



# Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков

## Учебник

Под общ. ред. М.О. Ильина



Москва – 2018

УДК 330.138  
ББК 65.29  
И46

**Издано при содействии  
ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС)**

*Коллектив авторов:* Аболенцева (Дежинова) О.Ю., Абсальямова Т.С., Бригидина С.Ю., Горев С.В., Гридина О.А., Зумберг А.В., Ильин М.О., Ильина Ю.С., Калинин К.Е., Каминский А.В., Киришина Н.Р., Котова О.В., Круглов М.В., Лапин М.В., Лебединский В.И., Москалёва И.Н., Москалёв А.И., Потоцкая А.А., Смирнов Д.С., Яковлева Н.А.

*Под общей редакцией М.О. Ильина – к.э.н., Исполнительный директор  
Ассоциации «СРОО «Экспертный совет».*

**И46 Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков : Учебник /**  
Под. общ. ред. М.О. Ильина. – М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2018. –  
296 с.: ил..

ISBN 978-5-504-01018-2

Книга предназначена для подготовки к сдаче квалификационного экзамена Оценщиков по направлениям «Оценка недвижимости», «Оценка машин и оборудования», «Оценка бизнеса». Она основана на Методических наработках Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», а также на материалах портала #оценщикивместе (kvalexam.ru) и включает:

- описание основных положений нормативных правовых актов, включенных в теоретическую часть экзамена;
- описание методологии оценки в объеме, достаточном для сдачи экзамена;
- примеры решений типовых задач;
- рекомендации по самостоятельной подготовке к сдаче квалификационного экзамена;
- дополнительные рекомендации – на что обратить внимание в практической оценочной деятельности.

УДК 330.138  
ББК 65.29

*В оформлении обложки использована иллюстрация Киришиной О.М.*

**ISBN 978-5-504-01018-2**

© Ильин М.О., текст, 2018.  
© ООО «Про-Аппрайзер», макет, 2018.

<b>Введение</b> .....	9
<b>Рекомендации по подготовке к экзамену</b> .....	11
<b>РАЗДЕЛ I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ, ОТНОСЯЩАЯСЯ КО ВСЕМ НАПРАВЛЕНИЯМ ЭКЗАМЕНА</b> .....	13
<b>1. Общие требования законодательства</b> .....	15
1.1. Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей .....	15
1.2. Оценка для целей залога, понятие и основание возникновения предмета залога .....	30
1.3. Объекты гражданских прав и их оборот .....	32
1.4. Понятия, виды, условия недействительности сделок, ничтожные и оспоримые сделки .....	34
1.5. Представительство, доверенность, срок доверенности, передоверие, прекращение и последствия прекращения доверенности, реестр доверенностей .....	37
1.6. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей, право собственности и иные вещные права .....	40
1.7. Обязательства, способы их обеспечения, порядок и сроки исполнения взыскания .....	44
1.8. Гражданско-правовой договор (понятие, виды, предмет, содержание, форма, существенные условия) .....	47
1.9. Участие эксперта, специалиста в судебной экспертизе .....	51
<b>2. Общая теория оценки</b> .....	56
2.1. Функции сложного процента .....	56
2.2. Дисконтирование .....	58
2.3. Индексация .....	59

