

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Национальный исследовательский Томский государственный университет»

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе
доцент



В.В. Дёмин

« »



ПРОГРАММА
ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
Современные требования к образованию и квалификации
оценщика: квалификационный экзамен

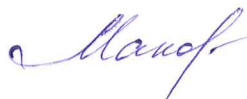
24 часа

Направление 38.04.08 Финансы и кредит


СОГЛАСОВАНО:

Зам. директора ИЭМ

Директор ИДО



В.В. Маковеева



Г.В. Можяева

Томск 2017

ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе,
доцент

В.В. Дёмин

» _____ 2017

УЧЕБНЫЙ ПЛАН

программы повышения квалификации

«Современные требования к образованию и квалификации оценщика: квалификационный экзамен»

№ п/п	Наименование модулей (курсов)	Общая трудоемкость, ч	Всего ауд. ч	Аудиторные занятия, ч			СРС, ч	Формы контроля
				лекции	лабораторные работы	практические и семинарские занятия		
I	Модуль 1. Квалификационный экзамен по направлениям оценочной деятельности	24	18	8		10	6	тестирование
	Итого	24	18	8		10	6	
Итоговая аттестация								
тестирование								

Зам. директора ИЭМ

В.В. Маковеева

Директор ИДО

Г.В. Можаяева

ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ



Проректор по учебной работе,
доцент В.В. Дёмин

2017

УЧЕБНО-ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

программы повышения квалификации

«Современные требования к образованию и квалификации оценщика: квалификационный экзамен»

Категория слушателей: практикующие специалисты по оценочной деятельности в сфере оценки недвижимости и земель
Срок обучения: 3 дня

Форма обучения: очная, с отрывом от работы

Режим занятий: 9 часов в день

№ п/п	Наименование модулей (курсов)	Общая трудоемкость, ч	Всего ауд. ч	Аудиторные занятия, ч		СРС, ч	Формы контроля
				лекции	лабораторные работы и семинарские занятия		
I	Модуль 1. Квалификационный экзамен по направлениям оценочной деятельности, в том числе:	24	18	8	10	6	тестирование
1.1.	Тема 1. Современные требования к образованию оценщика в России	2	2	2			
1.2	Тема 2 Индивидуальные задания и их решение в области оценки недвижимого имущества	8	6	2	4	2	
1.3	Тема 3. Индивидуальные задания и их решение в области оценки движимого имущества	6	4	2	2	2	
1.4.	Тема 4. Индивидуальные задания и их решение в области оценки бизнеса	8	6	2	4	2	
	Итого	24	18	8	10	6	

Зам. директора ИЭМ

В.В. Маковсева

Директор ИДО

Г.В. Можаява

СОГЛАСОВАНО

Руководитель программы

Д.М. Хлопцов

ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Современные требования к образованию и квалификации оценщика: квалификационный экзамен

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРОГРАММЫ

Освоение программы повышения квалификации «Современные требования к образованию и квалификации оценщика: квалификационный экзамен» направлено на повторение теоретических знаний и актуализацию практических навыков по использованию подходов и методов оценки для целей подготовки к сдаче квалификационного экзамена по направлениям оценочной деятельности. С эволюцией рыночных отношений в Российской Федерации и развитием потребности в оценке имущества меняется теоретико-методологическая и законодательная основа осуществления оценочной деятельности. С июля 2017 года всем оценщикам необходимо сдать квалификационный экзамен по направлениям оценочной деятельности.

Необходимость повышения квалификации оценщиков прописана в законодательстве РФ по оценочной деятельности для подтверждения образования и опыта работы в данном направлении. В процессе повышения квалификации выявляются изменения в рамках законодательства, методологии оценки и исследуются практические аспекты реализации различных подходов и методов оценки имущества. Грамотная оценка частного и государственного имущества позволяет разумно выстроить деловые связи с инвесторами и государством в виде различных контролирующих органов, наладить плодотворные отношения с банками, разрешить проблемные ситуации в пользу предприятия.

