

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

РКО

Российская
коллегия оценщиков

Подготовка к квалификационному экзамену в области оценочной деятельности

Школьников Ю. В.

г. Москва, 30 июня 2017 г.

Изменения ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции

ФЗ от 02.06.2016 N 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федеральный закон от 02.06.2017 вступил в силу со дня его официального опубликования (02.06.2016), за исключением отдельных положений.

Положения, касающиеся квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, вступают в силу **с 1 июля 2017 года.**

Для лиц, являющихся членами саморегулируемых организаций оценщиков по состоянию на 1 января 2017 года, положения, обязывающие оценщика осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате, применяются с 1 апреля 2018 года.

Основные положения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности

(в ред. ФЗ от 02.06.2016 №172-ФЗ)

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

- Оценщик может осуществлять оценочную деятельность по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.
- Квалификационный экзамен проводится уполномоченным Правительством РФ органом в целях подтверждения уровня квалификации.
- Порядок формирования перечня экзаменационных вопросов, проведения и сдачи квалификационного экзамена, предусматривающий в том числе порядок участия претендента в квалификационном экзамене, порядок определения результатов квалификационного экзамена, порядок подачи и рассмотрения апелляций, утверждается уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности
- За прием квалификационного экзамена с претендента может взиматься плата, размер и порядок взимания которой устанавливаются органом, уполномоченным на проведение квалификационного экзамена.
- К квалификационному экзамену допускается претендент, получивший высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в области оценочной деятельности.
- К повторной сдаче квалификационного экзамена претендент допускается не ранее чем через девяносто дней.

Квалификационный аттестат

(в ред. ФЗ от 02.06.2016 №172-ФЗ)

Квалификационный аттестат выдается органом, уполномоченным на проведение квалификационного экзамена, при условии, что лицо, претендующее на его получение (далее - претендент):

- сдало квалификационный экзамен;
- имеет на дату подачи заявления о выдаче квалификационного аттестата стаж (опыт) работы, связанной с осуществлением оценочной деятельности, не менее трех лет. Не менее года из последних трех лет указанного стажа (опыта) работы должно приходиться на работу в должности помощника оценщика или оценщика.

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует в течение указанного срока.

Оценщик в течение каждых трех календарных лет начиная с года, следующего за годом получения квалификационного аттестата, обязан подтверждать квалификацию путем сдачи квалификационного экзамена

Наличие квалификационного аттестата – обязательное условие членства в СРО оценщиков.

Приказ Минэкономразвития № 257 от 29.05.2017

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Об утверждении Порядка формирования перечня экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, порядка проведения и сдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, в том числе порядка участия претендента в квалификационном экзамене в области оценочной деятельности, порядка определения результатов квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, порядка подачи и рассмотрения апелляций, предельного размера платы, взимаемой с претендента за прием квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, типов, форм квалификационных аттестатов, порядка выдачи и аннулирования квалификационного аттестата

Утвержден 29 мая 2017 г.

«Обнаружен» 27 июня 2017 г. Статус – «не опубликован»

За 2 дня до вступления в силу требований, касающихся квалификационного экзамена в области оценочной деятельности

Приказ вступает в силу с 1 июля 2017 г.

Полномочия органа, уполномоченного на проведение квалификационного экзамена в области оценочной деятельности предполагается передать Федеральному бюджетному учреждению «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

Основные положения квалификационного экзамена в соответствии с Приказом № 257

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

- Перечень вопросов квалификационного экзамена должен содержать не менее 1 500 вопросов

- Перечень должен иметь следующую структуру:

1) общая часть.

Общая часть содержит вопросы на знание норм законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, иных нормативных правовых актов, связанных с оценочной деятельностью, федеральных стандартов оценки в части, являющейся общей для всех направлений оценочной деятельности.

Количество вопросов, включенных в общую часть Перечня, должно составлять 10 процентов от общего количества вопросов Перечня.

