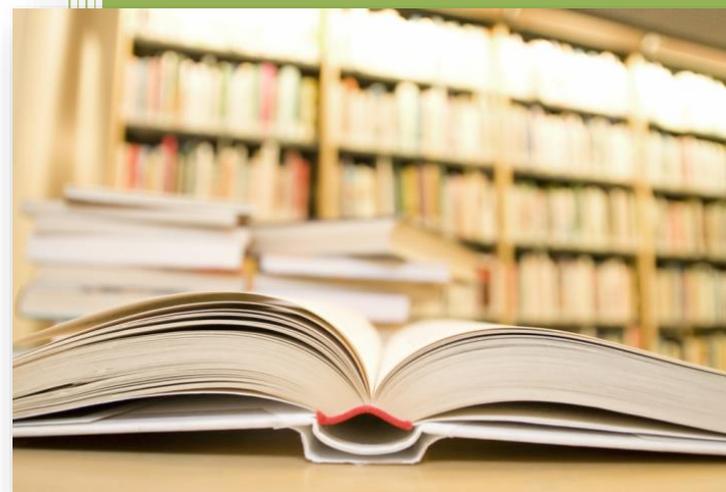


2017

РАЗБОР ТЕОРЕТИЧЕСКИХ ВОПРОСОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К СДАЧЕ КЭ. ОБЩАЯ ЧАСТЬ



Бригидина Светлана Юрьевна
Российское общество оценщиков
10.10.2017



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/>, lan98@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 предлагаемым источником информации, 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	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	П.8 ФСО-9
2	<p>Считается ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации молчание согласием на совершение сделки?</p> <ul style="list-style-type: none">• Всегда считается.• Считается, если соответствующее указание содержится в предложении о совершении сделки.• Не считается, за исключением случаев, установленных законом.• Всегда не считается.	Молчание не считается согласием на совершение сделки, за исключением случаев, установленных законом	Ст.157.1 ГК РФ
3	В каком случае акцепт может быть отозван?	Если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее акцепта или одновременно с ним, акцепт считается не полученным. <i>Т.е. акцепт может быть отозван при условии, что такой отзыв поступает к оференту ранее или, во всяком случае, одновременно с акцептом.</i>	Ст.439 ГК РФ
4	<p>В течение какого срока сохраняет силу доверенность, в которой не указан срок ее действия?</p> <ul style="list-style-type: none">• Бессрочно.• В течение трех лет со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.• В течение года со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.• Такая доверенность считается недействительной.	<p>Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения.</p> <p>Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна.</p>	ст.186 ГК РФ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
5	В чем может выражаться полезный эффект от объекта оценки по ФСО № 13 (прибыль, прирост стоимости и т.д.)?	Полезный эффект от использования объекта оценки может быть реализован в получении различных экономических выгод (например, прибыль, дополнительное увеличение дохода, прирост стоимости имущества)	П.3 ФСО-13
6	До каких пор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации солидарные должники остаются обязанными? <ul style="list-style-type: none">• Каждый должник остается обязанным до момента погашения им своей части обязательства.• До тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.• До тех пор, пока кредитор не подтвердил исполнение обязательства конкретным должником.• В зависимости от условий договора.	Солидарные должники остаются обязанными до тех пор, пока обязательство не исполнено полностью	ст. 323 ГК РФ
7	Может ли Оценщик привлекать к работе других Оценщиков и специалистов?	Оценщик имеет право привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;	Ст.14 135-ФЗ
8	Нужно ли вносить изменения в договор залога при изменении стоимости залога?	Если иное не предусмотрено законом или договором, изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога или возникновения залога в силу закона не является основанием для изменения или прекращения залога.	п.2 Ст.340 ГК РФ
9	Какие формы договора существуют?	Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законом для договоров данного вида не установлена определенная форма. Сделки совершаются устно или в письменной форме (простой или нотариальной).	п.1 ст. 434 ГК РФ п.1 ст.158 ГК РФ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
10	<p>Влечет ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями возникновение иной вещи?</p> <ul style="list-style-type: none">• Всегда влечет.• Влечет, если иное не предусмотрено актами федеральных органов исполнительной власти.• Не влечет, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.• Всегда не влечет.	<p>Замена одних составных частей неделимой вещи другими составными частями не влечет возникновения иной вещи, если при этом существенные свойства вещи сохраняются.</p>	<p>ст. 133 ГК РФ</p>
11	<p>В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации договор в письменной форме может быть заключен путем:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Составления одного документа, подписанного сторонами.2. Обмена письмами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.3. Обмена телеграммами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.4. Обмена электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору <p>Варианты ответов:</p> <ol style="list-style-type: none">1) I.2) I, IV.3) I, II, IV.4) I, II, III, IV.	<p>Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору</p>	<p>ст.434 п.2 ГК РФ</p>



