

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**



М.Е. Лейбман

« 07 » 2015г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА
повышения квалификации**

«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ»

Разработчик программы: кафедра ОСУН, институт ЭУИС

Москва 2015

1. Структура программы повышения квалификации

1.1. Общая характеристика дополнительной образовательной программы:

1.1.1. Законодательные и нормативные правовые акты, в соответствии с которыми разрабатывалась программа повышения квалификации:

Федеральный закон от 09.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;

приказ Минобрнауки России от 01.07.2013 № 499 «Об утверждении порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам» (зарегистрирован в Минюсте России 20.08.2013 № 29444);

Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденный Постановлением Минтруда России от 21.08.1998 № 37 (в ред. приказов Минздравсоцразвития России от 25.07.2005 № 461, от 07.11.2006 № 749, от 17.09.2007 № 605, от 29.04.2008 № 200, от 14.03.2011 № 194, от 15.05.2013 № 205);

Единый квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и служащих, раздел «Квалификационные характеристики должностей работников образования», утвержденный приказом Минздравсоцразвития России от 26.08.2010 № 761н (зарегистрирован в Минюсте России 06.10.2010 № 18638), в ред. приказа Минздравсоцразвития России от 31.05.2011 N 448н;

Единый квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и служащих, раздел «Квалификационные характеристики должностей руководителей и специалистов высшего профессионального и дополнительного профессионального образования», утвержденный приказом Минздравсоцразвития России от 11.01.2011 № 1н (зарегистрирован в Минюсте России 23.03.2011 № 20237);

приказ Минобрнауки России от 15.01.2013 № 10 «Об утверждении федеральных государственных требований к минимуму содержания дополнительных профессиональных образовательных программ профессиональной переподготовки и повышения квалификации педагогических работников, а также к уровню профессиональной переподготовки педагогических работников» (зарегистрирован в Минюсте России 12.03.2013 № 27609);

письмо Минобрнауки России от 02.09.2013 № АК-1879/06 «О документах о квалификации».

1.1.2. Тип дополнительной профессиональной программы: программа повышения квалификации (далее – программа).

1.1.3. Программа направлена на: совершенствование и получение новой компетенции, необходимой для профессиональной деятельности, и повышение профессионального уровня в рамках имеющейся квалификации.

1.1.4. К освоению программы допускаются: лица, имеющие высшее или среднее профессиональное образование; лица, получающие высшее образование.

1.1.5. Срок освоения программы: 108 часов (3 модуля, продолжительность 1 – 24 часа, 2 – 36 часов, 4 – модуль 48). Срок освоения

может определяться договором об образовании при реализации обучения по отдельным модулям программы.

1.1.6. Форма обучения: заочная.

1.1.7. Категория обучающихся:

специалисты-оценщики, имеющие соответствующие дипломы о высшем образовании или о профессиональной переподготовке.

1.1.9. Документ о квалификации: лицам, успешно освоившим программу и прошедшим итоговую аттестацию, выдается удостоверение о повышении квалификации, образца, установленного НИУ МГСУ (Приказ об утверждении актуализированных форм документов об образовании и квалификации, выдаваемых при освоении дополнительных профессиональных программ №259/130 от 21.08.2015 г.).

Удостоверение о повышении квалификации дает право заниматься определенной профессиональной деятельностью и (или) выполнять конкретные трудовые функции, для которых определены обязательные требования к наличию квалификации по результатам дополнительного профессионального образования.

1.1.10. При освоении программы параллельно с получением высшего образования удостоверение о повышении квалификации выдается одновременно с получением соответствующего документа о высшем образовании.

1.2. Цели обучения:

Качественное изменение профессиональных компетенций, необходимых для профессиональной деятельности в области оценки стоимости предприятия и отдельных активов.

В результате освоения программы слушатели должны овладеть следующими компетенциями:

1. Универсальные (общекультурные):

- умение использовать нормативные правовые документы в своей деятельности (ОК-9);

- владение методами количественного анализа и моделирования, теоретического и экспериментального исследования (ОК-15).