Вопросы общей части Перечня оформляются в виде тестового задания с представленными на выбор вариантами ответов (не менее трех);

2) специальная часть.

Специальная часть формируется по направлениям оценочной деятельности:

- оценка недвижимости.
- оценка движимого имущества.
- оценка бизнеса.

Количество вопросов, включенных в специальную часть Перечня, должно составлять 40 процентов от общего количества вопросов Перечня и иметь равное количество вопросов по каждому из направлений оценочной деятельности.

3) практическая часть.

Практическая часть содержит вопросы практического значения, содержащие задачи, оформленные в виде тестового задания, и практические задачи с представленными на выбор вариантами ответов (не менее четырех).

Указанные задачи должны иметь один однозначно определяемый правильный ответ.

Количество задач, включенных в практическую часть Перечня, должно составлять 50 процентов от общего количества вопросов Перечня и иметь равное количество задач по каждому из направлений оценочной деятельности.

Основные положения квалификационного экзамена в соответствии с Приказом № 257

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Перечень не подлежит раскрытию, за исключением получения доступа к соответствующим вопросам в ходе квалификационного экзамена.

Уполномоченный орган осуществляет прием квалификационного экзамена в специализированных помещениях.

Пункт приема квалификационного экзамена должен быть оборудован:

- системой видеонаблюдения, обеспечивающей видеонаблюдение и запись видеоизображений пункта приема квалификационного экзамена в период проведения квалификационного экзамена;
- местами для сдачи квалификационного экзамена;
- компьютерной техникой (персональный компьютер, работающий под управлением операционной системы Microsoft Windows (версии 7 и выше), оснащенный клавиатурой, мышью, монитором и принтером) с установленным программным обеспечением для проведения квалификационного экзамена и доступом к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

Претендент вправе ознакомиться с вопросами, на которые были даны неправильные ответы либо ответы отсутствовали, в течение 1 часа (60 минут) с момента получения результата выполнения индивидуального задания, и воспользоваться учебными и (или) справочными материалами, необходимыми для проверки данных им ответов, а также воспользоваться сетью "Интернет".

Основные положения квалификационного экзамена в соответствии с Приказом № 257

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Индивидуальные задания по направлениям оценочной деятельности "Оценка недвижимости" и "Оценка движимого имущества" состоят из 40 вопросов каждое и формируются в следующем порядке:

- а) вопросы на знание норм законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения в области оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки (**10 вопросов**);
- б) вопросы на знание норм законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, иных нормативных правовых актов, связанных с оценкой объектов оценки, относящихся к соответствующему направлению оценочной деятельности (**5 вопросов**);
- в) теоретические вопросы в области оценочной деятельности в части, касающейся оценки объектов оценки, относящихся к соответствующему направлению оценочной деятельности (**10 вопросов**);
- г) вопросы практического значения, содержащие задачи, оформленные в виде тестового задания по оценке объектов оценки, относящихся к соответствующему направлению оценочной деятельности (**10 задач**);
- д) вопросы практического значения, содержащие практические задачи с представленными на выбор вариантами ответов (не менее четырех) по оценке объектов оценки, относящихся к соответствующему направлению оценочной деятельности (**5 задач**).

Претендент, получивший за ответы на все вопросы индивидуального задания по направлениям оценочной деятельности "Оценка недвижимости" и "Оценка движимого имущества" не менее 45 баллов (69 процентов от выполненных заданий), считается сдавшим квалификационный экзамен по соответствующему направлению оценочной деятельности.

