

3016/02/ Qiymətləndirmənin əsasları (rus bölməsi)

01

Sual 1: Недвижимость в долгосрочном периоде:

- a) падает в цене;
- b) стабильна в цене;**
- c) может расти, а может упасть;
- d) сначала растет, затем падает;
- e) сначала падает, затем растет.

Sual 2: Стоимость жилой недвижимости зависит от:

- a) района города;
- b) времени постройки;
- c) от физического состояния;
- d) все правильно.**
- e) верных ответов нет

Sual 3: С ростом доходов населения рынок недвижимости:

- a) оживляется;**
- b) замирает;
- c) не зависит от доходов;
- d) сначала оживляется, затем падает;
- e) сначала не реагирует, затем активизируется.

Sual 4: При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит:

- a) наличия лифта;
- b) места расположения;
- c) дохода покупателя;**

- d) физического износа;
- e) морального износа.

Sual 5: Ликвидность недвижимости:

- a) Равна ликвидности других товаров
- b) Ниже ликвидности других товаров**
- c) Выше ликвидности других товаров
- d) Не сравнима с другими товарами;
- e) сначала ниже, затем выше в зависимости от экспозиционного срока.

Sual 6: Недвижимость – это:

- a) земля, здания, строения;**
- b) станки, оборудование;
- c) нефть в переработке;
- d) самолеты;
- e) материальные активы.

Sual 7: Что неверно - рынок недвижимости подразделяется на рынок:

- a) жилья;
- b) коммерческой недвижимости;
- c) дачных участков;
- d) земельных участков;
- e) наземного транспорта.**

Sual 8: Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

- a) спрос;

- b) количество предложений;
- c) качество предлагаемой недвижимости;
- d) цена;
- e) разновидность предлагаемой недвижимости.**

Sual 9: Посредниками рынка недвижимости являются:

- a) риэлтерские компании;
- b) страховые компании;
- c) банки;
- d) брокеры;
- e) все.**

Sual 10: Что из нижеследующего не является подходами к оценке недвижимости:

- a) доходный;
- b) рыночный;
- c) сравнительный;
- d) замещение;**
- e) затратный.

Sual 11: Цель оценки это:

- a) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку;**
- b) итоговая величина стоимости объекта оценки;
- c) дата оценки;
- d) дата составления отчета об оценке;
- e) согласование результата оценки с Заказчиком.

Sual 12: Рынок продавца это когда:

- a) **спрос превышает предложение;**
- b) предложение превышает спрос;
- c) спрос идентичен предложению;
- d) имущество реализуется по цене спроса;
- e) имущество реализуется по цене предложения.

Sual 13: Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

- a) спрос;
- b) количество предложений;
- c) качество предлагаемой недвижимости;
- d) цена;
- e) **все верно.**

Sual 14: Финансирование строительства жилья производится за счет средств:

- a) **застройщика;**
- b) банка;
- c) спонсоров;
- d) бюджета;
- e) из амортизации.

Sual 15: Жилье используется в качестве:

- a) товара;
- b) места проживания;
- c) средства наживы;
- d) средства расчета

е) товара, места проживания, средства наживы.

Sual 16: Ипотечный кредит выдается:

- a) на приобретение любых вещей;
- b) на строительство жилья;
- c) на приобретение жилья;
- d) на погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи;
- e) на строительство жилья, на приобретение жилья.**

Sual 17: Ипотека это:

- a) кредит под залог любого имущества;
- b) кредит под залог строящегося имущества; кредит под залог уже построенного жилья;
- c) кредит под залог приобретенного жилья
- d) предоставление ссуды на льготных началах;
- e) все кроме кредита под залог любого имущества.**

Sual 18: Критерий в оценке недвижимости это:

- a) признак, обозначающий предмет оценки;
- b) признак оценки;**
- c) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости;
- d) рыночная цена;
- e) арендная плата.

Sual 19: Эффективное управление недвижимостью включает в себя подходы:

- a) системный;

- b) затратный;
- c) маркетинговый;
- d) воспроизводственный;
- e) **системный, маркетинговый, воспроизводственный**

Sual 20: На социальную эффективность недвижимости влияет:

- a) прирост населения;
- b) уровень занятости;
- c) количество строящихся объектов недвижимости;
- d) достижения научно-технического прогресса
- e) **прирост населения, уровень занятости.**

Sual 21: Понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют:

- a) правовые отношения;
- b) физический объект;
- c) Гражданский Кодекс;
- d) Стандарты по оценке;
- e) **все перечисленное.**

Sual 22: Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости?

- a) **по использованию;**
- b) по географическому признаку;
- c) по цене;
- d) по типу прав собственности;
- e) по ставке доходности.

Sual 23: Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде:

- a) **неэластично;**
- b) высокоэластично;
- c) умеренная эластичность;
- d) эластично;
- e) динамично.

Sual 24: Неуправляемые экологические факторы, учитываемые при оценке природных ресурсов:

- a) тип почв;
- b) рельеф местности;
- c) температурный режим;
- d) уровень чистоты потребляемой воды;
- e) **все кроме уровня чистоты потребляемой воды.**

Sual 25: На социальную эффективность недвижимости влияет:

- a) прирост населения;
- b) уровень занятости;
- c) количество строящихся объектов недвижимости;
- d) достижения научно-технического прогресса;
- e) **прирост и занятость населения.**

02

Sual 26: Если затраты на ремонт квартиры позволили увеличить ее стоимость в размерах значительно превышающих затраты на ремонт, то реализуется:

- a) Принцип ожидания
- b) **Принцип вклада**
- c) Принцип полезности
- d) Принцип сбалансированности;
- e) принцип замещения.

Sual 27: Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- a) полезность;
- b) возраст;**
- c) дефицитность;
- d) передаваемость;
- e) избыточность.

Sual 28: Ликвидационная стоимость определяется:

- a) на основе рыночной стоимости;
- b) на основе восстановительной стоимости;
- c) на основе стоимости замещения;
- d) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже**
- e) на основе балансовой стоимости.

Sual 29: Рыночной считается цена когда:

- a) спрос превышает предложение;
- b) предложение превышает спрос;
- c) уравниваются предложение со спросом;**
- d) спрос оптимистический по отношению предложения;
- e) спрос не изменяется по отношению к предложению.

Sual 30: Ликвидационная стоимость определяется:

- a) на основе рыночной стоимости;
- b) на основе восстановительной стоимости;
- c) на основе стоимости замещения;
- d) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже**
- e) все перечисленное верно.

Sual 31: Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

- a) стоимость для конкретного инвестора;
- b) стоимость в обмене;**
- c) стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
- d) стоимость в пользовании;
- e) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

Sual 32: К формам проявления стоимости в обмене относятся:

- a) рыночная, арендная, инвестиционная;
- b) залоговая, инвестиционная, рыночная;
- c) страховая, рыночная, налогооблагаемая;
- d) арендная, залоговая, рыночная;**
- e) ликвидационная, рыночная, балансовая.

Sual 33: На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?

- a) потребительской;
- b) восстановительной;
- c) ликвидационной;
- d) рыночной;**
- e) всех перечисленных.

Sual 34: Принципы, основанные на представлении пользователя:

- a) полезность;
- b) замещение;
- c) ожидание;
- d) вклад;

е) все перечисленные, кроме принципа вклада.

Sual 35: Принципы, связанные с землей, зданиями, сооружениями:

- a) Остаточная продуктивность;
- b) вклад;
- c) сбалансированность;
- d) все перечисленные, кроме экономического разделения;**
- e) экономическое разделение.

Sual 36: Принципы, связанные с рыночной средой:

- a) ожидание;
- b) сравнение;
- c) сопоставимость;
- d) зависимость;
- e) зависимость, соответствие.**

Sual 37: Принципы, наилучшего и наиболее эффективного использования:

- a) потенциал местоположения;
- b) финансовая обоснованность;
- c) разумное и возможное использование объекта;
- d) технологическая обоснованность;
- e) все перечисленные.**

Sual 38: Стоимость в пользовании проявляется в:

- a) стоимости воспроизводства;
- b) стоимости замещения;
- c) утилизационной стоимости;
- d) инвестиционной стоимости;**

е) ликвидационной стоимости;

Sual 39: Стоимость в обмене проявляется:

- a) рыночной стоимости;
- b) залоговой;
- c) страховой стоимости;
- d) арендной стоимости;
- e) **во всех перечисленных.**

Sual 40: Экономические оценки природных ресурсов бывают:

- a) кадастровые;
- b) экспертные;
- c) нормативные;
- d) планово-перспективные;
- e) **все верны.**

Sual 41: В систему интегральных оценок природных ресурсов входят:

- a) двойственные оценки;
- b) эстетическая ценность;
- c) кадастровая оценка;
- d) эксплуатационная оценка;
- e) **эстетическая и эксплуатационная ценность.**

Sual 42: Стоимость, отличная от рыночной это:

- a) стоимость с ограниченным рынком;
- b) стоимость замещения и воспроизводства объекта оценки;
- c) стоимость объекта при существующем использовании;
- d) инвестиционная стоимость;
- e) **все верны.**

Sual 43: Виды стоимостей, отличных от рыночной:

- a) стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- b) ликвидационная стоимость;
- c) утилизационная стоимость;
- d) специальная стоимость объекта оценки;
- e) **все верны.**

Sual 44: Утилизационная стоимость это:

- a) **стоимость объекта собственности как совокупная стоимость материалов, содержащихся в нем, без дополнительного ремонта;**
- b) ликвидационная стоимость;
- c) затраты и на строительство и приобретение объекта собственности;
- d) стоимость воспроизводства;
- e) валовая выручка за минусом эксплуатационных расходов.