Государственные требования к программам повышения квалификации в области оценочной деятельности в Российской Федерации разработаны Министерством имущества РФ и утверждены Заместителем Министра имущественных отношений Российской Федерации З.Х. Рустамовым 22 мая 2003 г. после согласования с Заместителем Министра образования Российской Федерации Ю.В. Шленовым 21 мая 2003 г. N ЗР-4/10060.

Список учебных организаций, имеющих право на обучение специалистов по оценочной деятельности, ограничен в 2000 г. ста вузами, в число которых включен Томский государственный университет в соответствии с распоряжением Минимущества РФ от 28.03.2001 N 786-р «О согласовании программ в области оценочной деятельности».

Программа разработана в соответствии с профессиональным стандартом «Специалист в оценочной деятельности» (зарегистрирован в Министерстве юстиции России 27.08.2015 г., утвержден приказом Министерства труда и социального развития РФ № 38720 от 04.08.2015 г.).

Цель реализации программы.

Целью реализации программы повышения квалификации «Современные требования к образованию и квалификации оценщика: квалификационный экзамен» является обновление теоретических и практических навыков слушателей в области оценки на основе современных зарубежных и российских методических материалов, результатов научных исследований и опыта оценочной деятельности в Российской Федерации для подготовки к сдаче квалификационного экзамена по направлениям оценочной деятельности.

Успешное освоение программы активизирует теоретическую, познавательную и практическую компоненты деятельности специалиста-оценщика; подготавливает специалиста к самообучению и саморазвитию, помогает слушателям успешно решать профессиональные задачи, иметь помимо профессиональной и мировоззренческую направленность.

Задачи. В процессе обучения слушатели должны:

- обновить теоретические и практические навыки в области оценки на основе современных зарубежных и российских методических материалов, результатов научных исследований и опыта оценочной деятельности;
- ознакомиться с последними изменениями в современном законодательстве в сфере регулирования оценочной деятельности;
- получить рекомендации по поиску и анализу источников информации по оценке, формированию баз данных, необходимых в профессиональной деятельности оценщика;
- обновить сведения об основных принципах, подходах и методах оценки стоимости различных объектов оценки;
- освоить применение различных методов при оценке разных типов объектов оценки;
- выяснить современные требования законодательства РФ по вопросам квалификации оценщика и способы сдачи квалификационного экзамена;
- научиться решать индивидуальные задания по направлениям оценочной деятельности, предусмотренные квалификационным экзаменом.

Планируемые результаты обучения.

В результате освоения программы слушатель должен приобрести/актуализировать теоретические знания и профессиональные компетенции, которые позволят ему успешно сдать единый квалификационный экзамен, что дает право на продолжение профессиональной деятельности в соответствии с новыми требованиями.

Категория слушателей: практикующие специалисты по оценочной деятельности в сфере оценки недвижимости, движимого имущества и бизнеса.

Входные требования к обучающимся.

Наличие высшего образования или среднего профессионального образования, желательно в сфере экономических, юридических наук и сфере экономики строительства, диплома о профессиональной переподготовке в области оценки стоимости предприятия (бизнеса), опыт работы в сфере оценочной деятельности не менее 3 лет (в оценочных компаниях, кредитных учреждениях, государственных органах управления, аудиторских компаниях, наукоемких предприятиях и т.п.). Необходимо владение навыками пользователя персонального компьютера,

Трудоемкость обучения.

Нормативная трудоемкость обучения по данной программе составляет 24 академических часа, включая самостоятельную работу слушателей.

Форма обучения.

Очная (с отрывом от работы).

Календарный учебный график.

Календарный учебный график формируется непосредственно при реализации программы повышения квалификации «Современные требования к образованию и квалификации оценщика: квалификационный экзамен». Календарный учебный график представлен в форме расписания занятий при наборе группы на обучение.

Особенности (принципы) построения программы повышения квалификации «Современные требования к образованию и квалификации оценщика: квалификационный экзамен»

– использование информационных и коммуникационных технологий, в том числе современных систем технологической поддержки процесса обучения (компьютерный класс, мультимедийное оборудование);

- решение комплексных задач, требующих практического применения знаний и умений, полученных в ходе обучения по данной программе;
- применение электронных образовательных ресурсов (итоговое тестирование в системе MOODLe);
- прохождение итоговой аттестации в виде тестирования, приближенного к заданиям единого квалификационного экзамена;
- обучение реализуют преподаватели, сдавшие единый квалификационный экзамен и имеющие квалификационный аттестат.

ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ (формы аттестации, оценочные и методические материалы)

Итоговая аттестация проводится в виде тестирования в системе MOODLe.

Ссылка <https://moodle.ido.tsu.ru/course/index.php?categoryid=175>

Вопросы разделены по блокам соответственно направлениям оценочной деятельности. Тестовые задания составлены подобно вопросам в рамках единого квалификационного экзамена. Время выполнения теста – 2,5 часа, количество заданий – 60, минимальные необходимые баллы для успешной сдачи – 45.

По результатам прохождения итогового тестирования принимается решение о выдаче удостоверения о повышении квалификации.

КАДРОВЫЕ УСЛОВИЯ

Руководитель и составитель программы:

Хлопцов Дмитрий Михайлович, д-р экон. наук, доцент, заведующий кафедрой экономики, заведующий кафедрой оценки и управления собственностью Института экономики и менеджмента ТГУ.

ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

модуля (курса)

«Квалификационный экзамен по направлениям оценочной деятельности»

I. АННОТАЦИЯ

Модуль является основной частью программы повышения квалификации «Современные требования к образованию оценщика в России» и состоит из четырех тем: изменения требований к образованию и квалификации оценщика в соответствии с изменениями в законодательстве, и три темы по направлениям оценочной деятельности, право на деятельность в которых подтверждается квалификационным аттестатом: оценка недвижимого имущества, оценка движимого имущества и оценка бизнеса (предприятия). На вводных лекционных занятиях актуализируются теоретические знания об основных принципах, подходах и методах оценки стоимости различных объектов оценки, изучаются последние изменения в стандартах оценки, на практических занятиях в компьютерном классе отрабатываются навыки решения тестовых заданий (индивидуальных заданий в ЕКЭ).

Автор программы: Хлопцов Дмитрий Михайлович, д.э.н., доцент, заведующий кафедрой Экономики, заведующий кафедрой Оценки и управления собственностью Института экономики и менеджмента ТГУ.

Цели:

- обновить теоретические знания в области оценки на основе современных зарубежных и российских методических материалов, результатов научных исследований и опыта оценочной деятельности, ознакомиться с последними изменениями в современном законодательстве в сфере регулирования оценочной деятельности и требованиями к квалификации оценщика, выяснить современные требования законодательства РФ по вопросам квалификации оценщика и способы сдачи квалификационного экзамена.

- получить рекомендации по поиску и анализу источников информации по оценке, формированию баз данных, обновить сведения об основных принципах, подходах и методах оценки стоимости различных объектов оценки, научиться решать индивидуальные задания по направлениям оценочной деятельности, предусмотренные квалификационным экзаменом

II. СОДЕРЖАНИЕ

Тема 1. Современные требования к образованию оценщика в России

Изменения к уровню образования оценщика, необходимого для профессиональной деятельности. Изменения 135-ФЗ об ОД, вступившие в силу с 01.07.2016 г.:

Осуществление оценочной деятельности по направлениям, указанным в квалификационном аттестате» (ст. 4). Необходимость дифференциации обучения по направлениям (оценка недвижимости, оценка движимого имущества, оценка бизнеса, оценка НМА).

Профессиональное обучение оценщиков осуществляется образовательными организациями высшего образования по программам магистратуры, профессиональной переподготовки, повышения квалификации (ст. 21). Наличие у оценщика диплома о профессиональной переподготовке (на базе ВО или СПО) по направлениям деятельности (не менее 200 ч.) либо диплома бакалавра или магистра по направлению «Экономика» (профили по оценочной деятельности), либо удостоверения о повышении квалификации оценщиков.

Достаточность краткосрочных (от 18 ч.) курсов повышения квалификации без соответствующего образования и наличия квалификационного аттестата о сдаче ЕКЭ для профессиональной деятельности оценщика.

Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности проводится уполномоченным Правительством Российской Федерации органом в целях подтверждения уровня квалификации (п. 1 ст. 21). Аннулируется аккредитация вузов на проведение единого квалификационного экзамена в регионах. До 01.01.2017 г. МЭР должен был определиться с инстанцией, принимающей этот экзамен. До 01.04.2018 г. квалификационные аттестаты должны получить все оценщики, являвшиеся членами СРО оценщиков на 01.01.2017 г.

Проведение семинарских, практических занятий и самостоятельная работа слушателей по данной теме не предусмотрено.

Тема 2. Индивидуальные задания и их решение в области оценки недвижимого имущества.

Требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки. Права на недвижимость.

Правовое регулирование земельных отношений: перевод земель или земельных участков из одной категории в другую, особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Классификация объектов недвижимости. Правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования. Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон.

Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости): функции сложного процента, дисконтирование, индексация, наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости, подходы и методы оценки недвижимости.

Доходный подход: потенциальный валовый доход, действительный валовый доход, операционные расходы, чистый операционный доход, реверсия (терминальная стоимость), ставки дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции), метод прямой капитализации для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, ипотечно-инвестиционный анализ, метод дисконтирования денежных потоков, методы капитализации по расчетным моделям, норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда).

Затратный подход: методы затратного подхода, затраты на создание объектов недвижимости, выбор аналогов и корректировки их стоимости, коэффициент торможения, расчет износа и устареваний, аддитивная и мультипликативная модели расчета износа, прибыль предпринимателя (девелопера), сроки службы, возраст объектов.

Сравнительный подход: выбор аналогов, корректирование цен аналогов, метод сравнения продаж, метод валового рентного множителя (мультипликатора), метод регрессионного анализа.

Оценка земельных участков: метод выделения, метод капитализация земельной ренты, метод предполагаемого использования, метод разбивки на участки, метод распределения, метод сравнения продаж, метод остатка для земли.

Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости. Оценка производственной и специализированной недвижимости. Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса

Тема 3. Индивидуальные задания и их решение в области оценки движимого имущества.

Требования к проведению оценки движимого имущества, установленные федеральными стандартами оценки. Правовое регулирование оборота движимого имущества.

Правовое регулирование финансовой аренды (лизинга). Индексация, функции сложного процента, дисконтирование и капитализация. Особенности определения стоимости

движимого имущества, переданного по договору финансовой аренды (лизинга) или выкупленного предмета лизинга.

Специализированные и неспециализированные активы. Операционные и неоперационные активы.

Порядок согласования результатов оценки. Подходы и методы оценки движимого имущества.

Затратный подход: методы затратного подхода, расчет затрат на воспроизводство/замещение с использованием индексов изменения цен, выбор корректных дат и стоимостей для индексации согласно бухгалтерскому учету, типы индексов (рублевые/валютные, цепные/базисные), валютные корректировки, выбор аналогов и корректировки их стоимости, коэффициент торможения, прямые и косвенные затраты, учитываемые при расчете затрат на воспроизводство/замещение (таможенные пошлины, доставка, монтаж/демонтаж, пуско-наладка и т.д.), расчет износа и устареваний, общий (совокупный) износ, аддитивная и мультипликативная модели расчета износов, расчет ликвидационной стоимости, расчет утилизационной (скраповой) стоимости.

Сравнительный подход: методы сравнительного подхода, выбор аналогов, корректирование цен аналогов, метод сравнения продаж.

Доходный подход: методы доходного подхода, метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков, потенциальный валовый доход, действительный валовый доход, операционные расходы, постоянные и переменные расходы, чистый операционный доход, реверсия (терминальная стоимость).

Ставки дисконтирования и капитализации, их взаимосвязь. Выбор периода дисконтирования.

Норма возврата и методы ее расчета (метод Инвуда, Хоскольда, Ринга).

Оценка стоимости транспортных средств и спецтехники, водных и воздушных судов. Выбор аналогов. Расчет и внесение корректировок. Расчет износа автотранспортных средств с учетом возраста и пробега (методика НАМИ)

Тема 4. Индивидуальные задания и их решение в области оценки бизнеса.