Основные положения квалификационного экзамена в соответствии с Приказом № 257

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Индивидуальное задание по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" состоит из 54 вопросов и формируется в следующем порядке:

- а) вопросы на знание норм законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, иных нормативных правовых актов, регулирующих отношения в области оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки (в том числе вопросы, ... включая оценку для целей залога(?)) (**10 вопросов**);
- б) вопросы на знание норм законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, иных нормативных правовых актов, связанных с оценкой объектов оценки, относящихся к направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" (**5 вопросов**);
- в) теоретические вопросы в области оценочной деятельности в части, касающейся оценки стоимости объектов оценки, относящихся к направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" (**15 вопросов**);
- г) вопросы практического значения, содержащие задачи с представленными на выбор вариантами ответов (не менее четырех) по определению стоимости объектов оценки, относящихся к направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" (**20 задач**);
- д) вопросы практического значения, содержащие практические задачи с представленными на выбор вариантами ответов (не менее четырех) по определению стоимости объектов оценки, относящихся к направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" (**4 задачи**).

Претендент, получивший за ответы на все вопросы индивидуального задания по направлению оценочной деятельности "Оценка бизнеса" не менее 63 баллов (70 процентов от выполненных заданий), считается сдавшим квалификационный экзамен по указанному направлению оценочной деятельности

Порядок сдачи квалификационного экзамена

Анкета

В электронной форме на официальном сайте уполномоченного органа в сети «Интернет» с приложением копий документов

Регистрация

Уполномоченный орган обеспечивает регистрацию претендента или отказывает в регистрации в течение 5 рабочих дней со дня заполнения анкеты

Уведомление

Уполномоченный орган направляет претенденту эл. сообщение с логином и паролем в течение 5 рабочих дней с даты регистрации

Приглашение

Информация о дате, времени и месте проведения экзамена направляется уполномоченным органом претенденту сообщением, также указывается на сайте (в течение 10 рабочих дней с даты рег.; за 10 рабочих дней до экзамена)

Экзамен

проводится не позднее 20 рабочих дней с даты регистрации в пунктах приема квалификационного экзамена. **Общее время 2 часа 30 минут.** Результат - претенденту после окончания квалификационного экзамена.

Основные положения квалификационного экзамена в соответствии с Приказом № 257

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Претендент вправе ознакомиться с вопросами, на которые были даны неправильные ответы либо ответы отсутствовали, в течение 1 часа (60 минут) с момента получения результата выполнения индивидуального задания, и воспользоваться учебными и (или) справочными материалами, необходимыми для проверки данных им ответов, а также воспользоваться сетью "Интернет".

Апелляция

Претендент в день проведения квалификационного экзамена вправе подать апелляцию в уполномоченный орган на результат квалификационного экзамена

30 календарных дней на рассмотрение.

Результаты - электронным сообщением претенденту.

В случае если по результатам пересчета количества баллов, претендент считается сдавшим квалификационный экзамена, в соответствующий протокол результатов квалификационного экзамена вносятся изменения.

В случае если по результатам пересчета количества баллов, претендент считается не сдавшим квалификационный экзамен, повторная сдача квалификационного экзамена осуществляется через 90 дней.

Порядок получения квалификационного аттестата

Заявление

Заявление на бумажном носителе + копии документов

Уведомление

Уполномоченный орган уведомляет о получении заявления не позднее 3 рабочих дней со дня его получения путем направления электронного сообщения

Решение

В течение 5 рабочих дней с момента получения заявления уполномоченный орган принимает решение о выдаче квалификационного аттестата или об отказе в выдаче

Уведомление о решении

Уполномоченный орган уведомляет о принятии решения о выдаче / отказе в выдаче квалификационного аттестата не позднее 5 рабочих дней с даты принятия решения путем направления электронного сообщения

Выдача квалификационного аттестата

не позднее 10 рабочих дней с даты принятия решения о выдаче квалификационного аттестата или с даты принятия соотв. решения по итогам рассмотрения апелляций или судебных актов

Документы, представляемые претендентом

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

К регистрационной анкете прилагаются копии документов, подтверждающих наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности, копия платежного документа, подтверждающего внесение платы за прием квалификационного экзамена.