Sual 45: Основными факторами, определяющими оценочную стоимость являются:

- a) спрос;
- b) текущая и будущая прибыль оцениваемого предприятия;
- c) соотношение спроса и предложения;
- d) риск получения доходов;
- e) **все верны.**

Sual 46: Принципы, связанные с эксплуатацией собственности:

- a) полезности, замещения, сбалансированности и пропорциональности, предельной полезности;
- b) полезности, замещения; ожидания;
- c) **вклада, остаточной продуктивности, предельной полезности, сбалансированности и пропорциональности;**
- d) соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции;

- е) зависимости от внешней среды, изменения стоимости, экономического разделения.

Sual 47: Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- а) замещения;
- б) конкуренции;
- с) полезности;
- д) ожидания;**
- е) вклада.

03

Sual 48: Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с Гражданским Кодексом Азербайджанской Республики:

- а) леса;
- б) обособленные водные объекты;
- с) ювелирные изделия;**
- д) золотые прииски;
- е) промышленное предприятие.

Sual 49: Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:

- а) всех объектов;
- б) жилых домов, квартир, комнат;**
- с) морских воздушных судов;
- д) акций и облигаций;
- е) станков и оборудования.

Sual 50: Права на недвижимое имущество и сделки с ним регистрируются:

- a) В гражданском кодексе
- b) В договоре купли-продажи
- c) В Едином государственном реестре прав;**
- d) В договоре ипотеки;
- e) в контрактной сделке.

Sual 51: Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

- a) без согласия всех участников совместной собственности;
- b) с согласия всех участников;
- c) преимущество в приобретении имеют участники общей собственности;**
- d) такая продажа не производится;
- e) возможна продажа только участникам собственности .

Sual 52: Сделка считается действительной, если она:

- a) имеет законченное содержание;
- b) соблюдена форма сделки;
- c) сделка юридического лица не выходит за пределы его правоспособности;**
- d) совершена в письменном виде;
- e) заверена нотариусом.

Sual 53: Подлежит государственной регистрации недвижимость:

- a) аренда;
- b) право постоянного пользования;
- c) купля-продажа автотранспорта;
- d) ипотека;
- e) все подлежит.**

Sual 54: Договор ренты:

- a) заключается в устной форме;
- b) заключается в письменной форме;
- c) заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;**
- d) заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется;
- e) все верно.

Sual 55: Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- a) в пользование;**
- b) в собственное владение;
- c) в распоряжение;
- d) в управление.
- e) все верно

Sual 56: Обращение взыскания на заложенное имущество производится:

- a) по решению суда;**
- b) по решению кредитодателя;
- c) по решению заемщика кредита
- d) по решению застройщика;
- e) все перечисленное.

Sual 57: Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

- a) состоянием заложенного имущества;
- b) распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;
- c) соотношением величины и размера залога;
- d) использованием вторичного рынка закладных
- e) состоянием заложенного имущества и соотношением величины и размера залога.**

Sual 58: Право на защиту собственности:

- a) право на изготовление, использование;
- b) право на продажу и импорт;
- c) право на использование способа, который основан на изобретении;
- d) патентные права;
- e) **все перечисленные права.**

Sual 59: Имущественные права это:

- a) права на пользование ресурсами или имуществом;
- b) права на пользование землей;
- c) права на пользование водными ресурсами, недрами;
- d) права на пользование зданиями, оборудованием;
- e) **все перечисленные.**

Sual 60: Право собственности предполагает следующие полномочия:

- a) право пользования вещью;
- b) право извлечения доходов;
- c) право распоряжения и владения вещью;
- d) право истребовать вещь из чужого незаконного владения;
- e) **все верны.**

Sual 61: Какой метод оценки имущества из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?

- a) метод капитализации доходов;
- b) ресурсно-индексный метод;
- c) метод сравнительных продаж;
- d) **метод дисконтирования доходов;**
- e) затратный метод определения балансовой стоимости.

Sual 62: Оценка рыночной стоимости помогает принять правильное решение при:

- a) **принятии управленческого решения;**
- b) подписании договора на оценку;
- c) составлении отчета об оценке;
- d) осмотре объекта оценки;
- e) эксплуатации объекта оценки.

Sual 63: Если в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит:

- a) **рыночная стоимость;**
- b) рыночная и инвестиционная стоимость;
- c) инвестиционная стоимость
- d) какой-либо специальный вид стоимости;
- e) стоимость по выбору Оценщика.

Sual 64: Для совершения сделок купли-продажи может определяться:

- a) **рыночная стоимость;**
- b) залоговая стоимость
- c) страховая стоимость;
- d) справедливая стоимость
- e) инвестиционная стоимость.

Sual 65 Инвестиционная стоимость определяется:

- a) при переоценке основных фондов предприятия
- b) для целей купли – продажи;
- c) **для реализации инвестиционной программы;**
- d) для вклада в уставный капитал;
- e) все верно.

Sual 66: Расчёт стоимости объекта собственности производится в период времени, значительно меньший, типичного срока экспозиции, то результатом оценки является ... стоимость.

- a) **ликвидационная**
- b) инвестиционная;
- c) рыночная
- d) кадастровая;
- e) балансовая.

Sual 67: Виды вещных прав на имущество:

- a) право пожизненного наследуемого владения;
- b) право постоянного пользования имуществом;
- c) право хозяйственного владения имуществом;
- d) сервитут;
- e) **все верно.**

Sual 68: Государственной регистрации подлежат:

- a) право собственности, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение;
- b) право хозяйственного владения;
- c) право на прогнозирование и получение дохода;
- d) ипотека, сервитут, право постоянного пользования;
- e) **все, кроме права на прогнозирование и получение дохода.**

Sual 69: Что является основанием для проведения оценки имущества в соответствии с Законом Азербайджанской Республики «Об оценочной деятельности» :

- a) договор;
- b) протокол заседаний;

- с) задание на оценку;
- д) решение органа, регулирующего оценочную деятельность;
- е) **решение, определение суда, арбитражного суда о проведении оценки имущества.**

Sual 70: Право собственности прекращается, если собственник:

- а) передал имущество другим лицам;
- б) отказался от права собственности;
- с) утратил право собственности на имущество в случаях гибели или уничтожения имущества.
- д) реквизиция;
- е) **все перечисленные, кроме реквизиции.**

Sual 71: Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится с целью:

- а) **действующего законодательства;**
- б) функционального подхода;
- с) перспективных решений по районной планировке участка;
- д) расчета будущих доходов;
- е) все вышеперечисленное.

Sual 72: Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

- а) **обеспечение доходной части бюджета территории;**
- б) развитие хозяйственных связей с внешними территориями;
- с) решение социально-экономических проблем территории;
- д) решение занятости в регионе;
- е) все выше перечисленное.

Sual 73: Управление собственностью со стороны административно-хозяйственных органов территории осуществляется в отношении:

- a) **влияния на управление акционерных обществ базирующихся на**
- b) объектов собственности;
- c) управлением долей собственности входящей в уставной капитал
- d) с целью осуществления приватизации;
- e) все верно.

Sual 74: Термин «имущество» для оценщика ассоциируется с:

- a) активами;
- b) **собственностью;**
- c) расчетной стоимостью;
- d) правом владения;
- e) правом хозяйствования.

Sual 75: Причины отмены лицензирования на оценочную деятельность в Азербайджане:

- a) коррумпированность органов, выдаваемых лицензии;
- b) легкость и доступность получения лицензии;
- c) неразвитость рыночных отношений на имущественном рынке;
- d) отсутствие образовательной базы для подготовки специалистов – оценщиков;
- e) **неразвитость рыночных отношений и отсутствия образовательной базы для подготовки специалистов.**

Sual 76: Вид стоимости объекта оценки определяется по утверждённым методическим рекомендациям для целей налогообложения:

- a) ликвидационная стоимость;
- b) инвестиционная стоимость;

- c) рыночная стоимость;
- d) фискальная стоимость;
- e) **кадастровая стоимость.**

04

Sual 77: Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно:

- a) правильно;
- b) неправильно;
- c) обязательно;
- d) прямое;
- e) **косвенное.**

Sual 78: Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности?

- a) **профессиональное сообщество оценщиков;**
- b) оценочная компания;
- c) государственные органы;
- d) аудиторская компания;
- e) пользователь услуг по оценке.

Sual 79: Государственное регулирование оценочной деятельности предполагает:

- a) разработка и принятие стандартов профессиональной деятельности;
- b) лицензирование, сертификация, аттестация;
- c) разработка государственными органами нормативов, коэффициентов;
- d) принятие закона об «оценочной деятельности»;
- e) **все кроме разработки нормативов и коэффициентов.**

Sual 80: Формами саморегулирования оценочной деятельности являются:

- a) членство в профессиональной организации, выполнение требования устава;
- b) национальные стандарты;
- c) система профессиональных званий;
- d) кодекс этики;
- e) **все верны.**

Sual 81: Количество международных стандартов оценки:

- a) 2
- b) 5
- c) 4
- d) 9
- a. **более 12**

Sual 82: Количество стандартов оценки в США:

- a) 6
- b) 4
- c) 15
- d) **10**
- e) 30

Sual 83: Количество европейских стандартов оценки:

- a) 4
- b) 10
- c) 8
- d) **9**
- e) 11

Sual 84: Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности:

- a) **профессиональное общество оценщиков;**
- b) оценочная компания;
- c) государственные органы;
- d) аудиторская компания;
- e) пользователь услуг по оценке.

Sual 85: Как называется Международный стандарт №1:

- a) **рыночной стоимости как база оценки;**
- b) база оценки, отличная от рыночной стоимости;
- c) ликвидационная стоимость предприятия как база оценки;
- d) оценка в целях финансовой отчетности;
- e) все не верны.