Правоспособность, учредительные документы и государственная регистрация юридического лица. Органы управления юридического лица. Организационно-правовые формы юридических лиц. Уставный капитал юридического лица. Представительства и филиалы юридического лица. Распоряжение имуществом юридического лица.

Совершение сделок акционерным обществом. Ценные бумаги, виды ценных бумаг

Результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации. Распоряжение результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации.

Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) юридического лица. Оценка имущества должника в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве.

Оценка кредитных организаций.

Система налогов и сборов.

Функции сложного процента, дисконтирование, капитализация, финансовый анализ, терминальная стоимость (модель Гордона). Подходы и методы к оценке бизнеса.

Доходный подход: метод дисконтированных денежных потоков, метод капитализации доходов, расчет денежных потоков, расчет ставки дисконтирования/ставки капитализации, заключительные корректировки к стоимости, расчет стоимости инвестированного и собственного капитала.

Затратный подход: метод чистых активов, метод ликвидационной стоимости, расчет стоимости собственного капитала.

Сравнительный подход: метод рынка капитала (метод компаний-аналогов), метод сделок, расчет мультипликаторов, расчет стоимости инвестированного и собственного капитала.

Финансовый анализ. Расчет финансовых коэффициентов и их интерпретация. Нормализация прибыли

Терминальная стоимость (Модель Гордона). Расчет терминальной стоимости по модели Гордона

Ставка дисконтирования. Расчет ставки дисконтирования

Оценка нематериальных активов. Доходный подход к оценке нематериальных активов: метод освобождения от роялти, метод преимущества в себестоимости, метод избыточных прибылей. Затратный подход к оценке нематериальных активов: метод стоимости замещения, метод восстановительной стоимости. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов: расчет стоимости нематериальных активов

III. УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ МОДУЛЯ (организационно-педагогические)

1.1. Материально-технические условия реализации программы:

Для проведения занятия для изучения модуля «Квалификационный экзамен по направлениям оценочной деятельности» необходима лекционная аудитория с мультимедийным оборудованием и компьютерный класс с выходом в сеть Интернет.

1.2. Учебно-методическое и информационное обеспечение программы:

Учебный курс включает в себя занятия лекционного типа с элементами интерактивных форм обучения. Слушатели могут анализировать собственный опыт оценочной деятельности и соотносить его с новыми требованиями. Практические занятия посвящены решению тестовых заданий в системе MOODLe.

Содержание комплекта учебно-методических материалов.

Для проведения лекционных занятий преподавателями используется презентация, разработанная для специального семинара в рамках Международного конгресса оценщиков (г. Москва, 24.11.2017). Для проведения практических занятий необходим доступ слушателей в систему MOODLe, где размещены примерные тестовые индивидуальные задания по направлениям оценочной деятельности.

Самостоятельной работы слушателей (СРС) заключается в самостоятельном выполнении тестовых заданий по темам и таким образом подготовке к итоговому тестированию.

Список литературы для подготовке к квалификационному экзамену составлен с учетом рекомендаций Минэкономразвития, размещенных на информационном сайте Комиссии по организации подготовки управленческих кадров для организаций народного хозяйства Российской Федерации. Учебники, учебные пособия и иные справочные материалы рекомендуются как в редакции указанных годов выпуска, так и в редакции последующих выпусков.

Литература

1. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.
2. Водный кодекс Российской Федерации.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации
4. Закон от 15.04.1993 № 4804-1 «О вывозе и ввозе культурных ценностей».
5. Земельный кодекс Российской Федерации
6. Износ машин и оборудования: проблемы определения при стоимостной оценке. А.П. Ковалев - М.: ФГБОУ ВПО МГТУ «Станкин», 2013.

