликнуться сдававших экзамен и встретивших этот вопрос.*

**4.1.1.1.** На основании чего (каких документов) действуют официальные представители юридических лиц (кроме государственных корпораций и унитарных предприятий)?

*Нужны варианты ответов.*

**4.1.1.10.** В случае, когда имеется совместное поручительство, к кому могут предъявить претензии кредиторы?

*Нужны варианты ответов.*

**4.1.2.20.** Какой формулой (зависимостью, понятием) можно охарактеризовать зависимость прибыли предприятия от величины собственных и заемных средств?

*Нужны варианты ответов.*

**4.1.2.104.** Как нельзя определять ставку дисконтирования при оценке срочных облигаций компании, не торгуемых на рынке, на неактивном рынке?

Варианты ответа:

* кумулятивным построением
* по доходности облигаций этой компании, торгуемых на рынке
* по доходности облигаций схожих компаний

*Формулировки в вопросе пока неточные, но смысл передан верно*

*Ждём уточнения!*

**4.1.2.X.**Что может учитываться как стоимость долга при расчете WACC?  
Варианты ответа:

* Ставка по погашению облигаций, эмитированных три года назад
* Ставка по облигационному займу компаний-аналогов, взятому год назад
* ..., эмитированных три недели назад
* ..., год назад

*Формулировки в вопросе пока неточные, но смысл передан верно*

*Ждём уточнения!*

**4.2.2.23.** Компания в 2017 году получила чистый доход от эмиссии акций 11 млн рублей. Деятельность компании в 2016-2017 годах характеризуется следующими данными. Принять, что продажи и выбытия основных средств в 2017 году не было. Необходимо рассчитать денежный поток на собственный капитал в 2017.

*ВОЗМОЖНО, НЕ "АКЦИЙ", А "ОБЛИГАЦИЙ"?!*

| **Показатель** | **2017** | **2016** |
| --- | --- | --- |
| Инвестиции в основные средства | 2,5 | 1,1 |
| Дебиторская задолженность | 1 | 1,1 |
| Запасы | 0,1 | 0,1 |
| Кредиторская задолженность | 0,8 | 0,6 |
| Выручка | 10 | 9,5 |
| EBIT | 1,5 | 2 |
| Амортизация | 3 | 2,5 |
| Заемные средства | 3 | 1 |
| Выплата процентов | 0,5 | 0,2 |
| Чистая прибыль | -1,1 | 0,8 |
| Налог на прибыль | 20% | 20% |

*ВОЗМОЖНО ЧТО-ТО В ТАБЛИЦЕ НАЗВАНО ИНАЧЕ!*

Варианты ответа:

* 1,7
* 13,0
* **12,7**
* 14,9

## **6.2. В Базе вопросов отсутствуют**

**2.1.x.** При каких условиях юридическое лицо, заключившее договор на оказание услуг по оценке, может отказаться от выполнения договора?

1. Заказчик нарушил условия договора;

2. третьи лица не обеспечили предоставление необходимой информации об объекте оценки;

3. Заказчик не обеспечил участие специалистов, необходимых для проведения оценки объекта оценки

4. Заказчик не обеспечил соответствующие договору условия работы.

*Нужны точные формулировки вопроса и вариантов ответа.*

**2.1.xx.** При расчёте какой стоимости учитывается *платежеспособность* заёмщика?  
1. рыночная  
2. ликвидационная  
3. инвестиционная  
4. залоговая  
5. ликвидационная и инвестиционная  
6. рыночная и залоговая  
*Нужны точные формулировки вопроса (платежеспособность - не точно)*

**2.1.XXX.**Что согласно федеральному стандарту оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (от 14.04.2022 №200) может включаться в задание на оценку?

I. состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки

II. необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов  
III. сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

IV. специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)

V. вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 22 федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200

VI. сведения о заказчике

Варианты ответов:

* I, II, III
* I, II, III, IV
* I, II, III, IV, V
* все перечисленные

*Есть сведения, что зачтен ответ "все перечисленные", но ответ не вполне соответствует ФСО*

*Нужны точные формулировки вопроса и ответов.*

**2.2.х.** С какого момента вступает в действие договор, если по нему предусмотрена передача имущества:

1. С момента подписания договора;

2. С момента передачи имущества;

3. С момента нотариального заверения договора;

4. С момента подписания акта приема-передачи имущества

*В базе есть похожий вопрос 2.2.45, там верный вариант соответствует ГК (С момента передачи имущества). Наличие 2 вариантов с передачей имущества может быть ловушкой*

**2.2.хх.** Лишает ли обременение прав собственности?

*Нужны варианты ответов.*

**2.2.ххх.** Понятие сложной вещи по Гражданскому Кодексу Российской Федерации

*Нужны варианты ответов.*

**3.1.2.х.** Проводится оценка стоимости земельного участка для целей залога в соответствии с ФСО № 9. Оценщик определил НЭИ, отличное от текущего использования, указанного в договоре залога. Какие дополнительные условия оценщик должен учитывать при оценке стоимости ЗУ?

