

# **Сдаем КЭ: Теоретическая часть**

**Козин П.А.  
д.т.н., проф.,  
Председатель Санкт-петербургского  
научно-методического совета по  
оценке**

Санкт-Петербург  
26 октября 2017г.

## **ВОПРОСЫ по РАЗДЕЛАМ (не менее 1500):**

- ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ДЛЯ ВСЕХ НАПРАВЛЕНИЙ (не менее 150)
- ВОПРОСЫ ДЛЯ НАПРАВЛЕНИЯ «ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА» (не менее 200)
- ВОПРОСЫ ДЛЯ НАПРАВЛЕНИЯ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» (не менее 200)
- ВОПРОСЫ ДЛЯ НАПРАВЛЕНИЯ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА» (не менее 200)
- В практическую часть по каждому направлению – не менее 200 вопросов

## **ВОПРОСЫ по направлениям:**

### **«ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА» и «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» (40)**

- ВОПРОСЫ на знание правовых актов РФ (10)
- ВОПРОСЫ по НАПРАВЛЕНИЯМ ОД (15)
- ТЕСТОВЫЕ ЗАДАЧИ простые (10)
- ТЕСТОВЫЕ ЗАДАЧИ сложные (5)

### **«ОЦЕНКА БИЗНЕСА» (54)**

- ВОПРОСЫ на знание правовых актов РФ (10)
- ВОПРОСЫ по НАПРАВЛЕНИЮ «ОБ» (20)
- ТЕСТОВЫЕ ЗАДАЧИ простые (20)
- ТЕСТОВЫЕ ЗАДАЧИ сложные (4)

# ВОПРОСЫ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:

- Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей
- Оценка для целей залога, понятие и основание возникновения предмета залога
- Объекты гражданских прав и их оборот
- Понятия, виды, условия недействительности сделок, ничтожные и оспоримые сделки
- Представительство, доверенность, срок доверенности, передоверие, прекращение и последствия прекращения доверенности, реестр доверенностей
- Основания возникновения гражданских прав и обязанностей, право собственности и иные вещные права
- Обязательства, способы их обеспечения, порядок и сроки исполнения взыскания
- Гражданско-правовой договор (понятие, виды, предмет, содержание, форма, существенные условия)
- Участие эксперта, специалиста в судебной экспертизе

# ВОПРОСЫ для НАПРАВЛЕНИЯ «ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:

- а) вопросы на знание нормативных правовых актов Российской Федерации, связанных с объектами оценки соответствующего направления оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки в части, касающейся объектов оценки соответствующего направления оценочной деятельности, в том числе по следующим темам:
  - требования к проведению оценки движимого имущества, установленные федеральными стандартами оценки;
  - правовое регулирование оборота движимого имущества;
  - правовое регулирование финансовой аренды (лизинга);
- б) теоретические вопросы в области оценочной деятельности в части, касающейся объектов оценки соответствующего направления оценочной деятельности, в том числе по следующим темам:
  - индексация;
  - функции сложного процента;
  - дисконтирование и капитализация;
  - особенности определения стоимости движимого имущества, переданного по договору финансовой аренды (лизинга) или выкупленного предмета лизинга;
  - специализированные и неспециализированные активы;
  - операционные и неоперационные активы;
  - подходы и методы оценки движимого имущества;
  - порядок согласования результатов оценки.

# ВОПРОСЫ для НАПРАВЛЕНИЯ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»:

- а) вопросы на знание нормативных правовых актов Российской Федерации, связанных с объектами оценки соответствующего направления оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки в части, касающейся объектов оценки соответствующего направления оценочной деятельности, в том числе по следующим темам:
  - требования к проведению оценки недвижимости, установленные федеральными стандартами оценки;
  - права на недвижимость;
  - правовое регулирование земельных отношений;
  - перевод земель или земельных участков из одной категории в другую;
  - особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения;
  - классификация объектов недвижимости;
  - правовые основы территориального планирования и градостроительного зонирования;
  - требования к использованию и охране земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон;
  - правовое регулирование ипотеки (залога недвижимости);
- б) теоретические вопросы в области оценочной деятельности в части, касающейся объектов оценки соответствующего направления оценочной деятельности, в том числе по следующим темам:
  - функции сложного процента;
  - дисконтирование;
  - индексация;
  - наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости;
  - подходы и методы оценки недвижимости.