Sual 86. Объект применения МСО №1:

- a) как часть действующего предприятия;
- b) **как объект продажи на открытом рынке;**
- c) как стоимость имущественного комплекса в пользовании;
- d) как часть имущественного комплекса в потреблении;
- e) как стоимость в потреблении

Sual 87: «Имущество» синонимом какого термина является для оценщика:

- a) активы;
- b) **собственность;**
- c) право пользования;
- d) право хозяйствования;
- e) все верны.

Sual 88: Формы государственного регулирования оценочной деятельности:

- a) Разработка и принятие стандартов профессиональной деятельности;
- b) Кодекс этики оценщика;
- c) Гражданский и Трудовой Кодексы;
- d) лицензирование, аттестация, сертификация;
- e) **разработка стандартов, лицензирование, аттестация, сертификация.**

Sual 89: Формы саморегулирования оценочной деятельности:

- a) членство в профессиональной организации, выполнение требований устава;
- b) система профессиональных званий;
- c) стандарты;
- d) кодекс этики оценщика;
- e) **все верны.**

Sual 90: Национальные стандарты отражают:

- a) внутреннюю политику и установившиеся принципы практической деятельности;
- b) национальные политические и общественные цели
- c) влияние самых разнообразных обычаев и языковых особенностей;
- d) уровень экономического развития страны;
- e) **все верны.**

Sual 91: Фонд оценки в США организован:

- a) Институтом оценки;
- b) Американским обществом оценки;
- c) Национальной ассоциацией магистров оценки;
- d) Федеральным правительством Америки;

е) всеми перечисленными кроме Федерального правительства.

Sual 92: Единые стандарты профессиональной оценочной практики (ЕСПОП) для каких стран являются обязательными:

- a) США;
- b) Канада;
- c) Мексика;
- d) ЕС;
- e) США; Канада; Мексика;**

Sual 93: Какие стандарты США устанавливают необходимые критерии для разработки и сообщения результатов по массовой оценке для целей налогообложения:

- a) 1,2
- b) 3,4
- c) 5
- d) 6**
- e) 10

Sual 94: Как называется МСО №2:

- a) База оценки, отличные от рыночной;**
- b) Рыночная стоимость, как база оценки;
- c) оценка в целях финансовой отчетности;
- d) оценка ссудного обеспечения;
- e) все верны.

Sual 95: К принципам, основанным на представлениях собственника, относятся принципы:

- a) конкуренции;
- b) замещения**
- c) вклада;
- d) ожидания;
- e) соответствия.

Sual 96: Смысловая нагрузка термина «износ» для оценщика в МСО:

- a) равна амортизационным начислениям;
- b) стоимость внешнего устаревания;
- c) стоимость технического устаревания;
- d) стоимость возмещения изначальных затрат на приобретение активов;
- e) возмещение потери стоимости относительно суммарной стоимости приобретения.**

Sual 97: Область применения МСО №2:

- a) определение стоимости как части действующего предприятия;
- b) определение стоимости как действующего предприятия;
- c) определение стоимости в качестве основы для финансовой отчетности;
- d) определение эффективной стоимости;
- e) все кроме определения стоимости в целях финансовой отчетности.**

Sual 98: Определения, относящиеся к МСО №2:

- a) потребительская стоимость;
- b) рыночная стоимость;
- c) собственность с ограниченным рынком;
- d) специализированная стоимость;
- e) все кроме рыночной стоимости.**

Sual 99: Термины бухгалтерского учета, применяемые в МСО №2:

- a) Справедливая или объективная стоимость;
- b) амортизационная стоимость;
- c) стоимость перспективной отдачи;
- d) переоцененная стоимость;
- e) **все верны.**

Sual 100: Термины бухгалтерского учета, применяемые в МСО №2:

- a) Чистая стоимость реализации;
- b) эффективная стоимость;
- c) стоимость действующего предприятия;
- d) утилизационная стоимость;
- e) **все кроме эффективной стоимости.**

Sual 101: Потребительская стоимость в соответствии с МСО №2 это:

- a) полезная собственность;
- b) **нерыночная база стоимости, измеряемой с точки зрения определенного пользователя;**
- c) стоимость действующего предприятия;
- d) меновая стоимость;
- e) рыночная стоимость.

Sual 102: Область применения МСО №3:

- a) оценка, проводимая в частных интересах клиента;
- b) при определенных специфических условиях;
- c) при оценке недвижимости, производственных средств и оборудования;
- d) использования переоценки в отчете оценщика;
- e) **все относится кроме оценки, проводимой в частных интересах клиента.**

Sual 103: Какие определения соответствуют МСО №3:

- a) Рыночная стоимость;
- b) Рыночная стоимость при существующем использовании;
- c) остаточная стоимость возмещения;
- d) наиболее эффективное использование;
- e) **все соответствуют.**

Sual 104: Что такое стоимость основных активов в соответствии с МСО №3:

- a) чистая балансовая стоимость;
- b) общая балансовая стоимость за вычетом аккумулированного износа;
- c) чистая переоцененная стоимость, определяемая посредством индексации стоимости приобретения;
- d) стоимость имущества, определяемая в результате оценки или периодической переоценки;
- e) **все верны.**

Sual 105: Инвестиционная стоимость в соответствии с МСО №3 это:

- a) собственность, приносящая доход;
- b) совокупная «портфельная» рыночная стоимость;
- c) сумма рыночных стоимостей отдельных компонентов;
- d) **собственность, приносящая доход, «портфельная» рыночная стоимость;**
- e) сумма затрат по возведению объекта недвижимости.

Sual 106: Область применения МСО №1:

- a) **когда требуется отчет для кредитного учреждения;**
- b) когда требуется определить ликвидационную стоимость;

- c) когда требуется заключить финансовые соглашения;
- d) когда требуется продать имущество, не резидентам страны;
- e) когда необходимо переоценить основные фонды.

Sual 107: Основные требования кредитного учреждения при выдаче ссудного капитала в соответствии с МСО:

- a) оценка уровня доходности;
- b) оценка гудвилла;
- c) оценка стоимости всех активов;
- d) наличие лицензии, франшизных соглашений;
- e) **все перечисленное кроме наличия лицензии и франшизы.**

Sual 108: Методы, используемые для определения рыночной стоимости в целях предоставления ипотечного кредита в соответствии с МСО:

- a) методы доходного подхода;
- b) методы сравнительного подхода;
- c) методы затратного подхода;
- d) **метод сравнительных продаж, метод капитализации дохода и дисконтирования денежного потока;**
- e) все методы.

Sual 109: Главная особенность ЕСО состоит в том, что:

- a) учитывают уровень экономического развития всех стран ЕС;
- b) ориентированы на МСО;
- c) **ориентированы на оценку, выполняемую для целей составления финансовой бухгалтерской отчетности в соответствии в европейским законодательством;**
- d) ориентировано на повышении роли оценщика;
- e) все относится кроме ориентирования на повышение роли оценщика.

Sual 110: Функции Совета по стандартам США:

- a) разрабатывает стандарты;
- b) интерпретирует, вносит поправки в стандарты;
- c) сертифицирует квалификационный уровень оценщика;
- d) проводит публичные совещания;
- e) **все кроме сертифицирования квалификации оценщика.**

Sual 111: Стандарты США, устанавливающие нормы для развития и обобщения оценок бизнеса:

- a) 1,3
- b) 4,5
- c) 6,7
- d) 8,9
- e) **9,10**

Sual 112: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с квалификацией оценщика и его профессиональной этикой:

- a) 1,2
- b) 3-5
- c) 7-9
- d) **1-3**
- e) 8,9

Sual 113: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с основными принципами оценки и подходами к составлению отчета об оценке:

- a) 1-4

- b) 2,3,4
- c) 5,6,7
- d) 4**
- e) 4,5

Sual 114: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с оценкой для целей финансовой отчетности:

- a) 1,2,3
- b) 3,4,5
- c) 6,7,8
- d) 5**
- e) 8

Sual 115: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с решением проблем оценки в качестве залога при ипотечном кредите:

- a) 4,5
- b) 5
- c) 6**
- d) 7
- e) 9

Sual 116: Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретено другое предприятие с эквивалентной полезностью, называется:

- a) замещения;**
- b) соответствия потребностями рынка;
- c) ожидания;
- d) остаточной производительности;

е) предельной производительности.

Sual 117: Принцип, подразумевающий определение текущей стоимости дохода, который может быть получен в будущем:

- a) альтернативности;
- b) замещения;
- c) ожидания;**
- d) сбалансированности;
- e) все верно.

Sual 118: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с предполагаемой стоимостью на будущую дату:

- a) 1,2
- b) 4,5
- c) 6,7
- d) 7**
- e) 8

Sual 119: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с оценкой в ценные бумаги инвестиционных фондов и страховых и пенсионных фондов:

- a) 1-3
- b) 2-4
- c) 9
- d) 7
- e) 8**

Sual 120: В соответствии с МСО №2 критериями полезности объекта оценки являются:

- a) **измерение его вклада в процесс производства товаров и услуг;**
- b) определение эффективности его функционирования;
- c) соответствие стоимости аналога на открытом рынке;
- d) обеспечение доходом;
- e) все верны.