12	Имеет ли закон обратную силу на условия договора?	Если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.	ст. 422 ГК РФ
13	<p>В какой форме согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заключается договор на проведение оценки?</p> <ul style="list-style-type: none">• в простой письменной форме.• в форме, установленной Советом по оценочной деятельности.• в форме, предусмотренной ФСО• в форме, предусмотренной внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.	Договор на проведение оценки заключается в простой письменной форме	Ст.10 ФЗ-135
14	Определение доверенности.	<p>Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.</p> <p>В случае выдачи доверенности нескольким представителям каждый из них обладает полномочиями, указанными в доверенности, если в доверенности не предусмотрено, что представители осуществляют их совместно.</p>	Ст.185 ГК РФ
15	Как определяется величина доли в долевом имуществе, если собственникам не удалось договориться самостоятельно?	Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными	Ст.245 ГК РФ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
16	Какой вид стоимости подлежит определению, если вид не указан в договоре?	<p>В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.</p> <p>Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим ФЗ или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и др.</p>	Ст.7 135-ФЗ
17	Должен ли оценщик учитывать спец. требования залогодержателя при оценке?	<p>При наличии у залогодержателя общедоступных специальных требований, предъявляемых к оценке в целях залога, не противоречащих законодательству Российской Федерации и требованиям федеральных стандартов оценки, оценщик должен проинформировать заказчика о наличии таких специальных требований.</p> <p>Оценщик учитывает данные специальные требования залогодержателя, если это оговаривается в задании на оценку</p>	П.4 ФСО-9
18	В каких случаях оценщик может отказаться от оценки?	<p>Оценщик имеет право отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;</p>	Ст.14 135-ФЗ
19	Какое имущество может быть объектом залога?	<p>Предметом залога может быть всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права, за исключением имущества, на которое не допускается обращение взыскания, требований, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иных прав, уступка которых другому лицу запрещена законом</p>	п.1 Ст. 336 ГК РФ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
20	<p>Согласно Федеральному закону 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>Договор на проведение оценки должен содержать:</p> <ul style="list-style-type: none">- цель оценки;- описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию;- вид определяемой стоимости объекта оценки;- размер денежного вознаграждения за проведение оценки;- дату определения стоимости объекта оценки;- сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с настоящим ФЗ;- наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации;- указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки;- указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 настоящего ФЗ, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;- сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение требований договора на проведение оценки и договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований настоящего ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;- сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 настоящего ФЗ	Ст.10 ФЗ-135



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
21	<p>К какой ответственности привлекается эксперт за дачу заведомо ложных показаний по Арбитражно-процессуальному кодексу:</p> <ul style="list-style-type: none">• административной;• уголовной;• смешанной;• по решению Арбитражного суда.	<p>За дачу заведомо ложного заключения эксперт несет уголовную ответственность, о чем он предупреждается арбитражным судом и дает подписку.</p> <p>Заведомо ложные показание свидетеля, потерпевшего либо заключение или показание эксперта, показание специалиста, а равно заведомо неправильный перевод в суде либо при производстве предварительного расследования - наказываются штрафом в размере до восьмидесяти тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до шести месяцев, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо арестом на срок до трех месяцев.</p>	<p>Ст.55 АПК РФ</p> <p>Ст.307 УК РФ</p>
22	<p>В какой момент возникают права, требующие государственной регистрации?</p>	<p>Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено "законом".</p>	<p>п.2 Ст.8.1 ГК РФ</p>
23	<p>Нужна ли юридическим лицам при передаче полномочий руководителям филиалов нотариальная доверенность?</p> <ul style="list-style-type: none">• да, требуется в любом случае;• нет, не требуется в любом случае.• да, требуется в случаях, предусмотренным законом• доверенность не требуется.	<p>Скорее всего, формулировка данного вопроса представлена неточно, так как приведенные возможные источники не дают однозначного ответа.</p> <p>Возможно, проблема с данным вопросом будет решена при обновлении информации, получаемой в процессе сдачи квалификационного экзамена.</p>	<p>п.3. Ст.55 ГК РФ</p> <p>п.1 Ст.185.1 ГК РФ</p> <p>п.3 Ст.187 ГК РФ</p>

