

**BAXIŞ**

[Testler/3016#01#Y15#01 qiyabi 500 test/3016#02#Y15#01 qiyabi 500 test/Baxiş](#)

**TEST: 3016#02#Y15#01 QIYABI 500 TEST**

Test	3016#02#Y15#01 qiyabi 500 test
Fənn	3016 - Qiymətləndirmənin əsasları
Təsviri	[Təsviri]
Müəllif	Elnarə N.
Testlərin vaxtı	80 dəqiqə
Suala vaxt	0 Saniyə
Növ	İmtahan
Maksimal faiz	500
Keçid balı	170 (34 %)
Suallardan	500
Bölmələr	45
Bölmələri qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Köçürməyə qadağa	<input checked="" type="checkbox"/>
Ancaq irəli	<input type="checkbox"/>
Son variant	<input type="checkbox"/>

**BÖLMƏ: 0101**

Ad	0101
Suallardan	20
Maksimal faiz	20
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	2 %

Sual: Недвижимость в долгосрочном периоде: (Çəki: 1)

- падает в цене;  
 стабильна в цене;  
 может расти, а может упасть;  
 сначала растет, затем падает;  
 сначала падает, затем растет.

Sual: Стоимость жилой недвижимости зависит от: (Çəki: 1)

- района города;  
 времени постройки;

- от физического состояния;
  - все правильно.
  - верных ответов нет
- 

Sual: С ростом доходов населения рынок недвижимости: (Ҷәкі: 1)

- оживляется;
  - замирает;
  - не зависит от доходов;
  - сначала оживляется, затем падает;
  - сначала не реагирует, затем активизируется.
- 

Sual: При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Ликвидность недвижимости: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Управление недвижимостью это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Морские суда относятся: (Ҷәкі: 1)

- К движимому имуществу
  - К недвижимому имуществу
  - Частично к движимому имуществу
  - К движимым вещам длительного пользования;
  - частично к недвижимому
- 

Sual: Недвижимость – это: (Ҷәкі: 1)

- земля, здания, строения;
- станки, оборудование;

- нефть в переработке;
  - самолеты;
  - материальные активы.
- 

Sual: Что неверно - рынок недвижимости подразделяется на рынок: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Основные факторы, действующие на рынке недвижимости: (Ҷәкі: 1)

- спрос;
  - количество предложений;
  - качество предлагаемой недвижимости;
  - цена;
  - разновидность предлагаемой недвижимости.
- 

Sual: Посредниками рынка недвижимости являются: (Ҷәкі: 1)

- риэлтерские компании;
  - страховые компании;
  - банки;
  - брокеры;
  - все.
- 

Sual: Какой из перечисленных подходов не относится к эффективному управлению недвижимостью: (Ҷәкі: 1)

- системный;
  - затратный;
  - маркетинговый;
  - воспроизводственный;
  - доходный;
- 

Sual: Что из нижеследующего не является подходами к оценке недвижимости: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Эластичный рынок недвижимости это когда: (Ҷәкі: 1)

- спрос превышает предложение;
- спрос соответствует предложению;

- предложение превышает спрос;
  - спрос и предложение равны;
  - прогноз спроса оптимистический.
- 

Sual: Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность: (Ҷәкі: 1)

- субъектов оценочной деятельности
  - клиентов оценочных компаний;
  - лиц, имеющих высшее образование;
  - эксплуатационных служб предприятия, отвечающих за правильную эксплуатацию оцениваемого имущества;
  - лиц, имеющих опыт работы со сделками купли-продажи.
- 

Sual: Проведение оценки начинается с: (Ҷәкі: 1)

- сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки;
  - применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
  - заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
  - направления задания на оценку;
  - определение прав собственности на имущество.
- 

Sual: Задание на оценку не содержит следующую информацию: (Ҷәкі: 1)

- имущественные права на объект оценки;
  - цель оценки; дата оценки, вид стоимости;
  - сумму вознаграждения оценщика;
  - предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
  - срок проведения оценки.
- 

Sual: Цель оценки это: (Ҷәкі: 1)

- определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку;
  - итоговая величина стоимости объекта оценки;
  - дата оценки;
  - дата составления отчета об оценке;
  - согласование результата оценки с Заказчиком.
- 


Sual: Целью оценки является: (Ҷәкі: 1)

- определение рыночной стоимости объекта оценки;
  - подготовка отчета об оценке;
  - выполнение всех работ, оговоренных в договоре на проведение оценки;
  - получение стоимостной оценки, удовлетворяющей требованиям заказчика.
  - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку
-

Sual: Объектами оценочной деятельности являются: (Çəki: 1)

- отдельные материальные объекты (вещи);
- имущество лица (движимое или недвижимое имущество);
- право собственности или иные вещные права;
- права требования, обязательства (долги);
- все верно.

### **BÖLMƏ: 0102**

Ad	0102
Suallardan	17
Maksimal faiz	17
Sualları qarışdırmaq	
Suallar təqdim etmək	2 %

Sual: Рынок продавца это когда: (Çəki: 1)

- спрос превышает предложение;
- предложение превышает спрос;
- спрос идентичен предложению;
- имущество реализуется по цене спроса;
- имущество реализуется по цене предложения.

Sual: Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше: (Çəki: 1)

- чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
- если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
- если он обеспечен инженерными сетями;
- если он вдали от транспортных сетей;
- высокий спрос и обеспеченность инженерными сетями объектов на данном земельном участке.

Sual: Основные факторы, действующие на рынке недвижимости: (Çəki: 1)

- спрос;
- количество предложений;
- качество предлагаемой недвижимости;
- цена;
- все верно.

Sual: Выставление на конкурс объектов недвижимости это: (Çəki: 1)

- способ показать качественные характеристики объекта;
- знакомство с объектами недвижимости;
- способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение
- способ рекламировать объект недвижимости;

все верно.

---

Sual: Финансирование строительства жилья производится за счет средств:  
(Ҷаќи: 1)

- застройщика;
  - банка;
  - спонсоров;
  - бюджета;
  - из амортизации.
- 

Sual: Для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей необходимо иметь следующую информацию: (Ҷаќи: 1)

- физические характеристики участка;
  - экономические факторы характеризующие участок;
  - отведенное место в заповедной зоне;
  - время и сроки продажи;
  - физические и экономические характеристики земельного участка.
- 

Sual: Жилье используется в качестве: (Ҷаќи: 1)

- товара;
  - места проживания;
  - средства наживы;
  - средства расчета
  - товара, места проживания, средства наживы.
- 

Sual: При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание: (Ҷаќи: 1)

- состав семьи заемщика;
  - многодетность семьи;
  - личный годовой доход заемщика;
  - доход годовой семьи; большой постоянный доход;
  - личный годовой доход заемщика, доход годовой семьи; большой постоянный доход.
- 

Sual: Ипотечный кредит выдается: (Ҷаќи: 1)

- на приобретение любых вещей;
  - на строительство жилья;
  - на приобретение жилья;
  - на погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи;
  - на строительство жилья, на приобретение жилья.
- 

Sual: Ипотека это: (Ҷаќи: 1)

- кредит под залог любого имущества;
- кредит под залог строящегося имущества; кредит под залог уже построенного жилья;

- кредит под залог приобретенного жилья
  - предоставление ссуды на льготных началах;
  - все кроме кредита под залог любого имущества.
- 

Sual: Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Управление недвижимым имуществом осуществляется: (Ҷәкі: 1)

- государством: через механизм купли-продажи;
  - аренды;
  - региональными органами управления на основании государственных и
  - городскими, районными, сельскими органами власти через управление
  - региональными, городскими, районными, сельскими органами власти.
- 

Sual: Критерий в оценке недвижимости это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Эффективное управление недвижимостью включает в себя подходы: (Ҷәкі: 1)

- системный;
  - затратный;
  - маркетинговый;
  - воспроизводственный;
  - системный, маркетинговый, воспроизводственный
-


Sual: Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости: (Ҷәкі: 1)

- Определение рыночной стоимости;
- Совершение сделки купли-продажи;
- Определение рыночной стоимости, совершение сделки купли-продажи;
- определение первоначальной стоимости с индексированием цен;
- определение балансовой стоимости.