2. Профессиональные:

- способностью оценивать влияние инвестиционных решений и решений по финансированию на рост ценности (стоимости) компании (ПК-12);

- информационно-аналитическая деятельность:

- способностью к экономическому образу мышления (ПК-26);

- знанием экономических основ поведения организаций, иметь представление о различных структурах рынков и способностью проводить анализ конкурентной среды отрасли (ПК-30);

- умением применять количественные и качественные методы анализа при принятии управленческих решений и строить экономические, финансовые и организационно-управленческие модели (ПК-31);

- владеть техниками финансового планирования и прогнозирования (ПК-45);

- пониманием роли финансовых рынков и институтов, способностью к анализу различных финансовых инструментов (ПК-46);
- способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности (ПК-50).

1.3 Планируемые результаты обучения

В результате освоения программы слушатель должен приобрести следующие знания и умения, необходимые для качественного изменения компетенций:

слушатель должен знать:

- нормативно-правовые акты по регулированию оценочной деятельности;
- новые стандарты и документы ЕССО;
- особенности регулирования оценочной деятельности в субъектах РФ.

слушатель должен уметь:

- использовать принципы оценки собственности при оценке бизнеса;
- использовать принципы оценки акций действующих предприятий;
- использовать принципы оценки на основе системы мониторинга и управления стоимостью (цели и задачи системы, оценка бизнес-линий, бюджетирование, организационные формы СМУС).

1.4. Учебный план

№ п/п	Наименование Модулей (разделов)	Всего, час.	В том числе	
			лекции	практич. занятия
Модуль 1	Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации. Стандарты оценки, органы, регулирующие оценочную деятельность.	24	12	12
Модуль 2	Научно-методологические основы оценочной деятельности	36	18	18
Модуль 3	Технология и особенности оценки предприятий	48	24	24
Итоговая аттестация		Зачет в форме тестирования		

1.5 Календарный учебный график (Приложение 1)

2. Организационно-педагогические условия

2.1. Форма организации образовательной деятельности.

2.1.1. Формат программы основан на модульном принципе представления содержания образовательной программы и построения учебных планов и содержит 3 учебных модуля, которые включают в себя перечень, трудоемкость, последовательность и распределение учебных модулей, иных видов учебной деятельности обучающихся и форм аттестации.

2.1.2. Образовательная деятельность обучающихся предусматривает следующие виды учебных занятий и учебных работ:

самостоятельную - при выполнении практических, лабораторных и самостоятельных заданий, выполнении тестов промежуточного и итогового контроля знаний.

2.2. Условия реализации программы:

2.2.1. Обучение по программе осуществляется на основе договора об образовании, заключаемого со слушателем и (или) с физическим или юридическим лицом, обязующимся оплатить обучение лица, зачисляемого на обучение. (Приказ об утверждении форм договоров на оказание платных образовательных услуг по дополнительным профессиональным программам НИУ МГСУ № 291/130 от 29.09.2015 г.)

2.2.2. Обучение может осуществляться как одновременно и непрерывно, так и поэтапно посредством освоения отдельных модулей программы.

2.2.3. При реализации программы могут быть использованы дистанционные образовательные технологии.

2.2.4. Обучение осуществляется в соответствии с:

- Положением о приеме на обучение по дополнительным профессиональным программам НИУ МГСУ от 04.09.2015 г.;

- Положением о реализации дополнительных профессиональных программ с применением дистанционных образовательных технологий НИУ МГСУ от 21.09.2015 г.;

- Положением о проведении итоговой аттестации и присвоении квалификации по результатам освоения дополнительных профессиональных программ НИУ МГСУ от 04.09.2015 г.

2.3. Иные условия реализации программы:

2.3.1. Возможно обучение по индивидуальному учебному плану в пределах осваиваемой программы в порядке, установленном локальными нормативными актами НИУ МГСУ.

2.3.2. Образовательный процесс осуществляется течение всего календарного года.

2.3. Программа может реализовываться как самостоятельно НИУ МГСУ, так и посредством сетевых форм реализации.¹

3. Рабочие программы модулей

3.1. 1. Рабочая программа 1 модуля

Модуль №1 Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации. Стандарты оценки, органы, регулирующие оценочную деятельность.