№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
------	--------	-------	----------



24	<p>Может ли имущество, находящееся в залоге, быть предметом залога по другому кредиту?</p>	<p>В случаях, если имущество, находящееся в залоге, становится предметом еще одного залога в обеспечение других требований (последующий залог), требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости этого имущества после требований предшествующих залогодержателей.</p>	<p>п.1,2 ст. 342 ГК РФ</p>
	<p><i>Возможен один из вариантов ответа: - если допускается (не запрещено) предыдущими договорами о залоге.</i></p>	<p>Последующий залог допускается, если иное не установлено законом. Если предшествующий договор залога предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор залога, такой договор залога должен быть заключен с соблюдением указанных условий. При нарушении указанных условий предшествующий залогодержатель вправе требовать от залогодателя возмещения причиненных этим убытков.</p>	
25	<p>Указать формулу расчета фактора фонда возмещения.</p>	$SFF(n, i) = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$	<p>Оценка стоимости недвижимости С.В. Грибовский – М.: Изд. «Маросейка», 2009. Стр.52</p>
26	<p>Указать вид формулы расчета дисконтного множителя на начало периода.</p>	$\frac{1}{(1 + disc)^{n-1}}$ <p>где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.</p>	<p>Глоссарий МЭРТ</p>
27	<p>Указать вид формулы расчета дисконтного множителя на конец периода.</p>	$\frac{1}{(1 + disc)^n}$ <p>где <i>disc</i> - ставка дисконтирования, <i>n</i> - номер периода.</p>	<p>Глоссарий МЭРТ</p>
28	<p>Можно ли обратить взыскание на часть неделимой вещи?</p>	<p>Взыскание может быть обращено на неделимую вещь только в целом, если законом или судебным актом не установлена возможность выделения из вещи ее составной части, в том числе в целях продажи ее отдельно.</p>	<p>Ст.133 ГК РФ</p>



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
29	Определение ликвидационной стоимости (на знание ФСО №2).	<p>Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>	П.8 ФСО-2
30	<p>Что является объектами гражданского права?</p> <ul style="list-style-type: none">• безналичные денежные средства,• бездокументарные ценные бумаги,• нематериальные блага,• убытки,• все кроме убытков	<p>К объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.</p>	Ст.128 ГК РФ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
31	На что Оценщик имеет право?	<p>Оценщик имеет право:</p> <ul style="list-style-type: none">• применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки;• требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;• получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки;• запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, за исключением информации, являющейся государственной или коммерческой тайной; в случае, если отказ в предоставлении указанной информации существенным образом влияет на достоверность оценки объекта оценки, оценщик указывает это в отчете;• привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов;• отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора, не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки либо не обеспечил соответствующие договору условия работы;• требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки объекта оценки, и денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки по определению суда, арбитражного суда или третейского суда;• добровольно приостанавливать право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в СРО оценщиков, в порядке, который установлен внутренними документами СРО оценщиков.	Ст.14 135-ФЗ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
32	<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>Обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор. Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано:</p> <ul style="list-style-type: none">• иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;• соблюдать требования федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками;• страховать свою ответственность за нарушение договора на проведение оценки и ответственность за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности на срок не менее чем один год. Страховая сумма, в пределах которой страховщик обязуется произвести выплату страхового возмещения при наступлении каждого страхового случая в течение срока действия договора обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, не может быть менее чем 5 000 000 рублей;• предоставлять банковскую гарантию, обеспечивающую надлежащее исполнение обязательств по договору на проведение оценки, в случае, если исполнение обязательств по такому договору должно быть обеспечено банковской гарантией, в случаях, предусмотренных законодательством РФ или договором на проведение оценки;• обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;• сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств,	ст. 15.1 ФЗ-135