Sual 121: В соответствии с МСО №3: метод остаточной стоимости возмещения применяется:

- a) в случае оценки специализированной стоимости собственности;
- b) когда стоимость, редко продающаяся на открытом рынке как часть бизнеса;
- c) когда определяется текущая рыночная стоимость земельного участка при его существующем использовании в сумме с общими затратами на возмещение за вычетом амортизационные отчисления;
- d) когда определяется потенциальная рентабельность предприятия;
- e) **все верны.**

Sual 122: В соответствии с МСО №3 Оценщик оценивает активы основываясь на:

- a) **их фактическое использование;**
- b) на рыночную стоимость аналога;
- c) методы доходного подхода;
- d) методы затратного подхода;
- e) методы сравнительного подхода.

Sual 123: Требования предоставления ссуд с долевым участием в соответствии с МСО:

- a) быть юридическим лицом;
- b) иметь счет в банке;
- c) определить структуру договора и его условия;
- d) определить стоимость долевого участия закладываемого имущества;
- e) **определить структуру договора и стоимость долевого участия закладываемого имущества.**

Sual 124: В соответствии с МСО закладываемое имущество должен соответствовать стоимости:

- a) **предприятия в использовании или функционирующего;**
- b) бизнеса, находящегося на стадии закрытия;
- c) предприятия, из которого вывезено оборудование;
- d) собственности, пострадавшей от варварского обращения;
- e) лицензии, которые утратили свою юридическую силу.

Sual 125: В соответствии с МСО к недвижимости в стадии разработки и строительства относятся:

- a) не приносящая доход недвижимость, предназначенная для перестройки;
- b) представляющая ценность в качестве пространства для застройки;
- c) имущество, обладающее потенциальным правом на разработку и строительство;
- d) собственность, которая может быть заранее продана или сдана в аренду до завершения строительства;
- e) **все верны.**

Sual 126: Регулирование оценочной деятельности в Азербайджанской республике:

- a) государственное;

- b) саморегулирование, основанное на законодательной базе ;**
- c) регулируется только национальными стандартами;
- d) смешанное;
- e) не регулируется.

Sual 127. В МСО №3 рыночная стоимость рассматривается в качестве:

- a) основы для финансовой отчетности;**
- b) собственности, оцениваемой как объект продажи;
- c) для предоставления заемного капитала;
- d) для определения стоимости в использовании;
- e) все верны.

Sual 128: Специализированная стоимость в соответствии с МСО №2 характеризуется:

- a) редко продается на открытом рынке;
- b) обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования;
- c) продается в качестве части действующего предприятия;
- d) при ее оценке используется метод остаточной стоимости;
- e) все ответы верны.**

Sual 129: В соответствии с МСО №2 собственность с ограниченным рынком это:

- a) специализированная собственность;
- b) неспециализированная собственность;
- c) собственность, продажа которой требует более длительного периода маркетинга;**
- d) специальная стоимость;
- e) справедливая или объективная стоимость.

Sual 130: В соответствии с МСО №2 чистая стоимость реализации:

- a) стоимость перспективной отдачи;
- b) амортизационная стоимость;
- c) величина, которую ожидается получить от будущего использования имущества, включая остаточную стоимость реализации;
- d) расчетная цена продажи имущества, при нормальном состоянии дел в бизнесе, за вычетом издержек на продажу и оформление;**
- e) амортизационная стоимость и балансовая стоимость.

Sual 131: В соответствии с МСО №2 амортизационная стоимость это:

- a) справедливая или объективная стоимость;
- b) переоцененная стоимость;
- c) стоимость приобретения имущества за вычетом расчетной остаточной стоимости имущества;**
- d) стоимость собственности, производственных средств и оборудования, установленная в результате оценки, проведенной квалифицированным оценщиком;
- e) все ответы верны.

Sual 132: В соответствии с МСО №2 ликвидационная стоимость это: \

- a) стоимость при вынужденной продаже;**
- b) стоимость собственности, рассматриваемой не при существующем использовании, а как совокупность материалов, содержащихся в ней;
- c) стоимость, рассчитываемая как общие или как чистые затраты на реализацию;
- d) стоимость, рассчитываемая на базе нормативных документов;
- e) стоимость собственности, определяемая положениями страховочного контракта или полиса.

Sual 133: В соответствии с МСО №2 стоимость действующего предприятия это:

- a) специализированная собственность;
- b) остаточная стоимость возмещения;
- c) ликвидационная стоимость;
- d) стоимость бизнеса в целом;**
- e) инвестиционная стоимость.

Sual 134: В соответствии с МСО №2 в каких случаях потребительская стоимость собственности может совпадать с ее рыночной стоимостью:

- a) если предприятие смогло задействовать ее более полезным и выгодным образом, чем типичный производитель аналогичного товара;
- b) если предприятие не использует имущество с максимальной эффективностью;
- c) если предприятие обладает особыми правами на производство, уникальными патентами и лицензиями, особым гудвиллом;
- d) случайным образом;**
- e) во всех случаях.

Sual 135: Формы государственного регулирования оценочной деятельности:

- a) разработка и принятие национальных стандартов;
- b) лицензирование оценочной деятельности;
- c) сертификация, аттестация профессиональных оценщиков;
- d) кодекс этики;
- e) все относятся кроме кодекса этики.**

Sual 136: Формы саморегулирования оценочной деятельности:

- a) членство в профессиональной организации, выполнение требований устава;
- b) система профессиональных званий;

- c) профессиональная подготовка, опыт работы;
- d) национальные стандарты;
- e) **все**

Sual 137: Какие формы регулирования оценочной деятельности могут применяться:

- a) саморегулирование;
- b) государственное регулирование;
- c) прямое регулирование;
- d) косвенное регулирование;
- e) **саморегулирование, государственное регулирование.**

Sual 138: Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности:

- a) **профессиональное общество оценщиков;**
- b) оценочная компания;
- c) государственные органы;
- d) аудиторская палата;
- e) международный комитет по оценке.

Sual 139: Экономический принцип, когда чистая отдача увеличивается быстрее роста затрат, называется:

- a) факторов производства;
- b) пропорциональности;
- c) предельной производительности;
- d) **спроса и предложения;**
- e) конкуренции.

Sual 140: Метод оценки, основанный на экономическом принципе ожидания:

- a) компании-аналога;
- b) дисконтированных денежных потоков;**
- c) сравнения продаж;
- d) ликвидационной стоимости;
- e) все верно

05

Sual 141: Какая функция позволяет определить стоимость будущего дохода при заданном периоде, процентной ставке и стоимости первоначального вложения капитала:

- a) сложный процент;**
- b) будущая стоимость аннуитета;
- c) дисконтирование;
- d) периодический взнос на накопление фонда;
- e) текущая стоимость аннуитета.

Sual 142: Какая функция позволяет определить приведенную к настоящему времени стоимость дохода, величина которого известна в будущем при заданном периоде времени и процентной ставке:

- a) сложный процент;
- b) будущая стоимость аннуитета;
- c) периодический взнос на накопление фонда;
- d) дисконтирование;**
- e) периодический взнос на погашение кредита.

Sual 143: Какая функция позволяет определить будущую стоимость периодических равновеликих платежей в погашение кредита при заданной ставке процента и известном периоде кредитования:

- a) сложный процент;
- b) будущая стоимость аннуитета;
- c) периодический взнос на накопление фонда;
- d) периодический взнос на погашение кредита;**
- e) дисконтирование.

Sual 144: Какая функция позволяет определить размер периодического равновеликого взноса для накопления известной в будущем суммы дохода при заданной процентной ставке и периоде:

- a) сложный процент;
- b) будущая стоимость аннуитета;
- c) дисконтирование;
- d) периодический взнос на накопление фонда;**
- e) текущая стоимость аннуитета.

Sual 145: Будущая стоимость единичного вложения по сложным процентам это:

- a) будущая стоимость аннуитета;
- b) приращение вложенной суммы во времени по согласованным**
- c) текущая стоимость единичного вложения по периодам;
- d) фактор фонда возмещения;
- e) амортизация денежной единицы.

06

Sual 146: Данные по стоимости строительства жилого дома используются при оценке недвижимости:

- a) методом капитализации;
- b) затратным методом;**
- c) рыночным методом;
- d) системным подходом;

е) ничего не используется.

Sual 147: Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, это:

- a) земельный участок;**
- b) земельный фонд;
- c) земля;
- d) лесной фонд;
- e) водное пространство.

Sual 148: Исходные величины методом техники остатка для оценки земли:

- a) чистый годовой доход;
- b) ставка доходности;
- c) стоимость земли;
- d) стоимость зданий;
- e) все верны.**

Sual 149: Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:

- a) сравнительный;
- b) рыночный;
- c) затратный;**
- d) все вышеперечисленные;
- e) никакой.

Sual 150: При определении восстановительной стоимости применяется метод:

- a) сметный;
- b) доходный;
- c) индексный;**
- d) сравнительных продаж;
- e) капитализации дохода.

Sual 151: При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

- a) всего объекта подлежащего восстановлению;
- b) поэлементно;
- c) только реконструируемых узлов, элементов, объектов;
- d) только элементов с моральным износом;
- e) по объекту в целом и по элементно.**

Sual 152: В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:

- a) детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой
- b) укрупненный расчет сметы;**
- c) поэлементный расчет сметы;
- d) индексный расчет сметы;
- e) балансовый расчет сметы.

Sual 153: Основание для проведения оценки:

- a) договор, заключенный в простой письменный форме;**
- b) устное соглашение;
- c) официальное письмо Заказчика;
- d) требование бухучета
- e) все верно.

Sual 154: Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, если он является:

- a) учредителем;
- b) собственником;
- c) акционером;
- d) должностным лицом Заказчика;
- e) **независимым лицом.**

Sual 155. Договор на проведение оценочных работ по оценке заключается:

- a) в устной форме;
- b) **в письменной форме и не требует нотариального удостоверения;**
- c) заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения;
- d) на усмотрение сторон;
- e) все верно.

