

3002_Ru_Y2017_Yekun imtahan testinin sualları

Fənn : 3002 02_Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi

1 Развитие собственности (недвижимости), называемое девелопментом, означает, что: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы правильны.
- ☒ новое строительство осуществляет сам собственник для себя и за счет собственных средств;
- ☐ новое строительство ведется застройщиком специально для продажи;
- ☐ строительство осуществляется как вид бизнеса, в котором риск его выгоды целиком лежит на строителе;
- ☐ застройщик сам управляет инвестиционным проектом;

2 При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

- ☐ дате последнего капитального ремонта объекта оценки.
- ☒ дате составления отчета об оценке;
- ☐ дате подписания договора на оценку;
- ☐ дате составления технического задания на оценку;
- ☐ дате последнего осмотра объекта оценки;

3 Что неверно - рынок недвижимости подразделяется на рынок:

- ☐ коммерческой недвижимости;
- ☐ жилья;
- ☒ наземного транспорта.
- ☐ земельных участков;
- ☐ дачных участков;

4 Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости:

- ☐ по географическому признаку;
- ☒ по использованию;
- ☐ по ставке доходности.
- ☐ по типу прав собственности;
- ☐ по цене;

5 Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

- ☐ эксплуатации, закрытия, предпроектная; проектирования, строительства.
- ☐ строительства, эксплуатации, предпроектная; проектирования, закрытия;
- ☐ проектирования, строительства, эксплуатации, закрытия, предпроектная;
- ☐ предпроектная; проектирования, закрытия; строительства, эксплуатации;
- ☒ предпроектная; проектирования, строительства, эксплуатации, закрытия;

6 На социальную эффективность недвижимости влияет:

- ☒ территория расположения и наличие инфраструктуры.
- ☐ достижения научно-технического прогресса;
- ☐ прирост населения;
- ☐ уровень занятости;
- ☐ количество строящихся объектов недвижимости;

7 Пользователь недвижимости подбирает для себя:

- ☒ участок, обладающий значительным потенциалом повышения
- ☐ определенный вид и участок земли;

- ☐ участок с низкой рыночной ценой.
- ☐ участок, не обладающий экономическим износом;
- ☐ участок, обеспечивающий значительную остаточную стоимость;

8 Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью:

- ☐ получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогичной реализованной недвижимости;
- ☐ изучения спроса и предложений на рынке аналогичной продукции;
- ☐ получения рекомендаций по управлению недвижимостью;
- ☐ изучения качества выставленной на реализацию недвижимости;
- ☒ изучения спроса и предложения, получение информации об оцениваемой и аналогичной недвижимости на рынке.

9 Управление недвижимым имуществом осуществляется:

- ☐ сельскими органами власти.
- ☐ через механизм аренды;
- ☒ городскими, районными, региональными органами управления на основании государственных и местных законов, указов, постановлений;
- ☐ городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий;
- ☐ государством: через механизм купли-продажи;

10 Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан:

- ☐ на изучении динамики предложения.
- ☐ на изучении динамики спроса;
- ☐ на исследовании объекта недвижимости как системы взаимосвязанных элементов;
- ☐ на создание объекта отвечающего требованиям потребителей на момент его сдачи;
- ☒ на ориентации и максимальном учете запросов потребителей;

11 Посредниками рынка недвижимости являются:

- ☐ страховые компании;
- ☐ риэлтерские компании;
- ☐ брокеры;
- ☒ все
- ☐ банки;

12 С ростом доходов населения рынок недвижимости:

- ☐ не зависит от доходов;
- ☐ сначала оживляется, затем идет спад;
- ☐ сначала не реагирует, затем активизируется.
- ☒ оживляется;
- ☐ замирает;

13 Стоимость жилой недвижимости зависит от:

- ☒ все правильно.
- ☐ района города;
- ☐ от наличия инфраструктуры;
- ☐ времени постройки;
- ☐ от физического состояния;

14 Не является фактором, определяющим количество предложения на рынке недвижимого имущества:

- ☐ предложение неосвоенных земельных участков.
- ☐ развитие строительной индустрии;

- ☒ платежеспособность населения;
- ☐ количество свободных объектов недвижимости;
- ☐ соотношение между затратами на строительство и продажными ценами объектов недвижимости;

15 Факторы, определяющие количество предложения на рынке недвижимого имущества:

- ☐ предложение неосвоенных земельных участков;
- ☐ интенсивность строительства;
- ☐ количество свободных объектов недвижимости;
- ☐ соотношение между затратами на строительство и продажными ценами объектов недвижимости;
- ☒ все перечисленные.

16 Не является фактором определяющим количество спроса на рынке недвижимого имущества:

- ☐ изменение вкусов и предпочтений населения.
- ☒ объем нового строительства и вложенные затраты;
- ☐ миграция населения;
- ☐ условия финансирования сделок с недвижимостью;
- ☐ платежеспособность населения;

17 Факторы, определяющие количество спроса на рынке недвижимого имущества:

- ☒ все перечисленные;
- ☐ платежеспособность физических и юридических лиц;
- ☐ количество и изменчивость населения;
- ☐ изменчивость вкусов и предпочтений населения;
- ☐ ни один из перечисленных

18 Не является фактором природных условий региона оказывающий влияние на рынок недвижимости:

- ☐ экологическая характеристика региона.
- ☒ показатели экономического развития региона
- ☐ привлекательность региона для отдыха и туризма;
- ☐ отдаленность от крупных городов и транспортных магистралей;
- ☐ уровень развития инфраструктуры;

19 Фактор социального положения региона оказывающий влияние на рынок недвижимости:

- ☒ все перечисленные.
- ☐ отношение руководства региона к специальному и внешнему капиталу;
- ☐ возможность и интенсивность в регионе;
- ☐ стабильность политики руководства региона;
- ☐ развитие транспортной инфраструктуры в регионе;

20 Не являются фактором социального положения региона оказывающим влияние на рынок недвижимости:

- ☐ стабильность политики руководства региона.
- ☐ отношение населения региона к специальному и внешнему капиталу;
- ☐ уровень жилищно-коммунального хозяйства в регионе;
- ☒ состояние торгового баланса страны;
- ☐ возможность этнических и военных противостояний в регионе;

21 Факторы экономического положения региона, действующие на рынок недвижимости:

- ☐ перспективы экономического развития региона
- ☐ экономическое положение в регионе;
- ☐ ни один из перечисленных.

- ☒ все перечисленные;
- ☐ уровень занятости населения в регионе;

22 Не является фактором экономического положения региона действующим на рынок недвижимости:

- ☐ уровень занятости населения в регионе;
- ☐ социальное положение в регионе
- ☐ показатели экономического развития региона;
- ☒ вывоз капитала из страны;
- ☐ капитальные вливания в регион.

23 Факторы общеэкономического положения, действующие на рынок недвижимого имущества:

- ☒ все перечисленные.
- ☐ состояние финансового рынка;
- ☐ уровень цен потребления;
- ☐ инфляция;
- ☐ уровень занятости населения;

24 Не являются фактором общеэкономического положения, действующим на рынок недвижимости:

- ☐ состояние торгового баланса страны.
- ☐ структура доходов населения;
- ☐ объем промышленного производства;
- ☒ капитальные вливания в регион;
- ☐ капитальные вливания в страну;

25 Не является фактором государственного регулирования действующим на рынке недвижимости:

- ☐ Налоговый Кодекс;
- ☐ Гражданский Кодекс;
- ☐ нормативные акты, регулирующие сделки с недвижимостью;
- ☐ экономические законодательные акты.
- ☒ показатели государственного бюджета;

26 Анализ рынка недвижимого имущества способствует решению следующих задач:

- ☐ выявление наиболее перспективных сегментов рынка;
- ☐ оценка стоимости различных объектов недвижимого имущества;
- ☐ определение уровня риска кредитора в финансировании покупки объекта недвижимого имущества;
- ☒ всех перечисленных
- ☐ определение целесообразности инвестиционных вложений в строительство;

27 Избыточное инвестирование в недвижимость обусловлено:

- ☐ неэластичным спросом на рынке недвижимости;
- ☐ влиянием промышленного цикла.
- ☐ ростом предложения на рынке недвижимости в период, когда стоимость строительства превышает стоимость недвижимости;
- ☐ ростом стандартной нормы свободной недвижимости;
- ☒ влиянием рынка капитала на рынок недвижимости;

28 Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости:

- ☐ по типу прав собственности.
- ☒ по ставке доходности;
- ☐ по использованию
- ☐ по географическому признаку;
- ☐ по цене;

29 Недвижимое имущество может выполнять функции:

- ☐ ни один из перечисленных.
- ☐ удовлетворение личных потребностей индивидуума;
- ☐ фактора производства;
- ☐ источника дохода;
- ☒ все перечисленные;

30 Не является ответом на вопрос «Что такое недвижимое имущество?»: имущество, обладающее высокой ликвидностью;

- ☐ инвестиционное имущество;
- ☐ объект имущества приносящего доход;
- ☒ имущество, обладающее высокой ликвидностью;
- ☐ имущество, не подлежащее краже.
- ☐ имущество, связанное с землей;

31 Согласно Гражданскому законодательству недвижимое имущество складывается из следующих составляющих:

- ☐ ни один из перечисленных.
- ☐ земельные участки;
- ☐ земельные участки, недра земли, отдельные водные объекты;
- ☐ земельные участки, объекты изменения местоположения которой возможно без причинения вреда;
- ☒ земельные участки, находящиеся в государственной регистрации, воздушные и водные корабли, космические объекты;

32 Не является показателем, определяющим ценность земли:

- ☐ локальность.
- ☐ ограниченность предложения;
- ☐ вечность;
- ☒ продажная цена;
- ☐ нахождение;

33 Какие показатели определяют ценность земли:

- ☐ ни один из перечисленных.
- ☐ локальность;
- ☐ не повторимость;
- ☐ ограниченность предложения;
- ☒ все перечисленные;

34 Экономическая сущность недвижимости проявляется в следующем: (выделите неверное)

- ☒ недвижимость как объект оценки стимулирует повышение научно-технического прогресса.
- ☐ недвижимость в качестве основных производственных фондов обеспечивает выпуск продукции;
- ☐ недвижимость как объект общественной инфраструктуры обеспечивает социальные потребности общества;
- ☐ жилые помещения обеспечивают потребность населения в жилой площади;
- ☐ недвижимость становится товаром, когда попадает в рыночный оборот;

35 Основными признаками недвижимости являются: (выделите неверное)

- ☐ форма собственности и отраслевая принадлежность;
- ☐ воспроизводимость в натуральной форме;
- ☐ функциональное назначение;
- ☐ степень готовности к эксплуатации;
- ☒ высокая ликвидность и эластичность.

36 Объекты недвижимости классифицируются: (выделите неверное)

- ☒ на ликвидные и неликвидные;
- ☐ на производственные и непроизводственные;
- ☐ на воспроизводимые и невоспроизводимые;
- ☐ на введенное в эксплуатацию и незавершенное строительство;
- ☐ на специализированные и неспециализированные.

37 Недвижимое имущество: – (выделите неверное)

- ☒ высоколиквидный товар;
- ☐ это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли;
- ☐ это специфический товар, обращающийся в инвестиционной сфере;
- ☐ способно приносить доход;
- ☐ объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

38 Критерий в оценке недвижимости это:

- ☒ доходность оцениваемой недвижимости;
- ☐ рыночная цена;
- ☐ элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости;
- ☐ признак, обозначающий предмет оценки;
- ☐ арендная плата.

39 Цена:

- ☒ все ответы верны.
- ☐ используется для обозначения «запрашиваемой цены» продавца;
- ☐ как форма проявления стоимости, выражающая результат, неизбежно отклоняется от стоимости заключения сделки между покупателем и продавцом в конкретных рыночных условиях под влиянием различных финансовых факторов;
- ☐ это денежное выражение стоимости объекта недвижимости, с точки зрения типичных субъектов рынка, на конкретную дату продажи, исходя из варианта его наилучшего использования;
- ☐ не обязательно представляет обоснованную меру стоимости на дату оценки

40 Рыночная цена приближается к рыночной (или меновой) стоимости при наличии следующих допущений: (выделите неверное)

- ☒ не все ответы верны.
- ☐ для совершения сделки отводится достаточно времени;
- ☐ покупатели и продавцы хорошо информированы и действуют исключительно в своих собственных интересах;
- ☐ нет никакого принуждения или давления на покупателя или продавца с целью как-то повлиять на ход сделки;
- ☐ оплата производится наличными или их эквивалентом;

41 Цена: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы верны
- ☐ это исторический факт, отражающий то, сколько было затрачено на покупки сходных объектов в прошлых сделках;
- ☐ сумма, которую будет готов заплатить возможный покупатель за объект определенной полезности;
- ☐ в зависимости от ряда факторов, включая потребности покупателя, наличия равноценных объектов и активность других покупателей, может быть выше или ниже стоимости на дату оценки;
- ☒ денежные средства, необходимые для воспроизводства собственности;

42 Затраты: (выделите неверное)

- ☒ обычно анализируются с точки зрения возможного покупателя;
- ☐ в зависимости от ряда факторов, включая потребности покупателя, наличия равноценных объектов и активность других покупателей, могут быть выше или ниже стоимости на дату оценки;

- ☐ могут не отличаться от той суммы, которую будет готов заплатить возможный покупатель;
- ☐ это мера издержек, необходимых для того, чтобы создать объект собственности, сходный с оцениваемым;
- ☐ денежные средства, необходимые для воспроизводства собственности;

43 Стоимость: (выделите неверное)

- ☒ это исторический факт, отражающий то, сколько было затрачено на покупки сходных объектов в прошлых сделках;
- ☐ обычно анализируется с точки зрения возможного покупателя;
- ☐ это мера того, сколько гипотетический покупатель будет готов заплатить за оцениваемую собственность;
- ☐ это деньги или денежный эквивалент, который покупатель готов обменять как любой предмет или объект;
- ☐ в зависимости от ряда факторов, включая потребности покупателя, наличия равноценных объектов и активность других покупателей, может быть выше или ниже затрат на дату оценки.

44 Нахождение в гражданском обороте:

- ☒ разрешенная возможность передачи прав собственности на объект недвижимости;
- ☐ возможность и форма приватизации недвижимости
- ☐ экономическое (производственное) использование недвижимости;
- ☐ отраслевая и производственная принадлежность недвижимости;
- ☐ форма собственности недвижимости;

45 В зависимости от степени представленности объектов различают: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы верны
- ☐ широко распространенные объекты
- ☐ редкие объекты
- ☐ уникальные объекты
- ☒ массовые объекты

46 В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) различают:

- ☐ не все ответы верны
- ☐ бездоходную недвижимость
- ☐ условно доходную недвижимость
- ☐ доходную недвижимость
- ☒ все ответы верны

47 Способы финансирования на рынке недвижимости: (выделите неверное)

- ☒ использование ростовщического капитала.
- ☐ использование заемного капитала;
- ☐ использование смешанного финансирования;
- ☐ использование только собственного капитала;
- ☐ использование иностранного капитала;

48 Основные цели инвестирования в недвижимость: (выделите неверное)

- ☒ воспроизводство основных фондов.
- ☐ экономическое (производственное) использование;
- ☐ сдача в аренду;
- ☐ личное использование;
- ☐ спекуляция (приобретение с целью перепродажи);

49 Рынки недвижимости отличаются от других рынков экономическими характеристиками и эффективностью по таким наиболее существенным параметрам, как: (выделите неверное)

- ☐ надежность прогнозирования рыночной ситуации и методы регулирования.
- ☐ степень ликвидности и баланс спроса и предложения;

- ☐ число потенциальных покупателей и информированность участников сделки;
- ☐ формирование цены и способ финансирования сделки;
- ☒ форма собственности, отраслевая принадлежность и возможность приватизации;

50 Жизненный цикл любого объекта недвижимости состоит из следующих этапов: (выделите неверное)

- ☒ инвестиционный;
- ☐ реконструкция объекта, капитальный ремонт и последующая эксплуатация;
- ☐ эксплуатация объекта;
- ☐ предынвестиционный;
- ☐ ликвидация объекта или его перепрофилирование.

51 Недвижимость как товар обладает рядом следующих особенностей: (выделите неверное)

- ☐ длительный жизненный цикл.
- ☒ высокая ликвидность;
- ☐ возрастание стоимости объекта с течением времени;
- ☐ материальность, стационарность, надежность;
- ☐ уникальность каждого объекта;

52 Какие категории характеризуют стоимость улучшений:

- ☐ недостаточность собственного оборотного капитала.
- ☐ страхование объектов;
- ☐ полная стоимость замещения, низкая ликвидность бизнеса;
- ☒ полная стоимость замещения, полная стоимость воспроизводства;
- ☐ принятие решения, об обновлении недвижимости;

53 Не является основным требованием, которое должен соблюдать оценщик при оценке имущества:

- ☐ выявление влияния на стоимость оцениваемого объекта связанного с ним
- ☒ определение затрат на текущий ремонт;
- ☐ поиск и сбор необходимой информации;
- ☐ определение времени оценки;
- ☐ учет возможных условий ограничения прав собственности на имущество;

54 Какие основные требования должен соблюдать оценщик при оценке объекта имущества:

- ☒ все перечисленные.
- ☐ определение вида оцениваемой стоимости;
- ☐ учет целей оценки и предполагаемого в результате этого его использования;
- ☐ правильная увязка имущества со связанными с ним правами;
- ☐ определение всех условий ограничения оценки;

55 Условия ограничения оценки недвижимости:

- ☐ ни один из перечисленных.
- ☐ условия ограничения прав собственности;
- ☐ можно использовать любую информацию только в пределах установленных законодательством;
- ☐ взаимоотношения между кредиторами и владельцами собственности;
- ☒ все перечисленные;

56 Неявляется условием ограничения оценки недвижимого имущества:

- ☐ государственное регулирование деятельности на рынке недвижимого имущества.
- ☐ оценка достоверна только в целях указанных в отчете;
- ☐ оценка достоверна только на дату указанную в отчете;
- ☒ использование информации в любых целях;

- ☐ финансовое положение предприятия и финансовые условия ведения бизнеса;

57 При исследовании осуществимости проектов мировая практика рекомендует следующие соотношения целей оценки и уровней стоимости:

- ☐ обоснованная рыночная стоимость при продаже на свободном рынке;
☐ стоимость ускоренной и упорядоченной ликвидации;
☐ обоснованная рыночная стоимость в пользовании;
☒ все ответы верны.
☐ полная стоимость воспроизводства и замещения;

58 При налогообложении наследства мировая практика рекомендует следующие соотношения целей оценки и уровней стоимости:

- ☐ стоимость воспроизводства и замещения.
☐ возможны многовариантные расчеты;
☐ стоимость упорядоченной ликвидации недвижимого имущества;
☒ обоснованная рыночная стоимость недвижимого имущества в пользовании;
☐ стоимость ускоренной ликвидации недвижимого имущества;

59 При вкладе в уставный капитал мировая практика рекомендует следующие соотношения целей оценки и уровней стоимости:

- ☐ стоимость ликвидации объекта.
☐ возможны многовариантные расчеты;
☐ стоимость упорядоченной ликвидации;
☐ стоимость ускоренной ликвидации;
☒ обоснованная рыночная стоимость недвижимого имущества в пользовании;

60 При лизинге мировая практика рекомендует следующее соотношение целей оценки и уровней стоимости:

- ☐ стоимость при упорядоченной ликвидации;
☒ возможность многовариантных расчетов стоимости;
☐ полная стоимость замещения.
☐ полная стоимость воспроизводства;
☐ обоснованная рыночная стоимость при продаже на открытом рынке;

61 При страховании мировая практика рекомендует следующее соотношение целей оценки и уровней стоимости:

- ☒ стоимость ускоренной ликвидации.
☐ полная стоимость воспроизводства;
☐ полная стоимость замещения за вычетом физического износа;
☐ обоснованная рыночная стоимость при продолжающемся использовании;
☐ обоснованная рыночная стоимость при продаже на свободном рынке;

62 При налогообложении имущества мировая практика рекомендует следующее соотношение целей оценки и уровней стоимости:

- ☐ полная стоимость замещения.
☒ обоснованная рыночная стоимость в пользовании;
☐ стоимость при упорядоченной ликвидации;
☐ обоснованная рыночная стоимость при продаже на свободном рынке;
☐ полная стоимость воспроизводства;

63 При подоходном налогообложении мировая практика рекомендует следующее соотношение целей оценки и уровней стоимости: (выделите неверное)

- ☐ обоснованная рыночная стоимость при продолжающемся использовании;
- ☐ обоснованная рыночная стоимость при продаже на открытом рынке;
- ☒ стоимость при упорядоченной и ускоренной ликвидации.
- ☐ полная стоимость замещения;
- ☐ обоснованная полная стоимость воспроизводства;

64 При финансировании сделки мировая практика рекомендует следующее соотношение целей оценки и уровней стоимости: (выделите неверное)

- ☐ обоснованная рыночная стоимость при продолжающемся использовании;
- ☐ обоснованная рыночная стоимость при продаже на открытом рынке;
- ☐ стоимость при ускоренной ликвидации.
- ☐ стоимость при упорядоченной ликвидации;
- ☒ полная стоимость воспроизводства и замещения;

65 При передаче прав собственности мировая практика рекомендует следующее соотношение целей оценки и уровней стоимости:

- ☐ стоимость при упорядоченной ликвидации;
- ☐ обоснованная рыночная стоимость при продаже на открытом рынке;
- ☐ полная стоимость воспроизводства.
- ☐ обоснованная рыночная стоимость при продолжающемся использовании;
- ☒ обоснованная рыночная стоимость при соответствующей конъюнктуре рынка недвижимости

66 Рыночный подход основан:

- ☐ на определении потери стоимости в связи с физическим, функциональным и экономическим старением
- ☐ на определении рыночной цены исходя из дохода, который может быть получен от эксплуатации объекта в будущем
- ☐ на определении стоимости воспроизводства точной копии
- ☐ на определении стоимости равноценной замены объекта как нового в текущих ценах
- ☒ на определении справедливой обоснованной рыночной цены объекта аналогичного оцениваемому в том состоянии как он есть

67 Доходный подход основан:

- ☐ на определении потери стоимости в связи с физическим, функциональным и экономическим старением
- ☐ на определении стоимости воссоздания равноценной замены объекта как нового в текущих ценах
- ☐ на определении обоснованной рыночной цены объекта
- ☒ на определении рыночной цены исходя из дохода, который может быть получен от эксплуатации объекта в будущем
- ☐ на определении стоимости воспроизводства точной копии

68 Затратный подход предполагает: (выделите неверное)

- ☐ определение потери стоимости объекта в связи с функциональным и экономическими износами
- ☐ определение стоимости воссоздания точной копии
- ☐ определение стоимости воссоздания равноценной замены объекта как нового в текущих ценах
- ☐ определение потери стоимости в связи с физическим износом
- ☒ определение обоснованной рыночной цены объекта аналогичного оцениваемому

69 Методология оценки недвижимого имущества предполагает следующие подходы: (выделите неверное)

- ☐ рыночный подход
- ☐ сравнительный подход
- ☐ затратный подход
- ☐ доходный подход
- ☒ дифференцированный подход

70 Принципы, наилучшего и наиболее эффективного использования:

- ☐ технологическая обоснованность;
- ☒ все перечисленные.
- ☐ разумное и возможное использование объекта;
- ☐ финансовая обоснованность;
- ☐ потенциал местоположения;

71 Принципы, связанные с рыночной средой:

- ☐ сравнение;
- ☒ зависимость, соответствие.
- ☐ вклад;
- ☐ сопоставимость;
- ☐ ожидание;

72 Принципы, связанные с землей, зданиями, сооружениями: (выделите неверное)

- ☒ экономическое разделение.
- ☐ Остаточная продуктивность;
- ☐ сбалансированность;
- ☐ вклад;
- ☐ не все перечисленные ответы верны;

73 Принципы, основанные на представлении пользователя: (выделите неверное)

- ☐ ожидание;
- ☐ полезность;
- ☐ замещение;
- ☐ не все перечисленные ответы верны.
- ☒ вклад;

74 При определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- ☐ физические возможности для предполагаемого использования;
- ☐ финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- ☒ все вышеперечисленное
- ☐ предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- ☐ правовая обоснованность предполагаемого использования;

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

- ☒ Принцип вклада
- ☐ Принцип ожидания
- ☐ принцип замещения.
- ☐ Принцип сбалансированности;
- ☐ Принцип полезности

76 Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости:

- ☒ свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
- ☐ четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
- ☐ сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости;
- ☐ правила устанавливаемые государственным законом.
- ☐ правила, устанавливаемые рыночной средой;

77 Какой из нижеперечисленных соответствует сущности принципа соответствия:

- ☒ все перечисленные
- ☐ нарушение принципа соответствия можно пронаблюдать в массивах дачных домов
- ☐ нахождение дешевых близлежащих объектов снижает стоимость дорогого объекта недвижимости
- ☐ стоимость объекта недвижимости зависит от однородности окружающих строений
- ☐ ни один из перечисленных

78 Согласно принципу изменчивости неверно следующее утверждение:

- ☐ причинами самых радикальных изменений на рынке недвижимости являются изменение законодательства, строительство новых объектов, природные бедствия и т.д.
- ☐ изменчивость рыночной ситуации является процессом неизбежным и постоянным
- ☒ даже при постоянной изменчивости, любая оценка достоверна в течении 1 года
- ☐ насколько активны сегменты рынка, настолько высока изменчивостей
- ☐ оценщик должен выявить и учесть все текущие и ожидаемые изменения на рынке

79 Согласно принципу сбалансированности какой из нижеследующих утверждений неверен:

- ☐ принцип сбалансированности иногда называют принципом равновесия (пропорциональности)
- ☐ все утверждения верны
- ☐ для большинства объектов недвижимости важными парными элементами является земля и улучшения
- ☒ принцип сбалансированности находится в тесной связи с принципом конкуренции
- ☐ согласно этому принципу стоимость недвижимости определяется степенью сбалансированности между его парными элементами

80 Согласно принципу ожидания, какое из нижеследующих утверждений не верно:

- ☒ обустроенность близлежащей к земельному участку территории не оказывает никакого влияния на ее стоимость
- ☐ стоимость недвижимого имущества зависит не от цен ее прошлых продаж, а от ожидаемых от ее использования доходов
- ☐ стоимость объекта зависит от ожиданий собственника
- ☐ ожидание носит негативный характер
- ☐ ожидание носит позитивный характер

81 Какой из нижеследующих верен:

- ☐ принцип замещения определяет низший предельной стоимости оцениваемого имущества
- ☒ согласно принципу замещения, максимальная стоимость собственности определяется самой низкой ценой или затратами на приобретение другой собственности эквивалентной полезности
- ☐ ни один из перечисленных
- ☐ все перечисленные
- ☐ принцип замещения составляет основу доходного подхода

82 Какой из нижеперечисленных неверен согласно принципу полезности:

- ☐ насколько высока полезность объекта, настолько же высока его стоимость
- ☐ недвижимое имущество обладает стоимостью если приносит доход своему собственнику
- ☐ недвижимое имущество обладает стоимостью в случае если полезен своему собственнику
- ☒ полезность для собственников не индивидуальна, а основывается на общих представлениях
- ☐ объекты недвижимого имущества несмотря на их различия, сопоставимы по способности удовлетворять потребности собственника и приносить ему доход

83 Необходимо учитывать при определении наилучшего и наиболее эффективного использования объекта:

- ☐ текущий способ использования недвижимости
- ☒ все перечисленные
- ☐ существующие нормы зонирования

- ☐ рыночная ситуация
- ☐ ожидаемые изменения на рынке недвижимости

84 Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

- ☐ иерархии
- ☐ полезности
- ☒ замещения
- ☐ конкуренции
- ☐ равновесия

85 Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом, является принципом:

- ☐ вклада.
- ☒ замещения
- ☐ соответствия
- ☐ прогрессии и регрессии
- ☐ полезности

86 В чем проявляется взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения:

- ☐ это принципы, связанные с рыночной средой;
- ☐ они являются принципами наилучшего и наиболее эффективного использования;
- ☐ они основаны на ожидании роста денежных потоков от эксплуатации недвижимости.
- ☐ они являются принципами, связанными с землей, зданиями и сооружениями;
- ☒ это принципы, основанные на представлениях пользователя;

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

- ☒ ожидания;
- ☐ конкуренции;
- ☐ замещения;
- ☐ полезности;
- ☐ вклада.