- препятствующих проведению объективной оценки;
- предоставлять по требованию заказчика договор обязательного страхования ответственности Оценщика, заключенный в соответствии со ст. 24.7 [1];
 - не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ;
 - предоставлять СРОО, членом которой является Оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к отчетам, документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, которая составляет коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной информации, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности;
 - предоставлять в случаях, предусмотренных законодательством РФ, копии хранящихся отчетов или содержащуюся в них информацию правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованиям;
 - хранить копию отчета или копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, третьих лиц и использованных при проведении оценки объекта оценки, на бумажных или электронных носителях либо в форме электронных документов в течение трех лет с даты составления отчета;
 - 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.



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
33	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
34	Когда прекращаются обязательства по предварительному договору?	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.	П.6 Ст.429 ГК РФ
35	Может ли обременяться сервитутом здание, помещение?	Применительно к правилам, предусмотренным статьями 274 - 276 настоящего Кодекса, сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.	Ст.277 ГК РФ
36	В каком случае Эксперт может направить сообщение о невозможности дать заключение?	В случае, если поставленные вопросы выходят за пределы специальных знаний эксперта либо материалы и документы непригодны или недостаточны для проведения исследований и дачи заключения, эксперт обязан направить в суд, назначивший экспертизу, мотивированное сообщение в письменной форме о невозможности дать заключение.	Ст.85 ГПК РФ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
37	Какую дополнительную к указанной в ФСО № 1 информацию <u>должно</u> содержать Задание на оценку в соответствии с ФСО №13 «Определение инвестиционной стоимости»?	<p>Задание на оценку должно содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию:</p> <p>а) сведения о конкретном лице (группе лиц), в интересах которого определяется инвестиционная стоимость объекта оценки;</p> <p>б) сведения о предполагаемом использовании объекта оценки конкретным лицом или группой лиц, в интересах которых осуществляется оценка, после даты оценки (в том числе в составе иного имущества);</p> <p>в) сведения о предполагаемом периоде использования объекта оценки конкретным лицом (группой лиц);</p> <p>г) сведения об ожидаемой (конкретным лицом, в том числе заказчиком оценки) доходности функционирования или использования объекта оценки и (или) о предполагаемом полезном эффекте от использования объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц (например, прибыль или дополнительное увеличение дохода, обусловленные использованием объекта оценки, прирост стоимости имущества);</p> <p>д) иные существенные факторы, относящиеся к объекту оценки, к обстоятельствам конкретного лица (группы лиц), обуславливающие предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки конкретным лицом и (или) группой лиц (при наличии таковых)</p>	П.6 ФСО-13
38	Какой вид стоимости определяется при оценке для целей залога?	<p>Для целей настоящего Федерального стандарта оценки при определении стоимости в целях залога определяется рыночная стоимость. При наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение к рыночной стоимости могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости.</p>	п.5 ФСО-9