<b>РАЗДЕЛ II. НАПРАВЛЕНИЕ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»</b> . . . . .	61
<b>3. «Оценка недвижимости» – базовые понятия</b> . . . . .	63
3.1. Требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки . . . . .	63
3.2. Права на недвижимость. . . . .	66
3.3. Правовое регулирование земельных отношений . . . . .	70
3.4. Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую . . . . .	71
3.5. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения. . . . .	74
3.6. Классификация объектов недвижимости . . . . .	77
3.7. Правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования . . . . .	78
3.8. Требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон. . . . .	84
3.9. Правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости) . . . . .	86
3.10. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости . . . . .	88
<b>4. «Оценка недвижимости» – доходный подход</b> . . . . .	91
4.1. Потенциальный валовый доход . . . . .	91
4.2. Действительный валовый доход. . . . .	92
4.3. Операционные расходы. . . . .	92
4.4. Чистый операционный доход . . . . .	93
4.5. Реверсия (терминальная стоимость) . . . . .	93
4.6. Ставка дисконтирования и капитализации (метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции). . . . .	94
4.7. Метод прямой капитализации. . . . .	96
4.8. Ипотечно-инвестиционный анализ . . . . .	96
4.9. Метод дисконтирования денежных потоков. . . . .	98
4.10. Методы капитализации по расчетным моделям . . . . .	99
4.11. Норма возврата капитала (методы Ринга, Хоскольда, Инвуда). . . . .	100
<b>5. «Направление недвижимость» – затратный подход к оценке</b> . . . . .	101
5.1. Методы затратного подхода . . . . .	101
5.2. Затраты на создание объектов недвижимости . . . . .	101
5.3. Выбор аналогов и корректировка их стоимости. . . . .	103
5.4. Коэффициент торможения . . . . .	107
5.5. Расчет износа и устареваний . . . . .	108
5.6. Аддитивная и мультипликативная модели расчета износа . . . . .	111
5.7. Прибыль предпринимателя (девелопера) . . . . .	112
5.8. Сроки службы, возраст объектов . . . . .	113

<b>6. «Оценка недвижимости» – сравнительный подход к оценке</b> . . . . .	114
6.1. Выбор аналогов . . . . .	114
6.2. Корректирование цен аналогов. . . . .	116
6.3. Метод сравнения продаж. . . . .	124
6.4. Метод валового рентного множителя (мультипликатора). . . . .	124
6.5. Метод регрессионного анализа. . . . .	125
<b>7. Оценка земельного участка</b> . . . . .	129
7.1. Метод выделения . . . . .	129
7.2. Метод капитализации земельной ренты . . . . .	129
7.3. Метод предполагаемого использования . . . . .	130
7.4. Метод разбивки на участки. . . . .	130
7.5. Метод распределения. . . . .	131
7.6. Метод сравнения продаж. . . . .	131
7.7. Метод остатка для земли. . . . .	132
<b>8. «Оценка недвижимости» – прочее</b> . . . . .	133
8.1. Оценка приносящей доход (коммерческой) недвижимости . . . . .	133
8.2. Оценка производственной и специализированной недвижимости. . . . .	133
8.3. Оценка недвижимости, предназначенной для определенных видов бизнеса. . . . .	134
<b>РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЕ «ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»</b> . . . . .	137
<b>9. «Оценка движимого имущества» – базовые понятия</b> . . . . .	139
9.1. Общие требования к проведению оценки движимого имущества. . . . .	139
9.2. Правовое регулирование оборота движимого имущества . . . . .	142
9.3. Правовое регулирование финансовой аренды (лизинга). . . . .	145
9.4. Особенности определения стоимости движимого имущества, переданного по договору финансовой аренды (лизинга) или выкупленного предмета лизинга. . . . .	151
9.5. Специализированные/неспециализированные активы . . . . .	152
9.6. Операционные / неоперационные активы. . . . .	155
9.7. Порядок согласования результатов . . . . .	155
<b>10. «Оценка движимого имущества» – доходный подход</b> . . . . .	157
10.1. Методы доходного подхода. . . . .	157
10.2. Метод прямой капитализации. . . . .	158
10.3. Метод дисконтирования денежных потоков . . . . .	159
10.4. Потенциальный валовый доход . . . . .	159
10.5. Действительный валовый доход. . . . .	159

