

### **Вопросы к экзамену по оценке активов**

1. Законодательная и нормативная база оценки активов финансовых организаций
2. Виды стоимости по международным (МСО) и федеральным (ФСО) стандартам оценки, области их применения в оценочной деятельности.
3. Цели, принципы и методологические подходы к оценке активов финансовых организаций. ФСО № 1
4. Общие и специфические методы оценки активов банков и других финансовых организаций
5. Особенности структуры активов финансовых организаций, их влияние на применение подходов и методов оценки
6. Особенности использования методов доходного подхода в оценке кредитного портфеля кредитной организации
7. Расчет денежного потока, генерируемого кредитным портфелем, и ставки его дисконтирования.
8. Оценка обеспеченности и созданных резервов кредитного портфеля.
9. Учет в оценке стоимости кредитного портфеля
10. Влияние структуры портфеля ценных бумаг финансовой организации на его стоимость
11. Методы оценки стоимости долевых и долговых ценных бумаг. Доходность ценных бумаг.
12. Оценка стоимости пакета акций публичного и непубличного акционерного общества. Премия за контроль и скидки на неликвидность пакета акций.
13. Оценка акций при слиянии и поглощении. Разводнение акций.
14. Методы оценки стоимости облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг.
15. Особенности оценки производных финансовых инструментов: фьючерсов; опционов; свопов.
16. Факторы стоимости земельных участков, зданий и сооружений финансовых организаций, их учет в оценке.
17. Цели и особенности оценки стоимости нематериальных активов финансовых организаций. ФСО № 11
18. Факторы, влияющие на стоимость нематериальных активов финансовых организаций. Определение предпочтительности применения подходов к оценке их стоимости.
19. Особенности применения методов затратного, сравнительного и доходного подходов в оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности. Специфические методы оценки стоимости интеллектуальной собственности:
20. Методы оценки деловой репутации (гудвилла)
21. Особенности оценки производных финансовых инструментов: фьючерсов; опционов; свопов.
22. Виды разрешенного использования объектов недвижимости и его правовой режим. Их учет в оценке рыночной стоимости земельных участков, зданий и сооружений, стоящих на балансе финансовых организаций
23. Рыночная и кадастровая стоимость объектов недвижимости и их соотношение. ФСО № 7 и ФСО № 4.
24. Подходы и методы оценки рыночной стоимости земельных участков в составе активов финансовых организаций.
25. Особенности оценки стоимости свободного земельного участка и земельного участка с улучшениями в составе имущественного комплекса финансовой организации
26. Методы доходного подхода в оценке стоимости объектов недвижимости в составе активов финансовой организации.

27. Особенности расчета дохода и ставки дисконтирования в оценке стоимости недвижимости.
28. Методы Ринга, Инвуда и Хоскольда, условия применения в оценке стоимости недвижимости в составе активов финансовой организации.
28. Условия использования методов остатка и капитализации. Варианты использования метода остатка в оценке стоимости объектов недвижимости, сравнение их алгоритмов и условия применения.
30. Метод предполагаемого использования и особенности его применения для оценки инвестиционных проектов.
31. Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости в составе активов финансовой организации, сфера и условия использования.
32. Условия и недостатки использования методов распределения и выделения в оценке стоимости объектов недвижимости в составе активов финансовой организации.
33. Метод замещения (восстановления), его преимущества и недостатки, области использования
34. Методы оценки стоимости недвижимости по условиям типовых инвестиционных контрактов и нового строительства: состав необходимой информации, области и алгоритмы применения.
35. Понятие и виды стоимости накопленного износа в стоимостной оценке и ее отличие от амортизационных отчислений, используемых в бухгалтерском учете.
36. Метод ликвидационной стоимости, основные сферы использования и этапы работ
37. Методы сравнительного подхода в оценке рыночной стоимости недвижимости и области их применения
38. Метод сравнения продаж в оценке стоимости зданий и сооружений и его алгоритм
39. Метод капитализации земельной ренты и арендной платы
40. Издержки и прибыль инвестора в оценке стоимости земельных участков
41. Метод определения затрат на освоение земельного участка
42. Требования к однородному объекту объектам-аналогам в рамках затратного подхода к определению стоимости машин и оборудованию в составе активов финансовой организации
43. Корректирующие индексы, используемые в рамках метода анализа и индексации затрат, методы их расчета в оценке стоимости машин и оборудования
44. Отличия метода прямого сравнения продаж от метода удельных ценовых показателей в оценке стоимости машин и оборудования
45. Анализ степени параметрического сходства оцениваемого объекта и аналогов при использовании метода прямого сравнения продаж машин и оборудования, применение поправочных коэффициентов
46. Физический, технологический и функциональный износ машин и оборудования, их последствия и методы учета в оценке.
47. Структура материальных запасов финансовых организаций и методы оценки их рыночной стоимости.
48. Оценка рыночной стоимости средств на счетах других банков и инвестированных в другие организации.