Sual: Субъектами оценочной деятельности являются: (Ҷәкі: 1)

- физические лица, имеющие специализированное оценочное образование;
- физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавших свою ответственность;
- физические лица, осуществляющие частную оценочную практику;
- физические лица, работающие в оценочных компаниях;
- клиенты оценочных компаний.

### **BÖLMƏ: 0103**

Ad	0103
Suallardan	15
Maksimal faiz	15
Sualları qarışdırmaq	
Suallar təqdim etmək	2 %

Sual: Пользователь недвижимости подбирает для себя: (Ҷәкі: 1)

- определенный вид и участок земли;
- участок, обладающий значительным потенциалом повышения
- участок, обеспечивающий значительную остаточную стоимость;
- участок, необладающий экономическим износом;
- участок с низкой рыночной ценой.

Sual: На социальную эффективность недвижимости влияет: (Ҷәкі: 1)

- прирост населения;
- уровень занятости;
- количество строящихся объектов недвижимости;
- достижения научно-технического прогресса
- прирост населения, уровень занятости.

Sual: Понятия «недвижимость» и «недвижимое имущество» определяют: (Ҷәкі: 1)

- правовые отношения;
- физический объект;
- Гражданский Кодекс;
- Стандарты по оценке;



- все перечисленное.
- 

Sual: По каким признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов: (Ҷәкі: 1)

- неподвижность, материальность, долговечность;  
 неподвижность, высокая стоимость, долговечность;  
 уникальность, высокая стоимость, долговечность.  
 долговечность, физическое устаревание;  
 уникальность, функциональное устаревание.
- 

Sual: Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости? (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде: (Ҷәкі: 1)

- неэластично;  
 высокоэластично;  
 умеренная эластичность;  
 эластично;  
 динамично.
- 

Sual: При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Развитие собственности (недвижимости), называемое девелопментом, означает, что (Ҷәкі: 1)

- новое строительство осуществляет сам собственник для себя и за счет  
 новое строительство ведется застройщиком специально для продажи;  
 строительство осуществляется как вид бизнеса, в котором риск его  
 застройщик сам управляет инвестиционным проектом;  
 все ответы правильны
- 

Sual: При определении стоимости летательного аппарата учитываются факторы: (Ҷәкі: 1)

- ограниченность, нестабильность, несбалансированное состояние рынка;  
 отсутствие отечественной специализированной системы учета и анализа ценовой и рыночной информации;

- монопольное положение производителей;
  - ликвидность летательного аппарата;
  - все кроме ликвидности летательного аппарата.
- 

Sual: Дедвейт это: (Ҷәкі: 1)

- эксплуатационная скорость плавучего судна;
  - чистая грузоподъемность водного судна;
  - общий вес перевозимого груза, а также запасов топлива, воды, масла, экипажа с багажом, сумма всех переменных грузов;
  - объем трюма, тяга, водоизмещение, мощность главных двигателей;
  - грузопместимость для сыпучих грузов.
- 

Sual: Неуправляемые экологические факторы, учитываемые при оценке природных ресурсов: (Ҷәкі: 1)

- тип почв;
  - рельеф местности;
  - температурный режим;
  - уровень чистоты потребляемой воды;
  - все кроме уровня чистоты потребляемой воды.
- 

Sual: Управляемые факторы, учитываемые при оценке природных ресурсов: (Ҷәкі: 1)

- уровень чистоты потребляемой воды;
  - лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений;
  - сейсмичность территории;
  - загрязнение воздушного бассейна;
  - уровень чистоты потребляемой воды, лесистость территории и разнообразие зеленых насаждений.
- 

Sual: Недвижимость как товар на рынке недвижимости: (Ҷәкі: 1)

- со временем сохраняет свои потребительские качества;
  - цена на недвижимость практически стабильна;
  - с течением времени теряет свои качественные потребительские
  - постоянно растет в цене;
  - сохраняет свои потребительские качества при стабильности цены.
- 

Sual: На социальную эффективность недвижимости влияет: (Ҷәкі: 1)

- прирост населения;
  - уровень занятости;
  - количество строящихся объектов недвижимости;
  - достижения научно-технического прогресса;
  - прирост и занятость населения.
- 

Sual: Управление недвижимым имуществом осуществляется: (Ҷәкі: 1)

- государством: через механизм купли-продажи;
- аренды;
- региональными органами управления на основании государственных и
- городскими, районными, сельскими органами власти через управление
- региональными, городскими, районными, сельскими органами власти.

### **ВÖLMƏ: 0201**

Ad	0201
Suallardan	13
Maksimal faiz	13
Sualları qarışdırmaq	<input type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	2 %

Sual: Если затраты на ремонт квартиры позволили увеличить ее стоимость в размерах значительно превышающих затраты на ремонт, то реализуется: (Çəki: 1)

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

Sual: Полная стоимость замещения это: (Çəki: 1)

- 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
- инвентаризационная стоимость.

Sual: Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости: (Çəki: 1)

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

Sual: Ликвидационная стоимость определяется: (Çəki: 1)

- на основе рыночной стоимости;
- на основе восстановительной стоимости;
- на основе стоимости замещения;

- как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже
  - на основе балансовой стоимости.
- 

Sual: Верно ли утверждение: “Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами”: (Ҷәкі: 1)

- верно;
  - неверно;
  - если стоимость замещения больше восстановительной стоимости;
  - если они равны;
  - если стоимость воспроизводства рассчитан индексным методом.
- 

Sual: Рыночной считается цена когда: (Ҷәкі: 1)

- спрос превышает предложение;
  - предложение превышает спрос;
  - уравниваются предложение со спросом;
  - спрос оптимистический по отношению предложения;
  - спрос не изменяется по отношению к предложению.
- 

Sual: Стоимость в использовании (потребительская стоимость): (Ҷәкі: 1)

- определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта;
  - рассчитывается на основе рыночной стоимости;
  - отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника;
  - определяется эксплуатационными расходами;
  - стоимость, определяемая рынком.
- 

Sual: Ликвидационная стоимость определяется: (Ҷәкі: 1)