* ?
* ?
* ?
* без специальных условий

*Нужны варианты ответов и более точная формулировка.*

**4.1.2.х.** Как изменяется мультипликатор EV/Sales:  
I. растет при ...(Х)  
II. уменьшается при...(Х)  
III. увеличивается при росте рискованности компании и неизменных темпах роста  
IV. уменьшается при росте рискованности компании и неизменных темпах роста  
Варианты ответов:

* I, III
* II, III
* I, IV
* II, IV

*Известно, что Х это одно и то же (но неизвестно, что именно). Разыскивается значение Х.*

**4.1.2.xx.** Какую ставку долга следует выбрать из предложенных ниже для расчета WACC:

* Средневзвешенная ставка по долгосрочному и краткосрочному кредитам, привлеченным компанией за несколько недель до даты оценки
* Ставка по долгосрочному кредиту, взятому компанией *1 (3?)* года назад.
* Ставка по краткосрочному кредиту, привлеченному компанией *1 (3?)* года назад
* *Еще 1 или 2 варианта ответа*

*Нужны точные формулировки вариантов ответа*

**4.1.2.xxx.** Выбрать верное утверждение:

* I - С увеличением оборачиваемости кредиторской задолженности снижается стоимость бизнеса
* II - С увеличением риска денежных потоков снижается стоимость активов
* III - С увеличением оборотного капитала снижается стоимость бизнеса
* IV - денежный поток на собственный капитал нельзя полностью использовать для выплаты дивидендов, так как необходимо инвестировать его в новые проекты
* V - с увеличением долгосрочного темпа роста снижается терминальная стоимость

*Нужны точные формулировки вариантов ответа и комбинации (известно, что в комбинациях от 1 до 5 ответов)*

**4.2.1.х.** Дано: рентабельность продаж, выручка, EBIT, амортизация, незавершенное строительство, материалы. Определить оборачиваемость запасов.

*Нужны точные формулировки и варианты ответа*

**4.2.3.х.** *Есть информация, что появился новый вопрос (или задача?) по нормализации EPS. В базе сейчас 2 задачи 4.2.3.2. и 4.2.3.10. Но есть слухи, что вопрос/задача новый. Ждем подробности.*

# 7. РЕКОМЕНДАЦИИ И НАПУТСТВИЯ

## **7.1. Рекомендации по подготовке к экзамену**

**7.1.1.** Обобщение положительного и отрицательного опыта подготовки к сдаче квалификационного экзамена Оценщиков за 2017-2022 годы позволяет рекомендовать следующие схемы подготовки:

**7.1.1.1.** Для тех, кто не имеет глубоких познаний в сфере оценочной деятельности (например, для тех, кто только собирается стать Оценщиком):

Таблица 1.