Перечень тем модуля

№	Наименование тем модуля № 1	Всего час.
Тема 1.1.	Новые нормативно-правовые акты по регулированию оценочной деятельности	8
Тема 1.2.	Особенности регулирования оценочной деятельности в субъектах	8

¹ Пункт 2.3. указывается в случае реализации программ в сетевой форме.

	РФ	
Тема 1.3.	Новые стандарты и документы ЕССО: назначение, содержание, использование в процессе оценки. Изменения в составе, функциях и взаимодействии органов, регулирующих оценочную деятельность на федеральном уровне.	8
	Всего	24

3.2.2. Рабочая программа 2 модуля

Модуль № 2 Научно-методологические основы оценочной деятельности

Перечень тем модуля

№	Наименование тем модуля № 2	Всего час.
Тема 2.1.	Взаимосвязь оценки предприятий с оценкой других объектов оценки (недвижимость, земельные участки, машины и оборудование, нематериальные активы, ценные бумаги).	2
Тема 2.2.	Методические особенности оценки действующих предприятий (бизнеса).	14
Тема 2.3.	Методология оценки рисков как составная часть оценки бизнеса.	8
Тема 2.4.	Концепция системы мониторинга и управления стоимостью (СМУС).	8
Тема 2.5.	Использование принципов оценки собственности при оценке бизнеса.	4
	Всего	36

3.3. 1. Рабочая программа 3 модуля

Модуль № 3 Технология и особенности оценки предприятий

Перечень тем модуля

№	Наименование тем модуля № 3	Всего час.
Тема 3.1.	Особенности оценки предприятий различных отраслей: строительство, промышленность, транспорт.	24
Тема 3.2.	Оценка бизнеса на основе системы мониторинга и управления стоимостью (цели и задачи системы, оценка бизнес-линий, бюджетирование, организационные формы СМУС).	8
Тема 3.3.	Оценка акций действующих предприятий.	8
Тема 3.4.	Современные подходы к оценке и управлению рисками. Методика расчета экономической надежности предприятий.	8
	Всего	48

4. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение программы

Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

№ п/п	Наименование дисциплины (модуля) в соответствии с учебным планом	Автор, название, место издания, издательство, год издания учебной и учебно-методической литературы, количество страниц	Количество экземпляров печатных изданий
1	2	3	4
1	<p>Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации. Стандарты оценки, органы, регулирующие оценочную деятельность</p>	<p>Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. Учебник: учебное пособие / Грязнова А.Г., Федотова М.А.— М.: Финансы и статистика, 2013. 554—с.</p>	<p>http://www.iprbookshop.ru/12440</p>
2		<p>Асаул А.Н. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник: учебное пособие / Асаул А.Н., Старинский В.Н., Старовойтов М.К., Фалтинский Р.А., ред. Асаул А.Н.— С.: Институт проблем экономического возрождения, 2012. 270—с.</p>	<p>http://www.iprbookshop.ru/18207</p>
1	<p>Научно-методологические основы оценочной деятельности</p>	<p>Асаул А.Н. Оценка собственности. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Учебник: учебное пособие / Асаул А.Н., Старинский В.Н., Кныш М.И., Старовойтов М.К., ред. Асаул А.Н.— С.: Институт проблем экономического возрождения, 2013. 182—с.</p>	<p>http://www.iprbookshop.ru/18206</p>

2		Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. Учебник: учебное пособие / Грязнова А.Г., Федотова М.А.— М.: Финансы и статистика, 2013. 554—с.	http://www.iprbookshop.ru/12440
1	Технология и особенности оценки предприятий	Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. Учебник: учебное пособие / Грязнова А.Г., Федотова М.А.— М.: Финансы и статистика, 2013. 554—с.	http://www.iprbookshop.ru/12440
2		Земельное право России [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Т.В. Волкова [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2011.— 152 с.	http://www.iprbookshop.ru/1313
3		Асаул А.Н. Оценка собственности. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Учебник: учебное пособие / Асаул А.Н., Старинский В.Н., Кныш М.И., Старовойтов М.К., ред. Асаул А.Н.— С.: Институт проблем экономического возрождения, 2013. 182—с.	http://www.iprbookshop.ru/18206
4		Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. Учебник: учебное пособие / Грязнова А.Г., Федотова М.А.— М.: Финансы и статистика, 2013. 554—	http://www.iprbookshop.ru/12440