- на основе рыночной стоимости;
  - на основе восстановительной стоимости;
  - на основе стоимости замещения;
  - как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже
  - все перечисленное верно.
- 

Sual: Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов называется: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости? (Çəki: 1)

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

Sual: Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости? (Çəki: 1)

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

Sual: К формам проявления стоимости в обмене относятся: (Çəki: 1)

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

### **BÖLMƏ: 0202**

Ad	0202
Suallardan	13
Maksimal faiz	13
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	2 %

Sual: Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости? (Çəki: 1)

- четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
- свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;

- сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недви
  - правила, устанавливаемые рыночной средой;
  - правила устанавливаемые государственным законом.
- 

Sual: Первоначальная стоимость объекта недвижимости – это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Остаточная стоимость объекта недвижимости – это: (Ҷәкі: 1)

- 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.
- 

Sual: На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости? (Ҷәкі: 1)

- потребительской;
  - восстановительной;
  - ликвидационной;
  - рыночной;
  - всех перечисленных.
- 

Sual: Принципы, основанные на представлении пользователя: (Ҷәкі: 1)

- полезность;
  - замещение;
  - ожидание;
  - вклад;
  - все перечисленные, кроме принципа вклада.
- 

Sual: Принципы, связанные с землей, зданиями, сооружениями: (Ҷәкі: 1)

- Остаточная продуктивность;
  - вклад;
  - сбалансированность;
  - все перечисленные, кроме экономического разделения;
  - экономическое разделение.
- 

Sual: Принципы, связанные с рыночной средой: (Ҷәкі: 1)

- ожидание;
  - сравнение;
  - сопоставимость;
  - зависимость;
  - зависимость, соответствие.
- 

Sual: Принципы, наилучшего и наиболее эффективного использования: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Стоимость в пользовании проявляется в: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Стоимость в обмене проявляется: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Экономические оценки природных ресурсов бывают: (Ҷәкі: 1)

- кадастровые;
  - экспертные;
  - нормативные;
  - планово-перспективные;
  - все верны.
- 

Sual: Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком это: (Ҷәкі: 1)

- 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 оценк 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;

стоимость объекта, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

---

Sual: Специальная стоимость объекта оценки это: (Çəki: 1)

- 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 оценк 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;
  - стоимость объекта, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.
- 

### **BÖLMƏ: 0203**

Ad	0203
Suallardan	12
Maksimal faiz	12
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: В систему интегральных оценок природных ресурсов входят: (Çəki: 1)

- двойственные оценки;
  - эстетическая ценность;
  - кадастровая оценка;
  - эксплуатационная оценка;
  - эстетическая и эксплуатационная ценность.
- 

Sual: Методика ликвидационной стоимости используется при: (Çəki: 1)

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

Sual: Ликвидационная стоимость это: (Çəki: 1)

- денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта и расходами на ее проведение.
- стоимость объекта, обеспечивающего ипотечный кредит;
- денежная сумма, на которую может быть застраховано имущество;



- стоимость имущества, отраженная в балансе предприятия;
  - стоимость имущества для конкретного инвестора.
- 

Sual: Стоимость, отличная от рыночной это: (Ҷәкі: 1)

- стоимость с ограниченным рынком;
  - стоимость замещения и воспроизводства объекта оценки;
  - стоимость объекта при существующем использовании;
  - инвестиционная стоимость;
  - все верны.
- 

Sual: Виды стоимостей, отличных от рыночной: (Ҷәкі: 1)

- стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
  - ликвидационная стоимость;
  - утилизационная стоимость;
  - специальная стоимость объекта оценки;
  - все верны.
- 

Sual: Остаточная стоимость возмещения это: (Ҷәкі: 1)

- затраты на приобретение на рынке в качестве удовлетворительной замены аналогичного имущества;
  - рыночная стоимость земельного участка при существующем использовании и остаточной стоимости всех улучшений;
  - первоначальные затраты на приобретение и амортизационные начисления;
  - все кроме затрат на приобретение аналога оцениваемого имущества;
  - сумма затрат на приобретение аналога оцениваемого имущества на открытом рынке.
- 

Sual: Утилизационная стоимость это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Основными факторами, определяющими оценочную стоимость являются: (Ҷәкі: 1)

- спрос;
  - текущая и будущая прибыль оцениваемого предприятия;
  - соотношение спроса и предложения;
  - риск получения доходов;
  - все верны.
- 

Sual: Принципы, основанные на представлениях собственника: (Ҷәкі: 1)

- полезности, замещения, сбалансированности и пропорциональности, предельной полезности;
  - полезности, замещения; ожидания;
  - остаточной продуктивности, предельной полезности, сбалансированности и пропорциональности;
  - соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции;
  - зависимости от внешней среды, изменения стоимости, экономического разделения.
- 

Sual: Принципы, связанные с эксплуатацией собственности: (Çəki: 1)

- полезности, замещения, сбалансированности и пропорциональности, предельной полезности;
  - полезности, замещения; ожидания;
  - вклада, остаточной продуктивности, предельной полезности, сбалансированности и пропорциональности;
  - соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции;
  - зависимости от внешней среды, изменения стоимости, экономического разделения.
- 


Sual: Принципы, обусловленные действием рыночной среды: (Çəki: 1)

- полезности, замещения, сбалансированности и пропорциональности, предельной полезности;
  - полезности, замещения; ожидания;
  - вклада, остаточной продуктивности, предельной полезности, сбалансированности и пропорциональности;
  - соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции;
  - спроса и предложения, конкуренции, соответствия, изменения внешней среды.
- 

Sual: Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа: (Çəki: 1)

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

### **BÖLMƏ: 0301**

Ad	0301
Suallardan	10
Maksimal faiz	10
Sualları qarışdırmaq	
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с Гражданским Кодексом Азербайджанской Республики: (Ҷәкі: 1)

- леса;
  - обособленные водные объекты;
  - ювелирные изделия;
  - золотые прииски;
  - промышленное предприятие.
- 

Sual: Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для: (Ҷәкі: 1)

- всех объектов;
  - жилых домов, квартир, комнат;
  - морских воздушных судов;
  - акций и облигаций;
  - станков и оборудования.
- 

Sual: Передача имущества в доверительное управление: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Права на недвижимое имущество и сделки с ним регистрируются: (Ҷәкі: 1)

- В гражданском кодексе
  - В договоре купли-продажи
  - В Едином государственном реестре прав;
  - В договоре ипотеки;
  - в контрактной сделке.
- 

Sual: Право собственности на недвижимость возникает: (Ҷәкі: 1)

- после подписания договора;
  - по договору с момента передачи имущества;
  - после государственной регистрации;
  - после подписания акта приемки недвижимого имущества;
  - после получения кадастрового реестра.
- 

Sual: Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится: (Ҷәкі: 1)

- без согласия всех участников совместной собственности;

- с согласия всех участников;
- преимущество в приобретении имеют участники общей собственности;
- такая продажа не производится;
- возможна продажа только участникам собственности .

Sual: Сделка считается действительной, если она: (Çəki: 1)

- имеет законченное содержание;
- соблюдена форма сделки;
- сделка юридического лица не выходит за пределы его правоспособности;
- совершена в письменном виде;
- заверена нотариусом.