88 При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

- ☐ физические характеристики земельного участка;
- ☐ действующее законодательство и административные ограничения;
- ☐ потенциал местоположения;
- ☒ все вышеперечисленное.
- ☐ финансовая обоснованность варианта использования;

89 Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:

- ☐ принципом изменения внешней среды.
- ☒ принципом замещения;
- ☐ принципом соответствия;
- ☐ принципом ожидания;
- ☐ принципом остаточной производительности;

90 Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- ☐ принципом остаточной продуктивности;
- ☐ принципом вклада;
- ☐ принципом разделения.
- ☒ принципом сбалансированности;
- ☐ принципом замещения;

91 Не относится к принципам связанным с рыночной средой:

- ☐ принцип изменчивости;
- ☐ принцип зависимости.
- ☐ принцип конкуренции;
- ☐ принцип соответствия;
- ☒ принцип сбалансированности;

92 К принципам, связанным с рыночной средой относятся:

- ☐ принцип спроса и предложения;
- ☒ все перечисленные.
- ☐ принцип взаимозаменяемости;
- ☐ принцип конкуренции;
- ☐ принцип соответствия;

93 Не относится к принципам, основанным на особенностях процессов эксплуатации недвижимого имущества:

- ☐ принцип сбалансированности;
- ☐ принцип остаточной продуктивности;
- ☐ принцип вклада.
- ☒ принцип полезности;
- ☐ принцип предельного дохода;

94 К принципам, основанным на особенностях процессов эксплуатации недвижимого имущества относятся:

- ☐ принцип сбалансированности;
- ☐ принцип вклада;
- ☒ все перечисленные.
- ☐ принцип предельного дохода;
- ☐ принцип остаточной продуктивности;

95 К принципам, основанным на представлениях потенциального пользователя относятся:

- ☐ принцип замещения;
- ☐ принцип полезности;
- ☐ ни один из перечисленных.
- ☒ все перечисленные;
- ☐ принцип ожидания;

96 В какие группы объединяются принципы оценки недвижимого имущества:

- ☐ принципы, связанные с рыночной средой;
- ☐ принцип наилучшего и наиболее эффективного использования;
- ☐ принципы, основанные на особенностях процессов эксплуатации объектов;
- ☒ все перечисленные.
- ☐ принципы, основанные на представлениях потенциального пользователя;

97 Наилучшее и наиболее эффективное использование необходимо определить:

- ☐ для земельных участков с улучшениями;

- ☐ для незастроенных земельных участков;
- ☐ ни один из перечисленных.
- ☒ для незастроенных земельных участков и земельных участков с улучшениями;
- ☐ для земельных участков сельскохозяйственного назначения;

98 Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания:

- ☒ доходный;
- ☐ затратный и доходный;
- ☐ ни один из них.
- ☐ затратный;
- ☐ сравнительный;

99 Какое из нижеследующих утверждений верно:

- ☐ принцип замещения определяется низшей предельной стоимостью оцениваемого недвижимого имущества
- ☐ принцип замещения составляет основу доходного подхода
- ☒ согласно принципу замещения, максимальная стоимость собственности определяется самой низкой ценой или затратами на приобретение другой собственности эквивалентной полезности;
- ☐ принцип сбалансированности находится в тесной связи с принципом конкуренции
- ☐ обустроенность близлежащей территории не оказывает никакого влияния на стоимость объекта собственности

100 Как называется экономический принцип, выражающий наличие более высокого спроса на схожие объекты обладающий более низкой ценой:

- ☐ соответствие;
- ☐ распределение;
- ☐ внешняя эффективность.
- ☐ полезность;
- ☒ замещение;

101 К принципам, основанным на особенностях процессов эксплуатации недвижимого имущества относятся:

- ☐ принцип остаточной продуктивности;
- ☒ все перечисленные.
- ☐ принцип предельного дохода;
- ☐ принцип сбалансированности;
- ☐ принцип вклада;

102 Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимого имущества должно удовлетворять следующим критериям:

- ☐ правомочность;
- ☐ физическая возможность;
- ☒ все вышеперечисленное.
- ☐ экономическая осуществимость;
- ☐ максимальная продуктивность;

103 Какой подход к оценке собственности основан на экономическом принципе ожидания:

- ☒ доходный подход;
- ☐ рыночный подход
- ☐ экспертный подход;
- ☐ сравнительный подход;
- ☐ затратный подход;

104 Согласно принципу изменчивости неверно следующее утверждение:

- ☐ оценщик должен выявить и учесть все текущие и ожидаемые изменения на рынке недвижимости.
- ☐ изменчивость рыночной ситуации является процессом неизбежным и постоянным
- ☐ причинами самых радикальных изменений на рынке недвижимого имущества являются изменение законодательства, строительство новых объектов, природные бедствия;
- ☒ даже при постоянной изменчивости, любая оценка достоверна в течение одного года
- ☐ насколько активны сегменты рынка, настолько высока изменчивость

105 Согласно принципу сбалансированности какое из нижеследующих утверждений неверно:

- ☐ все утверждения верны
- ☒ принцип сбалансированности находится в тесной связи с принципом конкуренции
- ☐ принцип сбалансированности иногда называют принципом равновесия (пропорциональности)
- ☐ согласно этому принципу стоимость недвижимого имущества определяется степенью сбалансированности между его парными элементами
- ☐ для большинства объектов недвижимого имущества важными парными элементами являются структурные звенья

106 Какое из нижеследующих утверждений не верно согласно принципу ожидания:

- ☐ стоимость объекта зависит от ожиданий собственника
- ☐ ожидание носит прогнозный характер
- ☐ стоимость недвижимого имущества зависит не от цен ее прошлых продаж, а от ожидаемых от ее использования доходов;
- ☒ обустроенность близлежащей территории не оказывает никакого влияния на стоимость объекта собственности
- ☐ ожидание носит позитивный характер

107 Какой из нижеперечисленных утверждений неверен согласно принципу полезности:

- ☐ насколько высока полезность объекта, настолько же высока его стоимость
- ☐ имущество обладает стоимостью, в случае если оно полезно своему собственнику
- ☐ объекты имущества несмотря на их различия, сопоставимы по способности удовлетворять потребности собственника и приносить ему доход
- ☒ полезность для собственников не индивидуальна, а основывается на общие представления
- ☐ имущество обладает стоимостью если приносит доход своему собственнику

108 Необходимо учитывать при определении наилучшего и наиболее эффективного использования объекта:

- ☐ текущий способ использования недвижимого имущества
- ☐ существующие укрупненные классификации и идентификации
- ☐ рыночную ситуацию
- ☐ ожидаемые изменения на рынке недвижимости
- ☒ все перечисленные

109 Не является основным требованием, которое должен соблюдать оценщик при оценке недвижимого имущества:

- ☐ поиск и сбор необходимой информации
- ☐ определение времени оценки
- ☐ учет возможных условий ограничения прав собственности на недвижимое имущество
- ☐ выявление влияния на стоимость оцениваемого объекта факторов связанных с ним
- ☒ определение затрат на текущий ремонт

110 Дата оценки – (выделите неверное)

- ☐ определяется в зависимости от цели оценки
- ☐ это некоторая фиксированная дата, на которую проводятся все расчеты
- ☐ определяется в зависимости от ситуации
- ☐ жестко фиксируется в задании на оценку

- ☒ время выполнения работ по оценке

111 Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости:

- ☐ сбор и подтверждение информации; выбор подхода к оценке объектов недвижимости; согласование результатов, полученных с помощью различных подходов; отчет о результате оценки объекта недвижимости.
- ☒ определение задачи и заключение договора; сбор и подтверждение информации; план оценки; выбор подхода к оценке объектов недвижимости; согласование результатов, полученных с помощью различных подходов; отчет о результате оценки объекта недвижимости;
- ☐ план оценки; выбор подхода к оценке объектов недвижимости; согласование результатов, полученных с помощью различных подходов; отчет о результате оценки объекта недвижимости; определение задачи и заключение договора; сбор и подтверждение информации;
- ☐ план оценки; выбор подхода к оценке объектов недвижимости; согласование результатов, полученных с помощью различных подходов; отчет о результате оценки объекта недвижимости;
- ☐ сбор и подтверждение информации; план оценки; выбор подхода к оценке объектов недвижимости; согласование результатов, полученных с помощью различных подходов; отчет о результате оценки объекта недвижимости;

112 Основные цели оценки: (выделите неверное)

- ☐ лизинг;
- ☐ налогообложение имущества;
- ☒ эксплуатация.
- ☐ вклад в уставной капитал;
- ☐ расторжение партнерства;

113 Этап сверки заключается: (выделите неверное)

- ☐ в сопоставлении полученных результатов
- ☐ в анализе полученных результатов
- ☐ в переработке всех результатов
- ☒ в составлении окончательной формулировки своего мнения о стоимости
- ☐ в выборе окончательной величины оценочной стоимости

114 Проведение каких операций предполагает согласование итогов оценки:

- ☐ итоговая проверка сведений
- ☐ проверка предположений и результатов
- ☐ проверка достоверности математических расчетов
- ☐ окончательное заключение о стабильности объекта
- ☒ все перечисленные

115 Не определяется на этапе выявления наилучшего и наиболее эффективного варианта использования:

- ☐ экономическая целесообразность варианта использования
- ☐ физическая возможность варианта использования
- ☐ юридическая правомерность варианта использования
- ☒ усредненная стоимость имущества
- ☐ максимальная продуктивность объекта оценки

116 Процесс оценки имущества состоит из следующих этапов:

- ☒ все перечисленные
- ☐ определение наилучшего варианта использования
- ☐ составление рабочего плана
- ☐ постановка задачи оценки
- ☐ согласование результатов

117 Согласование – это:

- ☒ все ответы верны.
- ☐ процесс, в ходе которого все допущения проверяются на разумность и надежность;
- ☐ процесс, перед началом которого оценщик просматривает все факты и проверяет точность вычислений;
- ☐ процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения;
- ☐ процесс, в ходе которого оценщик проверяет применимость принципов оценки на различных стадиях выявления задачи, сбора данных и анализа – используя каждый подход к оценке;

118 Проведение каких операций предполагает согласование итогов оценки:

- ☒ все перечисленные
- ☐ проверка достоверности математических расчетов
- ☐ проверка предположений и результатов
- ☐ итоговая проверка сведений
- ☐ окончательные заключение о стабильности объекта

119 Не определяется на этапе выявления наилучшего и наиболее эффективного варианта использования:

- ☐ экономическая целесообразность варианта использования
- ☐ физическая возможность варианта использования
- ☐ юридическая правомерность варианта использования
- ☒ усредненная стоимость имущества
- ☐ максимальная продуктивность объекта оценки

120 Определяется на этапе выявления наилучшего и наиболее эффективного варианта использования:

- ☐ ни один из перечисленных
- ☐ максимальная продуктивность объекта оценки
- ☐ экономическая целесообразность варианта использования
- ☐ физическая возможность варианта использования
- ☒ все перечисленные

121 Эта операция совершается на этапе сбора и обработки информации:

- ☒ все перечисленные
- ☐ анализ информации
- ☐ проверка полноты и достоверности собранной информации
- ☐ сбор информации
- ☐ ни один из перечисленных

122 Какая операция не проводится на этапе постановки задачи оценки:

- ☐ сопоставление объекта оценки
- ☐ определение даты оценки
- ☐ выбор целей оценки
- ☒ оплата услуг по оценке
- ☐ определение вида стоимости оценки

123 Не является этапом оценки недвижимости:

- ☐ составление отчета оценки
- ☐ проведение оценки на основе различных подходов
- ☒ повышение квалификации оценщика
- ☐ сбор и обработка информации
- ☐ составление рабочего плана

124 Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта:

- ☐ все ответы верны
- ☒ принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов
- ☐ принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения
- ☐ усреднение показателей стоимости, полученных тремя методами
- ☐ сбор достоверной информации

125 Дата оценки имущества:

- ☐ ни один из перечисленных.
- ☐ дата сдачи отчета об оценке;
- ☐ дата заключения контракта на услуги по оценке;
- ☒ дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
- ☐ дата, на которую запланирована продажа объекта оценки.

126 Что наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости объекта:

- ☐ обоснование показателей стоимости в соответствии с требованиями заказчика.
- ☐ принятие в качестве окончательной величины минимального значения;
- ☐ принятие в качестве окончательной величины стоимости максимального значения;
- ☐ согласование показателей стоимости полученных на основе трех подходов к оценке;
- ☒ принятие во внимание степени достоверности и уместности использования каждого из методов

127 Какую отчетную документацию следует изучить, чтобы сделать заключение о финансовом положении предприятия в определенный момент времени:

- ☐ налоговые отчетности.
- ☐ счет прибылей и убытков;
- ☒ балансовый отчет;
- ☐ рекламный проспект;
- ☐ годовой отчет;

128 Составленные оценщиком отчеты должны храниться:

- ☐ нет необходимости хранить после его предоставления заказчику.
- ☒ три года;
- ☐ два года;
- ☐ один год;
- ☐ пять лет;

129 Договор по проведению оценки:

- ☐ не один из них.
- ☐ заключается в письменной форме и заверяется нотариусом;
- ☐ оценка может проводиться и без договора;
- ☐ может заключаться в устной форме;
- ☒ заключается в письменной форме и нет необходимости заверять нотариусом;

130 На этапе составления плана и договора на проведение оценки:

- ☐ проверяется оптимальность полученных итоговых показателей.
- ☐ анализируется полученная информация;
- ☒ составляется программа исследования;
- ☐ согласуются объекты и субъекты оценки;
- ☐ выявляются права владения оцениваемой собственностью и их ограничения;

131 На этапе определения задачи оценки:

- ☐ согласуются объекты и субъекты оценки.

- ☐ согласуются методы оценки;
- ☒ выявляются цели оценки;
- ☐ выявляются права владения оцениваемой собственностью и их ограничения;
- ☐ анализируется полученная информация;

132 На этапе согласования полученных результатов:

- ☐ анализируется исходная информация.
- ☐ выявляются права владения оцениваемой собственностью;
- ☒ проверяется оптимальность полученных итоговых показателей;
- ☐ составляется договор оценки;
- ☐ определяются цели оценки;

133 Этапы оценки недвижимости: (выделите неверное)

- ☐ Определение задачи оценки.
- ☐ Составление плана и договора на проведение оценки;
- ☐ Сбор, анализ, проверка информации и выбор уместных подходов к оценке;
- ☐ Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины;
- ☒ Ипотечно-инвестиционный анализ;

134 Неуправляемые экологические факторы, учитываемые при оценке земельных ресурсов: (выделите неверное)

- ☒ уровень чистоты потребляемой воды;
- ☐ климатическая зона.
- ☐ тип почв;
- ☐ рельеф местности;
- ☐ температурный режим;

135 К не систематическим рискам относится: (выделите неверное)

- ☐ ошибки управленческого характера.
- ☒ увеличение числа конкурирующих объектов;
- ☐ неполучение арендных платежей;
- ☐ износ зданий;
- ☐ юридическая некомпетентность;

136 К систематическим рискам относится: (выделите неверное)

- ☐ изменение законодательства;
- ☐ общая политическая ситуация;
- ☒ менеджмент;
- ☐ общая экономическая ситуация;
- ☐ общее социальное положение.

137 При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит:

- ☐ наличия лифта;
- ☐ морального износа.
- ☒ дохода покупателя;
- ☐ физического износа;
- ☐ места расположения;

138 Основные факторы, действующие на рынке недвижимости: (выделите неверное)

- ☐ цена;
- ☐ качество предлагаемой недвижимости;
- ☐ спрос;

- ☐ количество предложений;
- ☒ разновидность предлагаемой недвижимости.

139 Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

- ☐ полезность;
- ☐ дефицитность;
- ☐ передаваемость;
- ☐ избыточность.
- ☒ возраст;

140 Управляемые факторы, учитываемые при оценке земельных ресурсов:

- ☐ климатическая зона;
- ☒ уровень чистоты потребляемой воды, лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений.
- ☐ загрязнение воздушного бассейна;
- ☐ рельеф местности;
- ☐ сейсмичность территории;

141 Факторы, определяющие величину спроса: (выделите неверное)

- ☐ изменения в соотношениях между различными слоями населения, то есть процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграции, количество браков и разводов, а также изменения общей численности населения;
- ☐ платежеспособность населения;
- ☐ условия и доступность финансирования.
- ☒ изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.
- ☐ изменения во вкусах и предпочтениях населения;

142 Рынок недвижимости подвержен следующим внешним влияниям: (выделите неверное)

- ☒ экологического положения в регионе и наличия развитой инфраструктуры;
- ☐ изменениям общей социально – экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- ☐ изменениям ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.
- ☐ изменениям в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- ☐ изменениям в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли- продажи недвижимости;

143 К факторам природных условий в регионе относятся:

- ☐ экономические перспективы развития региона;
- ☒ экологическое положение в регионе и наличие развитой инфраструктуры;
- ☐ платежный баланс страны и состояние торгового баланса;
- ☐ все ответы верны.
- ☐ диверсификация занятости работоспособного населения региона;

144 К факторам социального положения в регионе относятся: (выделите неверное)

- ☐ уровень безработицы в регионе.
- ☐ возможность межэтнических и военных столкновений;
- ☒ диверсификация занятости работоспособного населения;
- ☐ отношение к частному и иностранному капиталу;
- ☐ устойчивость и популярность проводимой администрацией региона политики;

145 К факторам микроэкономической ситуации относятся: (выделите неверное)

- ☐ оттоки капитала из региона.
- ☐ диверсификация занятости работоспособного населения;

- ☐ экономические перспективы развития региона;
- ☐ притоки капитала в регион;
- ☒ производство национального дохода и объем промышленного производства;

146 К факторам общеэкономической ситуации относятся:

- ☒ все ответы верны.
- ☐ занятость трудоспособного населения, рост доходов населения и индекс потребительских цен;
- ☐ притоки и оттоки капитала, а также ставка доходности финансовых активов;
- ☐ платежный баланс страны и состояние торгового баланса;
- ☐ производство национального дохода и объем промышленного производства;

147 К факторам государственного регулирования рынка недвижимости относятся: (выделите неверное)

- ☐ налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
- ☐ не все ответы верны.
- ☐ отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне;
- ☒ ставка доходности финансовых активов;
- ☐ нормативные акты, регулирующие сделки купли – продажи недвижимости;

148 Факторы, воздействующие на рынок недвижимости можно классифицировать следующим образом:

- ☐ факторы общеэкономической ситуации;
- ☐ факторы социального положения в регионе;
- ☒ все ответы верны.
- ☐ факторы государственного регулирования рынка недвижимости;
- ☐ факторы микроэкономической ситуации;

149 Источниками возникновения рисков на рынке недвижимого имущества является:

- ☐ ни один из перечисленных
- ☐ территория размещения объекта
- ☐ условия выдачи
- ☒ все перечисленные
- ☐ износ, старение и разрушение

150 Какими факторами определяются систематические риски:

- ☐ нестабильность налогового законодательства
- ☐ низкая ликвидность активов
- ☐ изменчивость уровня конкуренции на рынке недвижимого имущества
- ☒ все перечисленные
- ☐ изменение процентных ставок на рынке капитала

151 Рекреационные затраты это –

- ☐ дополнительные расходы на компенсацию потери стоимости в связи с ускоренным физическим износом зданий и сооружений, компенсацию потерь продукции от повышенной заболеваемости персонала, повышенную текучесть персонала, медицинское страхование и услуги для персонала данных объектов недвижимости, находящихся в загрязненной окружающей среде;
- ☐ дополнительные расходы на компенсацию потерь продукции, ресурсов и вывода из оборота угодий;
- ☐ все ответы неверны.
- ☐ дополнительные расходы на компенсацию потери стоимости в связи с ускоренным физическим износом зданий и сооружений, а также медицинское страхование и услуги для обитателей данных объектов недвижимости, находящихся в загрязненной окружающей среде;
- ☒ дополнительные расходы на компенсацию ухудшения либо потери ценности объекта недвижимости (на рекультивацию водоемов, лесных угодий, многолетних зеленых насаждений и т.п. либо на перенос рекреационного объекта);

152 Затраты, вызываемые воздействием загрязненной среды на объекты недвижимости, определяются как: (выделите неверное)

- ☐ дополнительные расходы, связанные с компенсацией влияния негативного экологического фактора на объект недвижимости;
- ☒ все ответы неверны.
- ☐ дополнительные расходы на компенсацию потери стоимости в связи с ускоренным физическим износом зданий и сооружений, а также медицинское страхование и услуги для обитателей данных объектов недвижимости, находящихся в загрязненной окружающей среде;
- ☐ дополнительные расходы на компенсацию потери стоимости в связи с ускоренным физическим износом зданий и сооружений, компенсацию потерь продукции от повышенной заболеваемости персонала, повышенную текучесть персонала, медицинское страхование и услуги для персонала данных объектов недвижимости, находящихся в загрязненной окружающей среде;
- ☐ дополнительные расходы на компенсацию потерь продукции, ресурсов и вывода из оборота угодий;

153 Индексы загрязнения окружающей среды определяются посредством выполнения следующих основных операций:

- ☐ Расчет суммарного экономического ущерба от загрязнения атмосферы по территории, определяемой как зона активного загрязнения.
- ☐ Оценка интегрального воздействия суммы загрязняющих веществ, присутствующих во всех средах и оказывающих влияние на реципиента;
- ☐ Оценка качества окружающей среды (атмосферный воздух, природные воды, почва) в отношении отдельного загрязняющего вещества;
- ☐ Оценка качества окружающей среды в отношении суммарного воздействия на реципиента (недвижимость и ее обитатели) всех загрязняющих веществ, которые одновременно присутствуют в среде;
- ☒ Количественное сравнение концентрации каждого загрязняющего вещества с его стандартом и агрегация полученных величин в суммарный (скалярный) показатель;

154 Алгоритмы расчета индексов качества окружающей среды в системе оценки стоимости объекта недвижимости – (выделите неверное)

- ☐ Оценка качества окружающей среды (атмосферный воздух, природные воды, почва) в отношении отдельного загрязняющего вещества;
- ☐ Все ответы верны.
- ☒ Расчет суммарного экономического ущерба от загрязнения атмосферы по территории, определяемой как зона активного загрязнения.
- ☐ Оценка интегрального воздействия суммы загрязняющих веществ, присутствующих во всех средах и оказывающих влияние на реципиента;
- ☐ Оценка качества той же среды в отношении суммарного воздействия на реципиента (недвижимость и ее обитатели) всех загрязняющих веществ, которые одновременно присутствуют в среде;

155 Какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости:

- ☒ все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.
- ☐ затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;
- ☐ методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости;
- ☐ первоначальная стоимость объекта недвижимости;
- ☐ накопленный износ объекта недвижимости;

156 Уровень риска инструментов инвестирования в недвижимость по сравнению с инвестициями в финансовые активы определяется:

- ☒ всем вышеперечисленным.
- ☐ уровнем ликвидности;
- ☐ ставкой доходности инвестированного капитала;
- ☐ уровнем эластичности спроса и предложения на рынке недвижимости в краткосрочном периоде;
- ☐ уровнем контроля;

157 Укажите источники риска, не характерные для инвесторов в незаложенную недвижимость:

- ☐ риск местоположения;
- ☒ риск законодательного регулирования и изменения налогообложения.
- ☐ риск физического износа и старения;
- ☐ кредитный риск;
- ☐ риск типа собственности;

158 Присущие рынку недвижимости риски можно разделить на следующие группы:

- ☐ систематические риски;
- ☐ ни один из них.
- ☒ все перечисленные;
- ☐ случайные риски;
- ☐ несистематические риски;

159 Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения-

- ☐ инвестиционная стоимость;
- ☐ рыночная стоимость;
- ☒ все ответы неверны
- ☐ ликвидационная стоимость;
- ☐ налогооблагаемая стоимость;

160 К основным методам согласия на риск относятся:

- ☐ Локализация рисков;
- ☐ Формирование резервного фонда;
- ☒ Самострахование;
- ☐ Снижение степени риска;
- ☐ Перенос риска;

161 Система внутреннего лимитирования риска включает следующие направления:

- ☒ Предельный размер заемных средств, используемых в предпринимательской деятельности;
- ☐ Максимальный размер товарного или потребительского кредита;
- ☐ Максимальный период отвлечения средств в дебиторскую задолженность;
- ☐ Минимальный размер активов в высоколиквидной форме;
- ☐ Удельный вес средств идущих на формирование резервного фонда;