7. Инвестиционная оценка/А. Дамодаран, Пер. с англ. - 9-е издание – М.: Альпина Паблишер, 2016.
8. Лесной кодекс Российской Федерации.
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р.
10. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия, одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (протокол заседания Совета от 23.06.2015 № 17-АУ).
11. Методические указания по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденные приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н (зарегистрирован в Минюсте России 21.11.2003, регистрационный № 5252).
12. Налоговый кодекс Российской Федерации.
13. Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник /Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006.
14. Оценка бизнеса: Учебник /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Изд. «Интерреклама», 2001.
15. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2008.
16. Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации: /М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
17. Оценка машин и оборудования /Комитет по Машинам и Специальному Техническому Оборудованию Американского Общества Оценщиков. – М.: Квинто-консалтинг, 2008.
18. Оценка машин и оборудования: Учебник /Под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб и доп. – М.: Изд. «Инфра-М», 2017.
19. Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007.
20. Оценка нематериальных активов/Р. Рейли, Р. Швайс – М.: Изд. «Квинто-консалтинг», 2005.
21. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008.
22. Оценка стоимости машин и оборудования: Уч. пособие /В.П. Антонов, Е.В. Антонова, С.К. Шамышев, Р.Г. Шаулова. – М.: Ассоциация «Русская оценка», 2005.
23. Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009.
24. Оценка стоимости подвижного состава автомобильного транспорта/ Ю. В. Андрианов – М: МАОК, 2003.
25. Положение о единой методике определения размера расходов на восстановительный ремонт в отношении поврежденного транспортного средства, утвержденное Банком России 19.09.2014 № 432-П (зарегистрировано в Минюсте России 03.10.2014 № 34245).
26. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01, утвержденное приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н (зарегистрирован в Минюсте России 28.04.2001, регистрационный № 2689).
27. приказ Минфина России от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».
28. Проблемы и парадоксы оценки машин и оборудования: скрита для оценщиков машин и оборудования / С.А. Смоляк. – М.: РИО МАОК, 2008.
29. Раздел 2 Таможенного кодекса Таможенного союза, (приложение к Договору о Таможенном кодексе Таможенного союза, принятому Решением Межгосударственного Совета Евразийского экономического сообщества (высшего органа таможенного союза) на уровне глав государств от 27.11.2009 № 17).

30. Стоимость капитала/ Шеннон П. Пратт.– М.: Изд. «Квинто-консалтинг», 2006.
31. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».
32. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
33. Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».
34. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».
35. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».
36. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».
37. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».
38. Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)».
39. Федеральный закон от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».
40. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
41. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326.
42. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.
43. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385.
44. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385.
45. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328.
46. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.

2. Электронные ресурсы:

Электронный каталог Научной библиотеки ТГУ <http://www.lib.tsu.ru/>

IV. ОЦЕНКА КАЧЕСТВА ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ МОДУЛЯ (формы аттестации, оценочные и методические материалы)

Качество освоения программы модуля проверяется в процессе итогового тестирования. Время выполнения теста – 2, 5 астрономических часа. Каждому слушателю произвольно выпадают 60 вопросов по выбранному им направлению деятельности, за каждый правильный ответ присваивается 1 балл. Минимальное количество баллов – 45. Результат выводится на экран после завершения теста либо по истечении заданного времени. Слушатели, набравшие 45 баллов и больше, считаются прошедшими итоговую аттестацию по программе повышения квалификации и имеют права на получение удостоверения.

4.1. Примеры тестовых (индивидуальных заданий)

4.1.1. Пример индивидуальных заданий по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

Вопрос 1. 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. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов.

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

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) II
- 3) I, III
- 4) I, IV

Вопрос 2. 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 ответов:

- 1) III
- 2) II, III, IV
- 3) II, III
- 4) I, III
- 5) все перечисленное

Вопрос 3. Какими методами согласно федеральному стандарту 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:

- 1) I, II
- 2) I, III, IV
- 3) I, II, IV
- 4) все перечисленное

Вопрос 4. В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

I. условия сделки с объектом оценки

II. срок экспозиции объекта оценки

III. продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов

IV. вынужденный характер реализации объекта оценки

Варианты ответов:

- 1) I, II, IV
- 2) II, III, IV
- 3) II, IV
- 4) все перечисленное

Вопрос 5. Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?

Варианты ответов:

- 1) решением собственника объекта гражданских прав
- 2) законом или в установленном законом порядке
- 3) только законом
- 4) только судом

Вопрос 5.

Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:

- 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:

- 1) I.
- 2) II.
- 3) I, II, III.
- 4) все перечисленное.

Вопрос 6. 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?

