

2017

РАЗБОР ТЕОРЕТИЧЕСКИХ ВОПРОСОВ ДЛЯ
ПОДГОТОВКИ К СДАЧЕ КЭ. **НЕДВИЖИМОСТЬ.**



Бригидина Светлана Юрьевна
Российское общество оценщиков
15.10.2017

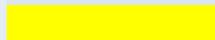


Уважаемые коллеги!

*Данный материал предназначен для облегчения подготовки к КЭ и является мобильным документом, постоянно изменяющимся с учетом появления новой информации. Поэтому огромная просьба к тем, кто уже «отстрелялся», направлять данные о правильных ответах в мой адрес любым, удобным для вас способом (<https://www.facebook.com/groups/1612846565620978/>, [lana98@list.ru](mailto: lana98@list.ru)). То же самое относится и к тем, кто имеет возможность уточнить предлагаемые обоснования ответов.
Заранее огромное спасибо за содействие!*

Корректировки в материал вносятся по аналогии с базой вопросов СРО «Экспертный совет»:

 *Уточнение имеющихся формулировок*

 *Добавление новой информации*

Обращаю Ваше внимание, что все ссылки приведены исключительно для того, чтобы любой из вас мог, ознакомившись с первоисточником, самостоятельно принять для себя решение об ответах на вопросы. Мы все профессионалы и голова – наш основной рабочий инструмент.

*С уважением,
Бригидина Светлана*



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
1	Укажите правильное определение НЭИ.	Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано	п.13. ФСО-7
2	Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка: <ul style="list-style-type: none">• метод предполагаемого использования;• метод выделения;• метод сравнения продаж;• метод капитализации земельной ренты.	Метод предполагаемого использования, метод сравнения продаж и метод капитализации земельной ренты применяются для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.	Методические рекомендации по определению РС ЗУ, утв. распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р
3	В соответствии с чем устанавливаются варианты разрешенного использования земельных участков?	Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства....	Ст.1 ГК РФ
4	Темп прироста стоимости недвижимости больше нормы возврата капитала. Выбрать верное утверждение (как соотносится в данном случае ставка дисконтирования и капитализации). <i>Скорее всего, это вольная трактовка вопроса № 48 данного конспекта</i>	СД > СК И наконец, если инвестор ожидает при продаже получить сумму большую, чем сумма первоначальных инвестиций, то потенциальная доходность (ставка дисконтирования) превышает текущую доходность (ставку капитализации): $R < Y$. В этом случае норма возврата будет отрицательной ($R^{of} < 0$), поскольку ежегодный доход с лихвой обеспечивает и требуемый доход, и требуемую часть возврата первоначального капитала.	Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009. Стр.156-161



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
5	В каком случае допускается перевод земельных участков с/х назначения в другую категорию?	<p>Перевод земель с/х угодий или земельных участков в составе таких земель из земель с/х назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:</p> <ol style="list-style-type: none">1) с консервацией земель;2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко-культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;3) с установлением или изменением черты населенных пунктов;4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов, за исключением размещения на землях, указанных в части 2 настоящей статьи;5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее - линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;9) с размещением объектов социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов.	Ст.7 ФЗ № 172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
6	Определение эффективного возраста	Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни. Время, которым оценивается продолжительность жизни объекта, в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость.	Глоссарий МЭРТ
7	<p>Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?</p> <ul style="list-style-type: none">• неустранимый функциональный или экономический;• устранимый функциональный,• физический.	<p><i>Функциональное устаревание (износ) — потеря стоимости улучшений земельного участка из-за несоответствия их требованиям рынка в целом или по отдельным элементам¹.</i></p> <p>В зависимости от отсутствия, недостаточности или избыточности того или иного элемента улучшений различают следующие варианты функционального устаревания:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ устаревание, связанное с отсутствием или недостаточностью какого-либо элемента;▪ устаревание, связанное с наличием лишнего элемента или избыточностью нужного элемента (избыточная толщина стен, избыточная высота зданий и пр.);▪ устаревание, связанное с наличием элемента, требующего замены или модернизации.	Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009. Стр.247-265
8	Могут ли не собственнику земельного участка принадлежать вещные права на него?	<p>Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:</p> <ul style="list-style-type: none">• право пожизненного наследуемого владения земельным участком;• право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;• сервитуты;• право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом. <p>Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.</p>	Ст.216 ГК РФ



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
9	В каком случае правообладатель земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения может им распоряжаться?	Распоряжение земельным участком, находящимся в пожизненном наследуемом владении, не допускается, за исключением случая перехода права на земельный участок по наследству.	Ст.267 ГК РФ
10	Какие права на землю передаются при приобретении права собственности на здание, расположенное на этом участке?	<p>1. По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.</p> <p>2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.</p> <p>3. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.</p> <p>При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.</p>	Ст.552 ГК РФ
11	Какие права на недвижимое имущество должны регистрироваться: <ul style="list-style-type: none">• право хозяйственного ведения;• право оперативного управления;• право бессрочного пользования;• сервитут;• все перечисленные.	Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.	Ст.131 ГК РФ