162 Метод управления рисками, который заключается в установлении системы ограничений, что позволяет снизить уровень риска –это:

- ☐ Трансферт риска;
- ☒ Лимитирование риска;
- ☐ Локализация риска;
- ☐ Компенсация риска;
- ☐ Резервирование риска;

163 К основным направлениям предотвращения рисков относятся:

- ☐ Формирование системы материальных и информационных резервов;
- ☐ Формирование резервных сумм финансовых ресурсов в системе бюджетов, доводимых различным центрам ответственности;
- ☒ Механизм ограничения уровня риска;
- ☐ Ценовое регулирование посредством выработки ценовой стратегии предприятия;
- ☐ Оптимизация налогообложения;

164 Упреждающие методы управления рисками по-другому называются:

- ☐ Методы диссипации риска;
- ☒ Методы предотвращения или снижения рисков до приемлемого уровня;
- ☐ Методы снижения степени риска;
- ☐ Методы управления активами и пассивами;
- ☐ Методы диверсификации риска;

165 К действиям, принимаемым для уменьшения вероятности потерь и для минимизации их последствий, относятся:

- ☐ Методы переноса риска;
- ☐ Упреждающие методы;
- ☒ Методы снижения степени риска;
- ☐ Методы предотвращения или снижения рисков до приемлемого уровня;
- ☐ Методы трансферта риска;

166 Диверсификация рисков в пространстве достигается следующими путями:

- ☐ Диверсификацией деятельности;
- ☐ Дробление рынка сбыта;
- ☒ Трансфертом риска;
- ☐ Снижением степени риска;
- ☐ Перераспределением риска между участниками хозяйственного процесса;

167 Метода диверсификации риска можно по-другому назвать как:

- ☐ Локализация риска;
- ☐ Распределение риска;
- ☐ Снижение степени риска;
- ☒ Трансферт риска;
- ☐ Перенос риска;

168 Диверсификация риска предполагает:

- ☐ Перераспределение риска во времени;
- ☒ Перенос рисковой деятельности в пределы небольшого дочернего предприятия;
- ☐ Нейтрализацию риска;
- ☐ Снижение степени риска и потерь;
- ☐ Перераспределение риска в пространстве;

169 Метод, который осуществляется путем переноса хозяйственной деятельности, связанной с повышенным инвестиционным риском, в пределы небольшого дочернего субъекта экономики –это:

- ☐ Диверсификация риска;
- ☐ Внутреннее страхование риска;
- ☒ Резервирование риска;
- ☐ Локализация риска;
- ☐ Распределение риска;

170 К основным направлениям метода переноса риска можно отнести:

- ☐ Заключение договора поручительства;
- ☐ Локализация последствий риска;
- ☐ Хеджирование;
- ☒ Диверсификация риска;
- ☐ Передача рисков поставщикам сырья;

171 Самым надежным методом управления рисками как с точки зрения субъекта экономики, так и с точки зрения всей экономики в целом, является:

- ☒ Метод внутреннего страхования риска;
- ☐ Метод переноса риска;
- ☐ Метод резервирования риска;
- ☐ Метод принятия риска;
- ☐ Метод трансферта риска;

172 Метод переноса риска можно по-другому назвать:

- ☒ Метод передачи риска;
- ☐ Метод предупреждения риска;
- ☐ Метод снижения риска;
- ☐ Метод резервирования риска.
- ☐ Метод страхования риска;

173 К группе методов переноса риска относятся:

- ☐ Страхование;
- ☒ Диверсификация;
- ☐ Активный риск-менеджмент;
- ☐ Лимитирование;
- ☐ Локализация;

174 К содержанию группы методов снижения риска не относятся:

- ☐ Управление активами и пассивами;
- ☒ Диверсификация;
- ☐ Методы предотвращения;
- ☐ Хеджирование;
- ☐ Самострахование;

175 Основными формами управления рисками метода принятия риска являются:

- ☒ Формирование резервного фонда субъектом экономики, создаваемого в соответствие с требованиями законодательства и устава субъекта экономики;
- ☐ Формирование резервных сумм финансовых ресурсов в системе бюджетов, доводимых различным центрам ответственности
- ☐ Формирование системы страховых запасов по отдельным элементам оборотных активов;
- ☐ Исключение из круга партнеров тех из них, которые являются сомнительными;
- ☐ Снижение доли заемного капитала в структуре капитала;

176 Альтернативными названиями метода принятия риска являются:

- ☒ Метод резервирования риска;
- ☐ Метод замены риска;
- ☐ Метод уклонения от риска;
- ☐ Метод снижения риска;
- ☐ Метод сохранения риска;

177 К содержанию метода принятия риска можно отнести следующие высказывания:

- ☐ Фонды для покрытия возможных потерь при принятии риска создаются только за счет привлеченных средств;
- ☐ Он предполагает оставление всего или части риска за предпринимателем;
- ☒ При данном методе ответственность за принятие риска и его последствий лежит на предпринимателе;
- ☐ Предпринимателю необходимо создавать фонды денежных средств для покрытия возможных потерь;
- ☐ Фонды для покрытия возможных потерь при принятии риска создаются только за счет собственных средств;

178 Сознательное решение подвергнуться воздействию определенного вида предпринимательского риска –это:

- ☐ Перенос риска;
- ☒ Согласие на риск;
- ☐ Избежание риска;
- ☐ Уклонение от риска;
- ☐ Снижение степени риска;

179 Совокупность однородных по времени или основе методов воздействия на риск—это:

- ☒ Методика управления рисками;
- ☐ Механизм управления рисками;
- ☐ Способ управления рисками;
- ☐ Метод управления рисками;
- ☐ Инструмент управления рисками;

180 Можно выделить следующие формы риск-менеджмента:

- ☐ Адаптивный подход;
- ☐ Консервативный подход;
- ☒ Активный подход;
- ☐ Пассивный подход;
- ☐ Традиционный подход;

181 Риск-менеджмент как динамичный процесс—это:

- ☐ Управление рисками как теория;
- ☒ Управление рисками в широком смысле;
- ☐ Управление рисками как процессный подход;
- ☐ Управление рисками как системный подход;
- ☐ Управление рисками в узком смысле;

182 Риск-менеджмент как сложная система, включающая управляемую и управляющую подсистемы —это:

- ☐ Управление рисками как теория;
- ☐ Управление рисками в широком смысле;
- ☒ Управление рисками как процессный подход;
- ☐ Управление рисками как системный подход;
- ☐ Управление рисками в узком смысле;

183 Риск-менеджмент как практические механизмы и действия по разработке и реализации мер по уменьшению или исключению случайных потерь в условиях рискованной ситуации —это:

- ☐ Управление рисками как теория;
- ☐ Управление рисками в широком смысле;
- ☐ Управление рисками как процессный подход;
- ☒ Управление рисками как системный подход;
- ☐ Управление рисками в узком смысле;

184 Риск-менеджмент как искусство, наука и специфическая дисциплина об успешном функционировании предприятия в условиях рискованной ситуации —это:

- ☒ Управление рисками как теория;
- ☐ Управление рисками в широком смысле;
- ☐ Управление рисками как процессный подход;
- ☐ Управление рисками как системный подход;
- ☐ Управление рисками в узком смысле;

185 Имущественные риски —это риски, которые:

- ☐) Связаны с убытками по причине задержки платежей, не поставки товара, отказа от платежа;
- ☐ Связаны с наступлением гражданской ответственности за нанесение ущерба окружающей среде;
- ☐ Связаны с возникновением убытков или сокращением прибыли из-за госполитики;
- ☐ Связаны с перевозками грузов различными видами транспорта;
- ☒ Связаны с потерями имущества предпринимателя по причинам от него не зависящим;

186 Транспортные риски –это риски, которые:

- ☐ Связаны с наступлением гражданской ответственности за нанесение ущерба окружающей среде;
- ☒ Связаны с перевозками грузов различными видами транспорта;
- ☐ Связаны с убытками по причине задержки платежей, не поставки товара, отказа от платежа;
- ☐ Связаны с потерями имущества предпринимателя по причинам от него не зависящим;
- ☐ Связаны с возникновением убытков или сокращением прибыли из-за госполитики;

187 Политические риски –это риски, которые:

- ☐ Связаны с наступлением гражданской ответственности за нанесение ущерба окружающей среде;
- ☐ Связаны с перевозками грузов различными видами транспорта;
- ☐ Связаны с убытками по причине задержки платежей, не поставки товара, отказа от платежа;
- ☐ Связаны с потерями имущества предпринимателя по причинам от него не зависящим;
- ☒ Связаны с возникновением убытков или сокращением прибыли из-за госполитики;

188 Экологические риски –это риски, которые:

- ☒ Связаны с наступлением гражданской ответственности за нанесение ущерба окружающей среде;
- ☐ Связаны с перевозками грузов различными видами транспорта;
- ☐ Связаны с убытками по причине задержки платежей, не поставки товара, отказа от платежа;
- ☐ Связаны с потерями имущества предпринимателя по причинам от него не зависящим;
- ☐ Связаны с возникновением убытков или сокращением прибыли из-за госполитики;

189 Природно-естественные риски –это риски, которые:

- ☐ Связаны с наступлением гражданской ответственности за нанесение ущерба окружающей среде;
- ☒ Связанны с проявлением стихийных сил природы.
- ☐ Связаны с убытками по причине задержки платежей, не поставки товара, отказа от платежа;
- ☐ Связаны с потерями имущества предпринимателя по причинам от него не зависящим;
- ☐ Связаны с возникновением убытков или сокращением прибыли из-за госполитики;

190 В зависимости от основной причины возникновения рисков различают следующие виды рисков:

- ☐ Инвестиционные;
- ☐ Имущественные;
- ☒ Коммерческие;
- ☐ Торговые;
- ☐ Финансовые;

191 Финансовый риск -это риск, который:

- ☐ Связан со снижением объёмов продаж, повышением закупочной цены товара;
- ☒ Связан с невозможностью выполнения фирмой своих финансовых обязательств;
- ☐ Связан с потерями в процессе финансово-хозяйственной деятельности фирмы;
- ☐ Связан с невыполнением предприятием своих планов по производству продукции;
- ☐ Связан с изменением покупательной способности денег, неосуществлением платежей;

192 Коммерческий риск - это риск, который:

- ☒ Связан со снижением объёмов продаж, повышением закупочной цены товара;
- ☐ Связан с невозможностью выполнения фирмой своих финансовых обязательств;
- ☐ Связан с потерями в процессе финансово-хозяйственной деятельности фирмы;

- ☐ Связан с невыполнением предприятием своих планов по производству продукции;
- ☐ Связан с изменением покупательной способности денег, неосуществлением платежей;

193 Производственный риск-это риск, который:

- ☐ Связан со снижением объёмов продаж, повышением закупочной цены товара;
- ☐ Связан с невозможностью выполнения фирмой своих финансовых обязательств;
- ☒ Связан с потерями в процессе финансово-хозяйственной деятельности фирмы;
- ☐ Связан с невыполнением предприятием своих планов по производству продукции;
- ☐ Связан с изменением покупательной способности денег, неосуществлением платежей;

194 По сфере возникновения различают следующие виды экономических рисков:

- ☐ Инновационный;
- ☐ Торговый;
- ☐ Финансовый;
- ☐ Инвестиционный;
- ☒ Коммерческий;

195 Спекулятивные риски —это риски, которые:

- ☐ Связаны с изменением условий инвестиций;
- ☒ Связаны с изменением курсов валют, изменением конъюнктуры рынка;
- ☐ Практически всегда несут в себе потери для предпринимателя;
- ☐ Несут в себе либо потери, либо дополнительную прибыль для предпринимателя;
- ☐ Связаны со стихийными бедствиями, несчастными случаями;

196 Чистые риски —это риски, которые:

- ☐ Связаны с изменением условий инвестиций;
- ☐ Связаны с изменением курсов валют, изменением конъюнктуры рынка;
- ☒ Практически всегда несут в себе потери для предпринимателя;
- ☐ Несут в себе либо потери, либо дополнительную прибыль для предпринимателя;
- ☐ Связаны со стихийными бедствиями, несчастными случаями;

197 По характеру последствий различают следующие виды экономических рисков:

- ☐ Спекулятивные.
- ☐ Чистые;
- ☒ Катастрофические;
- ☐ Прямые;
- ☐ Косвенные;

198 Можно выделить следующие признаки классификации экономических рисков:

- ☐ По регулярности возникновения;
- ☒ В зависимости от основной причины возникновения рисков;
- ☐ По сфере проявления;
- ☐ По отношению к покупательной способности валюты;
- ☐ По времени возникновения;

199 В первой классификации предпринимательских рисков предполагалось выделение в экономической сфере таких рисков, как:

- ☐ Риск инфляции;
- ☐ Риск кредитора;
- ☒ Экономический риск;
- ☐ Риск предпринимателя;
- ☐ Дефляционный риск;

200 Первая классификация предпринимательских рисков связана с таким видным экономистом, как:

- ☐ Н. Луман;
- ☐ Дж. Кейнс;
- ☐ Дж. С. Милль;
- ☒ Ф. Найт;
- ☐ А. Маршалл;

201 К основным принципам классификации рисков можно отнести следующие:

- ☒ Классификация должна проводиться с позиций системного подхода;
- ☐ Рискованные ситуации рисков одной группы должны иметь детализацию одного порядка;
- ☐ Одна и та же рискованная ситуация может содержать различные риски;
- ☐ Целесообразно выделять такие характерные признаки этого явления, как источник риска;
- ☐ Рискованные ситуации рисков одной группы должны отвечать целям классификации;

202 Классификация риска –это:

- ☐ Теоретическая система деления риска на однородные группы по определённому признаку;
- ☐ Упорядочению рисков по источникам непредсказуемости;
- ☐ Упорядочение рисков по источникам неопределённости;
- ☐ Практическая система деления риска на однородные группы по определённому признаку;
- ☒ Научная система деления риска на однородные группы по определённому признаку;

203 В наиболее общем виде классификация -это:

- ☐ Разделено по группам, взаимосвязям и источникам;
- ☒ Система, по которой что-нибудь систематизировано
- ☐ Система, по которой что-нибудь детализировано;
- ☐ Система, по которой что-нибудь классифицировано;
- ☐ Разделено по группам, разрядам и классам;

204 Классификация рисков имеет своей целью:

- ☐ Создать общую и взаимосвязанную систему рисков;
- ☒ Систематизировать разнообразие существующих экономических рисков;
- ☐ Сортировать разнообразие существующих экономических рисков;
- ☐ Упорядочить разнообразие существующих экономических рисков;
- ☐ Создать единую и взаимосвязанную систему рисков;

205 Аналитическая функция риска состоит в том, что:

- ☐ В зависимости от конкретного содержания рисковой ситуации альтернативность обладает различной степенью сложности;
- ☐ Предприниматель должен быть уверен, что возможная ошибка не может скомпрометировать ни его дело, ни его имидж;
- ☐ Наличие риска предполагает необходимость выбора одного из возможных вариантов решений;
- ☐ Риск содержит значительную вероятность невозможности достижения цели;
- ☒ Для выбора оптимального решения требуется использование специальных методов;

206 Социально-правовой аспект защитной функции риска подразумевает, что:

- ☒ Необходимо закрепление обоснованного риска в законодательном порядке как категории правомерности экономического риска;
- ☐ Имеет место многообразие путей преодоления рискованных ситуаций;
- ☐ Риск содержит значительную вероятность невозможности достижения цели;
- ☐ Для страхования рисков отдельные индивидуумы и хозяйственные субъекты вынуждены создавать средства защиты от негативных явлений;
- ☐ Риск выполняет роль своеобразного катализатора при принятии экономических решений;

207 Историко-генетический аспект защитной функции риска подразумевает, что:

- ☐ Необходимо обеспечивать права на оправданный предпринимательский риск;
- ☒ Риск позволяет преодолеть консерватизм, догматизм, препятствующие перспективам нововведения;
- ☐ Для страхования рисков отдельные индивидуумы и хозяйственные субъекты вынуждены создавать средства защиты от негативных явлений;
- ☐ Предприниматель должен быть уверен, что возможная ошибка не может скомпрометировать ни его дело, ни его имидж;
- ☐ Необходимо создавать страховые фонды;

208 Негативный аспект регулирующей функции риска подразумевает:

- ☐ Риск выступает в качестве дестабилизирующего фактора в хозяйственной
- ☐ Учитывая риски, индивидуумы и хозяйственные субъекты вынуждены создавать средства защиты от негативных явлений.
- ☐ Многообразие путей преодоления рискованных ситуаций;
- ☒ Принятие и реализация решений с необоснованным риском ведут к авантюризму;
- ☐ Выполнение роли своеобразного катализатора при принятии экономических решений;

209 Позитивный аспект регулирующей функции риска подразумевает:

- ☐ Многообразие путей преодоления рискованных ситуаций;
- ☒ Выполнение роли своеобразного катализатора при принятии экономических решений;
- ☐ Риск содержит значительную вероятность невозможности достижения цели;
- ☐ Принятие и реализация решений с необоснованным риском ведут к авантюризму;
- ☐ Риск позволяет преодолеть консерватизм, догматизм, препятствующие перспективам нововведения;

210 К основным функциям предпринимательского риска относятся:

- ☐ Аналитическая функция;
- ☐ Контрольная функция;
- ☐ Защитная функция;
- ☐ Распределительная функция;
- ☒ Стабилизирующая функция;

211 Шанс - это:

- ☐ Ущерб или отрицательное отклонение;
- ☐ Совокупность условий и факторов, создающих благоприятные условия для развития;
- ☐ Объективно существующая возможность негативного воздействия на предприятие;
- ☒ Возможность проявления положительного отклонения в результате действия в условиях риска;
- ☐ Прибыль или положительное отклонение;

212 К главным свойствам риска следует отнести:

- ☒ Вероятность;
- ☐ Ущерб;
- ☐ Недостоверность;
- ☐ Случайность;
- ☐ Достоверность

213 Вероятность -это:

- ☐ Возможность оказания влияния на рисковую ситуацию;
- ☐ Отсутствие ошибок в статистических данных;
- ☒ Числовая характеристика степени возможности появления какого-либо определённого события в тех или иных определённых, могущих повторяться неограниченное число раз условиях;
- ☐ Система расчета рискованных ситуаций
- ☐ Математический признак, означающий возможность рассчитать частоту наступления события при наличии достаточного количества статистических данных.

214 К понятию ущербности следует отнести:

- ☐ Объективно существующая возможность негативного воздействия на предприятие;
- ☒ Создание ситуации, которая в будущем может привести к убыткам;
- ☐ Ухудшение или потеря свойств объекта, которые могут выражаться в натуральном или стоимостном выражении;
- ☐ Невозможность точного определения времени возникновения события;
- ☐ Негативные изменения во внешней среде, которые наносят реальный или потенциальный ущерб;

215 Объект-носитель риска —это:

- ☐ Невозможность определить время или место возникновения события;
- ☐ Нематериальное свойство объекта;
- ☐ Свойства объекта, которые могут отражаться в натуральном или стоимостном выражении;
- ☒ Математический признак, означающий возможность рассчитать частоту наступления события;
- ☐ Полная или частичная потеря свойств объекта;

216 К содержанию четвертого постулата риска не относится характеристика:

- ☐ Акцентирую внимание на опасности, можно забыть о тех выгодах, которые можно было бы достичь путем принятия рискованного решения;
- ☐ Нельзя начинать любое исследование без определения того, что исследуется;
- ☒ Возможная опасность потерь, вытекающая из специфики тех или иных явлений природы и видов деятельности человека;
- ☐ Следует различать риск и его меры;
- ☐ Понятие риска определяется как мера, но проблема измерения —это не что иное, как то, что измеряется как риск;

217 Третий постулат риска заключается в том, что:

- ☐ Риск является катализатором при принятии экономических решений.
- ☒ Свободного от риска поведения не существует;
- ☐ Риск отражает решения, с помощью которых связывается время;
- ☐ Следует различать риск и его меры;
- ☐ Риск связан с оценками и решениями субъекта и не существует безотносительно к ним;

218 Второй постулат риска заключается в том, что:

- ☐ Понятие риска определяется как мера, но проблема измерения — это не что иное, как то, что измеряется как риск;
- ☐ Оценки риска субъективны и зависят от социальных установок;
- ☐ Принятое сейчас решение должно быть выполнено к определенному моменту в будущем, наступление которого не всегда возможно;
- ☒ Акцентирую внимание на риске, можно забыть об опасностях;
- ☐ Отказ от решения на основе наличия экономического риска несет риск упущенной экономической выгоды при благоприятном исходе;

219 Первый постулат риска заключается в том, что:

- ☐ Риск связан с оценками и решениями субъекта и не существует безотносительно к ним;
- ☐ Будущее не может быть известно в достаточной степени;
- ☐ Риск отражает решения, с помощью которых связывается время;
- ☒ Следует различать риск и его меры;
- ☐ Свободного от риска поведения не существует;

220 Ситуация неопределённости, когда вероятность событий и их последствий известна или может быть определена, но конечный желаемый результат всё же может отклониться от цели, называется:

- ☒ Общим риском;
- ☐ Предпринимательским риском;
- ☐ Статическим риском;

- ☐ Динамическим риском;
- ☐ Экономическим риском;

221 Возможность отклонения характеристик экономического состояния объекта (предприятия или иной хозяйственной единицы) от ожидаемых (альтернативных) значений называется:

- ☐ Общим риском;
- ☐ Предпринимательским риском;
- ☐ Статическим риском;
- ☐ Динамическим риском;
- ☒ Экономическим риском;

222 Возможность не наступления каких-либо ожидаемых событий или возможность отклонения каких-либо величин от некоторых из ожидаемых значений называется:

- ☐ Экономическим риском;
- ☐ Общим риском;
- ☐ Динамическим риском;
- ☒ Статическим риском;
- ☐ Предпринимательским риском;

223 Разновидность неопределенности, когда наступление событий вероятно и может быть определено, то есть в этом случае объективно существует возможность оценить вероятность событий, называется:

- ☒ Динамическим риском;
- ☐ Общим риском;
- ☐ Экономическим риском;
- ☐ Предпринимательским риском;
- ☐ Статическим риском;

224 Возможность потери части ресурсов, недополучения доходов или получения дополнительных расходов в результате осуществления определённой производственной и финансовой политики называется:

- ☒ Предпринимательским риском;
- ☐ Коммерческим риском;
- ☐ Финансовым риском;
- ☐ Инвестиционным риском;
- ☐ Рыночным риском;

225 Специальная стоимость объекта оценки это:

- ☐ сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценок в рыночных ценах, существующих на дату оценки с учетом износа;
- ☐ стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;
- ☐ стоимость объекта, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.
- ☐ наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции;
- ☒ стоимость, для определения которой в договоре об оценке оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной стоимости, указанной в стандартах оценки;

226 Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком это:

- ☐ стоимость объекта, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.
- ☒ стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;
- ☐ сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценок в рыночных ценах, существующих на дату оценки с учетом износа;

- ☐ стоимость, для определения которой в договоре об оценке оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной стоимости, указанной в стандартах оценки;
- ☐ наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции;

227 Стоимость в обмене проявляется:

- ☒ во всех перечисленных.
- ☐ страховой стоимости;
- ☐ залоговой;
- ☐ рыночной стоимости;
- ☐ арендной стоимости;

228 Стоимость в пользовании проявляется в:

- ☐ ликвидационной стоимости;
- ☐ стоимости воспроизводства;
- ☐ стоимости замещения;
- ☐ утилизационной стоимости;
- ☒ инвестиционной стоимости;

229 Реверсионная стоимость это:

- ☐ начальная стоимость и общая выручка от продажи.
- ☐ стоимость за минусом амортизационных отчислений;
- ☒ будущая стоимость продажи в конце периода владения;
- ☐ начальная стоимость приобретения;
- ☐ общая выручка от продажи;

230 На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости:

- ☐ потребительской и меновой;
- ☐ рыночной и инвестиционной;
- ☐ всех перечисленных.
- ☐ ликвидационной и остаточной;
- ☒ восстановительной и замещающей;

231 Остаточная стоимость объекта недвижимости – это:

- ☒ стоимость объекта недвижимости с учетом износа;
- ☐ стоимость строительных материалов, которые остались неиспользованными при строительстве объекта недвижимости;
- ☐ количество инвестиционных средств, оставшихся невостребованными;
- ☐ стоимость зданий после вычета стоимости земельного участка;
- ☐ все перечисленное.

