

Теоретические вопросы по оценочной деятельности, одинаковые для всех направлений квалификационного экзамена

Семинар-практикум «Подготовка к сдаче квалификационного экзамена оценщиков»
из серии профильных образовательных мероприятий Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» для
региональных Оценщиков
на дискуссионной площадке Союза Оценщиков и Экспертов Черноземья
при поддержке СРО «Союз «Федерация специалистов оценщиков» и Комитета по оценочной
деятельности РСПП ВО

Воронеж, 04.10.2017

Разбор теоретических вопросов, общих для всех направлений

1.	Указывается ли вывод о ликвидности в отчете об оценке для целей залога.	Выводы о ликвидности объекта оценки в обязательном порядке указываются в отчете, но не рассматриваются как результат оценки. абз. 4 п. 8 ФСО № 9
2.	Может ли Оценщик привлекать к работе других Оценщиков и специалистов?	Может Данное право Оценщика указано в ст. 14 ФЗ «Об оценочной деятельности» .
3.	В какой форме согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заключается договор на проведение оценки? <ul style="list-style-type: none"> • в простой письменной форме. • в форме, установленной Советом по оценочной деятельности. • в форме, предусмотренной федеральным стандартом оценки. • в форме, предусмотренной внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков. 	Ответ 1 Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме. ч.1 ст. 10 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»

4.	Что должен содержать договор на проведение оценки (выбор из перечня)?	Перечень требований содержится в статье 10 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» . Обязательные требования к договору на проведение оценки
5.	Какой вид стоимости подлежит определению, если вид не указан в договоре?	Ответ: Рыночная стоимость ч.1 ст. 7 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
6.	Должен ли оценщик учитывать спец требования залогодержателя при оценке?	Ответ: Должен, если это оговаривается в задании на оценку п.4 ФСО №9
7.	В каких случаях оценщик может отказаться от оценки?	Ответ: Когда заказчик: - нарушил условия договора - не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки - не обеспечил соответствующие договору условия работы ч.7 ст. 14 ФЗ «Об оценочной деятельности»

8.	<p>Согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать:</p> <ul style="list-style-type: none"> • порядок определения денежного вознаграждения за проведение оценки; • дату определения стоимости; • дату проведения оценки; • возможные для использования при определении стоимости объекта оценки объекты- аналоги. 	<p>Ответ : 2 Перечень обязательных требований к договору установлен в статье 10 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».</p>
9.	<p>На что Оценщик имеет право?</p>	<p>Ответ на указанный вопрос содержится в статье 14 (Права оценщика) ФЗ «Об оценочной деятельности»</p>
10.	<p>Обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:</p> <ul style="list-style-type: none"> • иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; • обеспечивать соблюдение требований ФЗ-135 своими работниками; • предоставлять оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений; • страховать ответственность работников. 	<p>Ответ: 1,2,3 Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор перечислены в статье 15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности»</p>

11.	Какую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию должно содержать Задание на оценку в соответствии с ФСО №13 «Определение инвестиционной стоимости»?	Ответ на данный вопрос указан в п.6 ФСО № 13
12.	При расчёте инвестиционной стоимости изменились характеристики (свойства) объекта оценки, имеющиеся на дату оценки. Можно ли данные изменения учитывать в оценке?	При оценке инвестиционной стоимости в рамках допущений могут быть указаны характеристики, свойства и (или) критерии, уточняющие будущее состояние объекта оценки, рыночной конъюнктуры или иных факторов, прямо или косвенно влияющих на стоимость объекта оценки. В случае наличия предпосылок к изменению характеристик (свойств) объекта оценки, имеющихся на дату оценки согласно информации, представленной заказчиком оценки, осуществление оценки объекта оценки должно производиться с учетом этих изменений. (п. 10 ФСО №13)


13.	Принципы оценки в соответствии с ФСО №3.	Нужно знать п 5 ФСО №3; в ответах был добавлен 4-ый принцип из предыдущей редакции ФСО
14.	Какой вид стоимости определяется при оценке для целей залога?	Ответ: при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. п. 5 ФСО № 9
15.	<p>В соответствии с требованиями 135-ФЗ оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является:</p> <ul style="list-style-type: none"> • учредителем юридического лица- заказчика; • работником юридического лица – заказчика; • акционером юридического лица – заказчика; • работником юридического лица – заказчика; • все перечисленное. 	Ответ: все перечисленное Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика... ч.1 ст. 16 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
16.	Что может содержать задание на оценку согласно ФСО №13 дополнительно к ФСО №1?	Ответ на данный вопрос находится в п.7 ФСО №13

17.	<p>Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327, необходимо проанализировать при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Возможность независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества; • состав оцениваемого имущества; • возможность объединения в отдельно функционирующие составы активов; • возможность изменения функционального назначения как всего состава имущества так и его отдельных частей. 	<p>Ответ: 1 необходимо проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества п. 6 ФСО 9</p>
18.	<p>Верно/полно ли утверждение из ФСО-9: «Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий»?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Нет, этого нет в ФСО-9. • Да. • Да, но необходимо дополнение: «не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу». • Да, но необходимо дополнение: «.....». 	<p>Ответ: 3 п. 15 ФСО 9</p>

19.	Распространяются ли положения ФСО 10 на оценку объектов, объектом оценки в задании на оценку не являются непосредственно машины и оборудование, но машины и оборудование являются частью объекта оценки?	Распространяется только тогда, когда в задании на оценку предусматривается использование настоящего Федерального стандарта оценки с указанием перечня машин и оборудования, на который распространяются данные требования. п. 2 ФСО 10
20.	При определении инвестиционной стоимости как должны учитываться предпосылки к изменению фактических характеристик (свойств) объекта оценки, имеющих на дату оценки согласно информации, представленной заказчиком оценки?	Должны учитываться в рамках допущений п. 10 ФСО № 13
21.	Какой вид стоимости должен определить Оценщик, если в договоре на оценку указано, что определению подлежит разумная стоимость?	Рыночная стоимость ст. 7 ФЗ «Об оценочной деятельности»
22.	Указать функции СРОО	Функции СРОО указаны в ст. 22.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
23.	Для каких целей может быть использована рыночная стоимость в течении 6 мес. с даты составления отчета?	Для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки. ч.2 ст. 12 ФЗ «Об оценочной деятельности»

24.	<p>Что ДОЛЖЕН делать заказчик согласно ФЗ-135?</p> <ul style="list-style-type: none">• исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки;• не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком;• запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц;• не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией.	<p>Ответ: все перечисленные Статья 15.2. ФЗ «Об оценочной деятельности»</p>
25.	<p>От чего зависит наличие права на проведение оценки?</p>	<p>Право на проведение оценки безусловно Статья 6 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</p>

Подробнее. Полезные материалы



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

*в интересах
оценщика!*

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
8 (800) 200-29-50, 8 (495) 626-29-50, srososvet.ru, mail@srososvet.ru

Редакция от 02.10.2017 г.

БАЗА ВОПРОСОВ

квалификационного экзамена Оценщиков

(источник информации – участники экзамена)

<https://srososvet.ru/activities/Obuchenie/kval/> – база вопросов для подготовки к квалификационному экзамену оценщиков по направлениям оценочной деятельности от СРО «Экспертный совет»

<https://yadi.sk/d/-43iTHW93NTACK> – аудиозапись всех необходимых ФСО от Романа Бабенко (РОО, Ростов-на-Дону)