10.6.	Операционные расходы . . . . .	159
10.7.	Постоянные и переменные расходы . . . . .	159
10.8.	Чистый операционный доход . . . . .	159
10.9.	Реверсия (терминальная стоимость) . . . . .	159
10.10.	Ставка дисконтирования и капитализации, их взаимосвязь . . . . .	159
10.11.	Выбор периода дисконтирования . . . . .	162
<b>11.</b>	<b>«Движимое имущество» – затратный подход к оценке . . . . .</b>	<b>163</b>
11.1.	Методы затратного подхода . . . . .	163
11.2.	Расчет затрат на воспроизводство/замещение с использованием индексов изменения цен . . . . .	163
11.3.	Выбор корректных дат и стоимостей для индексации согласно бухгалтерскому учету . . . . .	163
11.4.	Типы индексов (рублевые/валютные, цепные/базисные) . . . . .	164
11.5.	Валютные корректировки . . . . .	164
11.6.	Выбор аналогов и корректировка их стоимости. . . . .	165
11.7.	Коэффициент торможения . . . . .	165
11.8.	Прямые и косвенные затраты, учитываемые при расчете затрат на воспроизводство/замещение (таможенные пошлины, доставка, монтаж/демонтаж, пуско-наладка и т. д.) . . . . .	165
11.9.	Расчет износа и устареваний . . . . .	173
11.10.	Общий (совокупный) износ . . . . .	174
11.11.	Аддитивная и мультипликативная модели расчета износов . . . . .	174
11.12.	Расчет ликвидационной стоимости . . . . .	174
11.13.	Расчет утилизационной (скраповой) стоимости. . . . .	175
<b>12.</b>	<b>«Движимое имущество» – сравнительный подход к оценке . . . . .</b>	<b>177</b>
12.1.	Методы сравнительного подхода . . . . .	177
12.2.	Выбор аналогов . . . . .	177
12.3.	Корректирование цен аналогов. . . . .	178
12.4.	Метод сравнения продаж. . . . .	178
<b>13.</b>	<b>Оценка стоимости транспортных средств и спецтехники, водных и воздушных судов. . . . .</b>	<b>179</b>
13.1.	Расчет износа автотранспортных средств с учетом возраста и пробега (методика НАМИ). . . . .	179
13.2.	Оценка воздушных судов . . . . .	180
13.3.	Оценка водных судов. . . . .	184
	<b>РАЗДЕЛ IV. НАПРАВЛЕНИЕ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА» . . . . .</b>	<b>187</b>
<b>14.</b>	<b>«Оценка бизнеса» – базовые понятия . . . . .</b>	<b>189</b>
14.1.	Правоспособность, учредительные документы и государственная регистрация юридического лица . . . . .	189

14.2.	Органы управления юридического лица . . . . .	192
14.3.	Организационно-правовые формы юридических лиц . . . . .	194
14.4.	Уставный капитал юридического лица . . . . .	196
14.5.	Представительства и филиалы юридического лица . . . . .	198
14.6.	Распоряжение имуществом юридического лица . . . . .	199
14.7.	Совершение сделок акционерным обществом . . . . .	200
14.8.	Ценные бумаги, виды ценных бумаг . . . . .	204
14.9.	Результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации. Распоряжение результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации . . . . .	205
14.10.	Понятие и признаки несостоятельности (банкротства) юридического лица . . . . .	216
14.11.	Оценка имущества должника в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве . . . . .	218
14.12.	Оценка кредитных организаций . . . . .	219
14.13.	Система налогов и сборов . . . . .	221
14.14.	Расчет финансовых коэффициентов и их интерпретация . . . . .	222
14.15.	Нормализация и трансформация финансовой отчетности . . . . .	225
14.16.	Требования к проведению оценки бизнеса, установленные федеральными стандартами оценки . . . . .	226
<b>15.</b>	<b>«Оценка бизнеса» – доходный подход . . . . .</b>	<b>230</b>
15.1.	Положения ФСО № 8 про доходный подход к оценке . . . . .	230
15.2.	Метод дисконтирования денежных потоков . . . . .	231
15.3.	Метод капитализации доходов . . . . .	231
15.4.	Расчет денежных потоков . . . . .	232
15.5.	Расчет ставки дисконтирования/ставки капитализации . . . . .	233
15.6.	Расчет терминальной стоимости по модели Гордона . . . . .	235
15.7.	Заключительные корректировки к стоимости . . . . .	236
15.8.	Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала . . . . .	238
<b>16.</b>	<b>«Оценка бизнеса» – затратный подход . . . . .</b>	<b>240</b>
16.1.	Положения ФСО № 8 про затратный подход к оценке . . . . .	240
16.2.	Метод чистых активов . . . . .	241
16.3.	Метод ликвидационной стоимости . . . . .	241
<b>17.</b>	<b>«Оценка бизнеса» – сравнительный подход к оценке . . . . .</b>	<b>243</b>
17.1.	Положения ФСО № 8 про сравнительный подход к оценке . . . . .	243
17.2.	Метод рынка капитала (метод компаний-аналогов) . . . . .	244
17.3.	Метод сделок . . . . .	245
17.4.	Расчет мультипликаторов . . . . .	246
17.5.	Расчет стоимости инвестированного и собственного капитала . . . . .	248