232 Первоначальная стоимость объекта недвижимости – это:

- ☐ стоимость в эксплуатации без учета физического износа.
- ☒ фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования;
- ☐ стоимость, устанавливаемая при проектировании объекта без учета непредвиденных затрат;
- ☐ стоимость, которая устанавливается непосредственно перед продажей;
- ☐ инвентаризационная стоимость;

233 Какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости:

- ☐ методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости;
- ☐ все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

- ☐ первоначальная стоимость объекта недвижимости;
- ☐ накопленный износ объекта недвижимости;
- ☒ затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки;

234 Стоимость в использовании:

- ☐ стоимость определяемая конъюнктурой рынка.
- ☐ определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность;
- ☐ рассчитывается на основе рыночной стоимости;
- ☒ отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника;
- ☐ определяется эксплуатационными расходами;

235 Ликвидационная стоимость определяется:

- ☐ на основе восстановительной стоимости;
- ☐ на основе рыночной стоимости;
- ☐ на основе балансовой стоимости.
- ☒ как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости;
- ☐ на основе стоимости замещения;

236 Ликвидационная стоимость это:

- ☐ стоимость объекта, обеспечивающего ипотечный кредит;
- ☒ денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта и расходами на ее проведение.
- ☐ стоимость имущества для конкретного инвестора.
- ☐ стоимость имущества, отраженная в балансе предприятия;
- ☐ денежная сумма, на которую может быть застраховано имущество;

237 Полная стоимость замещения это:

- ☐ инвентаризационная стоимость.
- ☒ Стоимость строительства в тех же ценах объекта, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современным стандартом
- ☐ Стоимость строительства в текущих ценах точной копии объекта с использованием таких же материалов
- ☐ Балансовая стоимость объекта
- ☐ Залоговая стоимость объекта, осуществляемая по рыночной стоимости

238 Что такое остаточная стоимость замещения:

- ☒ стоимость имущества с аналогичным сроком службы и полезности.
- ☐ балансовая стоимость;
- ☐ инвентаризационная стоимость;
- ☐ стоимость с учетом физического износа;
- ☐ стоимость с учетом морального износа;

239 Ликвидационная стоимость имущества:

- ☐ остаточная восстановительная стоимость
- ☒ стоимость имущества при его вынужденной продаже
- ☐ сметная стоимость ликвидации
- ☐ остаточная ликвидационная стоимость
- ☐ стоимость при упорядоченной ликвидации

240 Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен с использованием точно таких же очень сходных материалов:

- ☐ обоснованная рыночная стоимость
- ☐ полная стоимость замещения

- ☐ страховая стоимость.
- ☒ полная стоимость воспроизводства
- ☐ ликвидационная стоимость

241 Какая стоимость из перечисленных ниже-это оценочная валовая величина в денежном выражении, которая может быть получена от продажи объекта при наличии достаточного периода времени для поиска покупателя и при необходимости у продавца продать «как» есть и где «есть»:

- ☐ полная стоимость замещения
- ☐ обоснованная рыночная стоимость
- ☐ страховая стоимость.
- ☒ стоимость при упорядоченной ликвидации
- ☐ остаточная ликвидационная стоимость

242 Что из нижеперечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:

- ☐ разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности;
- ☐ стоимость, рассчитанная по конкретному факту;
- ☒ стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора;
- ☐ стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.
- ☐ стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности;

243 Стоимость предприятия - как единого комплекса, для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

- ☐ ликвидационной стоимостью
- ☐ обоснованной рыночной стоимостью
- ☒ инвестиционной стоимостью
- ☐ стоимостью действующего предприятия
- ☐ балансовой стоимостью

244 Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости:

- ☒ все ответы неверны
- ☐ залоговая;
- ☐ стоимость для целей налогообложения;
- ☐ инвестиционная;
- ☐ ликвидационная;

245 К формам проявления стоимости в пользовании относятся:

- ☐ ликвидационная, рыночная, балансовая.
- ☐ арендная, залоговая, рыночная;
- ☒ балансовая, инвестиционная, налогооблагаемая;
- ☐ залоговая, инвестиционная, рыночная;
- ☐ рыночная, арендная, инвестиционная;

246 К формам проявления стоимости в обмене относятся:

- ☐ ликвидационная, рыночная, балансовая.
- ☐ страховая, рыночная, налогооблагаемая;
- ☐ залоговая, инвестиционная, рыночная;
- ☐ рыночная, арендная, инвестиционная;
- ☒ арендная, залоговая, рыночная;

247 Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения-

- ☒ все ответы неверны.
- ☐ ликвидационная стоимость;
- ☐ налогооблагаемая стоимость;
- ☐ инвестиционная стоимость;
- ☐ рыночная стоимость;

248 Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости –

- ☐ все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.
- ☐ стоимость, рассчитанная на основе дисконтированных ожидаемых доходов;
- ☒ стоимость в обмене;
- ☐ стоимость для конкретного инвестора;
- ☐ стоимость в пользовании;

249 Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости-

- ☐ объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты.
- ☒ стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа;
- ☐ покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- ☐ наиболее вероятная цена сделки;
- ☐ стоимость, рассчитанная на конкретную дату;

250 Какая из нижеследующих обязательная продажная стоимость:

- ☐ балансовая стоимость.
- ☐ стоимость в пользовании;
- ☒ ликвидационная стоимость;
- ☐ налогооблагаемая стоимость;
- ☐ страховая стоимость;

251 Стоимость не отличающаяся от рыночной стоимости согласно стандартам:

- ☐ специальная стоимость.
- ☒ стоимость в обмене;
- ☐ восстановительная стоимость;
- ☐ инвестиционная стоимость;
- ☐ ликвидационная стоимость;

252 Стоимость отличающаяся от рыночной стоимости согласно стандартам:

- ☒ все перечисленные.
- ☐ специальная стоимость;
- ☐ восстановительная стоимость;
- ☐ стоимость замещения;
- ☐ ликвидационная стоимость;

253 Оценочная стоимость используется для определения:

- ☐ всех перечисленных.
- ☐ ликвидационной стоимости;
- ☒ налогооблагаемой базы недвижимого имущества;
- ☐ страховой стоимости;
- ☐ инвентаризационной стоимости;

254 Страховая стоимость рассчитывается на основе:

- ☐ стоимости пользователя.
- ☐ рыночная стоимость;
- ☐ балансовой стоимости;

- ☒ стоимости замещения или восстановления;
- ☐ инвестиционная стоимости;

255 Не является условием, учитываемым при определении рыночной стоимости:

- ☐ продавец и покупатель сознательно действуют на базе необходимой информации.
- ☒ цены подвержены внешнему влиянию;
- ☐ для недвижимости имущества существует открытый и конкурентный рынок;
- ☐ договора заключаются на конкретную дату;
- ☐ стороны действуют согласно своим интересам;

256 Какое из нижеследующих не верное:

- ☐ рыночная стоимость отражает модели всех участников рынка.
- ☐ рыночная стоимость это наиболее предполагаемая цена имущества;
- ☐ определение рыночной стоимости это оценка физического объекта и имущественных прав;
- ☒ рыночная стоимость не основывается на представлении о рынке и стоимости;
- ☐ рыночная стоимость более точно измеряется денежными единицами;

257 Расчет рыночной стоимости должен основываться:

- ☐ на ни одно из перечисленных.
- ☐ на время реальной оценки;
- ☐ на конкретный объект оценки;
- ☐ на оценку прав имущества;
- ☒ на все перечисленное;

258 Какой из нижеперечисленных не входит в определение инвестиционной стоимости:

- ☐ субъективная стоимость;
- ☒ наиболее вероятная цена;
- ☐ стоимость при определенных целях инвестирования;
- ☐ ни один из них.
- ☐ стоимость для конкретного пользователя;

259 Какое из нижеперечисленных определений является синонимом понятия «стоимость в пользовании»:

- ☒ стоимость для конкретного пользователя;
- ☐ рыночная стоимость.
- ☐ страховая стоимость;
- ☐ ликвидационная стоимость;
- ☐ собственная стоимость;

260 Какое из нижеперечисленных определений является синонимом понятия стоимость в обмене:

- ☐ стоимость конкретного пользователя;
- ☐ ликвидационная стоимость;
- ☐ страховая стоимость;
- ☒ рыночная стоимость.
- ☐ собственная стоимость;

261 Какой из нижеследующих не соответствует сущности ликвидационной стоимости:

- ☐ стоимость предприятия находящегося на грани банкротства;
- ☐ стоимость, основанная на требованиях конкретного пользователя;
- ☐ разница между продажной ценой предприятия и доходом от реализации его активов в отдельности.
- ☒ стоимость, основанная на требованиях конкретного инвестора;
- ☐ стоимость, рассчитанная в отдельности на основе активов предприятия;

262 Как называется стоимость предприятия, основанная на конкретные планы инвестора:

- ☒ инвестиционная стоимость;
- ☐ стоимость действующего предприятия;
- ☐ ликвидированная стоимость.
- ☐ балансовая стоимость;
- ☐ рыночная стоимость;

263 Право собственности прекращается, если собственник: (выделите неверное)

- ☐ передал имущество другим лицам;
- ☒ реквизиция;
- ☐ утратил право собственности на имущество в случае его гибели;
- ☐ отказался от права собственности;
- ☐ утратил право собственности на имущество в случае уничтожения имущества.

264 Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности:

- ☐ пользователь услуг по оценке.
- ☐ государственные органы;
- ☐ оценочная компания;
- ☒ профессиональное сообщество оценщиков;
- ☐ аудиторская компания;

265 Какая организация разрабатывает Международные стандарты оценки:

- ☐ Американское Общество Оценщиков;
- ☐ Королевский Институт чартерных сделок;
- ☐ Европейская группа ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers Associations – TEGoVA);
- ☒ Международный комитет по стандартам оценки;
- ☐ Организация объединенных наций (ООН).

266 Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

- ☐ в управление.
- ☐ в распоряжение;
- ☐ в собственное владение;
- ☒ в пользование;
- ☐ в удостоверение;

267 Договор ренты:

- ☐ все верно.
- ☒ заключается в письменной форме и удостоверяется нотариусом;
- ☐ заключается в письменной форме;
- ☐ заключается в устной форме;
- ☐ заключается в письменной форме, удостоверяется нотариусом и регистрируется;

268 Подлежит государственной регистрации:

- ☒ все подлежат.
- ☐ купля-продажа автотранспорта;
- ☐ право постоянного пользования;
- ☐ аренда;
- ☐ ипотека;

269 Права на недвижимое имущество и сделки с ним регистрируются:

- ☐ в контрактной сделке.

- ☒ В Едином государственном реестре прав;
- ☐ В договоре купли-продажи
- ☐ В гражданском кодексе
- ☐ В договоре ипотеки;

270 Объектом оценки земельного участка является:

- ☐ все верно.
- ☐ право владения земельным участком;
- ☒ право использования на правах аренды;
- ☐ право собственности на земельный участок;
- ☐ право распоряжения земельным участком;

271 Передача имущества в доверительное управление:

- ☐ аналогично правам собственности.
- ☐ Влечет переход ограниченного права собственности на него доверительному управляющему
- ☒ Не влечет переход права собственности на него доверительному управляющему
- ☐ Влечет переход права собственности на него доверительному управляющему
- ☐ Не влечет ни каких прав по ответственности за имущество;

272 Управление недвижимостью это:

- ☐ менеджмент товара.
- ☒ Комплексная система удовлетворения потребностей клиентов в конкретном виде недвижимости;
- ☐ Оценка сегодняшней стоимости потока будущего дохода
- ☐ Совокупность всех методов управления
- ☐ Оценка будущей стоимости дохода;

273 Ликвидность недвижимости:

- ☐ сначала ниже, затем выше в зависимости от экспозиционного срока.
- ☐ Выше ликвидности других товаров
- ☒ Ниже ликвидности других товаров
- ☐ Равна ликвидности других товаров
- ☐ Не сравнима с другими товарами;

274 Имущественные права это:

- ☒ все перечисленные.
- ☐ права на пользование водными ресурсами, недрами;
- ☐ права на пользование землей;
- ☐ права на пользование ресурсами или имуществом;
- ☐ права на пользование зданиями, оборудованием;

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

- ☐ решение арбитражного суда о проведении оценки имущества.
- ☐ задание на оценку;
- ☐ протокол заседаний;
- ☒ договор об оценке;
- ☐ решение органа, регулирующего оценочную деятельность;

276 Государственной регистрации подлежат: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы верны.
- ☒ право на прогнозирование и получение дохода;
- ☐ право хозяйственного владения;

- ☐ право собственности, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение;
- ☐ ипотека, сервитут, право постоянного пользования;

277 Виды вещных прав на имущество:

- ☒ все ответы верны.
- ☐ право хозяйственного владения имуществом;
- ☐ право постоянного пользования имуществом;
- ☐ право пожизненного наследуемого владения;
- ☐ сервитут;

278 Право собственности предполагает следующие полномочия:

- ☒ все ответы верны.
- ☐ право распоряжения и владения вещью;
- ☐ право извлечения доходов;
- ☐ право пользования вещью;
- ☐ право истребовать вещь из чужого незаконного владения;

279 Сервитут это:

- ☐ все ответы верны.
- ☐ самостоятельное использование участка в соответствии с целевым назначением;
- ☒ вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица;
- ☐ передача земельного участка в арендное пользование;
- ☐ имущество, подлежащее регистрации в общепринятом порядке;

280 Управление собственностью территории направлено:

- ☒ на оптимизацию структуры собственности.
- ☐ на проведение банкротства предприятий расположенных на подведомственной территории;
- ☐ на полное освобождение от собственности путем её приватизации;
- ☐ на решение занятости в регионе;
- ☐ на конкурсное исполнение территориальных заказов;

281 Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

- ☐ решение социально-экономических проблем территории;
- ☒ обеспечение доходной части бюджета территории;
- ☐ все выше перечисленное.
- ☐ решение занятости в регионе;
- ☐ развитие хозяйственных связей с внешними территориями;

282 Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится с целью:

- ☐ все вышеперечисленное.
- ☐ перспективных решений по районной планировке участка;
- ☐ функционального подхода;
- ☒ действующего законодательства;
- ☐ расчета будущих доходов;

283 Законодательством предусмотрены следующие формы собственности (выделите неверное):

- ☐ личная
- ☐ муниципальная
- ☒ коллективная
- ☐ частная
- ☐ государственная

284 Под правомочием владения понимается:

- ☐ все ответы неверны
- ☐ возможность изменения принадлежности имущества, его состояния или назначения
- ☐ возможность эксплуатации имущества с целью получения выгоды
- ☒ возможность содержать имущество в своем хозяйстве
- ☐ право собственности

285 Предприятие выступает как: (выделите неверное)

- ☒ все ответы неверны
- ☐ единый производственный комплекс
- ☐ субъект различных сделок
- ☐ объект различных сделок
- ☐ объект оценки

286 В какой момент сделки купли-продажи недвижимости к покупателю переходит право собственности на предмет сделки:

- ☐ все ответы верны.
- ☒ в момент государственной регистрации
- ☐ в момент фактической передачи
- ☐ в момент подписания акта сдачи-приемки
- ☐ в момент заверения нотариуса

287 К «промышленной собственности» не относят:

- ☐ ни один из них
- ☒ производственные цеха
- ☐ промышленные образцы
- ☐ изобретения
- ☐ производственные основные фонды

288 Какой из нижеперечисленных объектов гражданского права не входит в понятие «имущество»:

- ☒ информация
- ☐ деньги
- ☐ недвижимость
- ☐ движимое «имущество»
- ☐ ценные бумаги

289 В соответствии с ГК РФ в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договора аренды, заключенные на срок:

- ☒ не менее года
- ☐ более 5-ти лет
- ☐ более 1 месяца
- ☐ более 3 лет
- ☐ менее одного года

290 Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом осуществляется:

- ☐ Министерством Налогов.
- ☒ по месту регистрации предприятия как юридического лица;
- ☐ по месту фактического нахождения предприятия
- ☐ по месту нахождения земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия
- ☐ Имущественным Комитетом;

291 При несоответствии записей Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и правоустанавливающего документа

- ☐ запись в книге регистраций.
- ☐ запись на магнитном носителе;
- ☒ правоустанавливающий документ;
- ☐ единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- ☐ регистрация в нотариальной конторе;

292 При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним приоритет имеет:

- ☐ запись на магнитном носителе
- ☐ запись в книге регистраций;
- ☐ регистрация в нотариальной конторе;
- ☒ запись на бумажном носителе;
- ☐ запись в балансовом отчете;

293 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется:

- ☐ Государственной Счетной Палатой.
- ☒ по месту нахождения недвижимого имущества;
- ☐ по месту регистрации собственника недвижимого имущества;
- ☐ по решению суда;
- ☐ органами местного управления;

294 В качестве ограничения (обременения) объекта недвижимого имущества могут выступать:

- ☒ все вышеперечисленное
- ☐ арест
- ☐ аренда
- ☐ сервитут
- ☐ ипотека

295 Срок исковой давности по вендикационному иску составляет:

- ☐ 15 лет
- ☒ 3 года
- ☐ срок не ограничен
- ☐ 25 лет
- ☐ 5 лет

296 Ответчиком по негаторному иску является:

- ☐ субъект регулирующий отношения в сфере государственного управления, как между государственными органами, так и между государством и гражданами.
- ☐ лицо, требующее от собственника недвижимости воздерживаться от некоторых видов его использования;
- ☒ лицо, которое своим противоправным поведением не дает возможности собственнику осуществлять свои правомочия в полном объеме;
- ☐ лицо, которое незаконно добросовестно или недобросовестно владеет имуществом;
- ☐ лицо, совершающее определенные действия в ущерб чужой недвижимости;

297 Способы приобретения права собственности могут быть:

- ☐ ни один из них.
- ☐ последовательные
- ☐ производные
- ☐ первоначальные
- ☒ все вышеперечисленные

298 В соответствии с законодательством АР право собственности содержит:

- ☐ экспозицию.
- ☐ право пользования, право владения и право распоряжения;
- ☒ право владения, право распоряжения и право управления;
- ☐ право наследования, право применения, право пользования и право распоряжения;
- ☐ сервитут;

299 Гражданское право:

- ☐ регулирует семейные отношения.
- ☐ регулирует отношения в сфере государственного управления, как между государственными органами, так и между государством и гражданами
- ☒ регулирует имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения;
- ☐ регулирует отношения охраны общественной безопасности и общественного порядка, защиты жизни и здоровья граждан;
- ☐ регулирует арендные отношения арендодателя и арендатора;

300 Составными частями нормы права являются:

- ☐ все ответы неверны
- ☐ санкция
- ☐ диспозиция
- ☐ гипотеза
- ☒ все вышеперечисленное

301 Государственный земельный кадастр содержит информацию:

- ☐ о сегментации земельного рынка.
- ☐ о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам
- ☐ о категориях земель, качественных характеристиках и народно-хозяйственной ценности земель
- ☐ о землях, находящихся в собственности АР, субъектов АР, муниципальных властей
- ☒ о категориях земель, качественных характеристиках и народно-хозяйственной ценности земель, а также о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам

302 Признается ли недвижимостью в законодательстве АР предприятие:

- ☐ все ответы неверны.
- ☐ признается в исключительных случаях;
- ☒ да, признается, как имущественный комплекс в целом;
- ☐ нет, не признается;
- ☐ предприятие – это объект бизнеса;

303 Из нижеперечисленных утверждений отметьте только тот, который является неправильным на ваш взгляд:

- ☐ положительный сервитут: право лица, имеющего сервитут, совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости
- ☒ обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;
- ☐ сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута
- ☐ сервитут-это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- ☐ сервитут - это право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества;

304 Отрицательный сервитут:

- ☐ право лица, имеющего сервитут, совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости.
- ☒ право требовать от собственника участка воздерживаться от некоторых видов его использования;
- ☐ право собственности на заложенную вещь;
- ☐ право хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом;
- ☐ право постоянного пользования земельным участком;

305 Положительный сервитут:

- ☐ право собственности на заложенную вещь.
- ☐ право хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом
- ☒ право лица, имеющего сервитут, совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости;
- ☐ право постоянного пользования земельным участком;
- ☐ право требовать от собственника участка воздерживаться от некоторых видов его использования;

306 К вещным правам относятся: (выделите неверное)

- ☒ право требовать от собственника земельного участка воздерживаться от некоторых видов его использования.
- ☐ сервитут
- ☐ право постоянного пользования земельным участком
- ☐ право пожизненного наследования имущества
- ☐ право хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом

307 Обязанности собственника жилого помещения: (выделите неверное)

- ☒ требовать устранения нарушений его прав на жилое помещение.
- ☐ бережно обращаться с жильем не допуская его разрушения
- ☐ не нарушать права и интересы соседей
- ☐ использовать жилое помещение только по назначению
- ☐ проводить ремонт, не допуская его разрушения

308 Публичная собственность может быть:

- ☐ собственностью фермерского хозяйства
- ☐ собственностью иностранных граждан
- ☒ государственной или муниципальной
- ☐ ведомственной или муниципальной
- ☐ собственностью частных лиц

309 Право собственности прекращается если собственник: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы верны
- ☐ утратил право собственности на имущество в случаях гибели или уничтожения имущества
- ☐ отказался от имущества
- ☐ передал имущество другим лицам
- ☒ поменял место жительства или работы

310 Субъектами права собственности могут быть: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы верны
- ☒ иностранные граждане
- ☐ государства
- ☐ частные лица
- ☐ физические лица

311 В республиканской правовой системе отсутствует право:

- ☐ право распоряжения вещью.
- ☐ владения вещью
- ☐ пользования вещью

- ☒ собственности на заложенную вещь
- ☐ право наследования

312 В странах общего права (Англия, США) «считается что собственнику принадлежит следующий набор прав»: (выделите неверное)

- ☒ право истребовать вещь из чужого незаконного владения
- ☐ право владения
- ☐ право пользования
- ☐ право завещания
- ☐ право наслаждаться

313 В Римском частном праве выделяют следующие основные правомочия: (выделите неверное)

- ☐ право распоряжения вещью
- ☐ право извлечения дохода
- ☐ право истребовать вещь из чужого незаконного владения
- ☐ право пользования
- ☒ право наследования

314 Какие вещные, в том числе ограниченные вещные, права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации:

- ☐ право хозяйственного ведения;
- ☒ право собственности;
- ☐ право постоянного (бессрочного) использования.
- ☐ право пожизненного наследуемого владения;
- ☐ право оперативного управления;

315 Какой нормативный документ впервые ввел лицензирование оценочной деятельности в Азербайджанской Республике –

- ☐ Закон «О банкротстве».
- ☐ Закон «Об акционерных обществах»;
- ☐ Стандарты Азербайджанского общества оценщиков;
- ☐ Международные стандарты оценки;
- ☒ Закон «Об оценочной деятельности в Азербайджанской Республике»;

316 Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности-

- ☐ оценочная компания;
- ☐ государственные органы;
- ☐ аудиторская компания;
- ☒ профессиональное сообщество оценщиков;
- ☐ пользователь услуг по оценке.

317 Аренда это -

- ☐ право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества;
- ☐ действия (сделки), влекущие за собой возникновение, изменение, прекращение или передачу прав, также подлежащие государственной регистрации;
- ☐ осуществление доверительным управляющим от своего имени и за вознаграждение в течение определенного договором срока любых правомерных юридических и фактических действий с имуществом, переданным в доверительное управление.
- ☐ залог недвижимого имущества;
- ☒ соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты;

318 Доверительное управление это -

- ☐ действия (сделки), влекущие за собой возникновение, изменение, прекращение или передачу прав, также подлежащие государственной регистрации;
- ☒ осуществление доверительным управляющим от своего имени и за вознаграждение в течение определенного договором срока любых правомерных юридических и фактических действий с имуществом, переданным в доверительное управление;
- ☐ соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты.
- ☐ залог недвижимого имущества;
- ☐ право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества;

319 Ипотека это –

- ☐ осуществление доверительным управляющим от своего имени и за вознаграждение в течение определенного договором срока любых правомерных юридических и фактических действий с имуществом, переданным в доверительное управление
- ☐ право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества;
- ☐ соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты;
- ☒ залог недвижимого имущества;
- ☐ действия (сделки), влекущие за собой возникновение, изменение, прекращение или передачу прав, также подлежащие государственной регистрации;

320 Сервитут это -

- ☐ действия (сделки), влекущие за собой возникновение, изменение, прекращение или передачу прав, также подлежащие государственной регистрации.
- ☒ право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества;
- ☐ осуществление доверительным управляющим от своего имени и за вознаграждение в течение определенного договором срока любых правомерных юридических и фактических действий с имуществом, переданным в доверительное управление;
- ☐ залог недвижимого имущества;
- ☐ соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты;

321 Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества-

- ☒ договор на оценку.
- ☐ решение суда;
- ☐ протокол намерений;
- ☐ задание на оценку;
- ☐ решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность;

322 Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам-

- ☐ решением органов законодательной и исполнительной власти без предварительного и равноценного возмещения.
- ☐ фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное;
- ☐ фактической передачей этого имущества на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;
- ☐ решением соответствующих государственных органов о принудительном отчуждении имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;
- ☒ фактором государственной регистрации в соответствующих государственных органах;

323 На основании какого решения возможно отчуждение имущества у собственника-

- ☐ по решению соответствующих государственных органов принудительное отчуждение имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;
- ☐ на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;
- ☐ все ответы верны.
- ☐ по решению органов законодательной и исполнительной власти без предварительного и равноценного возмещения;

- ☒ по решению суда;

324 Какие вещные, в том числе ограниченные вещные права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации:

- ☐ право оперативного управления;
☐ право постоянного бессрочного использования.
☒ право собственности;
☐ право пожизненного наследуемого владения;
☐ право хозяйственного ведения;

325 Стандарты оценки:

- ☒ носят рекомендательный характер;
☐ законодательный акт.
☐ сборник документов по государственному регулированию оценочной деятельности;
☐ нормативный документ;
☐ обладают законную силу и обязательны для внедрения;

326 Способы приобретения права собственности могут быть:

- ☐ первоначальные;
☐ все вышеперечисленные;
☐ ни один из перечисленных.
☐ последовательные;
☒ производные;

327 Право собственности содержит:

- ☐ имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения;
☐ отношения в сфере государственного управления, как между государственными органами, так и между государством и гражданами.
☐ право владения, право применения, право пользования и право распоряжения;
☐ право владения, право распоряжения и право управления;
☒ право пользования, право владения и право распоряжения;

328 Гражданское право:

- ☐ регулирует отношения охраны общественной безопасности и общественного порядка, защиты жизни и здоровья граждан;
☐ право пользования, право владения и право распоряжения.
☐ право владения, право применения, право пользования и право распоряжения;
☐ регулирует отношения в сфере государственного управления, как между государственными органами, так и между государством и гражданами.
☒ регулирует имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения;

329 Какой из нижеперечисленных объектов гражданского права не входит в понятие «имущество»:

- ☐ недвижимое имущество.
☐ ценные бумаги;
☐ движимое имущество;
☐ деньги;
☒ информация;

330 Права, требования и обязательства (долги):

- ☐ права собственности.
☐ это обременения;
☐ права не объекты оценки;
☐ не относятся к объектам оценки;

- ☒ относятся к объектам оценки;

331 По аренде зданий и сооружений, на какой срок заключенные арендные соглашения должны подлежать государственной регистрации:

- ☐ на срок более одного месяца;
☒ на срок не менее одного года;
☐ от одного до двух лет;
☐ от двух до трех лет;
☐ на срок выше трех лет.

332 Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ними осуществляется:

- ☐ в гражданском кодексе.
☒ по территории нахождения недвижимого имущества;
☐ по месту жительства собственника;
☐ по месту регистрации собственника недвижимого имущества;
☐ на рынке недвижимости;

333 Может выступать как обременение недвижимого имущества:

- ☒ все перечисленные.
☐ сервитут;
☐ аренда;
☐ арест;
☐ ипотека;

334 Государственный земельный кадастр содержит в себе следующую информацию:

- ☐ о распределении городских и сельских земельных участков.
☐ о землях, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
☐ о категориях земель, об их качественных характеристиках и народнохозяйственной значимости;
☐ о правовом режиме земель, об их распределении между собственниками, пользователями арендаторами;
☒ о категориях земель, об их качественных характеристиках и народнохозяйственной значимости; о правовом режиме земель, об их распределении между собственниками, пользователями арендаторами;

335 Согласно законодательству считается ли предприятие недвижимым имуществом:

- ☐ является объектом, приносящим доход.
☐ не считается;
☒ считается в целом как имущественный комплекс;
☐ является центром бизнеса;
☐ считается основным капиталом;

336 Какой из нижеследующих утверждений верен:

- ☒ сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимости;
☐ здания и сооружения могут быть обременены сервитутом;
☐ обременение земельного участка сервитутом лишает собственника право пользования этим участком;
☐ сервитут – право ограничивающее пользование чужим земельным участком;
☐ собственник, исходя из своих интересов, может требовать у определенного лица плату за пользование землей обремененной сервитутом.