Sual: Подлежит государственной регистрации недвижимость: (Çəki: 1)

- аренда;
- право постоянного пользования;
- купля-продажа автотранспорта;
- ипотека;
- все подлежит.

Sual: Договор аренды: (Çəki: 1)

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

Sual: Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости: (Çəki: 1)

- в пользование;
- в собственное владение;
- в распоряжение;
- в управление.
- все верно

### **BÖLMƏ: 0302**

Ad	0302
Suallardan	17
Maksimal faiz	17
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Тендерный комитет организует: (Çəki: 1)

- разработку, распространение и разъяснение тендерной документации;
  - разработку мероприятий по реконструкции объектов недвижимости;
  - разработку мероприятий по погашению задолженности перед
  - определение уставного капитала ОАО;
  - все верно.
- 

Sual: Объектом оценки земельного участка является: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: В договоре ипотечного кредита предусмотрено: (Ҷәкі: 1)

- возможность неоднократного залога жилья приобретенного по ипотечному кредиту;
  - обращение взыскания на имущество в порядке определенном законом;
  - безвозвратность залогаемого имущества;
  - принятие мер по сохранности заложенного имущества, обращение взыскания на имущество в порядке определенном законом.
  - принятие мер по сохранности заложенного имущества;
- 

Sual: Обращение взыскания на заложенное имущество производится: (Ҷәкі: 1)

- по решению суда;
  - по решению кредитодателя;
  - по решению заемщика кредита
  - по решению застройщика;
  - все перечисленное.
- 

Sual: Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается: (Ҷәкі: 1)

- состоянием заложенного имущества;
  - распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;
  - соотношением величины и размера залога;
  - использованием вторичного рынка залладных
  - состоянием заложенного имущества и соотношением величины и размера залога.
- 

Sual: Право на защиту собственности: (Ҷәкі: 1)

- право на изготовление, использование;
  - право на продажу и импорт;
  - право на использование способа, который основан на изобретении;
  - патентные права;
  - все перечисленные права.
-

Sual: Имущественные права это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Право собственности предполагает следующие полномочия: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Сервитут это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Какой метод оценки имущества из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы? (Ҷәкі: 1)

- метод капитализации доходов;
  - ресурсно-индексный метод;
  - метод сравнительных продаж;
  - метод дисконтирования доходов;
  - затратный метод определения балансовой стоимости.
- 

Sual: Оценка рыночной стоимости помогает принять правильное решение при: (Ҷәкі: 1)

- принятии управленческого решения;
  - подписании договора на оценку;
  - составлении отчета об оценке;
  - осмотре объекта оценки;
  - эксплуатации объекта оценки.
- 

Sual: Какие сведения, соответствующие понятию инвестиционная стоимость: (Ҷәкі: 1)

- рассчитанные на основе реализации активов предприятия по отдельности;
- разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации;
- учитывающие индивидуальные требования конкретного инвестора;

- с учетом требуемых реинвестиций
  - рассчитанные для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.
- 

Sual: Ликвидационная стоимость— это стоимость: (Ҷэкі: 1)

- объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;
  - суммы затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;
  - объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;
  - суммы затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;
  - цена фактической сделки, по которой объект был отчужден на рынке.
- 

Sual: Если в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит: (Ҷэкі: 1)

- рыночная стоимость;
  - рыночная и инвестиционная стоимость;
  - инвестиционная стоимость
  - какой-либо специальный вид стоимости;
  - стоимость по выбору Оценщика.
- 

Sual: Для совершения сделок купли-продажи может определяться: (Ҷэкі: 1)

- рыночная стоимость;
  - залоговая стоимость
  - страховая стоимость;
  - справедливая стоимость
  - инвестиционная стоимость.
- 

Sual: Инвестиционная стоимость определяется: (Ҷэкі: 1)

- при переоценке основных фондов предприятия
  - для целей купли – продажи;
  - для реализации инвестиционной программы;
  - для вклада в уставный капитал;
  - все верно.
- 


Sual: Расчёт стоимости объекта собственности производится в период времени, значительно меньший, типичного срока экспозиции, то результатом оценки является ... стоимость. (Ҷэкі: 1)

- ликвидационная
- инвестиционная;
- рыночная
- кадастровая;

балансовая.

---

**BÖLMƏ: 0303**

Ad	0303
Suallardan	13
Maksimal faiz	13
Sualları qarışdırmaq	
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: Виды вещных прав на имущество: (Çəki: 1)

- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного пользования имуществом;
- право хозяйственного владения имуществом;
- сервитут;
- все верно.

---

Sual: Государственной регистрации подлежат: (Çəki: 1)

- право собственности, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение;
- право хозяйственного владения;
- право на прогнозирование и получение дохода;
- ипотека, сервитут, право постоянного пользования;
- все, кроме права на прогнозирование и получение дохода.

---

Sual: Что является основанием для проведения оценки имущества в соответствии с Законом Азербайджанской Республики «Об оценочной деятельности» : (Çəki: 1)

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

---

Sual: Право собственности прекращается, если собственник: (Çəki: 1)

- передал имущество другим лицам;
  - отказался от права собственности;
  - утратил право собственности на имущество в случаях гибели или уничтожения имущества.
  - реквизиция;
  - все перечисленные, кроме реквизиции.
-



Sual: Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится с целью: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Управление собственностью территории направлено: (Ҷәкі: 1)

- на оптимизацию структуры собственности;
  - на полное освобождение от собственности путем её приватизации;
  - на проведение банкротства предприятий расположенных на подведомственной территории;
  - на конкурсное исполнение территориальных заказов;
  - на оптимизацию структуры собственности и конкурсное исполнение территориальных заказов.
- 

Sual: Управление собственностью со стороны административно- хозяйственных органов территории осуществляется в отношении: (Ҷәкі: 1)

- влияния на управление акционерных обществ базирующихся на
  - объектов собственности;
  - управлением долей собственности входящей в уставной капитал
  - с целью осуществления приватизации;
  - все верно.
- 

Sual: Что является основанием для проведения оценки имущества в соответствии с Законом Азербайджанской Республики «Об оценочной деятельности» : (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Термин «имущество» для оценщика ассоциируется с: (Ҷәкі: 1)

- активами;
- собственностью;

- расчетной стоимостью;
- правом владения;
- правом хозяйствования.

Sual: Причины отмены лицензирования на оценочную деятельность в Азербайджане: (Çəki: 1)

- коррумпированность органов, выдаваемых лицензии;
- легкость и доступность получения лицензии;
- неразвитость рыночных отношений на имущественном рынке;
- отсутствие образовательной базы для подготовки специалистов – оценщиков;
- неразвитость рыночных отношений и отсутствия образовательной базы для подготовки специалистов.

Sual: Какие перечисленные сведения соответствуют понятию кадастровая стоимость: (Çəki: 1)

- рассчитанная методами массовой оценки рыночной стоимости;
- рассчитанная для целей залога;
- являющаяся базой для формирования реестра недвижимости предприятия;
- подтвержденная кадастровым инспектором;
- совокупности земельных участков, сходных с друг другом по площади и назначению.