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
12	Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости, землю, улучшения?	СК зу < СК еон < СК ул	
13	<p>Исходя из чего, согласно Земельному кодексу Российской Федерации, определяется правовой режим земель?</p> <ul style="list-style-type: none">Из правоустанавливающих документов.Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме.Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.Из особенностей использования земельных участков на определенной территории.	<p>Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.</p>	Ст. 7 ЗК РФ
14	<p>В каких случаях согласно Федеральному закону от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается?</p> <ul style="list-style-type: none">В случае наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы, если ее проведение предусмотрено федеральными законами.В случае изменения целевого назначения земельного участка.В случае отсутствия согласия собственника (собственников) соседнего (соседних) земельного участка (земельных участков).В случае отсутствия утвержденных градостроительных регламентов.	<p>Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую не допускается в случае:</p> <ol style="list-style-type: none">установления в соответствии с федеральными "законами" ограничения перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую либо запрета на такой перевод;наличия отрицательного заключения государственной экологической экспертизы в случае, если ее проведение предусмотрено федеральными "законами";установления несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования и документации по планировке территории, землеустроительной документации.	Ст.4 172-ФЗ



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
15	<p>Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Неустранимым износом или устареванием. • Физическим износом. • Полным износом или устареванием. • Устранимым износом или устареванием. 	<p>Различают устраняемый и неустраняемый физический износ. <i>Устраняемым</i> считается такой износ, издержки на устранение которого экономически целесообразны, то есть издержки меньше вклада в рыночную стоимость объекта из-за устранения этого износа. Устраняемый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его иногда называют отложенным ремонтом и измеряют затратами на этот ремонт. Считается, что разумный покупатель после приобретения объекта недвижимости произведет немедленный ремонт, чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики здания (косметический ремонт, восстановление участков протекающей кровли, ремонт инженерного оборудования и т.д.). Физический износ, издержки на устранение которого экономически нецелесообразны, считается <i>неустраняемым</i>.</p>	<p>Оценка стоимости недвижимости/С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009. Стр.247-265</p>
16	<p>Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога. • Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога • Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка. • Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка. 	<p>Денежная (абсолютная) корректировка - денежная сумма, в которую оценивается различие в характеристиках объекта аналога и оцениваемого объекта. Денежная корректировка может применяться как цене объекта аналога в целом, так и единице сравнения.</p> <p>Стоимостные поправки: а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка.</p>	<p>Глоссарий МЭРТ</p> <p>Оценка недвижимости Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007. Стр.175</p>
17	<p>Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Метод сравнения продаж. • Метод прямой капитализации. • Метод дисконтированных денежных потоков. • Метод валового рентного мультипликатора. • Метод сравнительной единицы. 	<p>Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.]</p> <p>Метод сравнения продаж - определение рыночной стоимости объекта путем анализа цен продаж/предложений сопоставимых объектов (аналогов) и применения к ним корректировок, учитывающих различия между аналогами и объектом.</p> <p>Валовый рентный мультипликатор - показатель, равный отношению цены продажи к валовому доходу от объекта недвижимости.</p>	<p>Оценка недвижимости Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007. Стр.171</p> <p>Глоссарий МЭРТ</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
18	<p>В чьей собственности согласно Лесному кодексу Российской Федерации находятся лесные участки в составе земель лесного фонда?</p> <ul style="list-style-type: none">• В федеральной собственности.• В собственности субъекта Российской Федерации.• В собственности муниципального образования.• В частной собственности.	<p>Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности</p>	<p>ст.8 ЛК РФ</p>
19	<p>Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:</p> <ul style="list-style-type: none">• ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации.• ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.• ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.• ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темп роста, делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года.	<p>Дисконтированная (текущая) стоимость реверсии</p> $\frac{TV}{(1 + disc)^N}$ <p>TV - терминальная стоимость, disc - ставка дисконтирования, N - количество периода прогнозирования.</p> <p>Терминальная стоимость - стоимость объекта недвижимости на момент окончания периода прогнозирования денежных потоков от объекта недвижимости.</p>	<p>Глоссарий МЭРТ</p>
20	<p>При каких условиях расторгается предварительный договор аренды?</p>	<p>Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.</p>	<p>П.6 Ст. 429 ГК РФ</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
21	<p>Всегда ли НЭИ совпадает с фактическим? <i>Скорее всего, это упрощенная версия следующего вопроса:</i></p> <p>Должно ли согласно ФСО-7, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием)?</p> <ul style="list-style-type: none">• Нет правильного ответа.• Да, в любом случае.• В ФСО 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки.• Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта.	<p>Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.</p>	<p>П.14 ФСО-7</p>
22	<p>Что приведено в классификаторе ВРИ Минэка (приказ №540)?</p>	<p>- Наименование вида разрешенного использования земельного участка - Описание вида разрешенного использования земельного участка - Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540</p>
23	<p>Какие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства бывают?</p>	<p>Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:</p> <ol style="list-style-type: none">1) основные виды разрешенного использования;2) условно разрешенные виды использования;3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.	<p>П.1 Ст.37 ГрадК</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
24	<p>Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, и на которые распространяется действие указанного стандарта:</p> <ul style="list-style-type: none">• Застроенный земельный участок.• Объект капитального строительства.• Жилые помещения.• Доли в праве на объект недвижимости.• Воздушные суда.• Нежилые помещения.	<p>Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.</p> <p>Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.</p>	<p>п.3. ФСО-7</p> <p>п.4. ФСО-7</p>
25	<p>Где в соответствии с Градостроительным кодексом РФ указываются границы территориальных зон:</p> <ul style="list-style-type: none">• на карте градостроительного зонирования;• на кадастровой карте субъекта РФ;• на карте территориального зонирования;• на карте развития территорий РФ.	<p>На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.</p> <p>Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.</p>	<p>п.4 Ст.30 ГрадК РФ</p>
26	<p>В чьей собственности находится пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации?</p>	<p>Пруд, обводненный карьер, расположенные в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся соответственно в собственности субъекта Российской Федерации, муниципального образования, физического лица, юридического лица, если иное не установлено федеральными законами.</p>	<p>п.2 ст.8 ВК</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