337 Права собственности на земельный участок охватывают:

- ☐ верхний поверхностный слой земли;
☐ верхний поверхностный слой земли, закрытые водоемы, леса и находящиеся под ними природные ресурсы.
☐ верхний поверхностный слой земли, закрытые водоемы, леса и находящиеся под ними полезные ископаемые;

- ☒ верхний поверхностный слой земли, закрытые водоемы, леса;
- ☐ верхний поверхностный слой земли, закрытые водоемы;

338 Какой из прав на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации:

- ☒ все перечисленные права.
- ☐ ипотека;
- ☐ права оперативного управления;
- ☐ права собственности;
- ☐ сервитут;

339 Закон РФ «Об оценочной деятельности» был принят:

- ☐ в 2002 году;
- ☐ в 2004 году.
- ☐ в 1996 году;
- ☐ в 1999 году;
- ☒ в 1998 году;

340 Сбор внешней информации предполагает:

- ☐ сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;
- ☒ анализ общей конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости;
- ☐ анализ внутренней документации объекта оценки.
- ☐ анализ макроэкономических показателей;
- ☐ анализ политических и социальных факторов;

341 Для определения объема необходимой информации следует:

- ☒ все перечисленное.
- ☐ изучить договор об оценке и техническое задание на оценку;
- ☐ провести интервью с заказчиком и собственником;
- ☐ рассчитать предварительную стоимость объекта оценки;
- ☐ составить отчет об оценке;

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

- ☐ права на земельный участок;
- ☒ по условиям продажи, местоположения, физические характеристики.
- ☐ физические характеристики
- ☐ местоположения;
- ☐ по условиям продажи;

343 Является блоком относящимся к внешнему информационному массиву оценки недвижимости:

- ☐ экономическая информация по оцениваемой собственности
- ☐ информация о физических особенностях объекта
- ☒ ни один из перечисленных
- ☐ каждый из перечисленных
- ☐ конкурентный спрос и предложение

344 Не относится к внешнему информационному массиву оценки недвижимости:

- ☐ тенденции экономического развития
- ☐ программа капитального строительства
- ☐ организация кредитования недвижимости
- ☒ юридические основы объекта оценки
- ☐ государственная налоговая политика

345 На какие блоки можно разделить внешний информационный массив оценки недвижимости:

- ☒ все перечисленные
- ☐ местные особенности
- ☐ демографическая ситуация
- ☐ покупательская способность населения
- ☐ динамика цен

346 Как можно сгруппировать необходимую информацию для оценки недвижимости:

- ☐ индивидуальная и универсальная
- ☒ внутренняя и внешняя
- ☐ научная и статистическая
- ☐ юридическая
- ☐ маркетинговая

347 Эта операция не входит в информационное обеспечение оценки недвижимости:

- ☐ определение необходимого информационного массива
- ☐ выбор источников информации
- ☒ проверка достоверности информации
- ☐ систематизация и анализ
- ☐ отражение в отчете информации

348 В какую из статей обычно не вносятся поправки при корректировке баланса в целях определения стоимости чистых активов:

- ☒ денежные средства
- ☐ основные средства
- ☐ нематериальные активы
- ☐ дебиторская задолженность
- ☐ запасы

349 Предположим, что доходы некоторого акционерного общества возросли на 50%. Какие из ценных бумаг этой корпорации скорее всего поднимутся в цене?

- ☒ обыкновенные акции
- ☐ чеки
- ☐ краткосрочные векселя
- ☐ облигации
- ☐ привилегированные акции

350 Чтобы составить мнение о финансовом положении компании в определенный момент времени, следует изучить ее:

- ☐ бизнес план
- ☐ годовой отчет
- ☐ счет прибылей и убытков
- ☒ балансовый отчет
- ☐ рекламный проспект

351 Каким с позиции кредитоспособности является предприятие, если его коэффициент абсолютной ликвидности составляет 0,99:

- ☐ с повышенным уровнем самофинансирования.
- ☐ кредитоспособным;
- ☒ некредитоспособным;
- ☐ ограниченно кредитоспособным;
- ☐ с увеличением степени финансовых затруднений;

352 Рост коэффициента абсолютной ликвидности показывает:

- ☒ увеличение кредитоспособности
- ☐ увеличение оборачиваемости средств
- ☐ повышение уровня самофинансирования
- ☐ увеличение степени финансовых затруднений.
- ☐ снижение кредитоспособности

353 Рост коэффициента автономии по данным бухгалтерской отчетности свидетельствует:

- ☐ об эффективности использования финансовых ресурсов;
- ☒ о снижении риска финансовых затруднений;
- ☐ о повышении кредитоспособности;
- ☐ о снижении кредитоспособности.
- ☐ об увеличении степени финансовых затруднений;

354 При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

- ☐ дате подписания договора на оценку
- ☐ дате составления отчета об оценке;
- ☐ дате последнего капитального ремонта объекта оценки.
- ☒ дате последнего осмотра объекта оценки
- ☐ дате составления технического задания на оценку;

355 При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий не требуется проводить:

- ☐ описание состояния внутренних конструктивных элементов;
- ☐ описание состояния несменяемых конструкций зданий;
- ☐ техническую экспертизу.
- ☐ описание состояния узлов и деталей;
- ☒ описание рынка недвижимости;

356 При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:

- ☐ в исключительных случаях;
- ☐ обязательно, если заказчик / собственник не представляет подробного описания объекта оценки;
- ☐ обязательно, если заказчик находится на периферии.
- ☐ не обязательно;
- ☒ обязательно;

357 При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

- ☐ не обязательно.
- ☒ всегда обязательно;
- ☐ обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
- ☐ обязательно, если заказчик / собственник не представляет подробного описания объекта оценки;
- ☐ обязательно лишь в исключительных случаях;

358 Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки:

- ☐ осмотр и техническая экспертиза.
- ☐ технический паспорт;
- ☐ интервью с заказчиком \ собственником объекта оценки;
- ☐ интервью с представителем технической службы объекта оценки;
- ☒ исследования международных финансовых организаций;

359 При анализе затрат на воспроизводство /замещение объекта оценки не могут использоваться:

- ☐ сборник Укрупненных показателей восстановительной стоимости и Укрупненных показателей стоимости строительства;
- ☐ справочник оценщика «Промышленные здания»;
- ☒ программы правительства и прогнозы.
- ☐ сметы строительства;
- ☐ зарубежные справочники;

360 Сбор внешней информации предполагает:

- ☐ анализ политических и социальных факторов;
- ☐ сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;
- ☐ провести осмотр и техническую экспертизу.
- ☐ анализ внутренней документации объекта оценки;
- ☒ анализ макроэкономических показателей, общей конъюнктуры и перспектив развития рынка недвижимости;

361 Для определения объема необходимой информации следует:

- ☐ провести осмотр и техническую экспертизу;
- ☐ изучить договор об оценке и техническое задание на оценку;
- ☐ проанализировать состояние рынка недвижимости;
- ☐ проанализировать макроэкономические показатели;
- ☒ провести интервью с заказчиком и собственником; изучить договор об оценке и техническое задание на оценку; провести осмотр и техническую экспертизу объекта;

362 Методика ликвидационной стоимости используется при:

- ☐ финансировании предприятия-должника;
- ☐ ликвидации предприятия;
- ☒ все верно.
- ☐ экспертизе программ реорганизации предприятия;
- ☐ санации предприятия, осуществляемой без судебного разбирательства;

363 Кадастровая и рыночная оценка земли проводится на основе:

- ☐ техники остатка для земли;
- ☒ все ответы верны.
- ☐ методов затратного подхода;
- ☐ методов сравнительного подхода;
- ☐ методов доходного подхода;

364 Стоимость земли определяется:

- ☐ частью дохода от имущественного комплекса, приходящегося на застроенный земельный участок;
- ☐ доходом от прироста стоимости земельного участка, полученным при его продаже;
- ☐ арендной платой для оценки земельных поселений.
- ☒ как отношение дохода к ставке капитализации;
- ☐ как произведение ставки капитализации и дохода;

365 Ресурсный метод оценки относится к:

- ☐ сравнительному подходу;
- ☒ затратному подходу;
- ☐ доходному подходу;
- ☐ экономико-математическим подходам;
- ☐ применяется во всех подходах.

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

- ☐ величина доходов населения;

- ☐ инженерно–геологические характеристики земли;
- ☐ все факторы оказывают существенное воздействие
- ☐ местоположение;
- ☒ плодородие почвы;

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

- ☐ нормы возврата капитала для земельного участка;
- ☐ чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- ☐ используются все вышеперечисленные показатели.
- ☒ срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- ☐ нормы дохода на капитал для земельного участка;

368 Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:

- ☒ все верны.
- ☐ незавершенного строительства;
- ☐ страхуемого объекта;
- ☐ реконструируемого объекта;
- ☐ объекта сдаваемого в аренду;

369 В поэтапном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:

- ☐ балансовый расчет сметы.
- ☐ детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости;
- ☒ укрупненный расчет сметы;
- ☐ поэтапный расчет сметы;
- ☐ индексный расчет сметы;

370 Метод количественного анализа заключается:

- ☐ в сопоставлении смет на материалы;
- ☐ в сопоставлении смет на затраты труда;
- ☐ в сопоставлении дохода и затрат.
- ☐ в анализе цен сравнительных продаж;
- ☒ в сопоставлении смет на все виды работ;

371 При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

- ☐ только элементов с моральным износом;
- ☐ поэтапно;
- ☐ всего объекта подлежащего восстановлению;
- ☐ только реконструируемых узлов, элементов, объектов;
- ☒ по объекту в целом и по элементно.

372 При оценке земельного участка методом развития используются:

- ☐ данные соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений;
- ☐ данные капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей;
- ☐ данные о прогнозируемых доходах.
- ☐ данные сравнения продаж;
- ☒ данные анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах;

373 Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:

- ☐ накладные расходы.

- ☐ расходы, зависящие от степени загруженности объекта;
- ☐ расходы, ежегодно отчисляемые в фонд замещения;
- ☒ расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта;
- ☐ административные расходы;

374 Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:

- ☐ затратный.
- ☐ доходный;
- ☐ рыночный;
- ☐ сравнительный;
- ☒ замещение;

375 Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

- ☐ если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
- ☒ чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
- ☐ если он вдали от транспортных сетей;
- ☐ все вышеперечисленное.
- ☐ если он обеспечен инженерными сетями;

376 Какой из перечисленных подходов не относится к эффективному управлению недвижимостью:

- ☐ маркетинговый;
- ☐ системный;
- ☐ функциональный.
- ☐ доходный;
- ☒ затратный;

377 Алгоритм затратного подхода:

- ☐ К стоимости замещения прибавляется стоимость земельного участка, как свободного;
- ☒ Из оцененной стоимости воспроизводства вычитается оцененный износ зданий и сооружений, и к полученной сумме прибавляется стоимость земельного участка, как свободного;
- ☐ Из стоимости воспроизводства вычитается оцененный износ
- ☐ Из оцененной стоимости воспроизводства вычитается оцененный износ зданий и вычитается стоимость земельного участка;
- ☐ к стоимости восстановления прибавляется стоимость земельного участка, как свободного;

378 Исходные величины используемые для оценки земли методом техники остатка:

- ☐ ставка доходности;
- ☐ чистый годовой доход;
- ☐ стоимость зданий;
- ☒ все верны.
- ☐ стоимость земли;

379 Данные по стоимости строительства жилого дома используются при оценке недвижимости:

- ☒ затратным методом;
- ☐ рыночным методом;
- ☐ системным подходом;
- ☐ ничего не используется.
- ☐ методом капитализации;

380 При определении восстановительной стоимости применяется метод:

- ☐ доходный;
- ☐ сметный;
- ☐ капитализации дохода.

- ☐ сравнительных продаж;
- ☒ индексный;

381 Какой подход обычно применяется для оценки недвижимости особого назначения:

- ☒ затратный подход
- ☐ подход сравнительного анализа продаж
- ☐ доходный подход
- ☐ все вышеперечисленные подходы
- ☐ ни один из них

382 Оценка стоимости собственного капитала по методу стоимости чистых активов получается в результате:

- ☐ оценки всех активов компании
- ☐ оценки нематериальных активов
- ☐ все вышеперечисленное
- ☐ оценки основных активов
- ☒ оценки всех активов компании за вычетом всех обязательств

383 Какой подход обычно применяется для оценки недвижимости с целью налогообложения:

- ☒ затратный подход;
- ☐ подход сравнительного анализа продаж;
- ☐ метод остатка
- ☐ все вышеперечисленные подходы.
- ☐ доходный подход;

384 Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен и использованием точно таких же или очень сходных материалов:

- ☐ полная стоимость замещения;
- ☐ ликвидационная стоимость;
- ☐ рыночная стоимость;
- ☒ полная стоимость воспроизводства;
- ☐ инвестиционная стоимость.

385 Как определяется стоимость строительства по базисно-индексному методу (I – индекс цен по базисному уровню комплекса работ по зданию, TDs – сметная стоимость по базисному уровню цен, Dx – косвенные расходы, M – предпринимательская прибыль):

- ☒ $TD = I \times TDs + Dx + M$
- ☐ $TD = I \times TDs - Dx + M$
- ☐ $TD = I \times (TDs + Dx) - M$
- ☐ $TD = I \times (TDs + Dx + M)$
- ☐ $TD = I \times TDs + Dx - M$

386 Не является индексом цен, используемым в практике оценки затратным подходом:

- ☐ индексы по видам строительно-монтажных работ;
- ☐ индексы цен по зданиям и сооружениям;
- ☒ индексы по элементам косвенных затрат.
- ☐ индексы по элементам прямых затрат;
- ☐ индексы по технологическим структурным элементам капитальных вложений;

387 Во время внедрения ресурсно-индексного метода цены каких годов берутся в качестве базиса:

- ☐ 1960, 1969, 1981, 1986, 1991, 2000;

- ☐ 1955, 1969, 1980, 1984, 1991, 2000;
- ☐ 1970, 1980, 1992, 2001.
- ☐ 1965, 1980, 1991, 2000;
- ☒ 1955, 1969, 1984, 1991, 2000;

388 Не является вариантом метода стоимостных единиц:

- ☒ метод инвестиционного остатка;
- ☐ ресурсный метод;
- ☐ ресурсно-индексный метод;
- ☐ базисно-индексный метод;
- ☐ базисно-компенсационный метод.

389 Как определяется восстановительная стоимость на основе стоимостей различных частей здания (D_h – стоимость частей здания, D_x – косвенные расходы, M – прибыль предпринимателя, I – комплекс повышения стоимости строительных работ, μ – количество частей здания):

- ☐ $\sum_{mi=1} D_h + D_x + \mu$
- ☐ $(\sum_{mi=1} D_h + D_x + \mu) : I$
- ☒ $I \times \sum_{mi=1} D_h + D_x + \mu$
- ☐ $\sum_{mi=1} D_h / (I \times D_x + \mu)$
- ☐ $\sum_{mi=1} D_h ((D_x + \mu)/I)$

390 Не является методом расчета стоимости недвижимого имущества:

- ☐ метод цены рабочей единицы.
- ☐ метод сравнительной единицы;
- ☐ метод дробления на составные части;
- ☐ метод техники остатка;
- ☒ метод суммирования стоимостей по видам деятельности;

391 Как рассчитывается прибыль предпринимателя:

- ☐ все вышеперечисленные варианты верны.
- ☐ как разницу между рыночной стоимостью объекта и расходами на его покупку;
- ☒ как разницу между продажной ценой объекта и расходами на его покупку;
- ☐ как денежное вознаграждение за инвестиционный риск предпринимателя;
- ☐ как разницу между стоимостью объекта и суммой прямых и косвенных затрат;

392 Не относится к косвенным затратам:

- ☐ расходы на экспертизу проектов.
- ☒ эксплуатационные расходы машин и оборудования;
- ☐ величина инвестиционных вложений в землю;
- ☐ расходы на проектные работы;
- ☐ расходы на страховку, рекламу и оценку;

393 Относится к косвенным затратам:

- ☐ не один из вышеперечисленных.
- ☐ административные расходы;
- ☐ проценты по кредитам;
- ☐ расходы на страховку, рекламу и оценку;
- ☒ все вышеперечисленные

394 Не относятся к прямым затратам:

- ☐ зарплата рабочих.
- ☐ затраты на сооружение временных зданий и сооружений;

- ☒ величина инвестиционных вложений в землю;
- ☐ стоимость строительных материалов;
- ☐ расходы по коммунальным услугам;

395 К прямым затратам относятся:

- ☒ все вышеперечисленные.
- ☐ расходы по коммунальным услугам;
- ☐ эксплуатационные расходы машин и механизмов;
- ☐ зарплата рабочих;
- ☐ прибыль подрядной организации;

396 Как определяется восстановительная стоимость в практике оценки недвижимого имущества (ПЗ - прямые затраты, КЗ - косвенные затраты, П – предпринимательская прибыль):

- ☐ $ПЗ / (КЗ + П)$.
- ☐ $(ПЗ + КЗ) / П$;
- ☐ $(ПЗ - КЗ) + П$;
- ☒ $ПЗ + КЗ + П$;
- ☐ $(ПЗ - КЗ) * П$;

397 Какой из нижеследующих не является этапом процесса оценки объекта недвижимости затратным подходом:

- ☒ расчет инвентаризационной стоимости построек;
- ☐ определение величины предпринимательской прибыли;
- ☐ суммирование площади земельного участка с восстановительной стоимостью построек;
- ☐ корректировка восстановительной стоимости построек на величину износа;
- ☐ расчет накопленного износа объекта.

398 Какой из нижеследующих является этапом процесса оценки объекта недвижимости затратным подходом:

- ☒ все варианты верны.
- ☐ расчет величины накопленного износа объекта оценки;
- ☐ определение величины предпринимательской прибыли;
- ☐ определение восстановительной или замещающей стоимости построек;
- ☐ оценка земли как свободного участка;

399 Что не является особенностью оценки недвижимости на основе затратного подхода:

- ☐ ссылка на принцип замещения.
- ☐ учет износа построек;
- ☒ учет цен продаж объектов аналогов за ближайший период;
- ☐ расчет расходов на строительство объектов аналогов оцениваемого;
- ☐ расчет стоимости улучшений;

400 Что является особенностью оценки недвижимости на основе затратного подхода:

- ☒ все варианты верны.
- ☐ учет износа построек;
- ☐ расчет стоимости улучшений;
- ☐ расчет стоимости земельного участка;
- ☐ ссылка на принцип замещения;

401 Какое из нижеследующих не является направлением внедрения затратного подхода к оценке недвижимости:

- ☐ невозможность использования других методов оценки.

- ☒ оценка объектов используемых с целью получения дохода;
- ☐ переоценка основных фондов;
- ☐ оценка недвижимости с целью страхования;
- ☐ оценка недвижимости с целью налогообложения;

402 Какое из нижеследующих является направлением внедрения затратного подхода к оценке недвижимости:

- ☐ оценка объектов незавершенного строительства;
- ☐ оценка новых объектов;
- ☒ все варианты верны.
- ☐ оценка редких и неповторимых объектов;
- ☐ выбор эффективного варианта использования земельного участка;

403 На что основывается оценка недвижимости затратным подходом:

- ☐ на ликвидную стоимость недвижимого имущества.
- ☐ на цену продаж недвижимости на свободном рынке;
- ☒ на расчет стоимости строительства и свободного земельного участка, с учетом степени износа;
- ☐ на расчет стоимости строительства и свободного земельного участка;
- ☐ на остаточную стоимость недвижимого имущества без учета износа;

404 Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

- ☐ распределения.
- ☒ замещения;
- ☐ равновесия;
- ☐ поэтапный;
- ☐ конкуренции;

405 Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:

- ☐ никакой из перечисленных.
- ☐ доходный;
- ☒ затратный;
- ☐ рыночный;
- ☐ все перечисленные;

406 Получается в результате оценки специального капитала методом стоимости чистых активов:

- ☐ ни один из них.
- ☒ оценка за вычетом обязательств;
- ☐ оценка всех активов;
- ☐ оценка основных капиталов;
- ☐ оценка долгового капитала;

407 Методы сравнительного подхода:

- ☐ метод сделок;
- ☐ метод отраслевых коэффициентов;
- ☒ все ответы верны.
- ☐ метод компании- аналога;
- ☐ метод парных продаж;

408 Методы оценки земли сравнительным подходом:

- ☒ метод сравнения продаж и метод переноса.
- ☐ техника остатка для земли;
- ☐ ресурсный метод;

- ☐ метод изъятия и вклада;
- ☐ метод определения затрат на освоение;

409 Каким требованиям должны отвечать проданные объекты недвижимости, чтобы быть пригодными для применения сравнительного подхода к определению стоимости оцениваемого объекта:

- ☒ все вышеперечисленное.
- ☐ рыночные данные о ценах сделок получены от лица, не заинтересованного в их искажении;
- ☐ недвижимость должна быть одного типа;
- ☐ участники сделок имели объективное представление о данном сегменте рынка;
- ☐ участники сделок не имели какие-либо отношения, которые могли бы повлиять на цены сделок;

410 Корректировка может производиться:

- ☒ все перечисленное.
- ☐ в денежном выражении;
- ☐ в процентном выражении;
- ☐ в абсолютном выражении;
- ☐ в относительном выражении;

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

- ☒ все верны.
- ☐ базовая цена, условия финансирования;
- ☐ местоположение; физическая характеристика;
- ☐ права собственности, степень износа;
- ☐ условия рынка; состояние окружающей среды; экономические характеристики;

412 Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием:

- ☐ коэффициента приведения финансовой ренты;
- ☐ общего коэффициента капитализации;
- ☐ валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);
- ☐ коэффициента будущей стоимости аннуитета;
- ☒ рентного мультипликатора, коэффициента капитализации.

413 При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание:

- ☐ сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом
- ☐ выявление подходящих объектов для сравнения;
- ☒ внесение количественных и качественных корректировок, сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом.
- ☐ внесение количественных и качественных корректировок;
- ☐ накопленный износ;

414 При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют:

- ☒ процентную ставку, договор об участии.
- ☐ процентную ставку;
- ☐ условия продаж;
- ☐ порядок проплаты за приобретаемый объект;
- ☐ договоры об участии;

415 При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится:

- ☒ проверка правовых отношений оцениваемого объекта;
- ☐ выявление недавно проданных сопоставимых объектов;
- ☐ проверка достоверности информации о сделке;
- ☐ выявление проданных объектов со значительным сроком службы;
- ☐ расчет у аналогичных проданных объектов сумму накопленного износа.

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

- ☐ отношение цен аналогичных объектов.
- ☐ отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;
- ☐ отношение продажной цены объекта к действующей валовой выручке;
- ☒ отношение продажной цены объекта к чистой прибыли;
- ☐ отношение цены оцениваемого объекта с аналогичным;

417 При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:

- ☐ сравнительно новые объекты;
- ☐ исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам;
- ☒ объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми;
- ☐ все виды объектов;
- ☐ объекты с длительным сроком эксплуатации.

418 Алгоритм рыночного метода оценки недвижимости:)

- ☐ суммирование будущих доходов.
- ☐ Выявление недавних продаж на рынке и проверка информации о сделке
- ☐ Выявление недавних продаж на рынке и внесение качественных поправок в оцениваемый объект;
- ☒ Выявление недавних продаж на рынке, проверка информации о сделке и корректировка стоимости сопоставимых объектов на основе принципа вклада
- ☐ Проверку информации о сделке и выявление условий продажи;

419 Метод сравнения продаж основывается на принципах:

- ☐ ожидания полезности, замещения.
- ☐ ожидания, замещения, конкуренции;
- ☒ спроса и предложения, замещения, вклада;
- ☐ вклада; остаточной продуктивности;
- ☐ полезности, изменения стоимости;

420 Что относится к элементам сравнения:

- ☒ все верно.
- ☐ местоположение;
- ☐ условия продажи;
- ☐ переданные права собственности на недвижимость;
- ☐ экономические показатели;

421 Рыночный метод (метод сравнения продаж) используется при:

- ☒ активном рынке;
- ☐ на смешанном рынке;
- ☐ независимо от активности рынка;
- ☐ пассивном рынке;
- ☐ вне зависимости от рынка.

422 Для каких объектов недвижимости применим сравнительный подход к оценке их стоимости:

- ☐ все объекты подходят.

