

**Перечень обобщенных тем экзаменационных вопросов
для проведения квалификационного экзамена в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка
недвижимости»**

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611

Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 327

Базовые понятия

- 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 прямой капитализации для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости
- Ипотечно-инвестиционный анализ
- Метод дисконтирования денежных потоков
- Методы капитализации по расчетным моделям

Затратный подход

- Затраты на создание объектов недвижимости (затраты на воспроизводство/замещение)
- Внесение корректировок
- Индексация
(типы индексов, выбор корректных дат и стоимостей (согласно бухгалтерскому учету))
- Прибыль предпринимателя (девелопера)
- Сроки службы, возраст объектов

Износ и устаревания

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

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

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-Р