		с.	
5		Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. Учебник: учебное пособие / Грязнова А.Г., Федотова М.А.— М.: Финансы и статистика, 2013. 554—с.	http://www.iprbookshop.ru/12440

Перечень отраслевых нормативных актов, необходимых для освоения программы (дисциплин)

№ п/п	Наименование отраслевого нормативного акта
1	Гражданский кодекс РФ
2	Земельный кодекс РФ
3	Европейские стандарты оценки 2009. Шестое издание (European Valuation Standards 2009: Sixth Edition)
4	МСФО. Точка зрения КПМГ. Практическое руководство по Международным стандартам финансовой отчетности, подготовленное КПМГ 2007/2008
5	Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 225-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
6	ФСО-1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 года N 256
7	ФСО-2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" от 20 июля 2007 года N 255
8	ФСО-3: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" от 20 июля 2007 года N 254
9	ФСО-4: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22 октября 2010 года N 508
10	ФСО-5: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 4 июля 2011 года N 238
11	ФСО-6: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» от 7 ноября 2011 года N 628
12	ФСО-7: Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» от 25 сентября 2014 г. № 611
13	Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков»
14	Министерство Имущественных Отношений Российской Федерации Распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р "Об Утверждении Методических Рекомендаций по

	«Определению Рыночной Стоимости Земельных Участков»
15	Международные стандарты оценки, Европейские стандарты оценки, RICS Valuation Standards - The Red Book, стандарты оценки USPAP, стандарты оценки СРО оценщиков.

Материально-технические условия реализации программы

Учебные занятия по программе проводятся в следующих оборудованных учебных кабинетах, оснащенных соответствующим оборудованием и программным обеспечением:

Наименование специализированных аудиторий, кабинетов, лабораторий	Вид занятий	Наименование оборудования, программного обеспечения
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Аудитория 204а УЛБ	Лекции, практические	Проектор NEC NP64 Ноутбук "Lenovo" Экран проекционный 220*160

5. Формы аттестации

При проведении итоговой аттестации используются система «зачет» и «незачет» в соответствии с критериями оценивания, указанными в п.6.2.2.

6. Итоговая аттестация

6.1. Итоговая аттестация осуществляется после освоения всех модулей программы.

6.1. Итоговая аттестация проводится преподавателями, которые оценивают результат выполнения итоговой аттестации как одного из главных показателей эффективности обучения слушателей и принимает решение о выдаче слушателям, успешно освоившим программу и прошедшим итоговую аттестацию, удостоверения о повышении квалификации.

6.1. Лицам, не прошедшим итоговой аттестации или получившим на итоговой аттестации неудовлетворительные результаты, а также лицам, освоившим часть программы и (или) отчисленным из НИУ МГСУ выдается справка об обучении или о периоде обучения по образцу, самостоятельно устанавливаемому НИУ МГСУ.

7. Оценочные материалы.

7.1. Перечни вопросов для промежуточной аттестации указаны в рабочих программах каждого модуля.

7.2. Перечень вопросов для итоговой аттестации.

ВОПРОСЫ ПО ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА

Тестовый вопрос

1. Допущение о том, что рыночная стоимость предприятия определяется суммой тех доходов или выгод, которые получит его владелец в будущем, лежит в основе:

1. имущественного (затратного) подхода к оценке бизнеса;
2. доходного подхода к оценке бизнеса;
3. метода компании-аналога.

2. Проведение нормализации финансовой отчетности является обязательным этапом оценки бизнеса:

1. верно;
2. неверно.

3. Финансовый анализ отчетности предприятия при проведении оценки бизнеса необходим для:

1. определения уровня риска, связанного с деятельностью предприятия;
2. отбора сопоставимых компаний;
3. прогнозирования деятельности предприятия;
4. расчета оценочных мультипликаторов;
5. все вышеперечисленное;
6. 1,2,4
7. 2,3,4.