- ☐ музей истории;
- ☐ дворец спорта;
- ☒ офисное здание;
- ☐ концертный зал

423 Срочное возмездное право владения и пользования земельным участком в соответствии с договором аренды-это:

- ☐ право анализа продаж объекта
- ☐ право на улучшение
- ☒ право аренды земельного участка
- ☐ право на удобства
- ☐ право купли-продажи земли

424 Чему равен срок предоплаты при аренде жилья:

- ☐ 6 месяцев
- ☐ от 3 до 5 месяцев
- ☐ 3 месяца
- ☒ от 3 до 6 месяцев
- ☐ 5 месяцев

425 Какой метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков:

- ☐ метод оценки использования
- ☐ метод выделения
- ☐ метод распределения
- ☒ метод предполагаемого использования
- ☐ метод разбиения

426 Какой метод применяется для застроенных участков при наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости:

- ☒ метод распределения
- ☐ метод капитализации земельной ренты
- ☐ метод разбиения
- ☐ метод выделения
- ☐ метод оценки использования

427 Какой метод применяется для оценки застроенных земельных участков:

- ☒ метод выделения
- ☐ метод разбиения
- ☐ метод дисконтирования денежного потока
- ☐ метод распределения
- ☐ метод капитализации земельной ренты

428 Основные элементы сравнения:

- ☐ плодородие
- ☐ избыточная земля
- ☐ налоговые платежи
- ☒ местоположение и окружение
- ☐ коммунальные платежи

429 Какой метод основан на сопоставлении данных по аналогичным участкам, которые были проданы:

- ☐ метод отраслевых коэффициентов

- ☐ метод рыночной привлекательности предприятия
- ☒ метод сравнения продаж
- ☐ метод разбиения
- ☐ метод капитализации дивиденда

430 На основании какого признака оценщиком выбираются открытые компании – аналоги:

- ☐ количественного признака
- ☐ временного признака
- ☐ территориального признака
- ☒ отраслевого признака
- ☐ качественного признака

431 Какие из нижеперечисленных не относятся к основным критериям отбора:

- ☒ структура капитала
- ☐ характер взаимозаменяемости производимых продуктов
- ☐ стадия экономического развития
- ☐ перспектива роста
- ☐ размер компании

432 Чем характеризуется I этап отбора сопоставимых компаний:

- ☐ сбором рыночной информации
- ☐ составлением окончательного списка аналогов
- ☐ составлением более точного списка компаний - аналогов
- ☒ определением круга предприятий
- ☐ сбором финансовой информации

433 Во сколько этапов осуществляется процесс отбора сопоставляемых компаний:

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 4
- ☒ 3
- ☐ 5

434 Что не относится к процессу оценки предприятия методами компании – аналога и сделок:

- ☒ соотношение рыночной и балансовой стоимости акций
- ☐ финансовый анализ
- ☐ сопоставление списка аналогичных предприятий
- ☐ сбор необходимой информации
- ☐ расчет оценочных мультипликаторов

435 Какой принцип лежит в основе сравнительного подхода

- ☐ принцип полезности
- ☐ принцип ожиданий
- ☐ принцип вклада
- ☐ принцип остаточной стоимости
- ☒ принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

436 Для осуществления методов сравнительного подхода необходимо: (выделите неверное)

- ☒ разработать укрупненные нормативные показатели расчета стоимости.
- ☐ доступность информации о предыдущих сделках;
- ☐ открытость рынка;
- ☐ наличие развитого рынка недвижимости;

- ☐ наличие специальных служб, накапливающих информацию

437 В сколько вариантов может быть внедрен метод дробления на составные части:

- ☐ в зависимости от заданных 5-8 вариантов.
☐ 3;
☐ 5;
☒ 2;
☐ 4;

438 Каким требованиям должны отвечать выбранные аналоги при внедрении метода сравнительной единицы:

- ☒ все варианты верны.
☐ должны быть построены примерно в одинаковом периоде;
☐ сходность физических особенностей;
☐ однородность функционального предназначения;
☐ должны быть схожими экономические особенности;

439 Как рассчитывается стоимость объекта методом сравнительной единицы: (D_i – стоимость единицы потребительских особенностей, n – количество единиц потребительских особенностей):

- ☐ $D_i(1+n)$
☐ $\sum_{i=1}^n D_i / n$
☐ D_i / n
☒ $D_i \times n$
☐ $n \times \sum_{i=1}^n D_i$

440 Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:

- ☐ действительный валовой доход делить на объем продаж.
☐ потенциальный доход делить на ДВ доход;
☐ чистый операционный доход делить на цену продажи;
☒ цена продажи делить на потенциальный или действительный валовой доход;
☐ действительный валовой доход делить на потенциальный валовой доход;

441 Как определяется валовой рентный мультипликатор (ВРМ):

- ☐ ВРМ=рассчитанная стоимость оцениваемого объекта делить на величину рентного дохода
☐ ВРМ=рассчитанная стоимость оцениваемого объекта плюс потенциальный или действительный валовой доход
☐ ВРМ=рассчитанная стоимость оцениваемого объекта умноженная на потенциальный или действительный валовой доход
☒ ВРМ=рассчитанная стоимость оцениваемого объекта делить на потенциальный или действительный валовой доход
☐ ВРМ=рассчитанная стоимость оцениваемого объекта минус потенциальный или действительный валовой доход

442 Не является этапом оценки недвижимости:

- ☐ составление списка объектов аналогов
☒ расчет чистого дохода полученного от использования имущества
☐ согласование итоговых результатов
☐ анализ элементов сравнения
☐ сбор информации по совершаемым в ближайший период сделкам

443 Какой из нижеперечисленных является этапом оценки сравнительным подходом:

- ☒ все перечисленные
☐ позиционирование оцениваемого имущества среди выбранных объектов аналогов

- ☐ проверка информации по выбранным объектам аналогам
- ☐ анализ территориального рынка недвижимости
- ☐ выбор единиц сравнения

444 При определении зависимости цены недвижимого имущества от его параметров этой функцией не пользуются:

- ☐ логарифмическая функция
- ☒ дифференциальная функция
- ☐ степенная функция
- ☐ линейная функция
- ☐ экспоненциальная функция

445 Не является методом внесения поправок:

- ☐ метод анализа расходов
- ☐ метод статистического анализа
- ☐ метод прямого сравнения особенностей
- ☐ метод капитализации арендных платежей
- ☒ метод регрессионного анализа

446 Какой из нижеследующих является методом внесения поправок:

- ☒ все перечисленные
- ☐ экспертный метод
- ☐ метод анализа парных продаж
- ☐ метод анализа расходов
- ☐ метод статистического анализа

447 Не используемый при оценке недвижимости вид поправки (корректировки):

- ☐ обязательные денежные корректировки
- ☒ имущественные корректировки
- ☐ денежные корректировки
- ☐ процентные корректировки
- ☐ относительные денежные корректировки

448 Не является фактором, относящимся к экономическим особенностям недвижимости:

- ☐ состав арендаторов
- ☒ функциональная полезность
- ☐ условия арендного договора
- ☐ эксплуатационные расходы
- ☐ качество управления

449 Какой из нижеследующих не является элементом сравнения:

- ☐ экономические особенности
- ☐ физические особенности
- ☐ территориальное размещение
- ☐ время продаж
- ☒ место продаж

450 Какой из нижеследующих элемент сравнения:

- ☐ передаваемые права собственности и ограничения
- ☐ условия продажи
- ☐ отклонения от целевого использования
- ☐ наличие недвижимости

☒ все перечисленные

451 При оценке земельного участка, на котором имеются сооружения, какой единицей сравнения не пользуются:

- ☐ доход, полученный от эксплуатации 1 кв.метра площади, предназначенного для аренды
- ☐ цена 1 кв. метра участка, предназначенного для аренды
- ☒ цена 1 ар земельного участка
- ☐ цена 1 кв.метра общей площади
- ☐ цена 1 куб метра земельного участка

452 При оценке земельного участка этой единицей сравнения не пользуются:

- ☒ цена 1 куб метра земельного участка
- ☐ цена 1 фронтального метра земельного участка
- ☐ цена 1 ар земельного участка
- ☐ цена 1га земельного участка
- ☐ цена 1 кв. метра земельного участка

453 Какие средства и способы отличают сравнительный подход от других подходов:

- ☒ все перечисленные
- ☐ методы расчеты поправок
- ☐ виды поправок и корректировок
- ☐ единицы сравнения
- ☐ элементы расчета поправок

454 Какой из нижеследующих является методом сравнительного подхода к оценке недвижимости:

- ☒ метод цен и доходов
- ☐ метод косвенной капитализации
- ☐ метод прямой капитализации
- ☐ техника остатки
- ☐ метод стоимости замещения

455 Не включается в информационный массив для оценки недвижимости сравнительным подходом:

- ☐ рыночная или ценовая информация объекте аналоге
- ☐ физические и экономические показатели объекта аналога
- ☐ физические и экономические показатели объекта оценки
- ☒ расходы на восстановление и замещение объектов оценки и аналогов
- ☐ информации об окружении объектов оценки и аналога

456 Является принципом лежащим в основе сравнительного подхода:

- ☐ ни один из перечисленных
- ☐ спроса, предложения и конкуренции
- ☐ замещения
- ☐ равновесия
- ☒ все перечисленные

457 Не является принципом лежащим в основе сравнительного подхода:

- ☐ принцип предложения
- ☐ принцип равновесия
- ☒ принцип ожидания
- ☐ принцип спроса
- ☐ принцип замещения

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

- ☐ все вышеперечисленные.
- ☐ затратный;
- ☒ доходный;
- ☐ сравнительный;
- ☐ функциональный;

459 Методы оценки земли доходным подходом: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы верны.
- ☐ техника остатка дохода для земли;
- ☐ капитализация дохода по периодам;
- ☐ метод прямой капитализации;
- ☒ метод изъятия;

460 Когда нельзя применять метод капитализации доходов: (выделите неверное)

- ☐ во всех случаях, когда доходы разновелики и нестабильны во времени.
- ☐ оцениваемый объект находится в стадии строительства;
- ☐ доход нестабильно динамически изменяется;
- ☐ доход нестабилен;
- ☒ когда не учитываются различные условия аренды или затрат;

461 Способы возмещения инвестированного капитала: (выделите неверное)

- ☒ возврата капитала по безрисковой ставке дохода.
- ☐ возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента;
- ☐ возврат капитала по фонду возмещения;
- ☐ прямолинейный возврат капитала;
- ☐ возврат капитала по ставке дохода на инвестиции;

462 Методы определения коэффициента капитализации: (выделите неверное)

- ☐ метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат;
- ☐ метод кумулятивного построения;
- ☐ не все ответы верны.
- ☒ метод Ринга, Инвуда;
- ☐ метод рыночной выжимки;

463 Ставка дохода на капитал строится на базе:

- ☒ все перечисленное.
- ☐ премии за низкую ликвидность недвижимости;
- ☐ премии за риск;
- ☐ безрисковой ставки дохода;
- ☐ премии за инвестиционный менеджмент;

464 Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода:

- ☐ определение корректировок чистого дохода, вычитание операционных издержек, определение будущего валового дохода, оценка и мультипликатор гудвилл, окончательной стоимости объекта недвижимости.
- ☒ определение будущего валового дохода, вычитание операционных издержек, определение корректировок чистого дохода, оценка и мультипликатор гудвилл, окончательной стоимости объекта недвижимости;
- ☐ определение корректировок чистого дохода; определение будущего валового дохода, оценка и мультипликатор гудвилл; определение окончательной стоимости объекта недвижимости; вычитание операционных издержек;

- ☐ оценка и мультипликатор гудвилл; определение окончательной стоимости объекта недвижимости; вычитание операционных издержек; определение корректировок чистого дохода; определение будущего валового дохода;
- ☐ определение будущего валового дохода, определение корректировок чистого дохода, вычитание операционных издержек, оценка и мультипликатор гудвилл, окончательной стоимости объекта недвижимости;

465 Чистый операционный доход это:

- ☐ валовый доход до уплаты налогов.
- ☐ эффективный валовый доход;
- ☐ потенциально валовый доход;
- ☒ рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода;
- ☐ действительный валовый доход;

466 Метод прямой капитализации это:

- ☐ сравнение аналогичных продаж.
- ☐ расчет амортизационной единицы;
- ☐ расчет будущей стоимости аннуитета;
- ☒ расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый
- ☐ прогнозирует будущие доходы;

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

- ☒ периодический взнос на накопление фонда;
- ☐ дисконтирование;
- ☐ будущая стоимость аннуитета;
- ☐ сложный процент;
- ☐ текущая стоимость аннуитета.

468 Оценка земли методом прямой капитализации осуществляется:

- ☐ все верно.
- ☐ Путем суммирования прибыли, полученной от реализации продукции
- ☐ Путем сложения арендной платы, земельного налога и прибыли землевладельца
- ☒ Путем преобразования денежного дохода от владения землей в стоимость с помощью коэффициента капитализации;
- ☐ Путем суммирования и корректировки размера арендной платы;

469 Стоимость недвижимости методом прямой капитализации определяется:

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

470 Эффективный (действительный) валовой доход определяется посредством:

- ☐ вычитания потенциального дохода расходов по эксплуатации.
- ☐ Оценки рыночной арендной платы
- ☐ Вычитания из потенциального валового дохода, от сдачи недвижимости в аренду, всех годовых прогнозируемых расходов
- ☒ Вычитания из потенциального валового дохода, от сдачи недвижимости в аренду, предполагаемых убытков из-за недозагруженности помещений и потерь при сборе арендной платы
- ☐ Вычитания из потенциального валового дохода, от сдачи недвижимости в аренду, постоянных и операционных расходов;

471 Метод Ринга предполагает:

- ☐ фонд возмещения реинвестируется по минимальной из возможных ставок.
- ☒ формирование фонда возмещения при линейном возврате;
- ☐ фонд возмещения формируется по «безрисковой» ставке;
- ☐ фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции;
- ☐ долевое изменение стоимости возврата;

472 Метод Хоскольда предполагает:

- ☐ фонд возмещения реинвестируется по минимальной из возможных ставок.
- ☐ формирование фонда возмещения при линейном возврате;
- ☒ фонд возмещения формируется по «безрисковой» ставке;
- ☐ фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции;
- ☐ долевое изменение стоимости возврата;

473 Метод Инвуда предполагает:

- ☐ фонд возмещения реинвестируется по минимальной из возможных ставок.
- ☐ формирование фонда возмещения при линейном возврате;
- ☐ фонд возмещения формируется по «безрисковой» ставке;
- ☒ фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли на инвестиции;
- ☐ долевое изменение стоимости возврата;

474 Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе капитализации:

- ☐ следует учитывать все указанные расходные статьи.
- ☒ налог на имущество;
- ☐ затраты на текущий ремонт;
- ☐ проценты по ипотечному кредиту;
- ☐ затраты на капитальный ремонт;

475 Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал (R_m):

- ☒ делением суммы годовых выплат на размер кредита;
- ☐ умножением нормы кредита на норму возврата.
- ☐ суммирование нормы возврата и нормы доходв;
- ☐ умножением месячного платежа на число периодов;
- ☐ делением размера кредита на период выплат;

476 Чистый операционный доход определяется:

- ☐ действительный валовой доход – выплаты по кредиту;
- ☐ все перечисленные.
- ☐ доход после выплат по заемным средствам и начисления амортизации;
- ☒ действительный валовой доход – операционные расходы;
- ☐ действительный валовой доход – налоговые отчисления;

477 В операционные расходы входят: (выделите неверное)

- ☒ выплаты по кредиту;
- ☐ условно-переменные;
- ☐ условно-постоянные;
- ☐ не все перечисленные ответы верны.
- ☐ расходы на замещение;

478 Аннуитет это:

- ☐ денежный поток, возникаемый через равные промежутки времени;
- ☒ денежный поток, где суммы равновеликие и возникающие через равные промежутки времени.
- ☐ величина платежа по норме процента;
- ☐ единовременная денежная выплата;
- ☐ денежный поток, в котором все суммы равновеликие;

479 Как называется коэффициент, показывающий соотношение между рыночной ценой компании или выпущенной ею акций и результатами производственно-хозяйственной деятельности компании:

- ☐ чистый актив
- ☐ потенциал дивиденда
- ☐ стоимость бизнеса
- ☐ ставка дисконта
- ☒ ценовой мультипликатор

480 Потенциал дивиденда — это:

- ☒ часть чистой прибыли компании, которая, может быть выплачена в виде дивидендов
- ☐ процесс погашения долга с течением времени
- ☐ ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал
- ☐ вывоз из эксплуатации автотранспортного средства
- ☐ метод, используемый для оценки жилой и другой недвижимости

481 При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- ☐ метод валового рентного мультипликатора
- ☐ метод затрат
- ☐ метод дисконтированных денежных потоков
- ☒ метод прямой капитализации
- ☐ метод сравнительных продаж

482 Что из нижеследующего не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:

- ☐ премия за управление недвижимостью
- ☐ премия за низкую ликвидность
- ☐ безрисковая ставка
- ☒ все является
- ☐ премия за риск

483 Как определяется действительный валовой доход:

- ☐ ПВД делить на общий коэффициент потерь
- ☒ ПВД умножить на один общий коэффициент потерь
- ☐ потенциальный валовой доход делить на один общий коэффициент потерь
- ☐ ПВД умножить на общий коэффициент потерь
- ☐ ПВД минус общий количество потерь

484 Что является результатом суммирования чистого операционного дохода и предполагаемых операционных расходов:

- ☒ действительный валовой доход
- ☐ альтернативные издержки
- ☐ потенциальный валовой доход
- ☐ коэффициент недоиспользования
- ☐ платежи по обслуживанию долга

485 Какой из методов оценки не применяется при стабильном потоке доходов:

- ☐ метод территориальных коэффициентов;
- ☐ метод прямой капитализации;
- ☐ метод дисконтированных денежных потоков;
- ☒ метод рыночной экстракции;
- ☐ метод стоимости чистых активов.

486 При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- ☐ метод чистых активов.
- ☒ метод прямой капитализации;
- ☐ оба эти метода;
- ☐ метод дисконтированных денежных потоков;
- ☐ метод парных продаж;

487 С целью определения стоимости чистых активов обычно в какой статье баланса делаются корректировки:

- ☒ денежные средства.
- ☐ основные средства;
- ☐ дебиторские задолженности;
- ☐ кредиторские задолженности;
- ☐ запасы;

488 Чему равна сумма чистого операционного дохода и операционных расходов:

- ☐ чистый доход;
- ☐ выплаты по долговым услугам;
- ☒ действительный валовой доход;
- ☐ потенциальный валовой доход;
- ☐ чистая прибыль.

489 Как определяется коэффициент капитализации:

- ☐ действительный валовой доход делить на стоимость
- ☐ годовой доход минус стоимость вложенного капитала
- ☐ годовой доход плюс стоимость вложенного капитала
- ☒ годовой доход делить на стоимость вложенного капитала
- ☐ годовой доход умножить на стоимость вложенного капитала

490 Для расчета потенциального валового дохода, какую площадь недвижимости учитывать нет необходимости:

- ☐ площадь не занятую собственником имущества
- ☐ общая площадь объекта
- ☒ площадь земельного участка находящаяся под объектом
- ☐ площадь объекта предназначенного для сдачи в аренду
- ☐ ни одну из перечисленных

491 Как рассчитывается потенциальный валовой доход, приносимый объектом недвижимости предназначенный для сдачи в аренду:

- ☐ годовая арендная плата плюс годовой доход деленный на арендованную площадь
- ☐ чистый операционный доход деленный на арендованную площадь
- ☐ чистой операционный доход умноженный на арендованную площадь
- ☒ годовая арендная плата умноженная на арендованную площадь
- ☐ годовая арендная плата деленная на арендованную площадь

492 На какие сегменты можно разделить арендный рынок объектов недвижимости:

- ☐ арендный рынок государственного недвижимого имущества
- ☐ скрытый арендный рынок
- ☐ ни один из перечисленных
- ☒ все перечисленные
- ☐ арендный коммерческого недвижимого имущества

493 Какой показатель лежит в основе прогнозных расчетов различных видов доходов:

- ☐ договорный процент арендной платы
- ☐ стоимость реверсии
- ☐ договор аренды
- ☐ рыночный процент арендной платы
- ☒ процент годовой арендной платы

494 Не является видом будущих доходов, на который опирается доходный подход:

- ☒ рентабельность объекта недвижимости
- ☐ денежные потоки после уплаты налогов
- ☐ чистый операционный доход
- ☐ возможные денежные вливания с продажи имущества
- ☐ стоимость реверсии

495 Вид будущих доходов, на который опирается доходный подход:

- ☐ денежные потоки до уплаты налогов
- ☐ потенциальный валовый доход
- ☐ действительный валовой доход
- ☒ все перечисленные
- ☐ ни один из перечисленных

496 На какой принцип недвижимости доходный подход не опирается:

- ☒ принцип внешнего влияния
- ☐ принцип равновесия
- ☐ принцип конкуренции
- ☐ принцип растущих и снижающихся отдач
- ☐ принцип замещения

497 На какой принцип опирается доходный подход к оценке недвижимости:

- ☒ все перечисленные
- ☐ ни один из перечисленных
- ☐ принцип ожидания
- ☐ принцип равновесия
- ☐ принцип спроса-предложения и конкуренции

498 Для основательного внедрения доходного подхода обязательно выполнение нижеследующего условия:

- ☐ присущие недвижимому имуществу риски
- ☐ ни один из перечисленных
- ☐ оцениваемый объект должен приносить доход
- ☒ должны быть аналоги оцениваемого объекта
- ☐ можно рассчитать величину будущих доходов

499 Какая из следующих ставок капитализации учитывает только доход на инвестиции:

- ☐ все перечисленное.
- ☐ коэффициент капитализации земли;

- ☐ коэффициент капитализации здания;
- ☒ ставка дохода на собственный капитал;
- ☐ ставка дохода на заемный капитал;

500 Для принятия решения о целесообразности продажи недвижимости следует сравнить:

- ☐ все верно.
- ☐ размер выручки от продажи сейчас и текущую стоимость выручки от предполагаемой продажи через определенный период;
- ☐ остаток денежной выручки после уплаты налогов при продаже сейчас и остаток денежной выручки после уплаты налогов при продаже через некоторый период времени;
- ☐ доход после уплаты налогов при продаже сейчас и текущую стоимость суммы доходов после уплаты налогов при продаже через определенный период времени;
- ☒ размер выручки от продажи сейчас и текущую стоимость суммы денежных поступлений за предполагаемый период владения недвижимостью.

501 Под рефинансированием в теории недвижимости понимается:

- ☐ продажа данной недвижимости с целью приобретения новой;
- ☐ все верно.
- ☐ взятие нового кредита под залог недвижимости без досрочного погашения остатка долга.
- ☒ досрочное погашение остатка ипотечного долга и взятие нового кредита под залог той же недвижимости;
- ☐ использование части дохода, получаемого от недвижимости, на ее развитие;

502 Что из перечисленного ниже вычитается из цены перепродажи при расчете налогооблагаемого дохода от продажи:

- ☐ Остаток невыплаченного кредита.
- ☐ все выше перечисленное.
- ☒ Расходы, связанные с продажей (оплата комиссионных посредникам).
- ☐ Прирост стоимости недвижимости за время владения.
- ☐ Скорректированный амортизируемый базис.

503 Что вычитается из чистого операционного дохода для определения налогооблагаемого текущего дохода:

- ☒ амортизационные отчисления, периодические платежи по обслуживанию долга.
- ☐ Периодические платежи по обслуживанию долга.
- ☐ Амортизационные отчисления.
- ☐ Амортизируемые финансовые издержки.
- ☐ Процентные платежи по кредиту.

504 Эффективность заемного капитала обеспечивается при условии:

- ☐ пока доходность по депозитным вложениям будет выше доходности инвестиционного проекта;
- ☐ пока соотношение собственного и заемного капитала будет обеспечивать увеличение нормы отдачи собственного капитала;
- ☐ норма прибыли по заемному капиталу выше.
- ☒ увеличение нормы отдачи собственного капитала по отношению к норме отдачи заемного капитала;
- ☐ пока стоимость заемного капитала будет меньше, чем норма отдачи инвестиционного проекта в целом;

505 Какая функция позволяет определить стоимость накопления известных равновеликих взносов при заданной процентной ставке и периоде накопления:

- ☒ будущая стоимость аннуитета;
- ☐ периодический взнос на погашение кредита.
- ☐ текущая стоимость аннуитета;
- ☐ периодический взнос на накопление фонда;
- ☐ сложный процент;

506 Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков предусматривает:

- ☐ дисконтирование денежных потоков по отдельным активам.
- ☐ Дисконтирование денежных потоков от эксплуатации недвижимости с последующим их суммированием
- ☒ Дисконтирования денежных потоков от эксплуатации недвижимости и от продажи недвижимости в конце периода владения с последующим их суммированием
- ☐ Дисконтирования стоимости воспроизводства и стоимости замещения
- ☐ Дисконтирование денежных потоков от эксплуатации недвижимости от эксплуатации земельного участка;

507 При определении ставки капитализации методом связанных инвестиций учитываются:

- ☐ ставка капитализации на собственный и заемный капитал.
- ☐ Ипотечная постоянная и ставка капитализации на собственный капитал;
- ☒ Финансовый левередж;
- ☐ Ставка капитализации на собственный капитал и ставка за риск;
- ☐ Ставка компенсации за риск и ипотечная постоянная;

508 Ставка капитализации методом кумулятивного построения определяется:

- ☐ путем суммирования рисков, связанных с политическим и экономическим положением государства.
- ☐ Путем суммирования ставки компенсации за риск, низкую ликвидность и учетной ставки Центрального Банка;
- ☐ Путем суммирования ставки компенсации за риск и без рисков ставки
- ☐ Путем суммирования ставки компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционного менеджмента
- ☒ Путем суммирования без рисков ставки, ставки компенсации за риск, ставки за низкую ликвидность, ставки за инвестиционный менеджмент

509 Метод дисконтирования дает возможность рассчитать:

- ☐ текущую стоимость в будущем.
- ☐ общие тенденции в получении доходов от недвижимости;
- ☒ величину будущих доходов на сегодняшний день;
- ☐ валютные платежи в манатах;
- ☐ общие тенденции в изменении будущих доходов;

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

- ☐ дисконтирование.
- ☐ периодический взнос на накопление фонда;
- ☐ будущая стоимость аннуитета;
- ☐ сложный процент;
- ☒ периодический взнос на погашение кредита;

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

- ☐ чистый операционный доход.
- ☐ Снижение стоимости вложенного капитала
- ☒ Прогнозируемый доход, относимый к земле
- ☐ Прогнозируемый доход от владения недвижимостью
- ☐ Потенциальный валовой доход

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

- ☐ периодический взнос на погашение кредита.
- ☐ периодический взнос на накопление фонда;
- ☐ будущая стоимость аннуитета;
- ☐ сложный процент;

- ☒ дисконтирование;

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

- ☐ текущая стоимость аннуитета.
☐ дисконтирование;
☐ будущая стоимость аннуитета;
☒ сложный процент;
☐ периодический взнос на накопление фонда;

514 Что является обратной величиной текущей стоимости единицы:

- ☒ будущая стоимость единицы;
☐ текущая стоимость аннуитета;
☐ текущая стоимость;
☐ взнос на амортизацию единицы.
☐ фактор фонда возмещения;

515 Функциями сложного процента являются:

- ☒ все верно.
☐ текущая стоимость единицы;
☐ фонд возмещения;
☐ накопление денежной единицы;
☐ текущая стоимость единичного аннуитета;

516 Основные операции позволяющие сопоставить разновременные деньги:

- ☒ дисконтирование;
☐ ставка дохода на капитал;
☐ накопление;
☐ ставка дисконта;
☐ номинальная годовая ставка;

517 Накопление денежной единицы за период это:

- ☐ будущая стоимость единичного вложения по периодам.
☐ текущая стоимость единичного вложения по периодам;
☐ приращение вложенной суммы в течение времени по согласованным процентам;
☒ будущая стоимость аннуитета;
☐ текущая стоимость аннуитета;

518 Фактор фонда замещения это:

- ☒ аннуитетные платежи, вносимые в конце каждого момента времени заданного периода;
☐ будущая стоимость аннуитета;
☐ метод возврата инвестиционных вложений;
☐ текущая стоимость обычного аннуитета;
☐ текущая стоимость аннуитета.