Рекомендуемая общая последовательность подготовки к экзамену

| **№ п/п** | **Этап** | **Комментарий** |
| --- | --- | --- |
| *Теоретические основы оценочной деятельности* | | |
| 1 | Изучение (повторение) теоретических основ оценочной деятельности по соответствующему направлению | На основе профильного учебника[[5]](#footnote-5) или методических материалов портала kvalexam.ru |
| 2 | Многоразовое прохождение пробных тестов, состоящих из вопросов на знание теоретических основ оценочной деятельности | Бесплатные тесты доступны в модуле тестирования портала #оценщикивместе – test.kvalexam.ru. Названия тестов:   * теория «Недвижимость»; * теория «Движимое имущество»; * теория «Бизнес». |
| *Решение задач* | | |
| 3 | Изучение примеров решения типовых задач | На основе профильного учебника3 или методических материалов портала kvalexam.ru |
| 4 | Анализ задач, которые фактически встретились на экзамене ранее | По Народной базе вопросов – kvalexam.ru |
| 5 | Прохождение онлайн-курсов по решению задач | На платформе stepik.org[[6]](#footnote-6) маэстро Зумбергом А.В. размещены бесплатные курсы по различным направлениям квалификационного экзамена.  Данные курсы уже прошли несколько тысяч Оценщиков, после чего подавляющее большинство слушателей успешно сдали экзамены. |
| 6 | Многоразовое прохождение пробных тестов, состоящих из задач | Тесты доступны в модуле тестирования портала #оценщикивместе – test.kvalexam.ru. Названия тестов:   * практика «Недвижимость»; * практика «Движимое имущество»; * практика «Бизнес». |
| *Законодательство* | | |
| 7 | Изучение (повторение) положений законодательства | На основе профильного учебника3 или методических материалов портала kvalexam.ru |
| 8 | Анализ теоретических вопросов на знание законодательства, которые фактически встретились на экзамене ранее | По Народной базе вопросов – kvalexam.ru. |
| 9 | Многоразовое прохождение пробных тестов, состоящих из теоретических вопросов на знание законодательства | Тесты доступны в модуле тестирования портала #оценщикивместе – test.kvalexam.ru.  Названия тестов:   * теория – общая часть; * теория – Гражданский кодекс. |
| *Все части вместе* | | |
| 10 | Прохождение пробного экзамена (несколько раз) | Тесты доступны в модуле тестирования портала #оценщикивместе – test.kvalexam.ru. Названия тестов:   * пробный экзамен «Недвижимость»; * пробный экзамен «Движимое имущество»; * пробный экзамен «Бизнес». |
| 11 | Обсуждение непонятных вопросов и задач с коллегами | В группе «Подготовка к квалификационному экзамену Оценщиков» в сети «Facebook»[[7]](#footnote-7), в обсуждении к онлайн курсам на платформе Stepik.org4. |

**7.1.1.2.** Для опытных Оценщиков можно рекомендовать акцент на анализ вопросов и задач изНародной базы с детальным разбором отдельных положений законодательства, теории и практики (при необходимости).

**7.1.2.** Основной акцент при подготовке следует сделать на решение задач, поскольку именно за них на экзамене дается наибольшее количество баллов.

**7.1.3.** На что обратить внимание при анализе типовых вопросов и задач:

**7.1.3.1.** На экзамене могут встречаться вариации вопросов и задач из Народной базы. Например, могут быть следующие отличия:

* в значениях исходных данных;
* в параметрах, величину которых требуется определить в рамках единой модели расчета (a + b = c → в первой задаче нужно найти «a», в других — «b» и «c»);
* в порядке (номерах) или в комбинации ответов;
* использование частички «не» (~ какой метод используется / какой метод не используется);
* в добавлении/изменении «лишних» (избыточных) данных;
* использование вариаций «может/должен».

По этой причине при подготовке следует понять логику решения задач,  
а не запоминать варианты правильных ответов из примеров.

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

* общей и арендопригодной (иногда — арендуемой) площадью;
* «себестоимостью» и «себестоимостью без учета амортизации»;
* с / без НДС;
* на дату оценки, на дату продажи (покупки);
* коэффициент загрузки / коэффициент недозагрузки.

**7.1.3.3.** Ответы на все вопросы имеют закрытый характер (выбор из списка). Обычно вариантов ответа 4 – 5[[8]](#footnote-8). Встречается вариант (в т.ч. правильный) ~ «не хватает данных».

**7.1.3.4**. Несмотря на то, что НДС с 2019 года установлен в размере 20%, в задачах все еще используется НДС по ставке 18%. Об этом прямо говорят перед началом экзамена.

**7.1.3.5**. На экзамене встречаются теоретические вопросы на знание уже недействующего законодательства. Поэтому внимательно изучайте Народную базу[[9]](#footnote-9).

**7.1.4.** Экзамен сдается с использованием компьютера — все расчеты необходимо выполнять в MS Excel. Финансовые калькуляторы, которые были обязательны три года назад, выдают по запросу, но не всегда, не всем, в качестве исключения. Целесообразно разобраться в синтаксисе специальных финансовых функций MS Excel, поскольку их использование способно как сэкономить драгоценное время, так и предотвратить возникновение ошибок из-за опечаток в длинных формулах.

**7.1.5.** Во время подготовки не пытаетесь скопировать текст или цифры из условия  
в расчетный файл. Пробные тесты позволяют это делать, а вот на экзамене вы не сможете выполнить копирование (нужно перебивать руками). Тренируйтесь в «боевых условиях», поскольку на перенос данных тратится довольно много времени.

**7.1.6.** Как правило, из-за эмоционального состояния большинство людей  
на экзамене показывают более низкий результат, чем при пробном тестировании. Эмпирически установлено, что для «гарантированной» сдачи экзамена в пробных тестах желательно набирать на 15-20% больше баллов, чем нужно для успешной сдачи экзамена.