Варианты ответов:

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

Вопрос 7. Переход какого права на сданное в аренду имущество к другому лицу является основанием для изменения или расторжения договора аренды?

Варианты ответов:

- 1) право оперативного управления
- 2) права собственности
- 3) право хозяйственного ведения
- 4) ни одно из перечисленных

Вопрос 8. Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:

Варианты ответов:

- 1) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации.
- 2) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.
- 3) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.

4) ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темпа роста, делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года.

Вопрос 9. Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода:

- А) Жилая трехкомнатная квартира, г. Москва;
- Б) Отдельно стоящее здание действующей котельной, г. Самара;
- В) Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в г. Электросталь;
- Г) Деловой центр, г. Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду;
- Д) Торговый центр, г. Тюмень.

Варианты ответов:

- 1) Б, В
- 2) Б, Г
- 3) В, Г
- 4) только Б
- 5) только Г

Вопрос 10. Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- I. Регион расположения
- II. Планы покупателя по использованию здания
- III. Дата проведения капитального ремонта
- IV. Возраст здания

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) II
- 3) I, III, IV
- 4) IV

4.1.2. Примеры индивидуальных заданий по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»

Вопрос 1. 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. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов
- IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) II
- 3) I, III
- 4) I, IV

Вопрос 2. 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 ответов:

- 1) I, III
- 2) II, III, IV
- 3) III
- 4) все перечисленное

Вопрос 3. Являются ли произведенные лизингополучателем улучшения предмета лизинга его собственностью?

Варианты ответов:

- 1) да, всегда являются
- 2) нет, улучшения предмета лизинга являются собственностью лизингодателя
- 3) да, всегда являются в случае если они отделимы
- 4) да, являются в случае если они отделимы и иное не предусмотрено договором лизинга

Вопрос 4. Возраст, соответствующий физическому состоянию машины, отражающий фактическую наработку машины за срок (Т) и учитывающий условия, ее эксплуатации это:

Варианты ответов:

- 1) Нормативный срок службы
- 2) Срок службы
- 3) Хронологический (фактический) возраст
- 4) Эффективный возраст
- 5) Гарантийный срок
- 6) Оставшийся срок службы

Вопрос 5.

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:

- 1) III
- 2) II, III
- 3) II, III, IV
- 4) все вышеперечисленное

Вопрос 6. Укажите верную формулу расчета совокупного износа при применении мультипликативной модели износа (Кфиз - коэффициент физического износа, Кфун - коэффициент функционального устаревания, Кэк - коэффициент экономического устаревания):

Варианты ответов:

- 1) $K_{сов} = K_{физ} + K_{фун} + K_{эк}$
- 2) $K_{сов} = 1 - (K_{физ} + K_{фун} + K_{эк})$

- 3) $K_{сов} = (1 - K_{физ}) * (1 - K_{фун}) * (1 - K_{эк})$
- 4) $K_{сов} = 1 - (1 - K_{физ}) * (1 - K_{фун}) * (1 - K_{эк})$
- 5) $K_{сов} = (1 - K_{физ}) * (1 - K_{фун}) * (1 - K_{эк}) - 1$

Вопрос 7. 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 ответов:

- 1) 12 лет
- 2) 13 лет
- 3) 14 лет
- 4) 17 лет

Вопрос 8. Стоимость контракта на поставку оборудования и его последующий монтаж и наладку составляет 1 000 000 дол. (с учетом НДС). Определите стоимость оборудования на условиях EXW (франко-завод продавца) без учета НДС, если известно, что стоимость доставки составляет 50 000 дол. (с НДС), затраты на монтаж и наладку составляют 150 000 дол. (с НДС), величина таможенной пошлины 20%, оборудование не имеет льгот по НДС и облагается по ставке 18%, таможенные сборы и пошлины начисляются только на оборудование.

Варианты ответов:

- 1) 506 215 дол.
- 2) 524 638 дол.
- 3) 564 972 дол.
- 4) 579 710 дол.
- 5) 633 333 дол.
- 6) 666 667 дол.