519 Будущая стоимость единичного вложения по сложным процентам это:

- ☐ амортизация денежной единицы.
☐ текущая стоимость единичного вложения по периодам;
☒ приращение вложенной суммы во времени по согласованным процентам;
☐ будущая стоимость аннуитета;
☐ фактор фонда возмещения;

520 Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:

- ☐ равно прибыли по государственным ценным бумагам.
- ☒ выше ставки процента по денежным вкладам;
- ☐ ниже ставки процента по денежным вкладам;
- ☐ равной ставке процента по денежным вкладам;
- ☐ равна безрисковой ставке;

521 Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору:

- ☐ за неликвидность объекта.
- ☐ эффективную налоговую ставку;
- ☐ за пониженную процентную ставку;
- ☒ за риск и стоимость денег с учетом дохода будущих периодов;
- ☐ за дополнительные премии застройщика;

522 Текущая стоимость объекта оценки при неравномерных денежных потоках это:

- ☐ отношение чистого текущего дохода к текущей цене имущества;
- ☐ отношение потенциального дохода к цене имущества.
- ☐ отношение операционного дохода к эксплуатационным расходам;
- ☐ отношение чистого текущего дохода к норме капитализации;
- ☒ отношение потока доходов к дисконту;

523 Чистая текущая стоимость положительна если:

- ☐ ставка дохода больше нормы возврата.
- ☐ коэффициент капитализации состоит из нормы отдачи;
- ☐ ставка дисконтирования больше внутренней ставки дохода;
- ☒ ставка дисконтирования меньше внутренней ставки дохода;
- ☐ ставка дисконтирования будет возрастать;

524 Для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- ☒ все верны.
- ☐ метод выделения;
- ☐ метод сравнения альтернативных инвестиций;
- ☐ метод кумулятивного построения;
- ☐ метод мониторинга

525 Для применения метода дисконтированных денежных потоков необходимы следующие данные: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы верны.
- ☐ ставка дисконтирования;
- ☐ прогнозные величины денежных потоков;
- ☐ длительность прогнозного периода;
- ☒ величина чистого операционного дохода;

526 Для расчета ставки дисконтирования используется:

- ☒ все.
- ☐ кумулятивный метод;
- ☐ метод динамики роста цен на недвижимость;
- ☐ метод цены капитальных вложений;
- ☐ метод сложных процентов;

527 Для расчета ставки дисконтирования используется: (выделите неверное)

- ☐ кумулятивный метод.
- ☒ метод суммирования;
- ☐ метод динамики роста цен на недвижимость;
- ☐ метод цены капитальных вложений;
- ☐ метод сложных процентов;

528 При методе дисконтирования денежных потоков производится:

- ☒ расчет ставки дисконтирования и срока окупаемости инвестиционного проекта.
- ☐ расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
- ☐ расчет потенциального валового дохода;
- ☐ расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
- ☐ определение эффективного валового дохода;

529 Ставка капитализации собственного капитала состоит:

- ☐ процентной ставки коммерческих банков.
- ☐ из безрисковой ставки;
- ☒ из нормы прибыли и нормы возврата собственного капитала;
- ☐ из ставки ипотечного кредита;
- ☐ процентной ставки по государственным ценным бумагам;

530 Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:

- ☐ расчет амортизационной единицы.
- ☒ к базовой безрисковой ставке процента прибавляются поправки на различные виды риска;
- ☐ сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения;
- ☐ сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;
- ☐ расчет будущей стоимости аннуитета;

531 Функции сложного процента:

- ☒ все перечисленное.
- ☐ будущая стоимость аннуитета;
- ☐ текущая стоимость единицы; взнос на амортизацию;
- ☐ будущая стоимость единицы; текущая стоимость единицы;
- ☐ фактор фонда возмещения;

532 При методе дисконтирования денежных потоков производится:

- ☐ все верно.
- ☐ расчет срока выполнения инвестиционного проекта;
- ☐ расчет потенциального валового дохода;
- ☒ расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков;
- ☐ определение эффективного валового дохода;

533 Долгосрочные аренды включают период:

- ☐ до 30 лет
- ☐ до 10 лет
- ☒ до 50 лет
- ☐ до 40 лет
- ☐ до 60 лет

534 Периоды краткосрочной аренды

- ☐ до 10 лет
- ☐ до 5 лет
- ☒ до 3 лет

- ☐ до 1 года
- ☐ до 15 лет

535 Собственность юридических лиц на земельные участки приравнивается к:

- ☐ все ответы верны
- ☐ государственной собственности
- ☐ муниципальной собственности
- ☒ частной собственности
- ☐ нет правильного ответа

536 Для операционных расходов характерно:

- ☐ все ответы верны
- ☐ мусоропроводы
- ☐ фиксированные платежи владельца
- ☐ кухонные плиты
- ☒ уборка снега и помещений

537 К какой группе относятся фиксированные платежи владельца в виде страхования объекта недвижимости, налога на движимость:

- ☐ нет правильного ответа
- ☒ постоянные расходы
- ☐ резервы
- ☐ операционные расходы
- ☐ прочие расходы

538 Какая из нижеследующих формул верна:

- ☐ $ЧОД = ЭВД / ОР$
- ☐ $ЧОД = ЭВД \times 2ОР$
- ☒ $ЧОД = ЭВД - ОР$
- ☐ $ЧОД = ЭВД + ОР$
- ☐ $ЧОД = ЭВД \times ОР$

539 Что не является основополагающим для корректировок вложения капитала:

- ☐ функции капитала
- ☒ уровень шума
- ☐ цели оценки
- ☐ размер доходности капитала
- ☐ размер капитала

540 Как устанавливаются поправочные показатели:

- ☐ методом выделения
- ☒ в процентах экспертным методом
- ☐ размером капитала
- ☐ методом распределения
- ☐ методом разбиения

541 Как определяют ставку дохода:

- ☐ ставкой дисконта
- ☐ методом выделения
- ☐ методом разбиения
- ☒ методом кумулятивного построения
- ☐ методом перераспределения

542 Компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости связана с:

- ☐ оцениваемым видом недвижимости
- ☐ управленческими расходами
- ☐ превращением недвижимости в денежные средства
- ☒ ликвидностью активов
- ☐ акциями, облигациями

543 Компенсация за риск получения доходов связана с:

- ☒ особенностями оцениваемого вида недвижимости
- ☐ высокими управленческими расходами
- ☐ превращением недвижимости в денежные средства
- ☐ ликвидностью активов
- ☐ акциями, облигациями

544 Что может быть принято в качестве безрисковой ставки:

- ☐ ликвидность объекта
- ☐ периодический доход
- ☐ норма возврата инвестиций
- ☒ минимальная ставка доходности по государственным долговым ценным бумагам
- ☐ коэффициент капитализации

545 Какой процесс показывает, величину обязательного периодического платежа по кредиту:

- ☐ прямолинейный возврат капитала
- ☐ накопление денежной суммы за период
- ☐ фактор фонда возмещения
- ☒ взнос на амортизацию денежной суммы
- ☐ коэффициент капитализации

546 Что характеризуется схемой платежей, когда первое поступление происходит немедленно, а последующие платежи поступают через равные интервалы:

- ☒ авансовый аннуитет
- ☐ коэффициент капитализации
- ☐ фактор фонда возмещения
- ☐ амортизация денежной суммы
- ☐ ставка дисконта

547 Ежедневное накопление денежной суммы - называют:

- ☒ непрерывным накоплением
- ☐ сложным процентом
- ☐ текущей стоимостью аннуитета
- ☐ текущей стоимостью реверсии
- ☐ коэффициентом капитализации

548 Что рассчитывается по формуле $A_n = 1 - V_n/r$

- ☐ взнос на амортизацию денежной суммы
- ☐ накопление денежной суммы, за период
- ☐ коэффициент дисконта
- ☐ фактор фонда возмещения
- ☒ фактор аннуитета (Инвуда)

549 По какой формуле определяется коэффициент дисконта:

- ☐ $V_n = (1+r)^{n-1}$
- ☐ $V_n = S_0 / (1+r)^{n-1}$
- ☐ $V_n = 1 / (1+r)^n$
- ☒ $S_n = S_0 * (1+r)^n$
- ☐ $K = C_{ДИ} + НВИ$

550 Что из перечисленного относится к резервам:

- ☒ кухонные плиты, холодильники, мебель, посуда
- ☐ страхование ипотечных кредитов
- ☐ процент по ипотечному кредиту
- ☐ коммунальные услуги
- ☐ амортизационные начисления

551 Какие расходы не относятся к операционным (эксплуатационным):

- ☐ договорные услуги по содержанию лифта, газона и т.д.
- ☐ коммуникационные услуги
- ☒ фиксированные платежи владельца в виде страхования объекта недвижимости
- ☐ плата за услуги по управлению объектом как доходной единицей
- ☐ уборка помещений

552 Типичные расходы на содержание недвижимости необходимые для поддержания потока доходов – это:

- ☐ прочие расходы
- ☐ переменные расходы
- ☐ резервы
- ☐ постоянные расходы
- ☒ операционные (эксплуатационные) расходы

553 Какой метод формирует стоимость недвижимости по формуле $C = ДДП + ТСР$:

- ☒ метод дисконтирования денежного потока
- ☐ метод отраслевых коэффициентов
- ☐ метод разбиения
- ☐ метод капитализации чистого операционного дохода
- ☐ метод выделения

554 Остаточная стоимость объекта при прекращении поступлений потока доходов – это:

- ☐ доходный подход
- ☐ сравнительный подход
- ☒ реверсия
- ☐ потенциал дивиденда
- ☐ амортизация денежной суммы

555 Что из нижеуказанного служит инструментом превращения дохода в стоимость:

- ☐ ставка дисконта
- ☐ диверсификация клиентуры
- ☒ ставка (коэффициент) капитализации
- ☐ остаточная стоимость бизнеса;
- ☐ метод рыночной экстракции

556 Типичным риском, учитываемым при кумулятивном построении ставки дисконта, не является:

- ☒ модель кумулятивного построения;
- ☐ диверсификация клиентуры;

- ☐ структура капитала;
- ☐ размер компании;
- ☐ достоверность ретроспективной информации;

557 Амортизация денежной суммы – это:

- ☐ сумма, оставшаяся после удовлетворения требований к доходности одного из элементов объекта оценки
- ☒ процесс погашения долга с течением времени;
- ☐ показатель, используемый для пересчета дохода компании в ее стоимость;
- ☐ величина, обратная накопленной сумме единицы;
- ☐ ставка, используемая для подсчета доходов;

558 Какая из нижеуказанных формул применяется для расчета сложного процента:

- ☐ $V=I/K$
- ☐ $K=(r-g)$
- ☐ $V_n=1/(1+r)^n$
- ☒ $S_n=S_0*(1+r)^n$
- ☐ $K=CДИ+НВИ$

559 Какой из методов оценки применяется при нестабильном потоке доходов:

- ☐ метод стоимости чистых активов.
- ☒ метод дисконтированных денежных потоков;
- ☐ метод прямой капитализации;
- ☐ метод территориальных коэффициентов;
- ☐ метод рыночной экстракции;

560 Если коэффициент абсолютной ликвидности будет равен 0,99 предприятие считается:

- ☐ с низким уровнем самофинансирования.
- ☒ некредитоспособным;
- ☐ с ограниченной кредитоспособностью;
- ☐ кредитоспособным;
- ☐ с высокой степенью самофинансирования;

561 Прирост коэффициента абсолютной ликвидности показывает:

- ☐ потеря платежеспособности.
- ☐ повышение уровня самофинансирования;
- ☐ ускорение оборачиваемости средств;
- ☐ снижение кредитоспособности;
- ☒ повышение кредитоспособности;

562 Стоимость Гудвилла определяется:

- ☐ на основе всего перечисленного.
- ☐ на основе оценки стоимости предприятия как действующего;
- ☐ на основе оценки нематериальных активов;
- ☐ на основе оценки избыточных прибылей;
- ☒ на основе оценки избыточных прибылей и нематериальных активов;

563 Составной элемент общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:

- ☒ все указанные.
- ☐ вознаграждение за риск
- ☐ вознаграждение за низкую ликвидность;
- ☐ безрисковая ставка;

- ☐ вознаграждение за управление недвижимым имуществом;

564 Формула определения метода эффективного возраста:

- ☐ $I = (XЖ - ЭВ) ЭЖ$;
☐ $I = (ЭЖ - ВС) ЭВ$;
☐ $I = ЭВ - ЭЖ + ВС$;
☒ $I = (ЭВ / ЭЖ) ВС$;
☐ $I = (XЖ - ЭЖ) ВС$;

565 Устранимый функциональный износ оценивается по следующим факторам:

- ☒ все верны.
☐ переизбытком отдельных элементов;
☐ потребностями в замене или модернизации элементов;
☐ недостаточностью отдельных элементов здания или их качественных характеристик;
☐ наличием «сверх улучшений»;

566 Физический износ отражает:

- ☒ изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов;
☐ снижение стоимости объекта недвижимости вследствие технического прогресса;
☐ устаревшую архитектуру объекта недвижимости, планировку, инженерное обеспечение и т.д.);
☐ снижение стоимости объекта недвижимости вследствие негативного изменения его внешней среды под воздействием экономических, политических или других факторов;
☐ все перечисленное.

567 Функциональный износ это:

- ☐ когда объект экономически устаревает.
☐ когда оцениваемый объект находится в приспособленном помещении и не отвечает функциональным требованиям по прямому назначению;
☒ когда он не соответствует со временным стандартам, в результате потерял стоимость;
☐ когда объект изношен в процессе его эксплуатации и потерял стоимость;
☐ когда объект физически устаревает;

568 Величина накопленного совокупного износа это:

- ☐ сумма физического износа.
☐ возможность реконструкции рассматриваемого объекта;
☒ определение различий в характеристиках нового объекта с реально оцениваемым объектом;
☐ стоимость восстановительных работ рассматриваемого объекта недвижимости;
☐ сумма функционального и экономического износа;

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

- ☐ все перечисленные факторы.
☐ Устранимое функциональное устаревание
☐ Функциональное неустраняемое устаревание
☐ Физический неустраняемый износ
☒ Экономическое устаревание

570 Неустраняемый функциональный износ измеряется:

- ☐ стоимостью «сверх улучшений»;
☐ стоимостью переизбытка отдельных элементов;
☒ потерей чистого дохода из-за отсутствия, капитализированной по норме капитализации для зданий такого типа, за вычетом стоимости устройства этих улучшений в процессе нового строительства;

- ☐ все верны.
- ☐ потерей чистого дохода из-за наличия переизбыточной стоимости;

571 Оставшийся срок экономической жизни это:

- ☐ все верно.
- ☐ время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки;
- ☒ определяемое оценщиком время от момента обследования объекта до завершения срока его экономической жизни;
- ☐ время, которым оценивается продолжительность жизни здания исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость;
- ☐ отрезок времени, в течение которого объект способен реально использоваться по своему назначению;

572 Срок физической жизни это:

- ☐ все верно.
- ☐ время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки;
- ☐ определяемое оценщиком время от момента обследования объекта до завершения срока его экономической жизни;
- ☐ время, которым оценивается продолжительность жизни здания исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость;
- ☒ отрезок времени, в течение которого объект способен реально использоваться по своему назначению;

573 Фактический возраст это:

- ☐ все верно.
- ☒ время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки;
- ☐ определяемое оценщиком время от момента обследования объекта до завершения срока его экономической жизни;
- ☐ время, которым оценивается продолжительность жизни здания исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость;
- ☐ отрезок времени, в течение которого объект способен реально использоваться по своему назначению;

574 Эффективный возраст это:

- ☐ все верно.
- ☐ время от сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки;
- ☐ определяемое оценщиком время от момента обследования объекта до завершения срока его экономической жизни;
- ☒ время, которым оценивается продолжительность жизни здания исходя из его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость;
- ☐ отрезок времени, в течение которого объект способен реально использоваться по своему назначению;

575 Методы оценки износа: (выделите неверное)

- ☐ капитализация потерь в арендной плате.
- ☐ эффективного возраста;
- ☐ сравнения продаж;
- ☒ затратный;
- ☐ срока экономической жизни;

576 Методы оценки внешнего износа:

- ☒ все верны.
- ☐ срока экономической жизни;
- ☐ сравнительных продаж;
- ☐ капитализация потерь в арендной плате;
- ☐ парных продаж;

577 Оцениваемый объект имеет бассейн стоимостью в 40 тыс.долл., что привело к увеличению стоимости объекта на 25 тыс.долл. Чему равен функциональный износ:

- ☐ 25 тыс.долл.
- ☐ 35 тыс.долл.
- ☐ 65 тыс.долл.
- ☒ 15 тыс.долл.
- ☐ 10 тыс.долл.

578 Период времени в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость участка – это

- ☐ типичный срок экономической жизни
- ☐ эффективный возраст
- ☐ срок физической жизни
- ☒ срок экономической жизни
- ☐ срок оставшейся экономической жизни

579 Что может быть измерено снижением арендной платы:

- ☐ устранимый физический износ
- ☒ экономический износ
- ☐ физический износ
- ☐ функциональный износ
- ☐ неустраняемый функциональный износ

580 Застройщик установил в доме элементы избыточного комфорта, потратив 20 тыс.долл., а стоимость здания возросла лишь на 16 тыс.долл. Чему равен функциональный износ:

- ☒ 4 тыс.долл.
- ☐ 2 тыс.долл.
- ☐ 3 тыс.долл.
- ☐ 5 тыс.долл.
- ☐ 1 тыс.долл.

581 Какой вид износа предполагает несоответствие функций объектов недвижимости современным стандартам:

- ☐ неустраняемый функциональный износ
- ☐ физический износ
- ☐ устранимый физический износ
- ☒ функциональный износ
- ☐ долговременный износ

582 К долговременным строениям с неустраняемым физическим износом относятся:

- ☐ санитарно – техническое оборудование
- ☒ инженерные системы, фундаменты, каркасы
- ☐ кровля, отделка, водостоки
- ☐ водопровод, кровля, отделка
- ☐ кровля, каркас

583 Какой вид износа предполагает разрушение конструкций:

- ☐ моральный износ
- ☒ физический износ
- ☐ экономический износ
- ☐ неустраняемый физический износ
- ☐ функциональный износ

584 На какие категории может быть разделен износ:

- ☐ ни один из перечисленных.

- ☐ внутренний и внешний;
- ☐ устранимый и неустранимый;
- ☐ наблюдаемый и рассчитываемый;
- ☒ все перечисленные выше;

585 Формой, какого износа является устаревание конструкций:

- ☐ экономического;
- ☐ физического;
- ☒ функционального;
- ☐ внешнего;
- ☐ никакого из них.

586 Оценка инвестиционной привлекательности предприятия с учетом временного фактора основана на использовании следующих показателей:

- ☐ срок окупаемости;
- ☒ все верны.
- ☐ ставка доходности финансового менеджмента;
- ☐ ставка доходности проекта;
- ☐ чистая текущая стоимость доходов;

587 Методы балансовой оценки инвестиционного проекта:

- ☐ оценка по восстановительной стоимости активов;
- ☒ все, кроме стоимости замещения.
- ☐ оценка по стоимости замещения;
- ☐ оценка по стоимости производительных активов;
- ☐ оценка по фактически отражаемой совокупной стоимости активов;

588 Методы инвестиционной оценки:

- ☐ метод балансовой стоимости;
- ☒ все перечисленные.
- ☐ метод оценки чистого денежного потока;
- ☐ метод оценки рыночной стоимости;
- ☐ метод оценки стоимости замещения;

589 Стоимость актива в зависимости от используемого подхода его оценки:

- ☐ концепция рыночной стоимости;
- ☒ все перечисленные.
- ☐ на основе соотношения, спроса, предложения, конкуренции;
- ☐ формирование цен на активы, аналогичные с рассматриваемыми по функциональной полезности;
- ☐ концепция стоимости замещения;

590 Стоимость актива в зависимости от фактора инфляции:

- ☒ номинальная и реальная стоимость актива.
- ☐ номинальная стоимость актива;
- ☐ реальная стоимость актива;
- ☐ валовая восстановительная стоимость актива;
- ☐ стоимость капитальных амортизируемых активов;

591 Стоимость актива в зависимости от фактора времени:

- ☒ все, кроме номинальной стоимости актива.
- ☐ стоимость актива в ценах приобретения;
- ☐ восстановительная стоимость актива;

- ☐ остаточная стоимость актива;
- ☐ номинальная стоимость актива;

592 Стоимость операционных активов в зависимости от стадии их оборота:

- ☐ первоначальная стоимость актива;
- ☐ стоимость актива на конкретной стадии оборота;
- ☐ ликвидационная стоимость актива;
- ☒ первоначальная стоимость актива, стоимость актива на конкретной стадии оборота, ликвидационная стоимость;
- ☐ балансовая стоимость.

593 Стоимость актива в зависимости от характера использования их в хозяйственной деятельности:

- ☐ первоначальная стоимость активов;
- ☐ операционная стоимость активов;
- ☐ все верны.
- ☒ операционная стоимость активов, инвестиционная стоимость активов;
- ☐ инвестиционная стоимость активов;

594 Классификация инвестиционных проектов по функциональной направленности:

- ☐ инвестиционные проекты, финансируемые за счет кредита;
- ☐ инвестиционные проекты развития;
- ☒ инвестиционные проекты развития и санации.
- ☐ инвестиционные проекты, финансируемые за счет финансируемых за счет внутренних источников;
- ☐ инвестиционные проекты санации;

595 Классификация инвестиционных проектов по совместимости реализации:

- ☐ инвестиционные проекты, независимые и зависимые от реализации других проектов;
- ☒ инвестиционные проекты, независимые и зависимые от реализации других проектов предприятия, инвестиционные проекты, исключающие реализацию иных проектов.
- ☐ инвестиционные проекты, зависимые от реализации других проектов предприятия;
- ☐ инвестиционные проекты, исключающие реализацию иных проектов;

596 Классификация инвестиционных проектов по целям инвестирования:

- ☐ инвестиционные проекты, обеспечивающие расширение ассортимента продукции;
- ☒ все перечисленные.
- ☐ инвестиционные проекты, обеспечивающие решение социальных, экологических задач;
- ☐ инвестиционные проекты, обеспечивающие прирост объема выпуска продукции;
- ☐ инвестиционные проекты, обеспечивающие повышение качества продукции снижение себестоимости продукции;

597 Основные стадии инвестирования:

- ☐ прединвестиционная стадия;
- ☒ прединвестиционная, инвестиционная, технико-экономическое обоснование.
- ☐ технико-экономическое обоснование;
- ☐ постинвестиционная стадия;
- ☐ инвестиционная стадия;

598 Какие из нижеперечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость:

- ☐ более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые активы.
- ☒ нетрадиционные денежные потоки;
- ☐ потенциальный рост стоимости земли;
- ☐ износ зданий и сооружений;
- ☐ гибкие условия финансирования;

599 Что представляет собой сумма текущей стоимости потока доходов и текущей стоимости перепродажи за вычетом начальной инвестиции:

- ☐ это норма дохода.
- ☒ Это чистая текущая стоимость.
- ☐ Это внутренняя норма отдачи.
- ☐ Это индекс прибыльности.
- ☐ это норма возврата;

600 Систематические риски инвестирования в недвижимость связаны с:

- ☐ политической ситуацией в стране;
- ☒ все ответы верны.
- ☐ местоположением и типом недвижимости,
- ☐ некачественным управлением недвижимостью,
- ☐ общеэкономическими факторами,

601 Нарастающий аннуитет – это такой вид переменного ипотечного кредита, при котором :

- ☒ периодические платежи возрастают по оговоренной схеме;
- ☐ несколько периодов не производится никаких выплат, а затем накопившиеся проценты присоединяются к основной сумме кредита и производится перерасчет размера периодических платежей в сторону повышения;
- ☐ когда не устанавливается срок кредита и размер платежа, а должник возвращает его удобными для себя «порциями», которые суммируются нарастающим итогом до полного погашения кредита;
- ☐ периодические платежи возрастают по мере возрастания процентной ставки;
- ☐ периодические платежи возрастают по мере убывания процентной ставки.

602 Ипотечная постоянная – это:

- ☐ отношение суммы кредита к периодическим платежам.
- ☐ отношение суммы кредита к годовой процентной ставке;
- ☐ отношение суммы кредита к размеру периодических платежей;
- ☒ отношение периодического платежа к сумме кредита;
- ☐ размер периодического платежа, помноженный на годовую процентную ставку;

603 Чем ипотечное кредитование нового строительства отличается от краткосрочного кредитования коммерческими банками:

- ☐ уровнем процентной ставки;
- ☒ продолжительностью кредита;
- ☐ ничем не отличается.
- ☐ целевым назначением кредита;
- ☐ способами возврата основной суммы кредита;

604 Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

- ☐ распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;
- ☐ состоянием заложенного имущества;
- ☒ стоимостью заложенного имущества.
- ☐ использованием вторичного рынка залладных;
- ☐ соотношением величины и размера залога;

605 В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью:

- ☐ равной величине кредита;
- ☐ Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:
- ☐ ниже стоимости кредита;
- ☒ выше стоимости кредита и процентов по нему;
- ☐ равной величине кредита и процентов по нему;

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

- ☒ проект окупаем;
- ☐ проект не окупится;
- ☐ окупается, если внутренняя ставка дохода равна безопасной ликвидной ставке.
- ☐ окупается в случае безопасной ликвидной ставки доходности;
- ☐ срок окупаемости совпадает с жизненным циклом проекта;

607 При реализации взысканного залога банк:

- ☒ из суммы реализованного залога оставляет сумму кредита и процентов по нему, оставшуюся часть возвращает владельцу залога;
- ☐ все перечисленное верно.
- ☐ забирает сумму залогаемого имущества;
- ☐ дает ссуды на жилищное строительство;
- ☐ всю сумму, полученную от реализации залога, оставляет себе;

608 Более высокий процент ссуды в величине залога:

- ☐ уменьшает риск банка;
- ☒ увеличивает риск банка, привлекает клиентов.
- ☐ отталкивает клиентов;
- ☐ привлекает клиентов;
- ☐ увеличивает риск банка;

609 Обращение взыскания на заложенное имущество производится: (3)

- ☒ по решению суда;
- ☐ по решению застройщика;
- ☐ все перечисленное.
- ☐ по решению заемщика кредита
- ☐ по решению кредитодателя;

610 Риск процентной ставки ипотечного кредита это: (12)

- ☒ потенциальные потери, вызванные финансированием периодичности пересмотра ставок процента по кредитам;
- ☐ несвоевременная проплата заемщиком кредитных платежей;
- ☐ не систематические риски.
- ☐ систематические риски;
- ☐ потери при реинвестировании вызванные ранним погашением кредита;

611 Финансовый левиредж это:

- ☐ выплата добавленного процента.
- ☒ привлечение заемного капитала для завершения инвестиционной сделки;
- ☐ кредит под приобретение земельного участка
- ☐ вложение нераспределенной прибыли в реконструируемый объект;
- ☐ частичная амортизация и итоговый шаровой платеж;

612 Ипотечный кредит с шаровыми платежами это:

- ☒ с выплатой только процентов, с замораживанием процентных выплат до истечения срока.
- ☐ с выплатой только процентов;
- ☐ с нарастающими платежами;
- ☐ с замораживанием процентных выплат до истечения срока;
- ☐ с переменной ставкой;

613 Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:

- ☐ давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке кредита;
- ☐ увеличение суммы задолженности;
- ☐ определенный уровень дохода;
- ☐ значительное увеличение суммы кредита по сравнению с кредитами по фиксированным или изменяющимся кредитным ставкам;
- ☒ доход, индексация кредита позволяет увеличить его сумму.