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
39	<p>Каких принципов согласно ФСО -3, должен придерживаться оценщик при составлении отчета об оценке?</p> <p>I. В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.</p> <p>II. Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.</p> <p>III. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.</p> <p>IV. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных СРО, членом которой является оценщик, подготовивший отчет</p>	<p>При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:</p> <ul style="list-style-type: none">• в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;• информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;• содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.	п.5 ФСО-3
40	<p>Что повлияет на увеличение ликвидационной стоимости (нужно знать определение)?</p>	<p>Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.</p> <p>При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>	П.8 ФСО-2
41	<p>Если в залоге имущество, включающие плодовые растения, то попадают ли в залог плоды?</p>	<p>На полученные в результате использования заложенного имущества плоды, продукцию и доходы залог распространяется в случаях, предусмотренных законом или договором.</p>	п.3 Ст. 336 ГК РФ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
42	<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	<p>Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p>	<p>Ст.16 135-ФЗ</p>
43	<p>Что <u>может</u> содержать задание на оценку согласно ФСО № 13 дополнительно к ФСО №1?</p>	<p>Задание на оценку может содержать следующую дополнительную к указанной в ФСО N 1 информацию:</p> <p>а) сведения о возможностях финансирования работ и (или) услуг, связанных с объектом оценки, отличных от сложившихся на рынке на дату оценки;</p> <p>б) сведения об объеме планируемых инвестиций, сроке (периоде) инвестирования (в случае предполагаемого изменения функционирования или использования объекта оценки);</p> <p>в) сведения о рисках функционирования или использования объекта оценки в соответствии с его предполагаемым (в соответствии с заданием на оценку) функционированием или использованием;</p> <p>г) сведения о связанных с местоположением объекта оценки характеристиках объекта оценки или его компонентов, влияющих на его привлекательность для конкретного покупателя;</p> <p>д) сведения о правовом статусе объекта оценки, отличном от сложившихся на рынке на дату оценки, или возможности его изменения в соответствии с нуждами конкретного пользователя;</p> <p>е) иные особые условия и обстоятельства</p>	<p>П.7 ФСО-13</p>



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
44	<p>Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, какие из перечисленных ниже данных необходимы:</p> <p>I. Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.</p> <p>II. Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.</p> <p>III. Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.</p> <p>IV. Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.</p> <p>Варианты ответов:</p> <p>1) I, III, IV. 2) II, III, IV. 3) II, IV. 4) I, II, III и IV.</p>	<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> <p>1. Поимущественный налог (налог на недвижимость, состоящий из налога на землю и налога на имущество) необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.</p> <p>2. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.</p> <p>3. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается стоимость объекта для конкретного инвестора.</p>	<p>П.23 ФСО-7</p> <p>Оценка недвижимости Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007.</p> <p>Стр.135-136.</p>
45	<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>При оценке имущества, связанного общим функциональным назначением (далее - комплекс имущества), необходимо проведение анализа возможности независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества</p>	<p>П.6 ФСО-9</p>



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
46	<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 сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу».• Да, но необходимо дополнение: «.....».	<p>Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу</p>	<p>П.15 ФСО-9</p>
47	<p>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?</p>	<p>Если объектом оценки в задании на оценку не являются непосредственно машины и оборудование, но машины и оборудование являются частью объекта оценки, то действие настоящего Федерального стандарта оценки распространяется на процедуру оценки таких машин и оборудования только тогда, когда в задании на оценку предусматривается использование настоящего Федерального стандарта оценки с указанием перечня машин и оборудования, на который распространяются данные требования.</p>	<p>п.2 ФСО-10</p>
48	<p>Является ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога основанием для изменения или прекращения залога?</p> <ul style="list-style-type: none">• Является в любом случае.• Является при наличии требования Банка России.• Не является в любом случае.• Не является, если иное не предусмотрено законом или договором.	<p>Если иное не предусмотрено законом или договором, изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога или возникновения залога в силу закона не является основанием для изменения или прекращения залога.</p>	<p>п.2 Ст.340 ГК РФ</p>