4. При расчете текущей стоимости реального денежного потока для инвестированного капитала ("бездолговой" денежный поток) используют:

1. реальную ставку дисконта для собственного капитала;
2. номинальную средневзвешенную стоимость капитала;
3. реальную средневзвешенную стоимость капитала;
4. номинальную ставку дисконта для собственного капитала.

5. Ставка дисконтирования, используемая для расчета текущей стоимости денежного потока для собственного капитала ("бездолговой" денежный поток), называется:

1. коэффициент капитализации;
2. коэффициент отдачи капитала;
3. ставка процента;
4. средневзвешенная стоимость капитала.

6. Реальная ставка дисконта очищена от инфляционной составляющей:

1. верно;
2. неверно.

7. Если оценка бизнеса осуществляется на основе денежного потока для собственного капитала, то ставка дисконтирования рассчитывается:

1. по модели оценки капитальных активов (CAPM);
2. как средневзвешенная стоимость капитала;

3. кумулятивным методом;
4. 1,3
5. 1,2 ;
8. При проведении оценки бизнеса действующего предприятия, имеющего благоприятные перспективы развития, наиболее уместным является:
 1. метод компании-аналога;
 2. имущественный (затратный) подход;
 3. доходный подход.
9. Основой расчета ставки дисконта как по модели оценки капитальных активов (САРМ), так и кумулятивным методом является:
 1. депозитная ставка;
 2. ставка дохода по альтернативным инвестициям;
 3. безрисковая ставка.
10. Остаточная стоимость бизнеса - это сумма всех денежных потоков, полученных в постпрогнозный период и приведенная к последнему году прогнозного периода:
 1. верно;
 2. неверно.
11. К недостаткам метода дисконтирования денежного потока можно отнести:
 1. невозможность измерения экономического устаревания
 2. вероятность погрешности оценки стоимости бизнеса вследствие неточности прогноза
 3. отсутствие учета риска инвестиций
12. В случае расчета модели постоянного умеренного роста денежного потока коэффициент капитализации равен:
 1. сумме ставки дисконта и долгосрочных темпов роста;
 2. разности ставки дисконта и долгосрочных темпов роста;
 3. разности долгосрочных темпов роста и ставки дисконта.
13. Сравнительный подход к оценке бизнеса (метод компании-аналога) реализуется с помощью следующих методов:
 1. метод чистых активов;
 2. метод отраслевых коэффициентов;
 3. метод капитализации прибыли;
 4. метод рынка капитала;
 5. метод сделок;
 6. метод ликвидационной стоимости;
 7. 1,3,5
 8. 2,4,5
 9. 3,5,6

14. При выборе предприятия-аналога следует учитывать стратегию развития и зрелость бизнеса:

1. верно;
2. неверно.

15. В основе метода рынка капитала лежит допущение о том, что сопоставимые предприятия имеют:

1. близкие соотношения между ценой акции и финансовыми показателями (прибыль на акцию, денежный поток на акцию и т.п.);
2. приблизительно равную стоимость активов;
3. близкие значения прибыли и денежного потока.

16. Использование мультипликатора цена/денежный поток не позволяет исключить различие в методах начисления износа:

1. верно;
2. неверно

17. Преимуществом метода компании-аналога является:

1. точность прогноза;
2. возможность внесения множества корректировок;
3. учет реальных рыночных данных.

18. Скидка на недостаточную ликвидность акций закрытых акционерных обществ может быть определена как:

1. величина, приблизительно равная скидке на неконтрольный характер;
2. разность между рыночной стоимостью акций компании аналога и балансовой стоимостью активов оцениваемого предприятия;
3. гипотетические затраты на регистрацию проспекта эмиссии и другие расходы на продвижение акций на фондовый рынок.

19. При реализации метода компании-аналога проводится финансовый анализ как отчетности оцениваемого предприятия, так и его аналогов:

1. верно;
2. неверно.

20. Стоимость бизнеса, полученная на основе метода компании-аналога, не нуждается в корректировках:

1. верно;
2. неверно.