**7.1.7.** Консультации по форме и содержанию экзамена можно получить в профильной группе в сети «Telegram»[[10]](#footnote-10), которая уже насчитывает несколько тысяч участников.

## **7.2. Рекомендации по сдаче экзамена**

**7.2.1.** Перед выходом на экзамен проверить наличие необходимых документов: паспорта, документа о смене фамилии (при наличии), подлинников документов об образовании (высшее, переподготовка по оценочной деятельности или высшее по оценочной деятельности) со вкладышами, платежки об оплате экзамена.

**7.2.2.** За сколько приходить.

Регистрация на экзамен начинается за 1 час до начала. Сам процесс регистрации занимает около минуты на человека. Имеет смысл приходить примерно за 30 минут. Если прийти сильно заранее, то есть вероятность «перегореть», если непосредственно к началу — может быть эмоционально неприятная спешка.

**7.2.3.** Физиологические нужды.

**7.2.3.1.** Экзамен идет 2,5 часа. В общем случае, в туалет не выпускают. Исключение составляют беременные женщины, лица с соответствующей справкой от врача. Фиксировались исключения, когда выпускали в туалет в сопровождении сотрудника того же пола.

**7.2.3.2.** Непосредственно к компьютерам рекомендуется брать: воду, какой-нибудь перекус (шоколад, орехи, сухофрукты) и медикаменты (при необходимости).

**7.2.4.** При определении последовательности ответов на вопросы / решения задач следует учитывать, что теоретические вопросы оценены в 1 балл, а задачи — от 2 до 4-5 баллов. В наибольшее количество баллов оцениваются 5 последних задач в направлениях «Оценка недвижимости» и «Оценка движимого имущества» (4 балла) и 4 задачи последние задачи в направлении «Оценка бизнеса» (5 баллов).

**7.2.5.** Не стоит долго задерживаться на одной задаче/вопросе.

Попытка во что бы то ни стало решить задачу, решить которую не получается в разумные сроки, приведет к тому, что не останется времени на остальные, негативно отразится на общем психоэмоциональном состоянии.

**7.2.6.** Организация работы в MS Excel:

**7.2.6.1.** При решении сложных задач возникает необходимость переноса условия из экзаменационной программы в MS Excel. Это удобно делать:

* либо при одновременной видимости окон экзаменационной программы и MS Excel на экране (плохо реализуется для задач с большим условием);
* либо вставкой в MS Excel изображения окна экзаменационной программы с условием задачи («Print Screen» → «Вставка»).

**7.2.6.2.** Каждую сложную задачу (это не обязательно задача с максимальным количеством баллов) целесообразно решать в отдельной вкладке MS Excel. Вкладки подписываются номером задачи. Это поможет избежать путаницы и ускорит самопроверку (см. п. 7.2.7).

**7.2.7.** Желательно найти время на повторную проверку своих решений и **правильности выбора соответствующего варианта ответа в экзаменационной программе** (!). В особенности применительно к тем решениям, в правильности которых возникли сомнения.

**7.2.8.** Что делать, если полученный ответ задачи не сходится с предложенными вариантами.

**7.2.8.1.** Перепроверить свое решение.

Ошибаются все. Это нормально. Нужно уметь заниматься самопроверкой и самоконтролем. Основные шаги самопроверки:

* правильно ли поняты исходные данные? Перечитать ВСЕ слова условия, вдумчиво, включая размерности;
* правильно ли перенесены исходные данные (конкретные цифры из условия в Экcель)? При переносе больших числовых данных в Excel проверить количество разрядов (нулей);
* правильно ли прописаны формулы? На этом этапе желательно упростить используемые формулы до 1-2 действий в ячейке;
* проверка промежуточных результатов расчета на здравый смысл (например, реальная ставка дисконтирования при прочих равных условиях должна быть меньше номинальной);
* та ли величина «найдена», которую требовалось? Например, бывают задачи с похожими условиями, в которых: требуется найти балансовую или рыночную стоимость, рыночную стоимость или величину износа.

В больших по объему данных и расчетов задачах может быть целесообразен вариант "решить заново с чистого листа".

**7.2.8.2.** Проверить, все ли исходные данные из условия были учтены при решении?

* В условиях некоторых задачах один из расчетных параметров может быть указан в самом конце, после формулировки вопроса. Например:  
  ~ « … . Рассчитать корректировку на способ финансирования, если объект оценки продается при условии моментальной оплаты».
* В условиях некоторых задах специально содержатся избыточные данные. Но их неучет должен быть осознанным.