Sual: Вид стоимости объекта оценки определяется по утверждённым методическим рекомендациям для целей налогообложения: (Çəki: 1)

- ликвидационная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- рыночная стоимость;
- фискальная стоимость;
- кадастровая стоимость.

### **BÖLMƏ: 0401**

Ad	0401
Suallardan	26
Maksimal faiz	26
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно: (Çəki: 1)

- правильно;
- неправильно;
- обязательно;

- прямое;
  - косвенное.
- 

Sual: Какая организация разрабатывает Международные стандарты оценки? (Ҷаќи: 1)

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

Sual: Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности? (Ҷаќи: 1)

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

Sual: Государственное регулирование оценочной деятельности предполагает: (Ҷаќи: 1)

- разработка и принятие стандартов профессиональной деятельности;
  - лицензирование, сертификация, аттестация;
  - разработка государственными органами нормативов, коэффициентов;
  - принятие закона об «оценочной деятельности»;
  - все кроме разработки нормативов и коэффициентов.
- 

Sual: Формами саморегулирования оценочной деятельности являются: (Ҷаќи: 1)

- членство в профессиональной организации, выполнение требования устава;
  - национальные стандарты;
  - система профессиональных званий;
  - кодекс этики;
  - все верны.
- 

Sual: Количество международных стандартов оценки: (Ҷаќи: 1)

- 2
  - 5
  - 4
  - 9
  - более 12
- 

Sual: Количество стандартов оценки в США: (Ҷаќи: 1)

- 6

- 4
  - 15
  - 10
  - 30
- 

Sual: Количество европейских стандартов оценки: (Ҷәкі: 1)

- 4
  - 10
  - 8
  - 9
  - 11
- 

Sual: Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности: (Ҷәкі: 1)

- профессиональное общество оценщиков;
  - оценочная компания;
  - государственные органы;
  - аудиторская компания;
  - пользователь услуг по оценке.
- 

Sual: Какая организация разрабатывает международные стандарты оценки: (Ҷәкі: 1)

- Министерство экономического развития;
  - Организация объединенных наций;
  - Европейская группа ассоциаций оценщиков;
  - Международный комитет по стандартам;
  - Азербайджанское общество оценщиков.
- 

Sual: Как называется Международный стандарт №1: (Ҷәкі: 1)

- рыночной стоимости как база оценки;
  - база оценки, отличная от рыночной стоимости;
  - ликвидационная стоимость предприятия как база оценки;
  - оценка в целях финансовой отчетности;
  - все не верны.
- 

Sual: Объект применения МСО №1: (Ҷәкі: 1)

- как часть действующего предприятия;
  - как объект продажи на открытом рынке;
  - как стоимость имущественного комплекса в пользовании;
  - как часть имущественного комплекса в потреблении;
  - как стоимость в потреблении
- 

Sual: «Имущество» синонимом какого термина является для оценщика: (Ҷәкі: 1)

- активы;

- собственность;
  - право пользования;
  - право хозяйствования;
  - все верны.
- 

Sual: Рыночная стоимость в соответствии с МСОН№1 это: (Ҷаќи: 1)

- стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких – либо сопутствующих налогов;
  - расчетная величина избыточных или инвестиционных активов, рассматриваемая на основе наиболее эффективного использования;
  - денежная сумма, за которую имущество переходит из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга, при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения;
  - собственность, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями;
  - все определения подходят.
- 

Sual: Формы государственного регулирования оценочной деятельности: (Ҷаќи: 1)

- Разработка и принятие стандартов профессиональной деятельности;
  - Кодекс этики оценщика;
  - Гражданский и Трудовой Кодексы;
  - лицензирование, аттестация, сертификация;
  - разработка стандартов, лицензирование, аттестация, сертификация.
- 

Sual: Формы саморегулирования оценочной деятельности: (Ҷаќи: 1)

- членство в профессиональной организации, выполнение требований устава;
  - система профессиональных званий;
  - стандарты;
  - кодекс этики оценщика;
  - все верны.
- 

Sual: Национальные стандарты отражают: (Ҷаќи: 1)

- внутреннюю политику и установившиеся принципы практической деятельности;
  - национальные политические и общественные цели
  - влияние самых разнообразных обычаев и языковых особенностей;
  - уровень экономического развития страны;
  - все верны.
- 

Sual: Фонд оценки в США организован: (Ҷаќи: 1)

- Институтом оценки;

- Американским обществом оценки;
  - Национальной ассоциацией магистров оценки;
  - Федеральным правительством Америки;
  - всеми перечисленными кроме Федерального правительства.
- 

Sual: Единые стандарты профессиональной оценочной практики (ЕСПОП) для каких стран являются обязательными: (Ҷәкі: 1)

- США;
  - Канада;
  - Мексика;
  - ЕС;
  - США; Канада; Мексика;
- 

Sual: Фонд оценки США выполняет функции: (Ҷәкі: 1)

- обеспечивает финансовую поддержку деятельности;
  - согласовывает оценки путем использования стандартного определения рыночной стоимости и подходов к оценке;
  - назначает членов Совета по стандартам оценки и Совета по квалификации оценщиков;
  - обеспечивает финансовую поддержку, назначает членов Совета по стандартам и квалификации;
  - все перечисленные
- 

Sual: Какие стандарты США регулируют процесс оценки и составления отчета по оценке недвижимости: (Ҷәкі: 1)

- 1,2
  - 5,6
  - 4,5
  - 6,7
  - 9,10
- 

Sual: Какие стандарты США регулируют процесс оценки и составления отчета по оценке недвижимости: (Ҷәкі: 1)

- регулируют процесс оценки и составления отчета по оценке недвижимости;
  - устанавливают нормы для развития и обобщения оценок личной собственности;
  - обобщение консультативных функций оценщика по оценке недвижимого имущества;
  - устанавливает нормы для развития и обобщения оценок бизнеса, устанавливает необходимые критерии для разработки и сообщения результатов по массовой оценке для целей налогообложения;
  - все верны.
- 

Sual: Какие стандарты США устанавливают необходимые критерии для разработки и сообщения результатов по массовой оценке для целей налогообложения: (Ҷәкі: 1)

- 1,2
- 3,4
- 5
- 6
- 10

Sual: Целью Европейских стандартов оценки (ЕСО) является обеспечение: (Çəki: 1)

- помощи оценщикам в подготовке согласованных отчетов для их клиентов;
- согласования оценок; повышения точной основы для экономического анализа эффективного использования земли и строительных ресурсов;
- стандартов качества; установление процедур, обеспечивающих однозначное определение стоимости в соответствии с национальным законодательством;
- повышения понимания роли оценщика;
- все верны.

Sual: Как называется МСО №2: (Çəki: 1)

- База оценки, отличные от рыночной;
- Рыночная стоимость, как база оценки;
- оценка в целях финансовой отчетности;
- оценка ссудного обеспечения;
- все верны.

Sual: К принципам, основанным на представлениях собственника, относятся принципы: (Çəki: 1)

- конкуренции;
- замещения
- вклада;
- ожидания;
- соответствия.