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
49	<p>Могут ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации вещные права на имущество принадлежать лицам, не являющихся собственниками этого имущества?</p> <ul style="list-style-type: none">• Могут.• Не могут.• Могут только в отношении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.• Могут только в отношении права хозяйственного ведения имуществом и права оперативного управления имуществом.	<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
50	<p>При определении инвестиционной стоимости как должны учитываться предпосылки к изменению фактических характеристик (свойств) объекта оценки, имеющих на дату оценки согласно информации, представленной заказчиком оценки?</p>	<p>В случае наличия предпосылок к изменению характеристик (свойств) объекта оценки, имеющих на дату оценки согласно информации, представленной заказчиком оценки, осуществление оценки объекта оценки должно производиться с учетом этих изменений.</p>	П.10 ФСО-13
51	<p>Какой вид стоимости должен определить Оценщик, если в договоре на оценку указано, что определению подлежит разумная стоимость?</p>	<p>В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.</p> <p>Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.</p>	П.7 135-ФЗ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
52	<p>Что такое предварительный договор? (верно ли утверждение, что ...)?</p> <p><i>Вопрос представлен не полностью, к сожалению</i></p> <p><i>Есть иная интерпретация вопроса по данной теме:</i></p> <p>Могут ли условия будущего договора отличаться от предварительного?</p> <p><i>Возможный вариант ответа на вопрос № 2, вытекающий из ГК РФ:</i></p> <p><i>- условия предварительного договора могут быть изменены как соглашением сторон, так и по решению суда...</i></p>	<ol style="list-style-type: none">1. По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.2. Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.3. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора.4. В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.5. В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора. <p>В случае возникновения разногласий сторон относительно условий основного договора такие условия определяются в соответствии с решением суда. Основной договор в этом случае считается заключенным с момента вступления в законную силу решения суда или с момента, указанного в решении суда.</p> 6. 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.	Ст.429 ГК РФ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
53	Указать функции СРОО	<p>Функциями СРО являются:</p> <ul style="list-style-type: none">• разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;• разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;• разработка и утверждение правил и условий приема в члены СРО оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;• представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;• прием в члены и прекращение членства в саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим ФЗ и внутренними документами СРО оценщиков;• контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего ФЗ, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;• ведение реестра членов СРО оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего ФЗ, ФЗ от 01.12.07 года N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов РФ;• организация информационного и методического обеспечения своих членов;• осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций	П.22.1 135-ФЗ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
54	Для каких целей может быть использована рыночная стоимость в течении 6 месяцев. с даты составления отчета?	<p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>	Ст.12 135-ФЗ
55	Обязанности Заказчика оценки.	<p>При проведении оценки заказчик оценки обязан:</p> <ul style="list-style-type: none">• содействовать оценочной компании, оценщику в своевременном и полном проведении оценки, создавать для этого соответствующие условия, предоставлять необходимые информацию и документацию, давать по устному или письменному запросу оценочной компании, оценщика исчерпывающие разъяснения и подтверждения в устной и письменной форме, а также 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, оценщиком. Наличие в запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком для проведения оценки информации и документации сведений, содержащих коммерческую тайну, не может являться основанием для отказа в их предоставлении;• своевременно оплачивать услуги оценочной компании, оценщика в соответствии с договором на проведение оценки, в том числе в случае, если результаты проведения оценки не согласуются с позицией заказчика оценки;• исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки.	Ст.15.2 135-ФЗ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
		<p>Помощник судьи, секретарь судебного заседания, эксперт, специалист, переводчик не могут участвовать в рассмотрении дела и подлежат отводу по основаниям, предусмотренным ст. 21 настоящего Кодекса.</p> <p>Основанием для отвода эксперта является также проведение им ревизии или проверки, материалы которых стали поводом для обращения в арбитражный суд или используются при рассмотрении дела.</p>	Ст.24 АПК РФ
56	В каких случаях Эксперт должен дать самоотвод по АПК?	<p>Судья не может участвовать в рассмотрении дела и подлежит отводу, если он:</p> <ol style="list-style-type: none">1) при предыдущем рассмотрении данного дела участвовал в нем в качестве судьи и его повторное участие в рассмотрении дела в соответствии с требованиями настоящего Кодекса является недопустимым;2) при предыдущем рассмотрении данного дела участвовал в нем в качестве прокурора, помощника судьи, секретаря судебного заседания, представителя, эксперта, специалиста, переводчика или свидетеля;3) при предыдущем рассмотрении данного дела участвовал в нем в качестве судьи иностранного суда, третейского суда или арбитража;4) является родственником лица, участвующего в деле, или его представителя;5) лично, прямо или косвенно заинтересован в исходе дела либо имеются иные обстоятельства, которые могут вызвать сомнение в его беспристрастности;6) находится или ранее находился в служебной или иной зависимости от лица, участвующего в деле, или его представителя;7) делал публичные заявления или давал оценку по существу рассматриваемого дела.	Ст.21 АПК РФ
		<p>При наличии оснований, указанных в ст. 21 - 23 настоящего Кодекса, судья, арбитражный заседатель, помощник судьи, секретарь судебного заседания, эксперт, специалист, переводчик обязаны заявить самоотвод.</p>	Ст.24 АПК РФ