**7.2.8.3.** Округлить полученный результат с другой точностью.

В одних задачах варианты ответа содержат совсем неокругленный результат,  
а в других – округлённый. Иногда в условии прямо указан требуемый уровень округления, иногда – нет. Какой-либо закономерности не выявлено.

**7.2.8.4.** Оставить и перейти к другим задачам и вопросам.

Некоторые задачи в принципе не имеют правильного ответа среди предложенных. Не следует тратить слишком много времени на одну задачу – следует двигаться дальше. Если останется время, можно вернуться в конце.

**7.2.8.5.** Угадать.

Оставлять задачу вообще без ответа – неумное решение, поскольку 100% теряется соответствующее количество баллов. В совсем безвыходной ситуации целесообразно попробовать угадать. При 5 вариантах ответа вероятность угадать верный составляет  
целых 20%.

Для повышения шансов выбора правильного ответа целесообразно «эвристически» отбросить совсем неправильные / менее вероятные варианты ответа. Как это делать – рассказывает Алексей Зумберг на бесплатных онлайн-курсах[[11]](#footnote-11).

**7.2.8.6.** Переназначить исходные данные (опционально, для истинных самураев).

Известна, как минимум, одна снова и снова встречающаяся задача, в которой под ставкой дисконтирования составители имели в виду ставку капитализации.

Следует внимательно читать спойлеры в Народной базе (только в электронной версии). Для некоторых задач указываются такие, совсем неявные, косяки.

**7.2.8.7.** Идти на апелляцию, если не сдал экзамен (см. п. 7.2.10).

Если сдал, но набрал не максимальное количество баллов – идти  
на «ознакомление» (нельзя апеллировать, но можно ознакомиться с теми вопросами  
и задачами, по которым дан неверный ответ).

**7.2.9.** Технические неполадки:

**7.2.9.1.** Экзаменационная программа иногда зависает. В таком случае следует уведомить организаторов и надеяться на лучшее – в большинстве случаев за несколько минут работоспособность оборудования восстанавливается.

**7.2.9.2.** Фиксируются массовые отзывы о проблемах в работе клавиатуры. Например, символ «^» (возведение в степень) может появляться не после первого нажатия / с запаздыванием. Внимательно смотрим на то, что фактически ввелось в ячейку MS Excel.

**7.2.10.** Апелляция:

**7.2.10.1.** Организаторы экзамена утверждают, что на все вопросы/задачи точно есть правильный ответ. Это не соответствует действительности.

Зафиксированы многочисленные случаи (в т.ч. лично авторами данного документа), когда верного ответа нет или есть два одинаковых ответа (один из них может считаться верным, а может и не быть таковым). Организаторы считают такие казусы «техническим сбоем». Если вам попадется такой вопрос/задача, обратитесь к организаторам для фиксации.

**7.2.10.2.** Более сотни Оценщиков на апелляции смогли доказать свою правоту и результаты экзамена были пересмотрены в их пользу. Был зафиксирован случай, когда одному из Оценщиков по результатам апелляции зачли результаты по 6 вопросам/задачам (!) в рамках одного экзамена[[12]](#footnote-12).

**7.2.10.3.** На апелляцию (ознакомление) следует идти в любом случае, даже если вы успешно сдали экзамен или гарантированно набрали меньше баллов, чем нужно. Апелляция – важнейший инструмент анализа собственных ошибок **и пополнения Народной базы вопросов**.

Часто организаторы настоятельно отговаривают от апелляции / ознакомления.

**7.2.10.4.** Для сдавших экзамен «апелляция» называется «ознакомлением». Разница в том, что можно ознакомиться с тем, что именно не зачли, но нельзя апеллировать. Все равно следует идти и пополнять Народную базу.

**7.2.10.5.** Свое решение идти на апелляцию целесообразно озвучить сразу после ознакомления с результатами экзамена на экране компьютера (не получения выписки, а именно ознакомления с результатом на экране). Решение идти на апелляцию целесообразно сопроводить просьбой не удалять расчетные файлы MS Excel до момента апелляции. В противном случае файлы будут удалены и задачи придется решать заново.

**7.2.10.6.** Апелляция осуществляется с использованием неудобного специального программного обеспечения — свои аргументы необходимо написать в очень маленьком окне, размер которого невозможно изменить. Аргументы пишутся отдельно по каждому вопросу / задаче. Рекомендуется:

* или написать аргументы в MS Word, после чего скопировать их в специальное программное обеспечение;
* или в окне специального программного обеспечения написать краткий сопроводительный текст, а аргументы приложить в виде картинки (“Printscreen” -> сохранить в jpg через MS Paint).