Вопрос 9. 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 ответов:

- 1) 40%
- 2) 60%
- 3) 75%
- 4) 80%

Вопрос 10. Рассчитайте среднерыночную скидку на торг, используя следующую информацию:

Цена предложения объекта 1 - 300 тыс. руб.,
цена сделки - 260 тыс. руб.

Цена предложения объекта 2 - 500 тыс. руб.,
цена сделки - 440 тыс. руб.

Цена предложения объекта 3 - 400 тыс. руб.,
цена сделки - 350 тыс. руб.

Варианты ответов:

- 1) 0,144
- 2) 0,378
- 3) 0,133
- 4) 0,126
- 5) 0,12

6) 0,125

4.1.3. Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»

Вопрос 1. Что в соответствии с федеральным стандартом оценки является целью оценки?

Варианты ответов:

- 1) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
- 2) предполагаемое использование результата оценки
- 3) определение стоимости объекта оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки
- 4) определение стоимости объекта оценки для ее дальнейшего использования в соответствии с заданием на оценку

Вопрос 2. Что определяется при оценке бизнеса?

Варианты ответов:

- 1) наиболее вероятная цена, по которой бизнес может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией
- 2) наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации
- 3) наиболее вероятная расчетная величина, отражающая стоимость движимого и недвижимого имущества организации, а также стоимость нематериальных активов и интеллектуальной собственности организации
- 4) наиболее вероятная стоимость объекта оценки, представляющего собой экономические выгоды от предпринимательской деятельности организации

Вопрос 3. Объектами оценки при определении стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности могут выступать:

- I. Исключительные права на интеллектуальную собственность
- II. Иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях
- III. Права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений)
- IV. Деловая репутация

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, II, III
- 3) I, II, IV
- 4) всё перечисленное

Вопрос 4. При расчете величины стоимости предприятия в постпрогнозном периоде с использованием Модели Гордона:

Варианты ответов:

- 1) годовой доход последнего года прогнозного периода делится на ставку капитализации
- 2) годовой доход первого года постпрогнозного периода делится на разницу между ставкой капитализации и долгосрочными темпами роста

3) годовой доход постпрогнозного периода умножается на ставку дисконтирования 4) годовой доход постпрогнозного периода делится на разницу между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста

Вопрос 5. Каким образом выкуп компанией акций у акционеров влияет на денежный поток на инвестированный капитал (FCFF)?

Варианты ответов:

- 1) увеличивает денежный поток
- 2) уменьшает денежный поток
- 3) не оказывает влияния на денежный поток
- 4) эффект может варьироваться для различных компаний

Вопрос 6. 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:

- 1) 66 667 руб.
- 2) 0,015 руб.
- 3) 1 500 руб.
- 4) 70 000 руб.

Вопрос 7. Оценить стоимость нематериальных активов компании методом избыточных прибылей, используя следующие данные:

- рыночная стоимость активов оценена в 50 000 рублей;
- среднерыночная рентабельность активов составила 10%;
- фактическая чистая прибыль составила 20 000 рублей;
- ставка капитализации составила 20%.

Варианты ответов:

- 1) 25 000 руб.
- 2) 75 000 руб.
- 3) 100 000 руб.
- 4) 125 000 руб.

Вопрос 8. 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:

- 1) 214 руб.
- 2) 95 руб.
- 3) 229 руб.
- 4) 130 руб.

Вопрос 9. Разница в доходности каких бумаг отражает страновой риск России?

Варианты ответов:

- 1) Еврооблигации России и Облигации федерального займа России
- 2) Еврооблигации России и государственные облигации США
- 3) Еврооблигации России и Облигации Газпрома
- 4) Облигации федерального займа России и государственные облигации США

Вопрос 10. Рассчитать текущую стоимость бизнеса в постпрогнозном периоде.

Денежный поток последнего прогнозного года 100 ед.

Долгосрочный темп роста 5%.

Ставка дисконтирования 15%.

Длительность прогнозного периода 5 лет.

Дисконтирование проводится на конец периода.

При расчете денежного потока последнего прогнозного периода капитальные вложения равны амортизации.

Варианты ответов:

1) 522 руб.

2) 497 руб.

3) 331 руб.

4) 1050 руб.