Sual 156: При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

- a) обязательно лишь в исключительных случаях;
- b) обязательно;
- c) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
- d) **обязательно, если заказчик/собственник не предоставляет подробного описания объекта оценки;**
- e) не обязательно.

Sual 157: При определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- a) физические возможности для предполагаемого использования;

- b) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- c) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- d) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного
- e) все вышеперечисленное.**

Sual 158: При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением:

- a) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и располо-
- b) нормы дохода на капитал для земельного участка;
- c) нормы возврата капитала для земельного участка;
- d) срока службы здания, расположенного на земельном участке;**
- e) используются все вышеперечисленные показатели.

Sual 159: Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- a) местоположение;
- b) плодородие почвы;
- c) величина доходов населения;
- d) инженерно–геологические характеристики земли;
- e) все факторы оказывают существенное воздействие.**

Sual 160: Кто может выступить в качестве инвестора, если осуществляется новое строительство объектов недвижимости?

- a) девелопер;
- b) ипотечный банк;

- c) инвестиционный фонд;
- d) все перечисленные выше;**
- e) все перечисленные кроме девелопера.

Sual 161: Что такое остаточная стоимость замещения:

- a) балансовая стоимость;
- b) инвентаризационная стоимость;
- c) стоимость с учетом физического износа;
- d) стоимость с учетом морального износа;
- e) стоимость имущества с аналогичным сроком службы и полезности.**

Sual 162: Ресурсный метод оценки относится к:

- a) затратному подходу;**
- b) сравнительному подходу;
- c) доходному подходу;
- d) затратному и доходному подходам;
- e) применяется во всех подходах.

Sual 163: Стоимость земли определяется:

- a) доход / ставка капитализации;**
- b) Ставка капитализации x доход;
- c) частью дохода от имущественного комплекса, приходящаяся на застроенный земельный участок;
- d) доходом от прироста стоимости земельного участка, получаемого при его продаже;
- e) арендной платой для оценки земель поселений.

Sual 164: Кадастровая и рыночная оценка земли проводится на основе:

- a) методами доходного подхода;
- b) методами сравнительного подхода;
- c) методами затратного подхода;
- d) техникой остатка для земли;
- e) **всеми названными.**

Sual 165: Договор на проведение оценки должен содержать сведения о:

- a) виде стоимости имущества
- b) размере денежного вознаграждения за проведение оценки;
- c) объекте оценки;
- d) сроках оценки;
- e) **юридическом лице, при котором оценщик имеет аккредитацию.**

Sual 166: Имущество предприятия может быть ... частью:

- a) **активной, пассивной;**
- b) функциональной;
- c) хозяйственной;
- d) вспомогательной;
- e) рабочей.

07

Sual 167: Такие факторы, как перегруженные улицы или промышленное предприятие, расположенное поблизости от оцениваемого жилого дома это:

- a) Физический неустранимый износ
- b) Функциональное неустранимое устаревание
- c) Устранимое функциональное устаревание
- d) **Экономическое устаревание**
- e) все перечисленные факторы.

Sual 168: Величина накопленного совокупного износа это:

- a) стоимость восстановительных работ рассматриваемого объекта
- b) определение различий в характеристиках нового объекта с реально**
- c) возможность реконструкции рассматриваемого объекта;
- d) сумма функционального и экономического износа;
- e) сумма физического износа.

Sual 169: Для оценки степени физического износа машин и оборудования применяются методы:

- a) анализ доходности функционирования объекта
- b) анализ изменения главных параметров объекта;
- c) анализ эффективного возраста;
- d) экспертная оценка износа с использованием средств технической диагностики;
- e) все перечисленные.**

Sual 170: В настоящее время в Азербайджане контроль за оценочной деятельностью осуществляется с использованием:

- a) лицензирования;
- b) саморегулирования;**
- c) регулирующих органов;
- d) заказчиков оценочных услуг;
- e) оценочных компаний.

Sual 171: Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в Азербайджанской Республике:

- a) закон «Об оценочной деятельности» Азербайджанской Республики;**

- b) Международные стандарты оценки;
- c) Государственные стандарты оценки;
- d) Российские стандарты оценки;
- e) все верно.

Sual 172: Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется:

- a) Кабинетом Министров Азербайджана;
- b) Обществом оценщиков Азербайджана;**
- c) общественными организациями;
- d) региональными органами исполнительной власти;
- e) органами местного самоуправления.

Sual 173: К моральному износу машин и оборудования относятся:

- a) технологический;
- b) функциональный;
- c) внешний;
- d) экономический;
- e) все перечисленные.**

Sual 174: Методы оценки внешнего износа:

- a) капитализация потерь в арендной плате;
- b) сравнительных продаж;
- c) срока экономической жизни;
- d) парных продаж;
- e) все верны.**

Sual 175: При определении физического износа летательного аппарата учитывают:

- a) сохранение летно-технических характеристик;
- b) сохранение от момента выпуска до списания безопасности полетов;
- c) определение степени конструктивного износа;
- d) основные летно-технические характеристики и основные потребительские свойства;
- e) **все верны.**

Sual 176: Функциональный износ летательного аппарата проявляется в потере стоимости, вызванной:

- a) появлением более дешевых, более экономичных и производительных аналогов;
- b) несоответствием характеристик объекта современным стандартам;
- c) ликвидностью летательного аппарата;
- d) технологический износ;
- e) **все верны.**

Sual 177: Оценщик обязан:

- a) **обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки;**
- b) сохранять экземпляр отчета об оценке в течение 5 лет;
- c) проводить оценку на основании устной договоренности;
- d) привлекать к процедурам оценки экспертов;
- e) иметь лицензию на осуществление оценочной деятельности.

08

Sual 178: Алгоритм метода рынка капитала:

- a) Формирование списка «компаний- аналогов»;

- b) Изучение на фондовом рынке стоимости одной акции компании – аналога и умножение ее на количество акций, находящихся в обращении;
- c) определение ценовых мультипликаторов;
- d) вычисление оценочной стоимости компании-аналога;
- e) **все верно.**

Sual 179: В оценке бизнеса методом отраслевой специфики применяются ценовые мультипликаторы:

- a) Цена / выручка;
- b) Цена / объем реализации;
- c) Цена / валовой доход;
- d) Цена / прибыль;
- e) **все верно.**

Sual 180: Процесс формирования итоговой стоимости сравнительного подхода в оценке бизнеса:

- a) выбор величины мультипликатора;
- b) взвешивание промежуточных результатов;
- c) внесение итоговых корректировок;
- d) финансовый анализ;
- e) **все кроме финансового анализа**

Sual 181: Основные критерии отбора компаний – аналогов:

- a) отраслевой сходство;
- b) размер;
- c) перспективы роста;
- d) финансовый риск;
- e) **все верны.**

Sual 182: Основные критерии при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- a) права собственности;
- b) условия финансирования;
- c) время продажи, метсоположение;
- d) физические характеристики;
- e) **все верно.**

Sual 183: Сбор внешней информации предполагает:

- a) сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;
- b) анализ политических и социальных факторов;
- c) анализ макроэкономических показателей;
- d) **анализ общей конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости;**
- e) анализ внутренней документации объекта оценки.

Sual 184: Для определения объема необходимой информации следует:

- a) изучить договор об оценке и техническое задание на оценку;
- b) провести интервью с заказчиком и собственником;
- c) рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;
- d) составить отчет об оценке;
- e) **все перечисленное.**

Sual 185: Основные критерии отбора компаний – аналогов:

- a) отраслевой сходство;
- b) размер;
- c) перспективы роста;
- d) финансовый риск;
- e) **все верны.**

Sual 186: Факторы, формирующие массив внешней информации

- a) экономические показатели;
- b) политические и социальные факторы;
- c) рыночная ситуация на определенном рынке;
- d) затраты на воспроизводства и замещение объекта оценки;
- e) **экономические, политические и социальные факторы.**

Sual 187: Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных:

- a) по условиям продажи;
- b) права на земельный участок;
- c) местоположения;
- d) физические характеристики;
- e) **по условиям продажи, местоположения, физические характеристики.**

Sual 188: Для каких объектов применим сравнительный подход к оценке стоимости:

- a) **офисное здание;**
- b) дворец спорта;
- c) музей истории;
- d) концертный зал;
- e) все объекты подходят.

Sual 189. Методы сравнительного подхода:

- a) метод компании- аналога;
- b) метод сделок;

- c) метод отраслевых коэффициентов;
- d) метод парных продаж;
- e) **все.**

Sual 190: Оценка земли методами сравнительного подхода:

- a) метод сравнения продаж;
- b) метод переноса;
- c) метод изъятия;
- d) метод определения затрат на освоение;
- e) **метод сравнения продаж, метод переноса.**

Sual 191: Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки?

- a) интервью с заказчиком/собственником объекта оценки;
- b) интервью с представителем технической службы объекта оценки;
- c) **исследования международных финансовых организаций;**
- d) технический паспорт;
- e) осмотр и техническая экспертиза.

Sual 192: Одной из основных задач международного комитета по стандартам оценки является достижение согласованности между:

- a) **национальными стандартами оценки и стандартами международного сообщества;**
- b) стандартами оценки Европы и стандартами США;
- c) Федеральными стандартами оценки и стандартами США;
- d) Федеральными стандартами оценки и стандартами Европы;
- e) все верно.

Sual 193: Национальные стандарты оценки разработаны с учетом:

- a) **международных стандартов оценки;**
- b) только стандартов оценки США;
- c) стандартов оценки Европы;
- d) требований саморегулируемых организаций оценщиков;
- e) Международные стандарты финансовой отчетности.