27	<p>На каком праве могут принадлежать земли сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам?</p> <ul style="list-style-type: none">• право собственности;• право оперативного управления;• право аренды;• право хозяйственного ведения.	<p>Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.</p>	<p>Ст.3 ФЗ «Об обороте земель с/х назначения»</p>
28	<p>Что такое градостроительный регламент?</p>	<p>Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства....</p>	<p>Ст.1 ГК РФ</p>
29	<p>Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?</p> <ul style="list-style-type: none">• Не допускается.• Допускается, если указанное предусмотрено законом.• Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки.• Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра.	<p>При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.</p> <p>В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра</p>	<p>П.5 ФСО-7</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
30	<p>Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе:</p> <ul style="list-style-type: none">• в зависимости от типа недвижимости;• в соответствии с заданием на оценку;• в зависимости от практики сложившейся на рынке;• в соответствии с методическими рекомендациями.	<p>Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;</p>	<p>п.22 г) ФСО-7</p>
31	<p>Какие из перечисленных вещных прав на недвижимость в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость:</p> <ul style="list-style-type: none">• Право хозяйственного ведения.• Право оперативного управления.• Право постоянного пользования.• Сервитут.	<p>Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.</p>	<p>п.1 ст.131 ГК РФ</p>
32	<p>Может ли земельный участок отчуждаться без находящихся на нем строений, если собственник один?</p>	<p>Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.</p>	<p>п.4 ст.35 ЗК РФ</p>
33	<p>Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел кадастровый учет?</p>	<p>Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Продавец при заключении договора купли-продажи обязан предоставить покупателю имеющуюся у него информацию об обременениях земельного участка и ограничениях его использования.</p>	<p>п.1. ст.37 ЗК РФ</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
34	<p>Для определения рыночной стоимости недвижимости методом ДДП какие из перечисленных ниже данных необходимы:</p> <ul style="list-style-type: none">• Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.• Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.• Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.• Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому. <p>Варианты ответов:</p> <ol style="list-style-type: none">1) I, III, IV.2) II, III, IV.3) II, IV.4) I, II, III и IV.	<p>Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.</p> <p>Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Поимущественный налог (налог на недвижимость, слагающийся из налога на землю и налога на имущество) необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.2. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.3. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается стоимость объекта для конкретного инвестора.	<p>П.23 ФСО-7</p> <p>Оценка недвижимости Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007. Стр.135-136</p>
35	<p>Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету:</p> <ul style="list-style-type: none">• должником• кредитором• должником и кредитором, если они юр. лица.	<p>Обязательства, обеспеченные ипотекой подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, в случае, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством РФ о бухгалтерском учете</p>	<p>п.1 ст.3 ФЗ «Об ипотеке»</p>
36	<p>Для какого вида износа стоимость объекта недвижимости не увеличится даже после проведения его реконструкции?</p> <p><i>Наиболее вероятный ответ – для неустранимого</i></p>	<p>Неустранимый износ (устаревание) - износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат.</p>	<p>Глоссарий МЭРТ</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
37	<p>Каким образом оценивается земельный участок при оценке единого объекта недвижимости затратным подходом?</p> <ul style="list-style-type: none">• по НЭИ как условно свободный• по текущему использованию недвижимости как условно свободный.• по кадастровой стоимости.• по инвентаризационной стоимости.	<p>Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования</p>	<p>п.24 д) ФСО-7</p>
38	<p>Какие величины МОГУТ дополнительно указываться в задании на оценку по ФСО 7.</p>	<p>В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none">- рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях);- затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;- убытки (реальный ущерб, упущенная выгода) при отчуждении объекта недвижимости, а также в иных случаях;- затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка.	<p>п.9 ФСО-7</p>
39	<p>Если на ЗУ наложен сервитут, то каких прав лишается собственник?</p> <ul style="list-style-type: none">• владения;• пользования,• распоряжения,• сервитут не лишает собственника ни одного из указанных прав.	<p>Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.</p>	<p>Ст.274 ГК РФ</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
40	<p>В соответствии с чем, определяется порядок пользования земельным участком при переходе права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам:</p> <ul style="list-style-type: none">• с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение;• сложившегося порядка пользования земельным участком;• в соответствии со свидетельством о праве собственности на земельный участок и долей собственников здания и сооружения	<p>В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.</p>	<p>п.1 ст.35 ЗК РФ</p>
41	<p>В связи с чем собственник земельного участка может требовать отмены сервитута?</p>	<p>По требованию собственника земельного участка, обремененного сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.</p>	<p>п.1 ст.276 ГК РФ</p>
42	<p>Вопрос про совместную оценку земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок.</p>	<p>Совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок проводится с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).</p>	<p>п.6 ФСО-7</p>
43	<p>Какие методы оценки земельных участков относятся к сравнительному подходу к оценке?</p>	<p>На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.</p>	<p>Методические рекомендации по определению РС ЗУ, утв. распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. № 568-р</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
44	<p>Какое имущество согласно Федеральному закону от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» может быть заложено по договору ипотеки имущества?</p> <ul style="list-style-type: none">• автотранспортные средства;• оборудование;• машино-места;• ценные бумаги.	<p>По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 ст.130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none">1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона;2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты;6) машино-места.	<p>п.1. ст. 5 ФЗ «Об ипотеке»</p>
45	<p>Исходя из какого предположения в соответствии с ФСО № 7 проводится оценка объекта недвижимости в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?</p> <ul style="list-style-type: none">• Всегда исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения такого объекта оценки.• Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.• Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии, что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов недвижимости Федеральной службы экологического надзора.• ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос.	<p>В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.</p>	<p>п.7 ФСО-7</p>