**7.2.11**. Сразу после окончания экзамена и апелляции рекомендуется:

* записать те вопросы и задачи, которые были в билете (вариант – надиктовать);
* опросить других коллег, участвовавших в экзамене;
* полученную информацию передать активистам #оценщикивместе.

## **7.3. Рекомендации по запоминанию вопросов и задач**

**7.3.1. Сдал (или не сдал) экзамен – поделись информацией о его содержании (вопросах и задачах)!**

**7.3.2.** Приоритет запоминания – те вопросы / задачи, которые были новыми (или показались такими).

**7.3.3.** Что именно запоминать:

* главное – наименование входных показателей (~ дан ЧОД и R);
* второстепенно – значения входных показателей (~ ЧОД = 100.000, R = 0,13);
* на третьем месте – варианты ответов;
* наименее важны – дословные художественные формулировки вопросов.

**7.3.4.** Часто, сразу подробно восстановить формулировку теоретических вопросов не удается, однако помнится какой-либо ключевой элемент / слово. Например, «про ФСО №13» или «про опцион». Для восстановления формулировки рекомендуется перечитать соответствующий нормативный правовой акт или осуществить поиск по ключевому слову по тексту методических материалов или известных заданий в Базе.

**7.3.5.** Обязательно идти на апелляцию. Даже если сдал экзамен[[13]](#footnote-13). Это позволит более детально запомнить формулировки вопросов, которые не были засчитаны (если на этом вопросе "поймали" тебя, могут поймать и других).

**7.3.6.** Опросить других участников экзамена (!).

**7.3.7.** Прислать полученную информацию на почту imo@srosovet.ru.

## **7.4. К вопросу о форме и содержании экзамена**

**7.4.1.** Для профессионального оценочного сообщества квалификационный экзамен Оценщиков в его текущей форме и содержании является большой проблемой: потенциальная польза от экзамена не адекватна колоссальным временным, финансовым и эмоциональным затратам на его сдачу. Для развития профессии «Оценщик» важно не соглашаться с текущей формой и содержанием экзамена, а кропотливо и постоянно на различных площадках доносить мысль об их ущербности. Уверены, что в итоге мы сможем нормализовать ситуацию, что уже прослеживается в той динамике изменений, которая имеет место быть.

Ниже кратко описаны основные недостатки существующей формы и содержания экзамена, после чего обозначены приоритетные направления их трансформации.

**7.4.2.** В качестве основных недостатков **формы** экзамена следует отметить:

* отсутствие целесообразности пересдачи базового экзамена раз в три года для членов саморегулируемых организаций оценщиков, которые его уже один раз сдали. Сущность квалификационного экзамена с точки зрения повышения качества оценочных услуг — это установление базового уровня требований для «входа в профессию». Добросовестным Оценщикам «войти в профессию» следует лишь однажды, как это происходит в сопоставимых регулируемых сферах деятельности (аудиторы, арбитражные управляющие, кадастровые инженеры, нотариусы) без ограничения срока действия аттестата. Повторную сдачу следует признать оправданной в отдельных случаях-исключениях, например, в качестве одной из мер дисциплинарного воздействия за нарушения при осуществлении оценочной деятельности;
* закрытая база вопросов и задач противоречит здравому смыслу и опыту смежных сфер. В перечень вопросов квалификационного экзамена входит 1500 вопросов. Опыт организации и проведения экзаменов с аналогичным количеством вопросов (1000+) показывает, что сформировать корректный перечь вопросов и ответов на них подобного масштаба достаточно сложно – выявляется большое количество вопросов и ответов, которые являются некорректными, дискуссионными или допускают неоднозначное толкование. Также закрытость перечня вопросов нарушает права кандидатов на подготовку к экзамену, поскольку лишает их возможности полноценной подготовки, нарушает принцип открытости, прозрачности и общедоступности, влечет за собой злоупотребление правом уполномоченных лиц. В качестве аналогии можно привести экзамен на право управления автотранспортным средством, вопросы и правильные ответы которого являются открытыми;
* отсутствие онлайн-формы сдачи. Причины, по которым в XXI веке в период пандемии экзамен оценщиков принимается только в очной форме, являются надуманными. Например, в большинстве вузов России и мира уже используется система прокторинга (сдача экзаменов в режиме онлайн). Подобная практика в сфере высшего образования опровергает аргумент о том, что в онлайн-режиме невозможно организовать объективную сдачу экзамена. Особенно актуальной онлайн-форма является с учетом масштабов России, а также запретами на полеты в часть аэропортов после 24.02.2022;
* ущербная процедура апелляции. В состав апелляционной комиссии входят лица, не имеющие оценочного образования. Члены Апелляционной комиссии фактически озвучивают решения, сформированные неизвестными «экспертами», при этом дискуссия по существу методических вопросов невозможна. В таком виде апелляция теряет основную часть смысла и превращается в фарс;
* обязанность по сдаче экзамена каждые три года для всех не учитывает распространенные жизненные ситуации, когда человек физически не может подготовиться и сдать экзамен. Например, это относится к беременности, потере трудоспособности по причинам болезней и травм, иным жизненным ситуациям. Фактически экзамен оценщика в существующем виде нарушает права Оценщиков на труд.