Sual 194: Согласно Стандартам оценки, рыночная стоимость – это:

- a) наиболее вероятная стоимость;
- b) стоимость отчуждения объекта оценки на открытом рынке;
- c) цена фактической сделки, по которой объект был отчужден на рынке;
- d) **наиболее вероятная цена;**
- e) все верно.

Sual 195: Виды стоимостей, включающие Национальные стандарты оценки:

- a) **справедливая;**
- b) рыночная;
- c) инвестиционная;
- d) ликвидационная;
- e) не рыночная.

Sual 196: Согласно МСО выделяют следующие виды стоимости:

- a) **инвестиционная;**
- b) кадастровая;
- c) действительная;
- d) скраповая;
- e) утилизационная.

Sual 197: Особенность европейских стандартов оценки (ЕСО) ориентация на оценки, выполняемые для целей составления финансовой бухгалтерской отчетности:

- a) **в соответствии с принятым европейским законодательством;**
- b) с законодательством США;
- c) с республиканским законодательством;
- d) в соответствии с международным законодательством;
- e) в соответствии с законодательством развитых стран Европы.

09

Sual 198: В какой последовательности проводится корректировка показателей при сравнительном подходе к оценке недвижимости:

- a) базовая цена, условия финансирования;
- b) местоположение; физическая характеристика;
- c) права собственности, степень износа;
- d) условия рынка; состояние окружающей среды; экономические характеристики;
- e) **все верны.**

Sual 199: Корректировка может производиться:

- a) в денежном выражении;
- b) в процентном выражении;
- c) в абсолютном выражении;
- d) в относительном выражении;
- e) **все перечисленное.**

Sual 200: Методы расчета и внесения поправок:

- a) методы, основанные на анализе парных продаж;
- b) экспертные методы;
- c) статистические методы;
- d) функциональные;

е) все кроме функционального.

10

Sual 201: Из прогнозируемого операционного дохода вычитается чистый прогнозируемый доход, относимый к зданиям и сооружениям, то таким образом определяется:

- a) Прогнозируемый доход от владения недвижимостью
- b) Прогнозируемый доход, относимый к земле**
- c) Снижение стоимости вложенного капитала
- d) Потенциальный валовой доход
- e) чистый операционный доход.

Sual 202: Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:

- a) равной ставке процента по денежным вкладам;
- b) ниже ставки процента по денежным вкладам;
- c) выше ставки процента по денежным вкладам;**
- d) равна безрисковой ставке;
- e) равно прибыли по государственным ценным бумагам.

Sual 203: Основные операции позволяющие сопоставить разновременные деньги:

- a) ставка дисконта;
- b) накопление;
- c) ставка дохода на капитал;
- d) номинальная годовая ставка;
- e) дисконтирование;**

Sual 204: Доходный подход это:

- a) оценка нежилой недвижимости;
- b) оценка жилой недвижимости;
- c) метод оценки используемой для любой вещи;
- d) метод оценки интеллектуальной собственности.
- e) **оценка жилой и нежилой недвижимости, интеллектуальной собственности.**

Sual 205: Подход, к оценке стоимости предприятий, основанный на принципе ожидания:

- a) сравнительный;
- b) затратный;
- c) **доходный;**
- d) сравнительный и доходный;
- e) все верно

Sual 206: Дата оценки это:

- a) любая в течение года;
- b) **на конкретный день;**
- c) на конкретный день в течении 6 месяцев;
- d) подписания отчета об оценки;
- e) начало работы оценщика.

Sual 207: Метод прямой капитализации это:

- a) **расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый**
- b) расчет будущей стоимости аннуитета;
- c) расчет амортизационной единицы;
- d) прогнозирует будущие доходы;
- e) сравнение аналогичных продаж.

Sual 208: Чистый операционный доход это:

- a) **рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;**
- b) потенциально валовый доход;
- c) эффективный валовый доход;
- d) действительный валовый доход;
- e) валовый доход до уплаты налогов.

Sual 209: Финансирование строительства жилья производится за счет:

- a) собственных средств;
- b) кредитов банка;
- c) средств спонсоров;
- d) бюджетных средств государственных и местных органов;
- e) **все верны.**

Sual 210: К финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного строительства относятся:

- a) вторичный рынок закладных;
- b) льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных
- c) ипотечный кредит;
- d) расширение перечня имущества сдаваемого в залог;
- e) **все верны**

Sual 211. Ретроспективные данные финансовой отчетности используются для целей проведения:

- a) **финансового анализа результатов компании**
- b) определения уровня рентабельности;
- c) определения прибыли;
- d) определения убытков;
- e) все верно.

Sual 212: Основанием для проведения оценки является:

- a) **договор на проведение оценки;**
- b) поручение заказчика на проведение оценки;
- c) трудовой договор оценщика с компанией;
- d) поручение саморегулируемой организации оценщика;
- e) требования национального совета по оценочной деятельности.

11

Sual 213: Метод Инвуда предполагает:

- a) **фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции;**
- b) фонд возмещения формируется по «безрисковой» ставке;
- c) формирование фонда возмещения при линейном возврате;
- d) долевое изменение стоимости возврата;
- e) фонд возмещения реинвестируется по минимальной из возможных ставок.

Sual 214: Метод Хоскольда предполагает:

- a) фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции;
- b) **фонд возмещения формируется по «безрисковой» ставке;**
- c) формирование фонда возмещения при линейном возврате;
- d) долевое изменение стоимости возврата;
- e) фонд возмещения реинвестируется по минимальной из возможных ставок.

Sual 215: Метод Ринга предполагает:

- a) фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции;
- b) фонд возмещения формируется по «безрисковой» ставке;

- c) **формирование фонда возмещения при линейном возврате;**
- d) доленое изменение стоимости возврата;
- e) фонд возмещения реинвестируется по минимальной из возможных ставок.

Sual 216: Стоимость недвижимости методом прямой капитализации определяется:

- a) Способом конвертации будущих выгод от владения недвижимостью в ее текущую стоимость
- b) Путем суммирования текущей стоимости денежных поступлений и текущей стоимости выручки от перепродажи
- c) **Отношением чистого среднегодового дохода к ставке капитализации**
- d) Отношением продажной цены к потенциальному валовому доходу;
- e) все верно.

Sual 217: При определении ставки капитализации методом связанных инвестиций учитываются:

- a) Ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал;
- b) **Финансовый леведредж;**
- c) Ставка капитализации на собственный капитал и ставка за риск;
- d) Ставка компенсации за риск и ипотечная постоянная;
- e) ставка капитализации на собственный и заемный капитал.

Sual 218: Эффективность заемного капитала обеспечивается при условии:

- a) пока соотношение собственного и заемного капитала будет обеспечивать увеличение нормы отдачи собственного капитала;
- b) пока доходность по депозитным вложениям будет выше доходности

- c) пока стоимость заемного капитала будет меньше, чем норма отдачи
- d) увеличение нормы отдачи собственного капитала по отношению к норме отдачи заемного капитала;**
- e) норма прибыли по заемному капиталу выше.

Sual 219: Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:

- a) расходы, зависящие от степени загруженности объекта;
- b) расходы, ежегодно отчисляемые в фонд замещения;
- c) расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта;**
- d) административные расходы;
- e) накладные расходы.

Sual 220: Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:

- a) сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;
- b) сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения;
- c) к базовой безрисковой ставке процента прибавляются поправки на**
- d) расчет будущей стоимости аннуитета;
- e) расчет амортизационной единицы.

Sual 221: Ставка капитализации собственного капитала состоит:

- a) из ставки ипотечного кредита;
- b) из нормы прибыли и нормы возврата собственного капитала;**
- c) из безрисковой ставки;
- d) процентной ставки по государственным ценным бумагам;
- e) процентной ставки коммерческих банков.

Sual 222: Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе капитализации?

- a) **налог на имущество;**
- b) затраты на текущий ремонт;
- c) проценты по ипотечному кредиту;
- d) затраты на капитальный ремонт;
- e) следует учитывать все указанные расходные статьи.

Sual 223: Ипотечная постоянная – это:

- a) отношение суммы кредита к годовой процентной ставке;
- b) отношение суммы кредита к размеру периодических платежей;
- c) **отношение периодического платежа к сумме кредита;**
- d) размер периодического платежа, помноженный на годовую
- e) отношение суммы кредита к периодическим платежам.

Sual 224: Систематические риски инвестирования в недвижимость связаны с:

- a) местоположением и типом недвижимости,
- b) некачественным управлением недвижимостью,
- c) общеэкономическими факторами,
- d) политическая ситуация в стране;
- e) **все ответы верны.**

Sual 225: Что из перечисленного ниже вычитается из цены перепродажи при расчете налогооблагаемого дохода от продажи?

- a) Остаток невыплаченного кредита.
- b) Скорректированный амортизируемый базис.
- c) Прирост стоимости недвижимости за время владения.
- d) **Расходы, связанные с продажей (оплата комиссионных посредникам и т. п.).**

е) все выше перечисленное.

Sual 226: Под рефинансированием в теории недвижимости понимается:

- a) использование части дохода, получаемого от недвижимости, на ее
- b) продажа данной недвижимости с целью приобретения новой;
- c) досрочное погашение остатка ипотечного долга и взятие нового**
- d) взятие нового кредита под залог недвижимости без досрочного погашения остатка долга.
- e) все верно.

Sual 227: Какая из следующих ставок капитализации учитывает только доход на инвестиции?

- a) коэффициент капитализации земли;
- b) коэффициент капитализации здания;
- c) ставка дохода на собственный капитал;**
- d) ставка дохода на заемный капитал;
- e) все перечисленное.