21. Как правило, корректировки стоимости бизнеса касаются величины:

1. прибыли предприятия;
2. избытка или недостатка чистого оборотного капитала;
3. мобилизационных мощностей;
4. неоперационных активов;

5. 1,4;

6. 2,4;

7. 3,4

22. При оценке бизнеса методом чистых активов (имущественный подход) стоимость бизнеса определяется как:

1. разность между балансовой стоимостью всех активов и обязательствами предприятия;
2. сумма рыночной стоимости уставного капитала и резервов предприятия;
3. разность между рыночной стоимостью всех активов и обязательствами предприятия.

23. Реализация метода чистых активов не предполагает внесения поправок в финансовую отчетность предприятия:

1. верно;
2. неверно.

24. При реализации метода чистых активов расходы будущих периодов оцениваются по учетной стоимости только в случае, если существует связанная с ними выгода:

1. верно;
2. неверно.

25. При реализации имущественного подхода оценка рыночной стоимости машин и оборудования осуществляется, в основном, с использованием доходного подхода:

1. верно;
2. неверно.

26. Если предприятие получает стабильные и высокие прибыли и его рентабельность выше среднеотраслевой, то считается, что предприятие имеет гудвил:

1. верно;
2. неверно.

27. При использовании имущественного подхода следует выявить незарегистрированные обязательства:

1. верно;
2. неверно.

28. В общем случае гудвил - это:

1. величина откорректированных управленческих расходов;
2. общая стоимость льготных прав аренды, технических библиотек и результатов НИОКР;

3. величина, на которую стоимость бизнеса превосходит стоимость активов предприятия.

29. Преимуществом имущественного подхода является:

1. учет будущей доходности предприятия;
2. учет современного состояния рынка акций;
3. независимость от достоверности прогноза развития предприятия.

30. Верно ли утверждение, что инвестиционная стоимость может отличаться от обоснованной рыночной как в большую, так и в меньшую сторону:

1. верно
2. неверно

31. На фундаментальную (внутреннюю, реальную) стоимость акций предприятия влияют следующие факторы:

1. будущие темпы роста;
2. будущая прибыль;
3. будущие дивиденды;
4. стоимость активов;
5. все вышеперечисленное
6. 1,3,4
7. 2,3

32. Верно ли утверждение, что в доходном подходе при проведении анализа потребности в инвестициях следует учитывать потребность предприятия в чистом оборотном капитале:

1. верно;
2. неверно

33. При оценке обоснованной рыночной стоимости бизнеса исходят из того, что:

1. инвестор и продавец бизнеса известны;
2. продавец - это спрос на рынке на аналогичные предприятия, а продавец - это предложение;
3. инвестор - известен, а продавец – гипотетический

34. Для оценки остаточной стоимости в рамках оценки бизнеса могут быть использованы:

1. стоимость чистых активов на конец прогнозного периода;
2. модель Гордона;
3. метод «предполагаемой продажи»
4. все вышеперечисленное

35. Денежный поток для собственного капитала может быть определен как:

1. сумма чистой прибыли, амортизации и прироста долгосрочного заемного капитала за вычетом капиталовложений, прироста чистого оборотного капитала и уменьшения долгосрочного заемного капитала;

2. разность чистой прибыли, амортизации и прироста долгосрочного заемного капитала плюс сумма капиталовложений, прироста чистого оборотного капитала и уменьшения долгосрочного заемного капитала;

3. чистой прибыли, амортизации, прироста долгосрочного заемного и чистого оборотного капитала за вычетом капиталовложений, и уменьшения долгосрочного заемного капитала

36. Чистый оборотный капитал равен:

1. сумме текущих активов и текущих пассивов

2. разности текущих активов и текущих пассивов

3. разности текущих активов и кредиторской задолженности

37. При оценке бизнеса методом дисконтирования денежного потока стоимости принадлежащего предприятию земельного участка, не участвующего в создании расчетного денежного потока необходимо:

1. не принимать во внимание;

2. вычесть из величины полученной стоимости;

3. прибавить к полученной стоимости

38. При проведении оценки методом компании-аналога можно ли использовать данные по сопоставимым компаниям, находящимся в процессе банкротства:

1. да;