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
57	<p>Верно ли утверждение, что в долевой и совместной собственности должны быть определены доли каждого из собственников?</p> <ul style="list-style-type: none">• да, верно;• верно только для долевой собственности;• верно только для совместной собственности;• неверно ни для одной из перечисленных	<p>1. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.</p> <p>2. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).</p>	П.1,2 Ст.244 ГК РФ
58	<p>Может ли находится делимая вещь в общей собственности?</p>	<p>Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.</p> <p>Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.</p>	П.4 Ст.244 ГК РФ
59	<p>От чего зависит наличие права на проведение оценки?</p>	<p>РФ, субъекты РФ или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим ФЗ.</p> <p>Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством РФ порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки.</p>	Ст.6 135-ФЗ
60	<p>Что такое подход к оценке (п. 7 ФСО №1)?</p>	<p>Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>	п. 7 ФСО-1



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
61	<p>Может ли согласно ФСО-9 проведение оценки объекта оценки осуществляться в предположении его использования не по текущему назначению?</p> <p>I. может в любом случае, указанное обусловлено необходимостью учета наилучшего и наиболее эффективного использования;</p> <p>II. может, при этом, указанное подлежит обязательному согласованию сторонами договора и включается в задание на оценку;</p> <p>III. не может</p> <p>IV. не может, если иное не предусмотрено законодательством о залоге.</p>	<p>Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению подлежит обязательному согласованию со сторонами договора и включается в задание на оценку.</p> <p>При оценке объекта оценки в предположении изменения его текущего использования все затраты, необходимые для реализации альтернативного использования, подлежат обязательному учету.</p>	<p>П.17 ФСО-9</p>
62	<p>Чем обеспечивается исполнение обязательства?</p>	<p>Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.</p>	<p>Ст.329 ГК РФ</p>
63	<p>Согласно ФСО-9, какие дополнительные к указанным в ФСО-1 результаты, подготовленные в соответствии с заданием на оценку, должен содержать отчет об оценке объекта оценки?</p> <ul style="list-style-type: none">• иные расчетные величины;• выводы и рекомендации;• дополнительных результатов не предусмотрено. <p><i>Скорее всего, вопрос содержит опечатку, так как ответ подразумевает другой ФСО</i></p>	<p>Отчет об оценке должен содержать следующие дополнительные к указанным в ФСО - 3 результаты:</p> <ul style="list-style-type: none">- стоимость (стоимости) объекта оценки в соответствии с видами стоимости, предусмотренными пунктом 5 настоящего Федерального стандарта оценки;- иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.	<p>п.8 ФСО-9</p>



№ пп	Вопрос	Ответ	Источник
64	<p>Что, в соответствии с ФСО-2, является результатом оценки?</p> <p>I. стоимость объекта оценки и выводы, полученные оценщиком в соответствии с заданием на оценку;</p> <p>II. Федеральные стандарты не определяют, что является результатом оценки;</p> <p>III. стоимость объекта оценки, полученная различными подходами к оценке;</p> <p>IV. итоговая величина стоимости объекта оценки.</p>	<p>Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки</p>	<p>п.4 ФСО-2</p>
65	<p>Что в соответствии с ФСО-1 является итоговой величиной стоимости?</p> <p>I. Федеральные стандарты оценки не содержат понятия «итоговая величина стоимости».</p> <p>II. Стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки.</p> <p>III. Стоимость объекта оценки, рекомендуемая для целей совершения сделки с объектом оценки и рассчитанная путем обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.</p> <p>IV. Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.</p>	<p>Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.</p>	<p>п.6 ФСО-1</p>
66	<p>Что должно содержаться, в соответствии ФСО-3, в разделе основных фактов и выводов отчета об оценке объекта оценки?</p> <ul style="list-style-type: none">• результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;• итоговая величина стоимости объекта оценки;• основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;• ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	<p>В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:</p> <ul style="list-style-type: none">- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;- общая информация, идентифицирующая объект оценки;- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;- итоговая величина стоимости объекта оценки;- ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости;	<p>п.8е ФСО-3</p>