# ВОПРОСЫ для НАПРАВЛЕНИЯ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА»:

- а) вопросы на знание нормативных правовых актов Российской Федерации, связанных с объектами оценки соответствующего направления оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки в части, касающейся объектов оценки соответствующего направления оценочной деятельности, в том числе по следующим темам:
  - правоспособность, учредительные документы и государственная регистрация юридического лица;
  - органы управления юридического лица;
  - организационно-правовые формы юридических лиц;
  - уставный капитал юридического лица;
  - представительства и филиалы юридического лица;
  - распоряжение имуществом юридического лица;
  - совершение сделок акционерным обществом;
  - ценные бумаги, виды ценных бумаг;
  - результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации. Распоряжение результатами интеллектуальной деятельности или средствами индивидуализации;
  - понятие и признаки несостоятельности (банкротства) юридического лица;
  - оценка имущества должника в рамках процедур, применяемых в деле о банкротстве;
  - оценка кредитных организаций;
  - система налогов и сборов;
- б) теоретические вопросы в области оценочной деятельности в части, касающейся объектов оценки соответствующего направления оценочной деятельности, в том числе по следующим темам:
  - функции сложного процента;
  - дисконтирование;
  - капитализация;
  - подходы и методы к оценке бизнеса;
  - финансовый анализ;
  - терминальная стоимость (модель Гордона).

## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**Какие виды объектов оценки  
бывают?**

**Варианты:**

- I. Обязательства (долги);**
- II. Рыночная арендная плата;**
- III. Убытки;**
- IV. Ущерб;**
- V. Все перечисленное.**



## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**В какой форме согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» заключается договор на проведение оценки:**

1. В простой письменной форме.
2. В форме, установленной Советом по оценочной деятельности.
3. В форме, предусмотренной федеральным стандартом оценки.
4. В форме, предусмотренной внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**Считается ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации молчание согласием на совершение сделки?**

1. Всегда считается.
2. Считается, если соответствующее указание содержится в предложении о совершении сделки.
3. Не считается, за исключением случаев, установленных законом.
4. Всегда не считается.

## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**Если в залоге имущество,  
включающие плодовые растения  
то попадают ли в залог плоды?**

1. Да
2. Нет
3. По договоренности сторон
4. Залог распространяется в случаях, предусмотренных законом или договором.

## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**Если меняется собственник, то прекращаются ли права:**

1. Право бессрочного пользования;
2. Право пожизненного наследования;
3. Сервитут;
4. Вообще не прекращаются.

## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**Считается ли в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации молчание согласием на совершение сделки?**

1. Всегда считается.
2. Считается, если соответствующее указание содержится в предложении о совершении сделки.
3. Не считается, за исключением случаев, установленных законом.
4. Всегда не считается.

## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**В течение какого срока сохраняет силу доверенность, в которой не указан срок ее действия?**

1. Бессрочно

2. В течение трех лет со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

3. В течение года со дня ее совершения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

4. Такая доверенность считается недействительной.

## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**Как определяется величина доли в долевом имуществе, если собственникам не удалось договориться?**

1. По соглашению сторон
2. Исходя из стоимости имущества
3. По решению суда
4. Доли определяются равными

## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**Верно ли утверждение, что в долевой и совместной собственности должны быть определены доли для каждого из собственников**

- Да, верно;
- Верно только для долевой собственности;
- Верно только для только для совместной собственности;
- Неверно ни для одной из перечисленных.



## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**До каких пор в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации солидарные должники остаются обязанными?**

1. Каждый должник остается обязанным до момента погашения им своей части обязательства.

2. До тех пор, пока обязательство не исполнено полностью.

3. До тех пор, пока кредитор не подтвердил исполнение обязательства конкретным должником.

4. В зависимости от условий договора.

# Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:

**В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации договор в письменной форме может быть заключен путем:**

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.