И это только основные претензии. Если уйти в детали, то складывается впечатление, что организаторам, похоже, безразлично мнение Оценщиков, они сами не пробовали воспользоваться своим «продуктом». Например, крайне неудобной является программа для апелляций (см. п. 7.2.10.6).

**7.4.3.** В качестве основных недостатков **содержания** экзамена можно отметить:

* для успешной сдачи квалификационного экзамена необходимо знать «правильные ответы на неправильные вопросы», поскольку база вопросов экзамена имеет крайне низкое качество. В ней содержится большое количество вопросов/задач, при этом:
* условия большого количества вопросов не имеют прямого отношения к профессиональной оценочной деятельности. Например, предлагается ответить на 100+ вопросов на дословное знание статей Гражданского Кодекса или особенностей аренды оленьих пастбищ в районах Крайнего Севера;
* условия значительной части задач не имеют отношения к реальной оценочной практике;
* условия значительной части задач относятся к дискуссионным вопросам оценочной деятельности — не имеют однозначного правильного ответа;
* условия вопросов и задач допускают неоднозначное толкование;
* у части задач нет правильного варианта ответа среди предложенных.
* формулировка вопросов такова, что для успешной сдачи экзамена необходимо дословно запоминать обширные фрагменты законодательства, а варианты ответов отличаются «на уровне смещения» (например, частицей «не» или исключением/дополнением малой по объему части). В реальной оценочной практике в этом нет необходимости, поскольку всегда под рукой электронные версии нормативных документов. В смежных профессиях нет подобных требований к знаниям законодательства наизусть. По сути, большая часть теоретических вопросов относится к типу «вопросы на внимательность»;
* крайне малое время, отводимое на экзамен по направлению «Оценка бизнеса». На экзамены по всем направлениям отводится 2 часа 30 минут. Однако, если по направлениям «Оценка недвижимости» и «Оценка движимого имущества» необходимо ответить / решить 40 вопросов и задач, то по направлению «Оценка бизнеса» за то же время необходимо ответить / решить уже 54 вопроса / задачи. Фактически отсутствует возможность вчитаться в условия задачи, выполнить самопроверку полученных результатов.

И это только основные претензии. Если уйти в детали, то можно упомянуть вопросы по отмененным нормативным правовым актам, задачи со ставкой НДС, которая не действует уже много лет и т.д.

По факту успешная сдача экзамена не свидетельствует о достаточном уровне квалификации соответствующего лица, а показывает только одно – данное лицо умеет сдавать такие экзамены, оторванные от реальной профессиональной оценочной деятельности. Практика показала, что данный экзамен намного успешнее сдают студенты, недавно закончившие ВУЗ по профильной специальности, чем профессора, которые учили этих студентов и профессиональные оценщики с многолетним стажем, и даже авторы некоторых учебников, рекомендованных для подготовки к данному экзамену.

**7.4.4.** Можно ли сделать квалификационный экзамен полезным для профессионального оценочного сообщества? Можно.

В качестве основных направлений трансформации формы и содержания экзамена следует указать:

* добросовестными Оценщиками экзамен должен сдаваться один раз в качестве «входа в профессию». Требование о пересдаче экзамена может быть использовано в исключительных случаях, например, в качестве меры дисциплинарного воздействия;
* база вопросов и задач с ответами, в т.ч. с указанием правильного, должна быть открытой;
* база вопросов должна быть верифицирована профессиональным оценочным сообществом, например, на уровне Национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков;
* вопросы и задачи экзамена должны быть приближены к специфике именно оценочной деятельности – вопросы на знание смежных нормативных правовых актов следует удалить, вместо «проверки внимательности» основной акцент сделать на проверку понимания сущностной части оценочной деятельности;
* должна быть возможность сдачи экзамена в режиме онлайн;
* должна быть возможность очной сдачи экзамен в ключевых регионах на постоянной основе, а не в виде эпизодических выездных сессий (например, на базе высших учебных заведений или региональных ресурсных центров);
* количество вопросов и задач экзамена по направлению «Оценка бизнеса» должно быть приведено в соответствие с отводимым на него временем (либо уменьшение количества вопросов, либо увеличение времени на сдачу экзамена).