Sual 228: Методы определения коэффициента капитализации:

- a) метод кумулятивного построения;
- b) метод рыночной выжимки;
- c) метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат;
- d) метод Ринга, Инвуда;
- e) все, кроме методов Ринга и Инвуда.**

Sual 229: Способы возмещения инвестированного капитала:

- a) прямолинейный возврат капитала;
- b) возврат капитала по фонду возмещения и ставки дохода на инвестиции;
- c) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента;
- d) возврат капитала по безрисковой ставке дохода;
- e) **все, кроме возврата капитала по безрисковой ставке дохода.**

Sual 230: Когда нельзя применять метод капитализации доходов:

- a) доход нестабилен;
- b) доход нестабильно изменяется;
- c) оцениваемый объект находится в стадии строительства;
- d) не учитывает различные условия аренды или затрат;
- e) **во всех случаях, кроме не учитывающих различий в условиях аренды или затрат.**

Sual 231: В операционные расходы входят:

- a) условно-постоянные;
- b) условно-переменные;
- c) расходы на замещение;
- d) выплаты по кредиту;
- e) **все перечисленные, кроме выплаты по кредиту.**

Sual 232: Чистый операционный доход определяется:

- a) ДВД – выплаты по кредиту;
- b) ДВД – налоговые отчисления;
- c) **ДВД – операционные расходы;**
- d) доход после выплат по заемным средствам и начисления амортизации;
- e) все перечисленные.

Sual 233: Классификация рисков по финансовым потерям:

- a) риск, влекущий только экономические потери;
- b) риск, влекущий упущенную выгоду;
- c) риск, влекущий как экономические потери, так и дополнительные доходы;
- d) критический проектный риск;
- e) **все кроме критического проектного риска;**

Sual 234: Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием:

- a) **валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);**
- b) общего коэффициента капитализации;
- c) коэффициента будущей стоимости аннуитета;
- d) коэффициента приведения финансовой ренты;
- e) все используются.

Sual 235: При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:

- a) состав семьи заемщика;
- b) многодетность семьи;
- c) **личный годовой доход заемщика;**
- d) доход годовой семьи;
- e) большой постоянный доход.

Sual 236: Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?

- a) Доходный;
- b) **Затратный;**

- c) Сравнительный;
- d) метод разбивки по компонентам;
- e) экспертный метод.

Sual 237: Норма возврата на инвестиции состоит из:

- a) общего коэффициента капитализации;
- b) коэффициента капитализации на заемный капитал;
- c) **нормы дохода и нормы отдачи;**
- d) коэффициента капитализации на собственный капитал;
- e) коэффициент капитализации для зданий и земли.

Sual 238: Расчет общего метода капитализации производится методами:

- a) сравнения продаж;
- b) с применением коэффициента действительного валового дохода;
- c) техника инвестиционной группы;
- d) с применением коэффициента покрытия долга;
- e) **все применяются.**

Sual 239: Виды рисков, характерные для инвестиций в недвижимость:

- a) риск рынка недвижимости;
- b) риск низкой ликвидности;
- c) риск инфляции;
- d) законодательный риск;
- e) **все верны.**

Sual 240: Расчет ставки дисконта методом кумулятивного построения включает:

- a) безрисковая ставка;

- b) темп инфляции;
- c) стартовой риск;
- d) несистематические риски;
- e) **все верно.**

Sual 241: Метод прямой капитализации это:

- a) **расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый**
- b) расчет будущей стоимости аннуитета;
- c) расчет текущей стоимости единичного аннуитета;
- d) расчет взноса за амортизацию денежной единицы;
- e) расчет фактора фонда возмещения.

Sual 242: Метод Инвуда заключается в:

- a) возврате капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента;
- b) возврате капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции;
- c) **прямолинейном возврате капитала;**
- d) расчете надбавки за низкую ликвидность;
- e) расчете надбавки за риск.

Sual 243: Метод Хоскольда заключается в:

- a) **возврате капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента;**
- b) возврате капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции;
- c) прямолинейном возврате капитала;
- d) расчете надбавки за низкую ликвидность;

е) расчете надбавки за риск.

Sual 244: Какая из следующих ставок капитализации учитывает только доход на инвестиции:

- a) коэффициент капитализации земли;
- b) коэффициент капитализации здания;
- c) ставка дохода на собственный капитал;**
- d) норма отдачи от капиталовложений;
- e) норма возврата.

Sual 245: Рассчитайте коэффициент капитализации, если безрисковая ставка дохода – 6%, премия за риск инвестиций – 7%, поправка на ликвидность – 3%, поправка за инвестиционный менеджмент – 4%, норма возврата – 5%:

- a) 21
- b) 19**
- c) 18
- d) 14
- e) 16

Sual 246: Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал:

- a) делением суммы годовых выплат на размер кредита;**
- b) делением размера кредита на период выплат;
- c) умножением месячного платежа на число ипериодов;
- d) сумме ставки дохода на инвестиции и нормы вохврата капитала;
- e) делением валового дохода на коэффициент капитализации от заемных средств.

Sual 247: В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются:

- a) застройщику на строительство жилья;
- b) подрядчику на строительство жилья;
- c) индивидуальному частному предпринимателю торговли на
- d) юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков;
- e) **всем кроме подрядчика на строительство жилья.**

Sual 248. Более высокий процент ссуды в величине залога:

- a) уменьшает риск банка;
- b) увеличивает риск банка;
- c) привлекает клиентов;
- d) отталкивает клиентов.
- e) **увеличивает риск банка, привлекает клиентов.**

Sual 249: В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью равной:

- a) величине кредита;
- b) величине кредита и процентов по нему;
- c) **выше стоимости кредита и процентов по нему;**
- d) ниже стоимости кредита;
- e) сумме процентных выплат по кредиту.

Sual 250: Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

- a) состоянием заложенного имущества;
- b) распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;
- c) соотношением величины и размера залога;
- d) использованием вторичного рынка закладных;
- e) **все верно.**

Sual 251: Обращение взыскания на заложенное имущество производится:

- a) по решению суда;
- b) по решению кредитодателя;**
- c) по решению заемщика кредита.
- d) при физическом износе залогаемого имущества;
- e) при функциональном износе залогаемого имущества.

12

Sual 252: Ипотека – это:

- a) деятельность, которой занимается риэлтер;
- b) форма выплаты % по кредиту;
- c) кредит под залог недвижимости;**
- d) кредит под низкий процент;
- e) кредит по договоренности.

Sual 253: Ипотечный кредит – это:

- a) долгосрочный кредит;**
- b) кредит с высшей степенью риска для кредитора;
- c) краткосрочный кредит;
- d) кредит с неравномерными выплатами;
- e) все правильно.

Sual 254: Ипотечный кредит составляет:

- a) 35-40% от стоимости недвижимости;
- b) 50% от стоимости недвижимости;
- c) 75-80% от стоимости недвижимости;**
- d) 90-95% от стоимости недвижимости;
- e) по договоренности.

Sual 255: Метод дисконтирования дает возможность рассчитать:

- a) валютные платежи в манатах;
- b) величину будущих доходов на сегодняшний день;**
- c) общие тенденции в получении доходов от недвижимости;
- d) общие тенденции в изменении будущих доходов;
- e) текущую стоимость в будущем.

Sual 256: Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору:

- a) за риск и стоимость денег с учетом дохода будущих периодов;**
- b) за пониженную процентную ставку;
- c) эффективную налоговую ставку;
- d) за дополнительные премии застройщика;
- e) за неликвидность объекта.

Sual 257: При методе дисконтирования денежных потоков производится:

- a) расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
- b) расчет потенциального валового дохода;
- c) расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
- d) определение эффективного валового дохода;
- e) расчет ставки дисконтирования и срока окупаемости инвестиционного проекта.**

Sual 258. Для расчета ставки дисконтирования используется:

- a) метод цены капитальных вложений;
- b) метод динамики роста цен на недвижимость;
- c) метод суммирования;
- d) метод сложных процентов;
- e) кумулятивный метод, метод цены капитальных вложений.**

Sual 259: Чистая текущая стоимость положительна если:

- a) **ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода;**
- b) ставка дисконтирования больше внутренней ставки дохода;
- c) коэффициент капитализации состоит из нормы отдачи;
- d) ставка дисконтирования будет возрастать;
- e) ставка дохода больше нормы возврата.

Sual 260: Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это:

- a) отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;
- b) отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке;
- c) **отношение продажной цены объекта к чистой прибыли;**
- d) отношение цены оцениваемого объекта с аналогичным;
- e) отношение цен аналогичных объектов.

Sual 261: Финансовый левверидж это:

- a) **привлечение заемного капитала для завершения инвестиционной**
- b) вложение нераспределенной прибыли в реконструируемый объект;
- c) кредит под приобретение земельного участка
- d) частичная амортизация и итоговый шаровой платеж;
- e) выплата добавленного процента.

Sual 262: Риск процентной ставки ипотечного кредита это:

- a) несвоевременная проплата заемщиком кредитных платежей;
- b) **потенциальные потери, вызванные финансированием периодичности**
- c) потери при реинвестировании вызванные ранним погашением кредита;
- d) систематические риски;

е) не систематические риски.

Sual 263: Более высокий процент ссуды в величине залога:

- a) уменьшает риск банка;
- b) увеличивает риск банка;
- c) привлекает клиентов;
- d) отталкивает клиентов;
- e) увеличивает риск банка, привлекает клиентов.**

Sual 264: Преимущества сравнительного подхода заключаются в том, что:

- a) учитывает ожидаемые доходы
- b) может быть использован для оценки объектов специального назначения, не имеющих аналогов;
- c) учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты;**
- d) не требует разносторонней финансовой информации;
- e) основан на оценке остаточной стоимости существующих активов.