1. 1

2. 1,4

3. 1,2,4

4. 1,2,3,4

## **Примеры ВОПРОСОВ для всех НАПРАВЛЕНИЙ:**

**К какой ответственности привлекается эксперт за дачу заведомо ложных показаний по Арбитражно-процессуальному кодексу:**

1. административной;
2. уголовной;
3. смешанной;
4. по решению Арбитражного суда.

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:

**Какие методы оценки могут быть использованы при оценке множества машин и оборудования?**

- методы индивидуальной оценки;
- методы выборочной оценки;
- методы групповой оценки;
- методы массовой оценки.

1. 1,3,4

2. 1,2,4

3. 1,2

4. 1,4

## **Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:**

**В каком случае стоимость демонтированного оборудования равна стоимости аналогичного оборудования на рынке?**

- никогда;
- если затраты на демонтаж оплачиваются покупателем;
- если затраты на демонтаж оплачиваются продавцом;
- всегда ниже стоимости аналогичного оборудования на рынке.

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:

**Стоимость установленного оборудования, требующего значительных затрат на монтаж оценивалось с учетом допущения об изменении текущего местоположения:**

- Всегда ниже стоимости аналогичного неустановленного оборудования с учетом затрат на монтаж и демонтаж и с износом.
- Всегда ниже стоимости аналогичного неустановленного оборудования с учетом затрат на монтаж.
- Равна стоимости аналогичного неустановленного оборудования если обязательства по монтажу падают на покупателя
- Равна стоимости аналогичного неустановленного оборудования если обязательства по монтажу падают на продавца
- Стоимость не зависит

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:

Как проводится расчет нормы возврата капитала по методу Ринга:

1.  $NB = 1 - n / NCC$ ,  $n$  - оставшийся срок экономической жизни,  $NCC$  - нормативный срок службы.
2.  $NB = Y / (1 + Y)^{n-1}$ ,  $Y$  - ставка дохода на инвестиции,  $n$  - оставшийся срок экономической жизни.
3.  $NB = Y + 1 / n$ ,  $Y$  - ставка дохода на инвестиции,  $n$  - оставшийся срок экономической жизни.
4.  $NB = 1 / n$ ,  $n$  - эффективный возраст,
5.  $NB = 1 / n$ ,  $n$  - оставшийся срок экономической жизни.

## **Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:**

**Где закрепляется то, как именно должен проводиться осмотр машин и оборудования?**

- Закон об оценочной деятельности
- ФСО
- Договор на оценку
- Задание на оценку



## **Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:**

**Должен ли оценщик согласно ФСО 10 учитывать стоимость нематериальных активов в составе стоимости оборудования, если эксплуатация такого оборудования невозможна без использования нематериальных активов?**

1. Должен.
2. Не должен.
3. Зависит от задания на оценку.
4. В ФСО 10 нет упоминания об оценке нематериальных активов.

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:

**В каких методах расчета физического износа учитывается хронологический возраст объекта:**

- I. Метод экспоненциальной кривой
- II. Метод логистической кривой
- III. Метод эффективного возраста
- IV. Метод линейной зависимости износа от хронологического возраста
- V. Метод ухудшения диагностического параметра
- VI. Метод экспертных оценок физического состояния
- VII. Метод определения устранимого износа по нормативной стоимости капитального ремонта

1. 1,3,4

2. 1,2,4

3. 2,4,5

4. 1,2,3,4

5. 4,5,6

6. 4,6,7

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:

К методам затратного подхода при оценке оборудования относятся:

- I. Метод равноэффективного функционального аналога
- II. Метод прямого сравнения с объектом аналогом с внесением направленных качественных корректировок
- III. Метод индексации (трендов) с помощью ценовых индексов затратного типа
- IV. Метод, опирающийся на расчет себестоимости изготовления
- V. Метод моделирования статистических зависимостей затратного типа

1) 1,3,4,5

3) 1,5

2) 1,2,3,4,5

4) 3,4,5

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»:

В соответствии с федеральным стандартом оценки задание на оценку объекта оценки (машины или оборудование) должно содержать следующую дополнительную информацию:

I. Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации

II. Допущение об оценке машин и оборудования как единого целого при условии прекращения их использования в составе действующего имущественного комплекса

III. Информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)

IV. Допущение об оценке машин и оборудования при условии перемещения с их текущего местоположения как отдельных объектов

1.1,3

2.2,3

3. 1,4

Козин Петр Александрович

4. все перечисленное

# **Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:**

**Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:**

- I. Метод предполагаемого использования.**
- II. Метод выделения.**
- III. Метод сравнения продаж.**
- IV. Метод капитализации земельной ренты.**

## **Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:**

**Какие методы согласно Методическим рекомендациями №568-р не используются для оценки незастроенных земельных участков:**

- А. Метод сравнения продаж
- Б. Метод капитализации земельной ренты
- В. Метод остатка
- Г. Метод предполагаемого использования
- Д. Все вышеперечисленное используется

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:

**Укажите тип износа, если у объекта избыточный фундамент. Должны были построить 30-этажное жилое здание, но в процессе строительства дали разрешение только на строительства 10-этажного здания. Построено 10-этажное здание. Несущая способность фундамента рассчитана на 30-этажей. (в том числе по затратам). В данном случае каким износом обладает это здание?**

Варианты:

- - Физический, устранимый
- - Физический, неустрашимый
- - Устранимый, функциональный
- - Неустрашимый, функциональный и экономический

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:

**Исходя из чего согласно ЗК РФ определяется правовой режим земель?**

- 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.



## Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:

**Какие права на недвижимое имущество должны регистрироваться?**

- право хозяйственного ведения;
- право оперативного управления;
- право бессрочного пользования;
- сервитут;
- все перечисленные.

# Какой собственности могут быть земли лесного фонда?

- федеральной;
- субъекта РФ;
- муниципальная;
- ВСЕХ ВИДОВ.

## **Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:**

**В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются границы территориальных зон:**

- на карте градостроительного зонирования;
- на кадастровой карте субъекта РФ;
- на карте территориального зонирования;
- на карте развития территорий РФ.

## Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:

**Как изменится стоимость при расчете ДДП, если ставка дисконтирования снижается на 1%, а ставка капитализации терминальной стоимости увеличивается на 1%.**

Варианты:

- - снижается
- - увеличивается
- - не меняется
- - недостаточно данных

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:

**В соответствии с чем, определяется порядок пользования земельным участком при переходе права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам:**

- 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. **недостаточно данных**

## Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:

**Может ли земельный участок отчуждаться отдельно от находящихся на нем строений, если ЗУ и строение на нем принадлежат одному и тому же собственнику?**

Варианты:

- Может
- Не может
- Может по соглашению сторон

# Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»:

**Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:**

- 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.

## **Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА»:**

### **Что повлияет на увеличение ликвидационной стоимости предприятия?**

- списание дебиторской задолженности;
- признанные пени и штрафы в пользу поставщика;
- сокращение сроков продажи основных средств;
- начисление вознаграждения арбитражному управляющему.



## Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА»:

**Что уменьшит денежный поток на инвестированный капитал?**

Варианты ответов:

- увеличение амортизации;
- признание части кредиторской задолженности безнадежной;
- уменьшение денежных средств на расчётном счете компании;
- затраты на обслуживание личного самолета генерального директора.

## **Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА»:**

### **Как влияет на денежный поток от операционной деятельности (CFO):**

- уменьшение резервов по дебиторке,
- начисление амортизации по зданию,
- капитальные вложения в здание,
- реализация товаров в кредит.

## **Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА»:**

**Какую прибыль нельзя применять в мультипликаторе P/E для оценки сельскохозяйственной компании, выращивающей масличные культуры?**

- прибыль последнего финансового года;
- прибыль последних 12 месяцев;
- прибыль последнего квартала;
- усредненную прибыль трех последних лет.

## Примеры ВОПРОСОВ по «ОЦЕНКЕ БИЗНЕСА»:

**Чем определяются долгосрочные темпы роста?**

- макропрогнозы;
- отраслевые прогнозы;
- исторические темпы роста;
- исторические объемы реинвестирования прибыли по данным управленческой отчетности.



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**