<b>18. «Оценка бизнеса» – оценка нематериальных активов</b> . . . . .	250
18.1. Выборочные положения ФСО № 11 . . . . .	250
18.2. Метод освобождения от роялти . . . . .	255
18.3. Метод преимущества в себестоимости . . . . .	256
18.4. Метод избыточных прибылей. . . . .	257
18.5. Метод стоимости замещения . . . . .	258
18.6. Метод восстановительной стоимости . . . . .	258
18.7. Сравнительный подход к оценке нематериальных активов . . . . .	259
18.8. Затратный подход к оценке нематериальных активов . . . . .	259
18.9. Срок жизни нематериального актива. . . . .	260
<b>РАЗДЕЛ V. ПРИМЕРЫ РЕШЕНИЯ ТИПОВЫХ ЗАДАЧ</b> . . . . .	261
<b>19. Функции сложного процента – решение типовых задач</b> . . . . .	263
<b>20. «Оценка недвижимости» – решение типовых задач</b> . . . . .	265
20.1. Доходный подход к оценке . . . . .	265
20.2. Затратный подход к оценке . . . . .	269
20.3. Сравнительный подход к оценке . . . . .	270
<b>21. «Оценка движимого имущества» – решение типовых задач</b> . . . . .	274
21.1. Доходный подход к оценке . . . . .	274
21.2. Затратный подход к оценке . . . . .	276
21.3. Сравнительный подход к оценке . . . . .	279
<b>22. «Оценка бизнеса» – решение типовых задач</b> . . . . .	281
22.1. Ставка дисконтирования и ее элементы / производные. . . . .	281
22.2. Затратный подход к оценке . . . . .	282
22.3. Задачи на сравнительный подход к оценке . . . . .	283
22.4. Задачи на доходный подход к оценке. . . . .	284
22.5. Прочее . . . . .	290
<b>Список использованных источников</b> . . . . .	291



Вы держите в руках уникальную книгу-учебник, в формировании которой приняло участие более сотни человек со всей России. Но обо всем по порядку.

Квалификационный экзамен стремительно ворвался в жизнь профессионального оценочного сообщества: еще в начале 2017 года о нем почти никто не знал, а уже летом казалось, что более важной и актуальной темы не существует.

Любой экзамен должен сопровождаться адекватным методическим и аналитическим обеспечением – соответствующими образовательными программами, учебниками и другими материалами. Уникальность квалификационного экзамена Оценщиков заключается в том, что в его начале:

- Оценщикам приходилось готовиться к «неизвестному» – вопросы и ответы являлись закрытыми, а известными были только весьма расплывчатые темы возможных тем вопросов;
- объем официально рекомендованных для подготовки источников превышал разумные пределы (более 3 000 страниц по каждому из направлений) и не позволял подготовиться с разумными трудозатратами.

Естественной и эффективной реакцией профессионального оценочного сообщества на указанный вызов стало объединение. В кратчайшие сроки сотни волонтеров на основе механизмов краудсорсинга и краудфандинга, при поддержке Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» и ее Партнеров, приняли участие в формировании полного пакета материалов, необходимых для концентрированной и эффективной подготовки к экзамену: Народная база вопросов, методички и решебники по всем направлениям экзамена, записи учебных мероприятий, автоматизированные системы тестирования, аудиозаписи нормативных правовых актов и т. д. и т. п. Указанные материалы развивались и актуализировались в режиме реального времени – координаторам поступали тысячи сообщений с предложениями по доработке и замечаниями: по электронной и обычной почте, телефону, через социальные сети, skype, whatsapp, telegram, viber и при личных встречах.

Вершиной объединения стало создание и стремительное развитие wiki-портала **#оценщикивместе**<sup>1</sup> и связанного с ним неформального оценочного движения.

---

<sup>1</sup> kvalexam.ru

Начавшись как серьезный вызов, квалификационный экзамен Оценщиков стал возможностью возрождения профессии. И не просто гипотетической, а активно реализуемой возможностью: заложены новые устойчивые связи внутри профессионального оценочного сообщества, совместно накапливается научный и методический капитал, а главное – растет доверие между нами.