### **BÖLMƏ: 0402**

Ad	0402
Suallardan	27
Maksimal faiz	27
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Смысловая нагрузка термина «износ» для оценщика в МСО: (Çəki: 1)

- равна амортизационным начислениям;
- стоимость внешнего устаревания;
- стоимость технического устаревания;

- стоимость возмещения изначальных затрат на приобретение активов;
  - возмещение потери стоимости относительно суммарной стоимости приобретения.
- 

Sual: Цена в соответствии с МСО это: (Ҷаќи: 1)

- денежная сумма, требуемая, предлагаемая или уплаченная за некий товар или услугу;
  - исторический факт, который относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли цена объявлена открыто или осталась в тайне;
  - индикатор относительной стоимости, приписываемый товарам или услугам конкретным покупателем или продавцом при конкретных обстоятельствах;
  - денежная сумма, требуемая для создания или воссоздания объекта недвижимости;
  - все кроме денежной суммы, требуемой для создания или воссоздания объекта недвижимости.
- 

Sual: Область применения МСО №2: (Ҷаќи: 1)

- определение стоимости как части действующего предприятия;
  - определение стоимости как действующего предприятия;
  - определение стоимости в качестве основы для финансовой отчетности;
  - определение эффективной стоимости;
  - все кроме определения стоимости в целях финансовой отчетности.
- 

Sual: Определения, относящиеся к МСО №2: (Ҷаќи: 1)

- потребительская стоимость;
  - рыночная стоимость;
  - собственность с ограниченным рынком;
  - специализированная стоимость;
  - все кроме рыночной стоимости.
- 

Sual: Термины бухгалтерского учета, применяемые в МСО №2: (Ҷаќи: 1)

- Справедливая или объективная стоимость;
  - амортизационная стоимость;
  - стоимость перспективной отдачи;
  - переоцененная стоимость;
  - все верны.
- 

Sual: Термины бухгалтерского учета, применяемые в МСО №2: (Ҷаќи: 1)

- Чистая стоимость реализации;
  - эффективная стоимость;
  - стоимость действующего предприятия;
  - утилизационная стоимость;
  - все кроме эффективной стоимости.
-



Sual: Остаточная стоимость возмещения в соответствии с МСО №2 определяется: (Ҷаќи: 1)

- на основе расчета текущей рыночной стоимости земельного участка в сумме с общими затратами на возмещение улучшений за вычетом всех форм обесценения;
  - как потенциальная рентабельность предприятия;
  - как нерыночный тип стоимости;
  - как балансовая стоимость за минусом физического износа;
  - все кроме балансовой стоимости.
- 

Sual: Потребительская стоимость в соответствии с МСО №2 это: (Ҷаќи: 1)

- полезная собственность;
  - нерыночная база стоимости, измеряемой с точки зрения определенного пользователя;
  - стоимость действующего предприятия;
  - меновая стоимость;
  - рыночная стоимость.
- 

Sual: Область применения МСО №3: (Ҷаќи: 1)

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

Sual: Какие определения соответствуют МСО №3: (Ҷаќи: 1)

- Рыночная стоимость;
  - Рыночная стоимость при существующем использовании;
  - остаточная стоимость возмещения;
  - наиболее эффективное использование;
  - все соответствуют.
- 

Sual: Что такое стоимость основных активов в соответствии с МСО №3: (Ҷаќи: 1)

- чистая балансовая стоимость;
  - общая балансовая стоимость за вычетом аккумулированного износа;
  - чистая переоцененная стоимость, определяемая посредством индексации стоимости приобретения;
  - стоимость имущества, определяемая в результате оценки или периодической переоценки;
  - все верны.
- 

Sual: Имущество, оцениваемое в целях финансовой отчетности, оценивается следующим образом: (Ҷаќи: 1)

- все виды инвестиционной собственности и активы предприятия, оцениваются на основе рыночной стоимости, исходя из их наиболее эффективного использования;

- все виды неспециализированной собственности оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании;
  - все виды специализированной собственности оцениваются на основе остаточной стоимости возмещения;
  - оцениванием активов с указанием их типа – рабочие активы, избыточные и инвестиционные активы;
  - все верны.
- 

Sual: Инвестиционная стоимость в соответствии с МСО №3 это: (Ҷаќи: 1)

- собственность, приносящая доход;
  - совокупная «портфельная» рыночная стоимость;
  - сумма рыночных стоимостей отдельных компонентов;
  - собственность, приносящая доход, «портфельная» рыночная стоимость;
  - сумма затрат по возведению объекта недвижимости.
- 

Sual: Специализированное имущество и имущество с ограниченным рынком в соответствии с МСО №3: (Ҷаќи: 1)

- не продается на открытом рынке как часть предприятия;
  - продается как часть действующего предприятия;
  - при определении стоимости применяется методы доходного подхода;
  - при оценки применяется метод остаточной стоимости возмещения;
  - все относится кроме определения стоимости методами доходного подхода.
- 

Sual: Область применения МСО №1: (Ҷаќи: 1)

- когда требуется отчет для кредитного учреждения;
  - когда требуется определить ликвидационную стоимость;
  - когда требуется заключить финансовые соглашения;
  - когда требуется продать имущество, не резидентам страны;
  - когда необходимо переоценить основные фонды.
- 

Sual: Основные требования кредитного учреждения при выдаче ссудного капитала в соответствии с МСО: (Ҷаќи: 1)

- оценка уровня доходности;
  - оценка гудвилла;
  - оценка стоимости всех активов;
  - наличие лицензии, франшизных соглашений;
  - все перечисленное кроме наличия лицензии и франшизы.
- 

Sual: Методы, используемые для определения рыночной стоимости в целях предоставления ипотечного кредита в соответствии с МСО: (Ҷаќи: 1)

- методы доходного подхода;
- методы сравнительного подхода;
- методы затратного подхода;
- метод сравнительных продаж, метод капитализации дохода и дисконтирования денежного потока;

все методы.

---

Sual: Главная особенность ЕСО состоит в том, что: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Основными задачами системы стандартизации услуг в области оценки являются: (Ҷәкі: 1)

- формирование нормативной базы для обеспечения проведения сертификации услуг по оценке;
  - установление единых требований к методам оценки, содержанию и форме отчетов по оценке;
  - гармонизации терминологии, классификации услуг, методов оценки с международными стандартами;
  - обеспечение взаимопонимания и взаимодействия между всеми сторонами – участниками процесса оценки имущества;
  - все верны.
- 

Sual: Функции Совета по стандартам США: (Ҷәкі: 1)

- разрабатывает стандарты;
  - интерпретирует, вносит поправки в стандарты;
  - сертифицирует квалификационный уровень оценщика;
  - проводит публичные совещания;
  - все кроме сертифицирования квалификации оценщика.
- 

Sual: Стандарты США, устанавливающие нормы для развития и обобщения оценок бизнеса: (Ҷәкі: 1)

- 1,3
  - 4,5
  - 6,7
  - 8,9
  - 9,10
- 

Sual: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с квалификацией оценщика и его профессиональной этикой: (Ҷәкі: 1)

- 1,2
  - 3-5
  - 7-9
  - 1-3
  - 8,9
-

Sual: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с основными принципами оценки и подходами к составлению отчета об оценке: (Çәki: 1)