2. нет

39. Верно ли утверждение, что основой для расчета ставки дисконтирования денежного потока для собственного капитала является безрисковая ставка:

1. верно;

2. неверно

40. При определении ставки дисконтирования для малой закрытой компании по модели оценки капитальных активов следует учитывать:

1. страновой риск;

2. риск малой компании;

3. специфические риски конкретной компании

4. все вышеперечисленное

5. 2,3

41. Финансовые риски деятельности предприятия связаны, в первую очередь, с:

1. структурой затрат;

2. структурой активов;

3. структурой капитала

42. В случае стабильного поступления доходов в течение неограниченного времени коэффициент капитализации:

1. больше ставки дисконта;
2. меньше ставки дисконта;
3. равен ставке дисконта

43. Предприятие может диверсифицировать:

1. систематические риски;
2. несистематические риски;
3. 1,2

44. Какие методы позволяют получить стоимость контрольного пакета:

1. метод дисконтирования денежного потока;
2. метод чистых активов;
3. метод рынка капитала;
4. метод сделок;
5. 2,3,4
6. 1,2,4
7. 1,3,4

45. В каком случае при использовании метода дисконтирования денежного потока необходимо учесть скидку на недостаточную ликвидность:

1. при оценке неконтрольного пакета ОАО, входящего в листинг фондовых бирж;
2. при оценке контрольного пакета ЗАО;
3. при оценке неконтрольного пакета ЗАО

46. Если в случае использования методов чистых активов и дисконтирования денежного потока оказалось, что стоимость, полученная доходным потоком, меньше стоимости, полученной затратным, то это означает, что:

1. компания имеет гудвил;
2. компания подверглась экономическому устареванию;
3. компании удалось минимизировать основные риски

47. Верно ли утверждение, что при проведении оценки машин и оборудования в рамках оценки бизнеса наиболее целесообразным является определение стоимости замещения:

1. да;
2. нет

48. Верно ли утверждение, что при оценке бизнеса методом чистых активов не следует учитывать незарегистрированные обязательства предприятия:

1. верно;
2. неверно.

49. Верно ли утверждение, что при прочих равных условиях стоимость бизнеса, полученная при упорядоченной ликвидации, будет меньше стоимости бизнеса, полученной при принудительной ликвидации:

1. верно;
2. неверно

ВОПРОСЫ ПО ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

54. (54) Каким образом может быть охарактеризована «стоимость в использовании»?

- а) стоимость для конкретного производителя;
- б) стоимость для конкретного пользователя.

55. (120) Рыночная стоимость в обмене - это необъективная рыночная стоимость?

- а) верно;
- б) неверно (объективная).

56. (135) Как осуществляется регистрация прав на объект недвижимости, если здания, сооружения, помещения, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, находится на территории различных регистрирующих органов?

- а) регистрация производится в бюро технической инвентаризации;
- б) регистрация производится по месту нахождения каждого из этих субъектов;
- в) регистрация производится в том регистрирующем органе, в котором зарегистрирована большая часть объектов недвижимости предприятия

57. (187) Рыночная стоимость объекта - это:

- а) себестоимость + прибыль;
- б) мера того, сколько какой-то покупатель готов заплатить за оцениваемый объект;
- в) цена товара.

62. (261) Деятельность по оценке имущества в России в настоящее время:

- 1) не лицензируется
- 2) лицензируется федеральными органами
- 3) лицензируется в отдельных регионах
- 4) лицензируется, но только на некоторые виды имущества

63. (262) Оценщик несет ответственность за точность расчетов стоимости:

- 1) на протяжении гарантийного срока произведенной оценки

- 2) только на определенную дату – «дату оценки»
- 3) только на определенную дату – «дату осмотра объекта», которая есть дата оценки
- 4) на протяжении определенного срока, который указывается в «Отчете об оценке»

64. (265) Что из перечисленного ниже не является стандартом стоимости:

- 1) Обоснованная рыночная стоимость
- 2) Внутренняя или фундаментальная стоимость
- 3) Стоимость действующего предприятия
- 4) Инвестиционная стоимость

65. (294) Как соотносятся понятия "вещь" и имущество":