Идея выпуска «оффлайн версии» учебника витала с лета 2017 года, но ее целесообразность вызывала вопросы. Какой смысл в книге, когда несколько раз в день в соответствующий материал вносились важные изменения? Учебник устарел бы еще до поступления в книжные магазины.

К началу 2018 года благодаря общим слаженным усилиям материал достиг зрелого уровня качества, появилась возможность помочь тем, кто привык работать с бумажными учебными материалами. Можно говорить о завершающемся первом цикле развития методических материалов: начавшись из бумажных конспектов, материал перешел в онлайн, где происходила его актуализация и взросление, и вот теперь снова возвращается в оффлайн.

Данная книга включает в себя основные методические материалы, предназначенные для самостоятельной подготовки к сдаче квалификационного экзамена по всем направлениям оценочной деятельности, которые уже помогли успешно сдать тысячам Оценщиков.

В подготовке материалов учебника приняло участие несколько сотен человек. Наибольший вклад внесли (в алфавитном порядке): Аболенцева (Дежинова) О.Ю., Абсаямова Т.С., Бригидина С.Ю., Горев С.В., Гридина О.А., Зумберг А.В., Ильин М.О., Ильина Ю.С., Калинкина К.Е., Каминский А.В., Киришина Н.Р., Котова О.В., Круглов М.В., Лапин М.В., Лебединский В.И., Москалева И.Н., Москалев А.И., Потоцкая А.А., Смирнов Д.С., Яковлева Н.А.

Структура книги соответствует темам вопросов, включенных в Перечень экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена, опубликованным Минэкономразвития России. Темы раскрываются в объеме, необходимом для успешной сдачи экзамена. В ряде случаев расставляются дополнительные акценты – на что обратить внимание в практической деятельности.

Актуальная информация о квалификационном экзамене Оценщиков – База вопросов, методические материалы, решебники, рекомендации по подготовке и написанию апелляции, пробные тесты, новости и пр. – всегда доступна на портале **#оценщикивместе**.

*Исполнительный директор  
Ассоциации СРОО «Экспертный совет»  
М.О. Ильин*

# Рекомендации по подготовке к экзамену

Обобщение положительного и отрицательного опыта подготовки к сдаче квалификационного экзамена Оценщиков позволяет рекомендовать следующую схему подготовки:

**Таблица 1**

№ п/п	Этап	Комментарий
1	Изучение (повторение) теоретических основ оценочной деятельности по соответствующему направлению	По данному учебнику
2	Анализ теоретических вопросов, которые фактически встретились на экзамене ранее	На основе Народной базы вопросов – kvalexam.ru
3	Закрепление теоретических знаний на основе прохождения серии мини-тестов соответствующей тематики	На основе модуля тестирования портала #оценщикивместе – kvalexam.ru
4	Изучение примеров решения типовых задач	По данному учебнику
5	Анализ задач, которые фактически встретились на экзамене ранее	На основе Народной базы вопросов – kvalexam.ru
6	Многоразовое прохождение пробного экзамена	На основе модуля тестирования портала #оценщикивместе – kvalexam.ru

На что обратить внимание при анализе типовых вопросов и задач:

**1.** На экзамене могут встречаться вариации вопросов и задач из Народной базы. Например, могут быть следующие отличия:

- в значениях исходных данных;
- в параметрах, величину которых требуется определить в рамках единой модели расчета ( $a + b = c \rightarrow$  в первой задаче нужно найти «a», в других – «b» и «c»);
- в порядке (номерах) ответов;

- использование частицы «не» (~ какой метод используется / какой метод не используется).

По этой причине рекомендуется понять логику решения задач, а не запоминать варианты правильных ответов из примеров.

2. Следует обращать внимание на оговорки / комментарии, которые даются к показателям. Например, имеет место существенная разница между:

- ставкой за общую площадь и ставкой за арендопригодную площадь;
- «себестоимостью» и «себестоимостью без учета амортизации»;
- с / без НДС.

3. Ответы на все вопросы имеют закрытый характер (выбор из списка). Обычно вариантов ответа 4 – 5. Встречается вариант ~ «не хватает данных».