- 1-4
  - 2,3,4
  - 5,6,7
  - 4
  - 4,5
- 

Sual: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с оценкой для целей финансовой отчетности: (Çәki: 1)

- 1,2,3
  - 3,4,5
  - 6,7,8
  - 5
  - 8
- 

Sual: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с решением проблем оценки в качестве залога при ипотечном кредите: (Çәki: 1)

- 4,5
  - 5
  - 6
  - 7
  - 9
- 

Sual: Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость предприятия определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретено другое предприятие с эквивалентной полезностью, называется: (Çәki: 1)

- замещения;
  - соответствия потребностями рынка;
  - ожидания;
  - остаточной производительности;
  - предельной производительности.
- 

Sual: Принцип, подразумевающий определение текущей стоимости дохода, который может быть получен в будущем: (Çәki: 1)

- альтернативности;
  - замещения;
  - ожидания;
  - сбалансированности;
  - все верно.
- 

### **BÖLMƏ: 0403**

Ad

0403

Suallardan

26

---

Maksimal faiz	26
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с предполагаемой стоимостью на будущую дату: (Çəki: 1)

- 1,2
  - 4,5
  - 6,7
  - 7
  - 8
- 

Sual: В соответствии с TEGOVA рассмотрены вопросы, связанные с оценкой в ценные бумаги инвестиционных фондов и страховых и пенсионных фондов: (Çəki: 1)

- 1-3
  - 2-4
  - 9
  - 7
  - 8
- 

Sual: В соответствии с MCO №2 критериями полезности объекта оценки являются: (Çəki: 1)

- измерение его вклада в процесс производства товаров и услуг;
  - определение эффективности его функционирования;
  - соответствие стоимости аналога на открытом рынке;
  - обеспечение доходом;
  - все верны.
- 

Sual: В соответствии с MCO №3: метод остаточной стоимости возмещения применяется: (Çəki: 1)

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

Sual: В соответствии с MCO №3 Оценщик оценивает активы основываясь на: (Çəki: 1)

- их фактическое использование;
- на рыночную стоимость аналога;

- методы доходного подхода;
  - методы затратного подхода;
  - методы сравнительного подхода.
- 

Sual: Целью МСО №4 является: (Ҷәкі: 1)

- обеспечение правильности оформления финансовой отчетности;
  - оценка имущества по заданию кредитных учреждений, занимающихся финансированием на основе обеспечения определенным имуществом;
  - обеспечение условий для проведения акта купли-продажи на открытом рынке;
  - оценивания имущества, которое относится к разряду специализированного;
  - обеспечения оценки для определения владения и использования стоимости имущественного комплекса.
- 

Sual: Требования предоставления ссуд с долевым участием в соответствии с МСО: (Ҷәкі: 1)

- быть юридическим лицом;
  - иметь счет в банке;
  - определить структуру договора и его условия;
  - определить стоимость долевого участия закладываемого имущества;
  - определить структуру договора и стоимость долевого участия закладываемого имущества.
- 

Sual: В соответствии с МСО закладываемое имущество должен соответствовать стоимости: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: В соответствии с МСО к недвижимости в стадии разработки и строительства относятся: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Целью МСО №3 является: (Ҷәкі: 1)

- дать основные рекомендации оценщикам, проводящим оценку для использования ее результатов в финансовых отчетах и связанной с ними документации;

- определить и разъяснить базы стоимости, отличные от Рыночной стоимости;
  - провести различие между рыночной стоимостью и стоимостью, отличной от рыночной;
  - оценка в связи с предоставлением ссуды, долговых обязательств;
  - определение понятия Рыночной стоимости и его приложения к оценке собственности.
- 

Sual: Регулирование оценочной деятельности в Азербайджанской республике: (Çәki: 1)

- государственное;
  - саморегулирование, основанное на законодательной базе ;
  - регулируется только национальными стандартами;
  - смешанное;
  - не регулируется.
- 

Sual: В МСО №3 рыночная стоимость рассматривается в качестве: (Çәki: 1)

- основы для финансовой отчетности;
  - собственности, оцениваемой как объект продажи;
  - для предоставления заемного капитала;
  - для определения стоимости в использовании;
  - все верны.
- 

Sual: Специализированная стоимость в соответствии с МСО №2 характеризуется: (Çәki: 1)

- редко продается на открытом рынке;
  - обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использовании;
  - продается в качестве части действующего предприятия;
  - при ее оценке используется метод остаточной стоимости;
  - все ответы верны.
- 

Sual: В соответствии с МСО №2 собственность с ограниченным рынком это: (Çәki: 1)

- специализированная собственность;
  - неспециализированная собственность;
  - собственность, продажа которой требует более длительного периода маркетинга;
  - специальная стоимость;
  - справедливая или объективная стоимость.
- 

Sual: В соответствии с МСО №2 чистая стоимость реализации: (Çәki: 1)

- стоимость перспективной отдачи;
- амортизационная стоимость;
- величина, которую ожидается получить от будущего использования имущества, включая остаточную стоимость реализации;

- расчетная цена продажи имущества, при нормальном состоянии дел в бизнесе, за вычетом издержек на продажу и оформление;
  - амортизационная стоимость и балансовая стоимость.
- 

Sual: В соответствии с МСО №2 амортизационная стоимость это: (Ҷаќи: 1)

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

Sual: В соответствии с МСО №2 ликвидационная стоимость это: (Ҷаќи: 1)

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

Sual: В соответствии с МСО №2 стоимость действующего предприятия это: (Ҷаќи: 1)

- специализированная собственность;
  - остаточная стоимость возмещения;
  - ликвидационная стоимость;
  - стоимость бизнеса в целом;
  - инвестиционная стоимость.
- 

Sual: В соответствии с МСО №2 эффективная стоимость это: (Ҷаќи: 1)

- стоимость имущества, с точки зрения его настоящего владельца, равная большей из двух величин – потребительской стоимости имущества для данного владельца и стоимости реализации;
  - потребительная стоимость имущества как части действующего предприятия;
  - стоимость, обладающая потенциальной рентабельностью;
  - стоимость действующего предприятия;
  - стоимость имущества, с точки зрения его настоящего владельца, равная большей из двух величин – потребительской стоимости имущества для данного владельца и стоимости реализации, потребительная стоимость имущества как части действующего предприятия.
-



Sual: В соответствии с МСО №2 в каких случаях потребительская стоимость собственности может совпадать с ее рыночной стоимостью: (Ҷэкі: 1)

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

Sual: Формы государственного регулирования оценочной деятельности: (Ҷэкі: 1)

- разработка и принятие национальных стандартов;
  - лицензирование оценочной деятельности;
  - сертификация, аттестация профессиональных оценщиков;
  - кодекс этики;
  - все относятся кроме кодекса этики.
- 

Sual: Формы саморегулирования оценочной деятельности: (Ҷэкі: 1)

- членство в профессиональной организации, выполнение требований устава;
  - система профессиональных званий;
  - профессиональная подготовка, опыт работы;
  - национальные стандарты;
  - все
- 

Sual: Какие формы регулирования оценочной деятельности могут применяться: (Ҷэкі: 1)

- саморегулирование;
  - государственное регулирование;
  - прямое регулирование;
  - косвенное регулирование;
  - саморегулирование, государственное регулирование.
- 

Sual: Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности: (Ҷэкі: 1)

- профессиональное общество оценщиков;
  - оценочная компания;
  - государственные органы;
  - аудиторская палата;
  - международный комитет по оценке.
- 

Sual: Экономический принцип, когда чистая отдача увеличивается быстрее роста затрат, называется: (Ҷэкі: 1)

- факторов производства;

- пропорциональности;
- предельной производительности;
- спроса и предложения;
- конкуренции.