- 1) понятие "имущество" шире понятия "вещь"
- 2) эти два понятия равнозначны
- 3) понятие "вещь" шире понятия "имущество"
- 4) эти понятия не взаимосвязаны

66. (325) Стандарты по оценке имущества определяют требования:

- 1) к процессам оценки и к профессиональному уровню оценщика
- 2) к процессам оценки, к отчету по оценке, а также к этической стороне отношений оценщика и заказчика
- 3) к отчету по оценке по его форме и содержанию
- 4) к этической стороне отношений оценщика и заказчика

67. (326) Отчет по оценке является:

- 1) строго регламентированным документом по форме и содержанию
- 2) регламентированным только по форме, содержание определяется спецификой оценки
- 3) регламентированным только по содержанию, форма определяется спецификой оценки
- 4) не регламентирован, однако на практике сложилась типовая структура «Отчета»

68. (51) Верно или не верно утверждение «Финансирование влияет на стоимость»

- а) верно;
- б) неверно.

69. (52) Рынок недвижимости - это:

- а) совершенный рынок;
- б) несовершенный рынок.

70. (53) Что из нижеследующего не является одним из трех подходов к оценке недвижимости?

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) затратный;
- г) с учетом износа

71. (54) Каким образом может быть охарактеризована «стоимость в использовании»?

- а) стоимость для конкретного производителя;
- б) стоимость для конкретного пользователя.

72. (55) Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земли?

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) затратный.

73. (56) При оценке стоимости объекта недвижимости в целях страхования риска предпочтение часто отдается:

- а) доходному подходу;
- б) рыночному подходу;
- в) затратному подходу.

74. (115) Ставка дохода на инвестиции – это:

- а) процентное отношение выручки к вложенному капиталу;
- б) процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу;
- в) процентное отношение прибыли к активам.

75. (116) Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?

- а) делением цены продажи на доход;
- б) делением чистой прибыли на доход;
- в) делением дохода на активы.

76. (117) Как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков денежных средств в текущую стоимость при дисконтировании?

- а) чистая приведенная стоимость;
- б) Чистый дисконтированный доход;
- в) ставка дисконта.

77. (118) Взаимодействием каких факторов определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли?

- а) потенциал местоположения
- б) рыночный спрос
- в) ресурсное качество участка

- д) правовая обоснованность застройки
- е) технологическая обоснованность застройки
- ж) финансовая обоснованность
- и) а + б + в + д + е + ж

78. (185) Метод капитализации дохода основан на принципе ожидания?

- а) Да
- б) Нет

79. (186) При оценке влияния местоположения на рыночную стоимость жилого дома не учитывается:

- а) радиус обслуживания учреждениями культурно-бытового назначения
- б) загрязнение территории
- в) средний размер семьи по населению

80. (188) Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка (землепользования) играет:

- а) наличие удобного подъезда
- б) обеспеченность социальной инфраструктурой
- в) Местоположение

81. (189) Определите наилучшее и наиболее эффективное использование участка земли, выделенного под индивидуальное строительство. Были отобраны два варианта использования этого участка: строительство коттеджа высшего класса (А), строительство коттеджа среднего класса (Б). Была собрана следующая информация:

	А	Б
Рыночная стоимость объекта-аналога	\$200 000	\$100 000
Затраты на строительство	\$150 000	\$50 000
Вознаграждение застройщика	\$75 000	\$25 000

- а) предприятие Б
- б) предприятие А

82. (190) Какому методу оценки будет отдано предпочтение при определении рыночной стоимости гостиницы?

- а) метод средних продаж
- б) капитализации дохода
- в) затратный метод

83. (263) Чем удостоверяется право собственности на недвижимость?

- а) договором купли-продажи недвижимости;

б) свидетельством на право недвижимости (собственности).

8. Критерии оценивания.

8.1. Оценка «зачтено» при промежуточной аттестации ставиться в случае, если набрано не менее 60 баллов из 83 возможных.

9. Составитель программы:

Ассистент икаф. ОСУН



А.В. Яшунина

Согласовано:

Директор ИЭУИС



Д.А. Семернин

Руководитель ЦДПО



А.Н. Косолапов