614 Индексирование залковых инструментов используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:

- ☒ баланс выданных ссуд и приведение их к реальной процентной ставке.
- ☐ баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией;
- ☐ приведения платежей к реальной процентной ставке;
- ☐ стимулирование к долгосрочному погашению ссуды;
- ☐ своевременный возврат ссуды;

615 Гарантия возврата ипотечного кредита обеспечивается:

- ☐ использованием вторичного рынка залковых
- ☒ состоянием залженного имущества;
- ☐ распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;
- ☐ соотношением величины и размера залога;
- ☐ все верно.

616 Финансирование строительства жилья производится за счет средств:

- ☒ застройщика;
- ☐ банка;
- ☐ спонсоров;
- ☐ бюджета;
- ☐ из амортизации.

617 Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость – это:

- ☐ все верно.
- ☐ работа с банком по получению кредита под инвестиционный проект;
- ☒ размер капиталовложений, предусмотренных инвестиционным проектом;
- ☐ объем площадей застройки в квадратных метрах;
- ☐ объем средств, которые инвестор готов вложить в инвестиционный проект;

618 Модели ипотечного кредитования различаются следующими схемами выплат: (выделите неверное)

- ☐ схема с изменяющейся суммой выплат.
- ☒ схема прогрессирующего дохода;
- ☐ типовая схема;
- ☐ схема с ростом платежей;
- ☐ схема с периодическим увеличением суммы взносов;

619 Срок кредитования связан:

- ☐ возрастом заемщика;
- ☐ с суммой кредита;
- ☒ все ответы верны.
- ☐ с объемом денежных средств, предоставляемых залогодателем залогодержателю;
- ☐ продолжительностью функционирования объекта недвижимости;

620 Ставка Libor — это:

- ☐ процентная ставка, при которой условия ее изменения связаны с показателями инфляции;
- ☐ процентная ставка, которая изменяется в течение срока кредитования;
- ☐ гибкая процентная ставка;
- ☒ усредненная процентная ставка, по которой кредитные организации занимают денежные ресурсы у других финансовых институтов на Лондонском межбанковском рынке;
- ☐ процентная ставка, при которой условия ее изменения связаны с показателями ставки рефинансирования.

621 Гибкой называется процентная ставка: (выделите неверное)

- ☒ по которой кредитные организации занимают денежные ресурсы у других финансовых институтов на Лондонском межбанковском рынке.
- ☐ при которой условия изменения процентной ставки оговорены заранее и связаны с рыночными индексами;
- ☐ при которой условия изменения процентной ставки связаны с показателями инфляции;
- ☐ при которой условия изменения процентной ставки связаны с показателями ставки рефинансирования;
- ☐ которая изменяется в течение срока кредитования;

622 Процентные ставки могут быть: (выделите неверное)

- ☐ стабильными.
- ☐ фиксированными;
- ☐ гибкими;
- ☒ скользящими;
- ☐ плавающими;

623 Процентные ставки по кредиту зависят:

- ☐ от особенностей недвижимости;
- ☐ от вида недвижимости;
- ☐ условий кредитования;
- ☒ все ответы верны.
- ☐ срока кредитования;

624 Сумма кредита — это:

- ☐ все ответы верны.
- ☐ величина первоначального взноса;
- ☒ объем денежных средств, предоставляемых залогодателем залогодержателю;
- ☐ вид, применяемого кредитного инструмента;
- ☐ доходы заемщика;

625 Основные структурные элементы ипотечного кредита зависят от следующих факторов: (выделите неверное)

- ☐ степени риска и используемого вида страхования;
- ☐ применяемых кредитных инструментов.
- ☐ вида, стоимости и состояния недвижимости;
- ☒ кредитных процентных ставок;
- ☐ величины первоначального взноса и доходов заемщика;

626 Основные структурные элементы ипотечного кредита: (выделите неверное)

- ☐ срок кредитования;
- ☐ не все ответы верны.
- ☐ сумма (размер) кредита;
- ☒ залладная;
- ☐ процентная ставка;

627 Основными субъектами вторичного ипотечного рынка являются:

- ☒ все ответы верны.
- ☐ ипотечные банки и учреждения, специализирующиеся на выдаче ипотечных кредитов под залог недвижимости сроком от 6 месяцев до 27 лет;
- ☐ инвесторы и коммерческие банки;
- ☐ страховые компании;
- ☐ граждане, приобретающие у агентств ценные бумаги;

628 Вторичный ипотечный рынок - это: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы верны.
- ☒ рынок по кредитованию конкретных физических и юридических лиц под залог конкретных объектов недвижимости;
- ☐ сегмент общего кредитно финансового рынка;
- ☐ это рынок, в котором происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет продажи права требования по ссуде инвестору;
- ☐ это рынок, в котором происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации закладных в обезличенные доходные бумаги, и размещение их среди инвесторов;

629 Функции рынка ссудных капиталов:

- ☐ регулирующая и балансирующая;
- ☒ аккумулирующая и перераспределительная;
- ☐ стимулирующая и производственная;
- ☐ компенсирующая и закладная;
- ☐ целевая и финансовая.

630 Ипотечный рынок реализует функцию:

- ☐ финансового рынка;
- ☐ товарного рынка;
- ☐ рынка недвижимости;
- ☒ рынка ссудных капиталов;
- ☐ рынка банковских услуг.

631 Закладная – это:

- ☒ документ, удостоверяющий право временной передачи собственности от должника – заемщика к банку – кредитору в качестве обеспечения оплаты долга (ссуды);
- ☐ объект сделки на рынке;
- ☐ все ответы неверны.
- ☐ денежная сумма, вносимая в Уставной фонд акционерного общества;
- ☐ документ, удостоверяющий передачу сервитута собственнику имущества;

632 Особенности ипотечного кредита: (выделите неверное)

- ☒ все ответы неверны.
- ☐ при оформлении кредитного договора используется особый инструмент – закладная;
- ☐ ипотечный кредит позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики;
- ☐ ипотечный кредит подвергается государственному регулированию;
- ☐ ипотечные кредиты могут обращаться на вторичном рынке;

633 Ипотечные ссуды используются: (выделите неверное)

- ☒ для производственных целей;
- ☐ для финансирования сделок с недвижимостью;
- ☐ для приобретения объектов;
- ☐ для освоения земельных участков.
- ☐ для постройки как жилых, так и производственных помещений;

634 Ипотечное кредитование имеет следующие особенности: (выделите неверное)

- ☐ ипотечный кредит это ссуда под строго определенный залог;
- ☐ большинство ипотечных ссуд имеет строго целевое назначение;
- ☐ ипотечные кредиты предоставляются на длительные сроки;
- ☒ ипотечное кредитование выполняет распределительную и перераспределительную функцию;
- ☐ по сравнению с потребительским кредитом ипотечная сумма представляет собой достаточно большую сумму.

635 Регулирующая функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов –это:

- ☐ функция на основе которого рынок производит и доводит до своих участников рыночную информацию об объектах торговли (недвижимости) и ее участниках;
- ☐ функция обеспечивающая процесс складывания рыночных цен;
- ☒ функция на основе которого рынок создает правила и устанавливает приоритеты.
- ☐ функция обеспечивающая баланс на рынке;
- ☐ функция получения прибыли;

636 Информационная функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов –это:

- ☐ Регулирующая функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов –это:
- ☐ функция получения прибыли;
- ☐ функция обеспечивающая процесс складывания рыночных цен;
- ☐ функция на основе которого рынок создает правила и устанавливает приоритеты
- ☐ функция обеспечивающая баланс на рынке.

637 Ценовая функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов – это:

- ☐ функция обеспечивающая баланс на рынке.
- ☐ функция на основе которого рынок производит и доводит до своих участников рыночную информацию об объектах торговли (недвижимости) и ее участниках;
- ☐ функция на основе которого рынок создает правила и устанавливает приоритеты;
- ☐ функция получения прибыли;
- ☒ функция обеспечивающая процесс складывания рыночных цен;

638 Коммерческая функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов – это:

- ☐ все ответы неверны.
- ☐ функция обеспечивающая процесс складывания рыночных цен;
- ☒ функция получения прибыли;
- ☐ функция на основе которого рынок производит и доводит до своих участников рыночную информацию об объектах торговли (недвижимости) и ее участниках;
- ☐ функция на основе которого рынок создает правила и устанавливает приоритеты;

639 Общерыночные функции реализуемые на рынке ипотечных кредитов: (выделите неверное)

- ☐ информационная;
- ☒ распределительная и перераспределительная;
- ☐ ценовая;
- ☐ коммерческая;
- ☐ регулирующая;

640 Вторичный рынок ипотечных кредитов - это: (выделите неверное)

- ☐ сегмент общего кредитно – финансового рынка.
- ☒ рынок по кредитованию конкретных физических и юридических лиц под залог конкретных объектов недвижимости;
- ☐ сфера обращения ипотечного кредита;
- ☐ рынок перепродажи ипотечных кредитов одними инвесторами другим;
- ☐ рынок где осуществляется продажа ссудозаемщиками выданных им ипотечных кредитов инвесторам;

641 Андеррайтинг – это:

- ☒ процесс определения способности заемщика вернуть кредит и проценты по нему;
- ☐ оформление закладной на недвижимость;
- ☐ регистрация залога недвижимости;
- ☐ выплаты кредитору долгов с процентами из доходов;
- ☐ все ответы верны.

642 Процедура оформления кредита ипотечным банком обязательно включает: (выделите неверное) андеррайтинг (процесс определения способности заемщика вернуть кредит и проценты по нему),

- ☐ андеррайтинг (процесс определения способности заемщика вернуть кредит и проценты по нему),
- ☐ оценку недвижимости;
- ☐ оформление закладной;
- ☐ регистрацию залога недвижимости;
- ☒ составление кредитного договора.

643 Основными субъектами первичного рынка являются: (выделите неверное)

- ☐ клиенты банка.
- ☐ кредиторы;
- ☐ ссудозаемщики;
- ☐ ипотечный банк;
- ☒ риелторы;

644 Первичный ипотечный рынок – это: (выделите неверное)

- ☐ не все ответы верны.
- ☐ рынок по кредитованию конкретных физических и юридических лиц под залог конкретных объектов недвижимости;
- ☐ рынок, непосредственно охватывающий деятельность ипотечных банков и иных финансовых институтов;
- ☐ сегмент общего кредитно – финансового рынка;
- ☒ рынок первичных акций;

645 Существуют следующие общие принципы ипотечной системы: (выделите неверное)

- ☐ принцип достоверности.
- ☒ принцип обязательного финансирования;
- ☐ принцип внесения и гласности;
- ☐ принцип специальности;
- ☐ принцип легальности;

646 Содержание принципа достоверности ипотечной системы заключается:

- ☐ в том, что должны быть точно определены доли совладельцев имущества;
- ☐ объект недвижимости должен быть достоверно обозначен;
- ☒ в том, что все записи и строгость ведения реестров и поземельных книг реальны;
- ☐ объект недвижимости должен быть точно описан;
- ☐ в том, что все записи имеют строго юридическое значение;

647 Содержание принципа легальности ипотечной системы заключается:

- ☐ в том, что реестры и поземельные книги должны быть доступны для ознакомления;
- ☐ в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников;
- ☐ в том, что должны быть точно определены доли совладельцев имущества;
- ☒ в том, что все записи имеют строго юридическое значение;
- ☐ в том, что все записи и строгость ведения реестров и поземельных книг реальны;

648 Содержание принципа гласности ипотечной системы заключается:

- ☐ должны быть точно определены доли совладельцев имущества.
- ☐ все записи имеют строго юридическое значение;
- ☒ реестры и поземельные книги должны быть доступны для ознакомления;
- ☐ все записи и строгость ведения реестров и поземельных книг реальны.
- ☐ в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников;

649 Содержание принципа внесения ипотечной системы заключается:

- ☐ в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников.
- ☐ объект недвижимости должен быть точно описан;
- ☐ должны быть точно определены доли совладельцев имущества;
- ☐ объект недвижимости должен быть достоверно обозначен;
- ☒ в обязательном внесении всего, относящегося к объекту недвижимости, в поземельные книги или реестры;

650 Содержание принципа специальности ипотечной системы заключается: (выделите неверное)

- ☐ должны быть точно определены доли совладельцев имущества.
- ☒ в обязательном внесении всего, относящегося к объекту недвижимости, в поземельные книги или реестры;
- ☐ объект недвижимости должен быть точно описан;
- ☐ в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников;
- ☐ объект недвижимости должен быть достоверно обозначен;

651 Система ипотеки подразумевает: (выделите неверное)

- ☐ создание условий надежного предоставления долгосрочного кредита под залог недвижимости.
- ☐ систему, позволяющую четко установить достоверность прав владельцев на определенную недвижимость;
- ☐ порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый момент времени;
- ☐ экономическую и юридическую системы, включающие заключение договора об ипотеке,
- ☒ влияние на величину дохода владельца недвижимости;

652 Ипотечные кредиты могут быть классифицированы по различным признакам в зависимости от: (выделите неверное)

- ☒ способа финансирования.
- ☐ характера рынка использования ипотечных облигаций;
- ☐ способа обеспечения гарантии возврата ссуд;
- ☐ объекта кредитования;
- ☐ характера субъекта кредитования;

653 Ипотечный рынок является сегментом:

- ☐ все ответы верны.
- ☐ валютного рынка;
- ☒ рынка ссудных капиталов;
- ☐ рынка ценных бумаг;
- ☐ финансового рынка;

654 Ипотека может быть установлена на: (выделите неверное)

- ☐ воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.
- ☐ предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- ☒ машины и оборудования;
- ☐ земельные участки;
- ☐ жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

655 Предмет ипотеки — это

- ☐ все ответы верны.
- ☒ круг объектов недвижимости, которые могут быть использованы в качестве залога;
- ☐ правовые отношения;
- ☐ источники кредитования;
- ☐ условия финансирования;

656 Ипотека – это: (выделите неверное)

- ☒ система производственных отношений между строительной компанией и собственником недвижимости.
- ☐ это система включающая порядок определения состояния владения недвижимостью;
- ☐ долгосрочный банковский кредит на покупку или строительство жилья;
- ☐ разновидность кредита;
- ☐ получение кредита на длительный срок, за который размер ежемесячных платежей не изменяется в случае повышения стоимости квартиры;

657 Участниками ипотечного кредитования являются: (выделите неверное)

- ☒ не все ответы верны.
- ☐ оценочные компании;
- ☐ страховые компании;
- ☐ банки;
- ☐ строительные компании;

658 «Ипотека»: (выделите неверное)

- ☒ условия финансирования.
- ☐ это система включающая порядок определения долгов по недвижимости, последовательно на каждый конкретный момент;
- ☐ это система включающая порядок определения состояния владения недвижимостью;
- ☐ означает юридически – правовую систему;
- ☐ порядок погашения кредита;

659 Преимущества ипотечного кредитования определяются: (выделите неверное)

- ☐ выгодным вложением средств (цены на недвижимость стабильно растут на 15-30% в год).
- ☐ возможностью оплачивать собственную квартиру, а не арендовать чужую недвижимость, в то время как проценты по кредиту сопоставимы с месячной арендной платой за аналогичную квартиру;
- ☐ получением кредита на длительный срок, за который размер ежемесячных платежей не изменяется в случае повышения стоимости квартиры;
- ☒ ипотечный кредит – это заемный источник, требующий своевременного и полного возврата;
- ☐ возможностью зарегистрироваться (прописаться) в квартире, приобретенной по ипотечному кредиту;

660 Что может быть принято в качестве безрисковой ставки:

- ☐ ликвидность объекта
- ☐ периодический доход
- ☐ норма возврата инвестиций
- ☒ минимальная ставка доходности по государственным долговым ценным бумагам:
- ☐ коэффициент капитализации

661 Компенсация за риск получения доходов связана с:

- ☒ особенностями оцениваемого вида недвижимости
- ☐ высокими управленческими расходами
- ☐ превращением недвижимости в денежные средства
- ☐ ликвидностью активов
- ☐ акциями, облигациями

662 Типичным риском, учитываемым при кумулятивном построении ставки дисконта, не является:

- ☒ модель кумулятивного построения;
- ☐ диверсификация клиентуры;
- ☐ структура капитала;
- ☐ размер компании;
- ☐ достоверность ретроспективной информации;

663 Составной элемент общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:

- ☒ все указанные.
- ☐ вознаграждение за риск
- ☐ вознаграждение за низкую ликвидность;
- ☐ безрисковая ставка;
- ☐ вознаграждение за управление недвижимым имуществом;

664 Что из нижеследующего не является компонентом общего коэффициента капитализации при выведении его с помощью метода кумулятивного построения:

- ☒ все является
- ☐ безрисковая ставка
- ☐ премия за низкую ликвидность
- ☐ премия за риск
- ☐ премия за управление недвижимостью

665 Рост коэффициента автономии по данным бухгалтерской отчетности свидетельствует:

- ☐ об эффективности использования финансовых ресурсов;
- ☐ об увеличении степени финансовых затруднений;
- ☐ о снижении кредитоспособности.
- ☐ о повышении кредитоспособности;
- ☒ о снижении риска финансовых затруднений;

666 Ипотечный кредит – это:

- ☐ кредит с неравномерными выплатами;
- ☐ кредит с высшей степенью риска для кредитора;
- ☒ долгосрочный кредит;
- ☐ краткосрочный кредит;
- ☐ все правильно.

667 Ипотека – это: кредит под низкий процент;

- ☐ форма выплаты % по кредиту;
- ☐ деятельность, которой занимается риэлтор;
- ☐ кредит по договорен
- ☐ кредит под низкий процент;
- ☒ кредит под залог недвижимости;

668 К нематериальным активам относятся:

- ☐ книги;
- ☐ денежные переводы;
- ☐ ни один из них.
- ☒ деловой имидж фирмы;
- ☐ акции;

669 Владельцы обыкновенных акций получают часть дохода акционерного общества в форме:

- ☐ зарплаты;

- ☐ увеличение стоимости капитала;
- ☒ дивидендов;
- ☐ ни один из перечисленных.
- ☐ процента;

670 Предприятие считается банкротом, если:

- ☐ оно не способно удовлетворять требования кредитов;
- ☐ если его обязательства превышают его активы;
- ☐ если производственная мощность снизилась до минимума.
- ☒ если арбитражный суд признал его банкротом;
- ☐ если оно не кредитоспособно;

671 К основным обязанностям арендатора относятся:

- ☐ своевременная выплата арендной платы
- ☐ вернуть участок в состоянии, в котором он его получил
- ☐ нести расходы на его содержание
- ☒ все верно
- ☐ все ответы неверны

672 К характеристикам правового режима земельного участка относится:

- ☒ нет правильного ответа
- ☐ налоговые платежи
- ☐ наличие водоемов
- ☐ характер рельефа
- ☐ все ответы верны

673 К основным элементам сравнения при методе сравнении продаж относится:

- ☐ нет правильного ответа
- ☐ условия финансирования
- ☐ инфраструктура
- ☐ местоположение и окружение
- ☒ все ответы верны

674 Инженерно-геологические условия включают:

- ☐ местоположение района
- ☐ общественный транспорт
- ☐ коммунальные услуги
- ☒ характер растительности
- ☐ коммуникация

675 При описании земельного участка к экологическим факторам относятся:

- ☒ окружающий ландшафт
- ☐ коммуникации
- ☐ автомобильный доступ
- ☐ избыточная земля
- ☐ объекты улучшений и их описание

676 При описании земельного участка к характеристикам местоположения не относится:

- ☒ сейсмичность
- ☐ обзорная панорама
- ☐ историческая
- ☐ адрес

- ☐ благоустройство

677 При описании земельного участка к физическим параметрам не относится:

- ☒ уровень шума
☐ граница участка
☐ размеры
☐ площадь
☐ конфигурация

678 Какой экономический факторов учитывается при описании земельного участка:

- ☐ адрес
☐ граница участка
☐ наличие водоемов
☒ плодородие
☐ благоустройство

679 Какие из нижеследующих характеристик относятся к описанию земельного участка:

- ☐ физические параметры
☒ все верно
☐ функциональные факторы
☐ экономические параметры
☐ местоположение участка

680 К объектам оценки земель сельскохозяйственного назначения относятся:

- ☐ все верно
☐ земли, занятые коммуникациями
☐ земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями
☒ сельскохозяйственные угодья
☐ земли, занятые внутрипроизводственными дорогами

681 Группы лиц или компании, выступающие в отношении друг с другом с целью осуществления операции с недвижимостью – это:

- ☐ нет правильного ответа
☒ участники рынка
☐ экономисты владельцы
☐ инвесторы
☐ экономисты

682 Основные цели инвестирования:

- ☒ все ответы верны
☐ спекуляция
☐ экономическое использование
☐ использование смешанного инвестирования
☐ сдача в аренду

683 В зависимости от экономической активности регионов выделяют:

- ☐ объекты, нуждающиеся в реконструкции
☐ незастроенные и застроенные объекты недвижимости
☐ постоянные и непостоянные рынки недвижимости
☒ активные и пассивные рынки недвижимости
☐ незастроенные земельные участки

684 Объектами оценки земель сельскохозяйственного назначения являются:

- ☐ избыточная земля
- ☐ округляющий ландшафт
- ☐ кухонные плиты
- ☒ сельскохозяйственные угодья
- ☐ наличие водоемов

685 Отчет об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка не содержит:

- ☐ определение полномочий арендатора
- ☒ местоположение участка
- ☐ величину арендной платы
- ☐ срок аренды
- ☐ основание возникновения права аренды у арендатора

686 От какого фактора не зависит рыночная стоимость права аренды земельного участка:

- ☐ целевое назначение
- ☒ уровня шума
- ☐ срок действия право
- ☐ полномочия арендатора
- ☐ обременения права аренды

687 Как рассчитывается земельная рента:

- ☐ как серия равновеликих платежей
- ☒ как доход от сдачи участка в аренду в сложившихся рыночных условиях
- ☐ на основе элементарных или укрупненных сметных нормативов
- ☐ как разность между ценой продажи и затратами на строительство
- ☐ как совокупность активов представляющий собой имущественный процесс

688 Какой метод оценки применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков:

- ☐ метод дисконтирования денежного потока
- ☐ метод выделения
- ☐ метод отраслевых коэффициентов
- ☐ метод разбиения
- ☒ метод остатка

689 Какое использование оцениваемого участка земли является наиболее эффективным:

- ☐ подарочная земля
- ☐ организация гостиницы
- ☐ сдача в аренду
- ☒ эксплуатация как жилого помещения
- ☐ продажа земли

690 Целевое назначение участка – это:

- ☒ жилищное строительство
- ☐ местоположение
- ☐ инфраструктура
- ☐ коммунальные платежи
- ☐ плодородие

691 К правовому режиму земельного участка относятся:

- ☐ сейсмичность

- ☐ оползни
- ☐ уровень шума
- ☒ форма собственности
- ☐ заболоченность

692 Что не относится к инженерно – геологическим параметрам земельного участка:

- ☒ уровень шума
- ☐ характер растительности
- ☐ особенности почв
- ☐ характер рельефа
- ☐ сейсмичность

693 Что относится к санитарно-гигиеническим условиям описания земельного участка:

- ☐ наличие зеленых насаждений
- ☒ уровень шума
- ☐ окружающий ландшафт
- ☐ плодородие
- ☐ наличие водоемов

694 Что не относится к экономическим параметрам земельного участка:

- ☐ плодородие
- ☒ сейсмичность
- ☐ избыточная земля
- ☐ налоговые платежи
- ☐ коммунальные платежи

695 Какие из нижеперечисленных относятся к экологическим качествам земельного участка:

- ☐ наличие зеленых насаждений, площадь
- ☐ плодородие, избыточная земля
- ☐ налоговые платежи
- ☐ углы и тупики
- ☒ наличие водоемов, окружающий ландшафт

696 Что относится к физическим параметрам земельного участка:

- ☒ площадь
- ☐ характер рельефа
- ☐ адрес
- ☐ форма собственности
- ☐ возможности создания улучшений

697 Что не характеризует местоположение участка:

- ☐ адрес
- ☐ общественный транспорт
- ☐ автомобильный доступ
- ☒ форма собственности
- ☐ примыкающие участки

698 Срок аренды земельного участка зависит от:

- ☐ исторической ценности
- ☐ транспортной доступности
- ☐ доли каждого собственника
- ☒ целей его использования

- ☐ местоположения участка

699 Собственность городских сельских поселений и других муниципальных образований – это:

- ☒ муниципальная собственность
☐ личная собственность граждан
☐ государственная собственность
☐ частная собственность
☐ долевая собственность

700 Не является характеристикой земельного участка:

- ☐ не произведена человеком, а является природным ресурсом
☐ обладает плодородием
☐ не имеет заменителей
☐ неперемещаемая
☒ в сельском хозяйстве земля является вторичным фактором производства