# 8. БЛАГОДАРНОСТИ

**8.1.** Наибольший вклад в создание и редактирование материалов портала внесли (в алфавитном порядке): Аббязова Э.А., Абсалямова Т.С., Анищенко В.В., Бабенко О.Ю., Белова Е.В., Богатова Е.М., Бригидина С.Ю., Бурдаева Е.А., Горбенко Т.Г., Горев С.В., Гридина О.А., Дежинова О.Ю., Другаченок Е.Е., Зумберг А.В., Измакова О.А., Ильин М.О., Ильина Ю.С., Кайдашко А.В., Калинкина К.Е., Киршина Н.Р., Комалетдинова Г.Р., Комарова К.А., Королев С.С., Корольков Н.Н., Котова О.В., Круглов М.В., Кувшинова Н.И., Лапин М.В., Лебединский В.И., Линдквист А.Э., Москалёва И.Н., Москалёв А.И., Немытов П.С., Панин А.Ю., Панкратова Е.О., Пересыпкина В.В., Пирушин В.А., Потоцкая А.А., Прокофьев В.Б., Радеева Т.Г., Ризванов М.Р., Сергиенко Г.А., Смирнов Д.С., Ташлыков Ю.С., Третьякова Г.В., Умурзакова Н.Ю., Ушакова А.В., Чижевская Е.С., Эдомский С.Р., Яковлева Н.А., Якушова Т.С.

**8.2.** Организационная и IT поддержка (в алфавитном порядке) Болтенков М.В., Гайдук А.С., Каминский А.В., Приколота А.В., Скатов М.А., Царькова Е.Д., Шевцова И.А.

**8.3.** Организации, оказавшие наибольшую поддержку (в хронологическом порядке): Ассоциация «СРОО «Экспертный совет», Союз Оценщиков и Экспертов Черноземья, НП «СРО «Деловой союз оценщиков», ООО «Имплеком», ООО «Центр независимой экспертизы собственности», ООО «Мобильный оценщик».

1. http://kvalexam.ru/wiki/Материальная\_поддержка\_проекта [↑](#footnote-ref-1)
2. http://kvalexam.ru/wiki/База\_вопросов [↑](#footnote-ref-2)
3. См. п. 7.1, 7.2 – фактически более 95% вопросов и задач, встречающихся на экзамене, уже известно. [↑](#footnote-ref-3)
4. http://kvalexam.ru/wiki Учебник\_по\_КЭ [↑](#footnote-ref-4)
5. http://kvalexam.ru/wiki Учебник\_по\_КЭ [↑](#footnote-ref-5)
6. https://stepik.org/users/45659139/courses [↑](#footnote-ref-6)
7. Группа «Готовимся к экзамену по оценочной деятельности» в Фейсбуке – [Электронный ресурс] // URL: https://www.facebook.com/groups/kvalexam.ru [↑](#footnote-ref-7)
8. Иногда вариантов очень много, и они не помещаются на экране (нужно прокрутить ползунок) [↑](#footnote-ref-8)
9. В Народной безе приведены верные ответы в редакции законов, действовавших на период внесения вопроса в базу (чем меньше номер, тем старше вопрос); на экзамене устаревшие варианты также не редкость. Мы не несем ответственности за изменение законодательства и за соответствие верных ответов на экзамене законодательству, действующему на момент сдачи экзамена конкретным оценщиком [↑](#footnote-ref-9)
10. https://t.me/expsovet [↑](#footnote-ref-10)
11. [https://stepik.org/course/8278/promo](https://stepik.org/course/8278/promo?fbclid=IwAR0DLObmpmRuvnMxApRJO_dUZBt09C71rQaPOP4qdAFku1UISOnt8vct8EY), [https://stepik.org/course/9929/promo](https://stepik.org/course/9929/promo?fbclid=IwAR2qLMebRTQVcydBK2QI6wnkWM9cSBgZhhbaVYUbtIH1H8pMA3GuJjFxqAs) [↑](#footnote-ref-11)
12. Сергей, ты крут! [↑](#footnote-ref-12)
13. Обратите внимание на п. 7.2.8.7 и 7.2.10 [↑](#footnote-ref-13)