

**Темы вопросов, включенных в Перечень экзаменационных вопросов
для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности,
перечень нормативных правовых актов и иных источников информации,
рекомендуемых для подготовки к сдаче квалификационного экзамена**

Общие для всех направлений оценочной деятельности

Регулирование оценочной деятельности
Объекты гражданских прав и их борот
Сделки
Представительство, доверенность
Право собственности и иные вещные права
Обязательства
Гражданско-правовой договор
Судебная экспертиза

Источники информации

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)
Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)
Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)
Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)
Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации
Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
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
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299
Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327
Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 722

по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

Базовые понятия

Правовая основа регулирования земельных отношений

Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую

Использование лесных участков

Градостроительная деятельность и правовая основа территориального планирования

Государственное регулирование рынка недвижимости

Классификация объектов недвижимости

Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон

Общие вопросы регулирования ипотеки (залога) недвижимости

Функции сложного процента

Дисконтирование

Индексация

Наилучшее использование объекта 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

Источники информации

Гражданский кодекс Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Водный кодекс Российской Федерации

Лесной кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611

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)

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р

Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007

Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009

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

Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров, под ред. М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. «КноРус», 2008

Справочники укрупненных показателей стоимости строительства, подготовленные компанией «КО-ИНВЕСТ». Разделы: Информационная основа и принципы построения изданий Ко-Инвест серии «Справочник оценщика»; Рекомендации по использованию

Примечание: учебники, учебные пособия и иные справочные материалы рекомендуются как в редакции указанных годов выпуска, так и в редакции последующих выпусков

по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»

Базовые понятия

Общие вопросы финансовой аренды (лизинга)

Вопросы, связанные с оценкой нематериальных активов, учитываемых при определении стоимости движимого имущества

Общие вопросы, связанные с оценкой движимого имущества

Индексация

Функции сложного процента

Дисконтирование и капитализация

Финансовый лизинг

Специализированные/неспециализированные активы

Операционные/неоперационные активы

Порядок согласования результатов

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)

Источники информации

Гражданский кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»

Закон от 15.04.1993 № 4804-1 «О вывозе и ввозе культурных ценностей»

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328

Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385

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)

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)

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)

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)

Оценка машин и оборудования: Учебник /Под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб и доп. – М.: Изд. «Инфра-М», 2017

Оценка для целей залога. Теория, практика, рекомендации: /М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008

Основы оценки стоимости машин и оборудования: Учебник /Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2006

Оценка машин и оборудования /Комитет по Машинам и Специальному Техническому Оборудованию Американского Общества Оценщиков. – М.: Квинто-консалтинг, 2008.

Проблемы и парадоксы оценки машин и оборудования: сюита для оценщиков машин и оборудования /С.А. Смоляк. – М.: РИО МАОК, 2008

Оценка стоимости машин и оборудования: Уч. пособие /В.П. Антонов, Е.В. Антонова, С.К. Шамышев, Р.Г. Шаулова. – М.: Ассоциация «Русская оценка», 2005

Износ машин и оборудования: проблемы определения при стоимостной оценке. А.П. Ковалев - М.: ФГБОУ ВПО МГТУ «Станкин», 2013

Оценка стоимости подвижного состава автомобильного транспорта/ Ю. В. Андрианов – М: МАОК, 2003

Примечание: учебники, учебные пособия и иные справочные материалы рекомендуются как в редакции указанных годов выпуска, так и в редакции последующих выпусков

по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»

Базовые понятия

Корпоративное управление в коммерческих организациях

Права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации

Несостоятельность (банкротство) организации

Правовое регулирование деятельности организаций финансово сектора

Система налогов и сборов, страховые взносы и принципы обложения страховыми взносами, а также общие принципы налогообложения и сборов в Российской Федерации

Функции сложного процента

Дисконтирование

Капитализация

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

Нематериальные активы**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

Источники информации

Гражданский кодекс Российской Федерации

Налоговый кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»

Федеральный закон от 29.10.1998 № 164-ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)»

Федеральный закон от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»

Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326

Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385

приказ Минфина России от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов»

Оценка бизнеса: Учебник /Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Изд. «Интерреклама», 2001

Стоимость капитала/ Шеннон П. Пратт.– М.: Изд. «Квинто-консалтинг», 2006

Инвестиционная оценка/А. Дамодаран, Пер. с англ. - 9-е издание – М.: Альпина Паблишер, 2016

Оценка нематериальных активов/Р. Рейли, Р. Швайс – М.: Изд. «Квинто-консалтинг», 2005

Примечание: учебники, учебные пособия и иные справочные материалы рекомендуются как в редакции указанных годов выпуска, так и в редакции последующих выпусков