Претендент допускается к сдаче квалификационного экзамена при предъявлении паспорта гражданина Российской Федерации или иного документа, удостоверяющего его личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также оригиналов документов, подтверждающих наличие высшего образования и (или) профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности, в соответствии с требованиями, установленными частью четвертой статьи 21.1 Закона об оценочной деятельности, и оригинала платежного документа, подтверждающего внесение платы за прием квалификационного экзамена.

К заявлению прилагаются заверенные в установленном порядке копии документов, подтверждающие наличие у претендента стажа работы, связанной с осуществлением оценочной деятельности, соответствующего требованиям абзаца третьей части третьей статьи 21.2 Закона об оценочной деятельности и **(или) заверенные в установленном порядке выписки из указанных документов.**

Стаж (опыт) работы, связанной с осуществлением оценочной деятельности, может быть подтвержден соответствующими записями в трудовой книжке, трудовым договором с приложением должностной инструкции, договором на проведение оценки объектов оценки, выпиской из реестра саморегулируемой организации оценщиков о выполненных отчетах об оценке, выпиской из реестра саморегулируемой организации оценщиков о подготовленных экспертных заключениях на отчеты об оценке объектов оценки.

Раскрытие информации по квалификационному экзамену

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

11 мая 2017 года на сайте Министерства экономического развития Российской Федерации размещены перечни обобщенных тем по направлениям оценочной деятельности :

- Перечень обобщенных тем экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности
- Перечень обобщенных тем экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса и нематериальных активов и интеллектуальной собственности»
- Перечень обобщенных тем экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

Указанные перечни содержали ссылки на устаревшие и недействующие документы (в том числе ФСО), учебники и учебные пособия конца XX века – начала 2000-х годов, ошибки и неточности в формулировках тем

Раскрытие информации по квалификационному экзамену

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

13 июня 2017 года на сайте Министерства экономического развития Российской Федерации размещена дополнительная информация о проведении квалификационного экзамена в области оценочной деятельности

21 июня обновлена информация о проведении квалификационного экзамена в области оценочной деятельности

Раскрытие информации по квалификационному экзамену

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Опубликованы:

- Темы вопросов, включенных в Перечень экзаменационных вопросов для проведения квалификационного экзамена в области оценочной деятельности, перечень нормативных правовых актов и иных источников информации, рекомендуемых для подготовки к сдаче квалификационного экзамена
- Терминология (глоссарий), используемая при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»
- Терминология (глоссарий), используемая при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»
- Терминология (глоссарий), используемая при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
- Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса»
- Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества»
- Пример индивидуального задания по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»

Общие вопросы для всех направлений оценочной деятельности

- **Регулирование оценочной деятельности**
- **Объекты гражданских прав и их борот**
- **Сделки**
- **Представительство, доверенность**
- **Право собственности и иные вещные права**
- **Обязательства**
- **Гражданско-правовой договор**
- **Судебная экспертиза**

Регулирование оценочной деятельности

Основанием для проведения оценки является:

- I. Договор на проведение оценки
- II. Изъятие для государственных (муниципальных нужд)
- III. Определение суда, арбитражного суда, третейского суда
- IV. Продажа или иное отчуждение объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям

Варианты ответов:

- 1) только I
- 2) I и III**
- 2) I, II, IV
- 3) всё перечисленное

ФЗ 135 ст. 9

Регулирование оценочной деятельности

Оценщик имеет право:

- I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки
- II. Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимости
- III. Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов
- IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, III
- 3) II
- 4) I, IV**

ФЗ 135 ст.14

Регулирование оценочной деятельности

Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:

- I. Дата определения стоимости объекта оценки
- II. Дата проведения оценки
- III. Дата оценки
- IV. Дата оценки стоимости

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, II, III**
- 3) II, III
- 4) всё перечисленное

ФСО 1 п.8

Регулирование оценочной деятельности

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- I. В отношении оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственности
- II. Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхования
- III. Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика
- IV. В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные права вне договора на оценку

Варианты ответов:

- 1) I, III
- 2) II, III, IV
- 3) III**
- 4) всё перечисленное

ФЗ 135 ст.16

Регулирование оценочной деятельности

Какой подписью должен быть подписан отчет об оценке объекта, составленный в форме электронного документа?