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
46	<p>Чем в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации устанавливается публичный сервитут?</p> <ul style="list-style-type: none">• законом или иным нормативным правовым актом РФ;• нормативным правовым актом субъекта РФ;• нормативным правовым актом органа местного самоуправления;• договором.	<p>Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.</p> <p>Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.</p>	п.2 Ст.23 ЗК РФ
47	<p>Есть ли в ФСО-7 положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадровой стоимости?</p> <p><i>Возможно, неверно передана формулировка вопроса</i></p>	<p>Положения настоящего Федерального стандарта оценки не распространяются на оценку подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, участков недр, предприятий как имущественных комплексов, а также на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки.</p>	п.3 ФСО-7
48	<p>Если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости (в процентах) больше, чем норма возврата капитала (в процентах), то:</p> <ul style="list-style-type: none">• недостаточно данных для ответа;• ставка дисконтирования (в процентах) будет ниже коэффициента капитализации (выраженного в процентах);• ставка дисконтирования (в процентах) будет выше коэффициента капитализации (выраженного в процентах);• ставка дисконтирования (в процентах) будет равна коэффициенту капитализации (выраженного в процентах).	<p style="text-align: center;">СД > СК</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>И наконец, если инвестор ожидает при продаже получить сумму большую, чем сумма первоначальных инвестиций, то потенциальная доходность (ставка дисконтирования) превышает текущую доходность (ставку капитализации): $R < Y$. В этом случае норма возврата будет отрицательной ($R^{of} < 0$), поскольку ежегодный доход с лихвой обеспечивает и требуемый доход, и требуемую часть возврата первоначального капитала.</p></div>	Оценка стоимости недвижимости/ С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009. Стр.156-161



№пп	Вопрос	Ответ	Источник
49	<p>Какие элементы сравнения НЕ могут быть использованы при оценке недвижимости?</p> <p><i>Видимо, для ответа на данный вопрос надо будет выбрать элементы сравнения, которые отсутствуют в п.22 е) ФСО-7</i></p>	<p>Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:</p> <ul style="list-style-type: none">• передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);• условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);• условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);• вид использования и (или) зонирование;• местоположение объекта;• физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;	п.22 е) ФСО-7