Sual 265: При реализации взысканного залога банк:

- a) всю сумму, полученную от реализации залога, оставляет себе;
- b) из суммы реализованного залога оставляет сумму кредита и процентов**
- c) ссуды на жилищное строительство;
- d) все сумму залогаемого имущества;
- e) все перечисленное верно.

Sual 266: В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью равной:

- a) величине кредита;
- b) величине кредита и процентов по нему;
- c) выше стоимости кредита и процентов по нему;**
- d) ниже стоимости кредита;
- e) равной стоимости кредита и процентов по нему.

Sual 267: Если поток доходов от инвестиционного проекта дисконтировать по внутренней ставке доходности проекта то:

- a) проект не окупится;
- b) проект окупаем;**
- c) срок окупаемости совпадает с жизненным циклом проекта;
- d) окупается в случае безопасной ликвидной ставки доходности;
- e) окупается, если внутренняя ставка дохода равна безопасной ликвидной ставке.

Sual 268: Что представляет собой сумма текущей стоимости потока доходов и текущей стоимости перепродажи за вычетом начальной инвестиции?

- a) Это внутренняя норма отдачи.
- b) Это чистая текущая стоимость.**
- c) Это индекс прибыльности.
- d) это норма возврата;
- e) это норма дохода.

Sual 269: Какие из нижеперечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость?

- a) нетрадиционные денежные потоки;**
- b) потенциальный рост стоимости земли;
- c) износ зданий и сооружений;
- d) гибкие условия финансирования;

- e) более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые

Sual 270: Ставка дохода на капитал строится на базе:

- a) безрисковой ставки дохода;
- b) премии за риск;
- c) премии за низкую ликвидность недвижимости;
- d) премии за инвестиционный менеджмент;
- e) **все перечисленное.**

Sual 271: При дисконтировании денежных потоков проводятся следующие работы:

- a) определяется ставка роялти;
- b) определяется ожидаемый оставшийся срок полезной жизни;
- c) прогнозируется ДП/прибыль, генерируемая нематериальным активом;
- d) определяется ставка дисконтирования;
- e) **все, кроме определения ставки роялти.**

Sual 272: Основные методы обоснования нормы дисконтирования при определении стоимости летательного аппарата:

- a) кумулятивный метод;
- b) по аналогичным инвестиционным проектам и бизнес-планам;
- c) по сложившимся ставкам доходности;
- d) методом обработки данных по продажам аналогов;
- e) **все верны.**

Sual 273: Оценка эффективности инвестиционных проектов на основе дисконтных методов расчета:

- a) чистый приведенный доход;
- b) индекс доходности;
- c) период окупаемости дисконтированный;
- d) внутренняя ставка доходности;
- e) **все верны.**

Sual 274: Для применения метода ДДП необходимы данные:

- a) длительность прогнозного периода;
- b) прогнозные величины денежных потоков;
- c) ставка дисконтирования;
- d) определение ЧОД;
- e) **все кроме чистого операционного дохода.**

Sual 275: Для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- a) метод кумулятивного построения;
- b) метод сравнения альтернативных инвестиций;
- c) метод выделения;
- d) метод мониторинга;
- e) **все верны.**

Sual 276: При методе дисконтирования денежных потоков производится:

- a) расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
- b) расчет потенциального валового дохода;
- c) **расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;**
- d) определение эффективного валового дохода;
- e) все верно.

Sual 277: Для расчета ставки дисконтирования используется:

- a) метод цены капитальных вложений;
- b) метод динамики роста цен на недвижимость;
- c) метод суммирования;
- d) метод сложных процентов;**
- e) все верны

Sual 278: Валовой рентный мультипликатор это:

- a) отношение цены к потенциальному валовому доходу;
- b) отношение цены к действительному валовому доходу;
- c) отношение цены к чистому операционному доходу;
- d) отношение цены к коэффициенту капитализации;
- e) отношение цены к потенциальному или действительному валовому доходу.**

Sual 279: В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:

- a) Ожидания
- b) Замещения;**
- c) Вклада;
- d) Наилучшего и наиболее эффективного использования;
- e) сравнения объекта аналога.

13

Sual 280: Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении:

- a) привлечения средств для его выполнения;
- b) целесообразности проекта; его стоимости и окупаемости;**

- c) этапов инвестиционного проекта;
- d) оценки застройщика;
- e) привлечения к его исполнению наиболее квалифицированных

Sual 281: К экономическим факторам при оценке инвестиционного проекта относятся:

- a) процентные ставки по кредитам;**
- b) ценообразование;
- c) спрос заказчика;
- d) положение конкурентов;
- e) все верно.

Sual 282. Инвестиционная программа объекта выставляемого на конкурс включает в себя:

- a) проект реконструкции объекта;
- b) источники инвестиций;
- c) объемы инвестиций;
- d) оценку экономического положения объекта;
- e) все верно.**

Sual 283: Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении:

- a) привлечения средств для его выполнения;
- b) целесообразности проекта;
- c) его стоимости и окупаемости;
- d) привлечения к его исполнению наиболее квалифицированных
- e) целесообразности проекта, его стоимости и окупаемости.**

Sual 284: Рынок инвестиций когда:

- a) есть спрос на инвестиции, но нет инвесторов;

- b) есть предложение инвестиционных средств, но нет инвестиционных
- c) есть предложение инвесторов и спрос на инвестиции;**
- d) есть спрос и предложение на инвестиционные проекты;
- e) есть предложений инвестиционных проектов.

Sual 285: Гарантия возврата ипотечного кредита обеспечивается:

- a) состоянием заложенного имущества;**
- b) распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;
- c) соотношением величины и размера залога;
- d) использованием вторичного рынка закладных.
- e) все верно.

14

Sual 286: Вексель – это:

- a) именованное свидетельство на получение безвозмездной субсидии;
- b) ценная бумага, содержащая безусловное, абстрактное обязательство, выданное одной стороной другой стороне;**
- c) договор об отсрочке платежа;
- d) договор о получении кредита;
- e) договор об одновременных выплатах.

Sual 287: Затраты, учитываемые по методу калькуляции при оценке нематериальных активов:

- a) на выполнение НИР и ОКР;
- b) на проектирование и изготовление изделий;
- c) на создание соответствующего предприятия;
- d) на завоевание рынка;

е) все перечисленные.

Sual 288: Определение стоимости контрольного пакета акций производится методами:

- a) дисконтирование денежных потоков;
- b) капитализация доходов;
- c) стоимости чистых активов;
- d) ликвидационной стоимости;
- e) всеми перечисленными.**

Sual 289: Что относится к нематериальным активам:

- a) интеллектуальная собственность;
- b) имущественные права;
- c) отложенные или отсроченные активы;
- d) цена фирмы (гудвилл);
- e) все относится.**

Sual 290: Методы оценки нематериальных активов доходным подходом:

- a) метод избыточных прибылей;
- b) метод дисконтированных денежных потоков;
- c) метод освобождения от роялти;
- d) метод преимущества в прибылях;
- e) все верны.**

Sual 291: Классификация оценщиком активов предприятия:

- a) рабочие;
- b) избыточные для нужд предприятия;
- c) инвестиционные;
- d) основные и оборотные;

е) все кроме основных и оборотных активов.

Sual 292: Оценка машин и оборудования производится следующими методами:

- a) расчета по цене однородного объекта;
- b) поэлементного расчета;
- c) индексного метода;
- d) ликвидационной стоимости;
- e) всеми кроме ликвидационной стоимости.**

15

Sual 293: Интеллектуальная собственность это:

- a) собственность, состоящая из движимых вещей;
- b) земля и постоянно находящиеся на ней объектов;
- c) творения человеческого разума и интеллекта;**
- d) право на авторство;
- e) право на неприкосновенность.

Sual 294: К объектам интеллектуальной собственности относятся:

- a) произведения литературы и искусства;
- b) Музыкальные произведения, произведения живописи;
- c) научные труды, научные открытия
- d) произведения кинематографии;
- e) все перечисленные.**

Sual 295: Основные этапы методы освобождения от роялти:

- a) составляют прогноз объема продаж;
- b) определяется ставка роялти;
- c) определяется экономический срок службы патента или лицензии;

- d) рассчитываются ожидаемые выплаты по роялти;
- e) **все верно.**

Sual 296: Срок полезной службы для ОИС оценивается с учетом следующих факторов:

- a) Остающийся юридический срок службы;
- b) остающийся срок по контракту;
- c) остающийся физический срок службы;
- d) остающийся технологический и функциональный срок службы;
- e) **все верны.**

Sual 297: Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется:

- a) безрисковой ставкой дохода;
- b) ставкой дисконтирования;
- c) нормой возмещения капитала;
- d) **ставкой капитализации**
- e) все не верно.

Sual 298: Ставка дохода на инвестиции – это:

- a) процентное отношение цены продажи к доходу;
- b) **процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу;**
- c) процентное отношение вложенного капитала к цене продажи;
- d) процентное отношение чистого дохода к заемному капиталу;
- e) произведение чистого дохода к заемному капиталу

Sual 299: Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется:

- a) безрисковой ставкой дохода;
- b) ставкой дисконтирования;
- c) нормой возмещения капитала;
- d) ставкой капитализации**
- e) все ответы неверны.

Sual 300: К традиционным методам затратного подхода при оценке бизнеса относят методы:

- a) чистых активов;**
- b) дисконтирования денежных доходов;
- c) капитализации дохода;
- d) равноэффективного аналога;
- e) сравнительного аналога.