Варианты ответов:

- 1) усиленной неквалифицированной электронной подписью
- 2) простой электронной подписью
- 3) усиленной квалифицированной электронной подписью**
- 4) простой квалифицированной электронной подписью

ФЗ 135 ст 11

Регулирование оценочной деятельности

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на:

- I. Федеральные стандарты оценки
- II. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков
- III. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков
- IV. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Советом по оценочной деятельности

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, II III
- 3) II III
- 4) все перечисленное

ФЗ 135 ст.20

Регулирование оценочной деятельности

В соответствии с законодательством об оценочной деятельности при проведении оценки заказчик оценки вправе:

- I. Требовать и получать от оценочной компании, оценщика обоснование выводов по результатам оценки
- II. Контролировать ход проведения оценки и получать от оценочной компании, оценщика промежуточные итоги оценки
- III. Получать от оценочной компании, оценщика отчет об оценке в срок, установленный договором на проведение оценки
- IV. Осуществлять иные права, вытекающие из договора на проведение оценки

Варианты ответов:

- 1) I, IV
- 2) I, II, IV
- 3) III, IV
- 4) все перечисленное

ФЗ 135 ст 15.2 В данной формулировке правильного варианта нет
Правильный вариант I,III,IV

Регулирование оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным стандартом оценки итоговая величина стоимости это:

Варианты ответов:

- 1) стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке**
- 2) стоимость объекта оценки, указанная в отчете об оценке
- 3) стоимость объекта оценки, определенная по итогам оценки объекта оценки
- 4) стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке и не оспоренная в установленном порядке

Регулирование оценочной деятельности

Что в соответствии с федеральным стандартом оценки является целью оценки?

Варианты ответов:

- 1) **определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки**
- 2) предполагаемое использование результата оценки
- 3) определение стоимости объекта оценки с учетом предполагаемого использования результата оценки
- 4) определение стоимости объекта оценки для ее дальнейшего использования в соответствии с заданием на оценку

Регулирование оценочной деятельности

Что в соответствии с федеральным стандартом является результатом оценки?

Варианты ответов:

- 1) итоговая величина стоимости объекта оценки**
- 2) отчет об оценке объекта оценки
- 3) стоимость объекта оценки, определенная при проведении оценки в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности
- 4) отчет об оценке объекта оценки, содержащий выводы относительно итоговой величины стоимости

Регулирование оценочной деятельности

Какие подходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используются при определении инвестиционной стоимости?

Варианты ответов:

- 1) **доходный**
- 2) доходный и затратный
- 3) доходный и сравнительный
- 4) сравнительный, доходный, затратный

Объекты гражданских прав и их борот

К объектам оценки относятся:

- I. Права требования, обязательства (долги)
- II. Работы, услуги, информация
- III. Рыночная арендная плата
- IV. Вещи

Варианты ответов:

- 1) I, II, III
- 2) I, II, IV**
- 3) II, IV
- 4) всё перечисленное

Ст 5 ФЗ 135

Объекты гражданских прав и их оборот

Чем могут быть введены ограничения оборотоспособности объектов гражданских прав?

Варианты ответов:

- 1) решением собственника объекта гражданских прав
- 2) законом или в установленном законом порядке**
- 3) только законом
- 4) только судом

ГК РФ ст 129

Судебная экспертиза

Заведомо ложные заключение или показание эксперта, показание специалиста относительно стоимости объекта оценки могут наказываться:

- I. Штрафом
- II. Обязательными работами
- III. Исправительными работами
- IV. Арестом

Варианты ответов:

- 1) I, II
- 2) I, III
- 3) IV
- 4) все перечисленное**

Ст 307 УПК

НКсО

Национальная коллегия
специалистов-оценщиков

Спасибо за внимание