Sual: Метод оценки, основанный на экономическом принципе ожидания: (Çəki: 1)

- компании-аналога;
- дисконтированных денежных потоков;
- сравнения продаж;
- ликвидационной стоимости;
- все верно

### **BÖLMƏ: 0501**

Ad	0501
Suallardan	5
Maksimal faiz	5
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Какая функция позволяет определить стоимость будущего дохода при заданном периоде, процентной ставке и стоимости первоначального вложения капитала: (Çəki: 1)

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

Sual: Какая функция позволяет определить приведенную к настоящему времени стоимость дохода, величина которого известна в будущем при заданном периоде времени и процентной ставке: (Çəki: 1)

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

Sual: Какая функция позволяет определить будущую стоимость периодических равновеликих платежей в погашение кредита при заданной ставке процента и известном периоде кредитования: (Çəki: 1)

- сложный процент;
- будущая стоимость аннуитета;

- периодический взнос на накопление фонда;
  - периодический взнос на погашение кредита;
  - дисконтирование.
- 

Sual: Какая функция позволяет определить размер периодического равновеликого взноса для накопления известной в будущем суммы дохода при заданной процентной ставке и периоде: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Будущая стоимость единичного вложения по сложным процентам это: (Ҷәкі: 1)

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

### **BÖLMƏ: 0502**

Ad	0502
Suallardan	6
Maksimal faiz	6
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: Фактор фонда замещения это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Накопление денежной единицы за период это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Функциями сложного процента являются: (Çəki: 1)

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

Sual: Что является обратной величиной текущей стоимости единицы: (Çəki: 1)

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

Sual: Какая функция позволяет определить стоимость накопления известных равновеликих взносов при заданной процентной ставке и периоде накопления: (Çəki: 1)

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

Sual: Процедуры оценки состоят из следующих этапов: (Çəki: 1)

- заключение договора на оценку;
- сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки;
- применения подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- обязательного согласование величины полученной стоимости.

### **BÖLMƏ: 0503**

Ad	0503
Suallardan	5
Maksimal faiz	5
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Нарастающий аннуитет – это такой вид переменного ипотечного кредита, при котором (Çəki: 1)

- периодические платежи возрастают по оговоренной схеме;
- несколько периодов не производится никаких выплат, а затем
- когда не устанавливается срок кредита и размер платежа, а должник

- периодические платежи возрастают по мере возрастания процентной ставки;
- периодические платежи возрастают по мере убывания процентной ставки.
- 

Sual: Функции сложного процента: (Çəki: 1)

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

Sual: Аннуитет это: (Çəki: 1)

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

Sual: Расчет фактора фонда возмещения это: (Çəki: 1)

- расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый
- расчет будущей стоимости аннуитета;
- расчет текущей стоимости единичного аннуитета;
- расчет фактора фонда возмещения;
- функция сложного процента.
- 

Sual: Расчет взноса за амортизацию денежной единицы: (Çəki: 1)

- расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый
- расчет будущей стоимости аннуитета;
- расчет текущей стоимости единичного аннуитета;
- расчет взноса за амортизацию денежной единицы;
- функция сложного процента.
- 

### **BÖLMƏ: 0601**

Ad	0601
Suallardan	15
Maksimal faiz	15
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: Данные по стоимости строительства жилого дома используются при оценке недвижимости: (Çəki: 1)

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

Sual: Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, это: (Ҷәкі: 1)

- земельный участок;
  - земельный фонд;
  - земля;
  - лесной фонд;
  - водное пространство.
- 

Sual: Понятие “Стоимостной метод оценки” и “Затратный метод оценки” тождественны: (Ҷәкі: 1)

- да;
  - нет;
  - стоимость больше затрат;
  - затраты больше стоимости;
  - стоимость равна затратам.
- 

Sual: Исходные величины методом техники остатка для оценки земли: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Алгоритм затратного подхода: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка: (Ҷәкі: 1)

- сравнительный;
- рыночный;

- затратный;
  - все вышеперечисленные;
  - никакой.
- 

Sual: При определении восстановительной стоимости применяется метод:  
(Ҷәкі: 1)

- сметный;
  - доходный;
  - индексный;
  - сравнительных продаж;
  - капитализации дохода.
- 

Sual: Затратный подход в оценке недвижимости применяется: (Ҷәкі: 1)

- при выборе профиля объекта недвижимости;
  - при оценке зданий специального назначения
  - при приобретении объекта в спекулятивных целях;
  - при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования
  - при выборе профиля объекта, оценке зданий специального назначения, выбое наиболее эффективного земельного участка.
- 

Sual: При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:  
(Ҷәкі: 1)

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

Sual: В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится: (Ҷәкі: 1)

- детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой
  - укрупненный расчет сметы;
  - поэлементный расчет сметы;
  - индексный расчет сметы;
  - балансовый расчет сметы.
- 

Sual: При использовании земельных участков возможны и решаемы следующие инвестиционные ситуации: (Ҷәкі: 1)

- имеется свободный земельный участок;
  - инвестор предлагает инвестировать строительство жилья в водоохраной
  - инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя;
  - инвестор предлагает вкладывать капитал в разработку нефтяного
  - имеется свободный земельный участок, поиск оптимального сочетания земли и пользователя.
-

Sual: При анализе затрат на воспроизводство/замещение объекта оценки не могут использоваться: (Ҷәкі: 1)

- справочник оценщика «Промышленные здания»;
- сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости и Укрупненных показателей стоимости строительства;
- справочники Means, Marshal&Swift и др. зарубежные справочники;
- сметы строительства;
- программы правительства и прогнозы.

Sual: Основание для проведения оценки: (Ҷәкі: 1)

- договор, заключенный в простой письменный форме;
- устное соглашение;
- официальное письмо Заказчика;
- требование бухучета
- все верно.

Sual: Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, если он является: (Ҷәкі: 1)

- учредителем;
- собственником;
- акционером;
- должностным лицом Заказчика;
- независимым лицом.

Sual: Договор на проведение оценочных работ по оценке заключается: (Ҷәкі: 1)

- в устной форме;
- в письменной форме и не требует нотариального удостоверения;
- заключается только в письменной форме и требует обязательного нотариального удостоверения;
- на усмотрение сторон;
- все верно.

### **BÖLMƏ: 0602**

Ad	0602
Suallardan	16
Maksimal faiz	16
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта: (Ҷәкі: 1)

- обязательно лишь в исключительных случаях;
- обязательно;



- обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
  - обязательно, если заказчик/собственник не предоставляет подробного описания объекта оценки;
  - не обязательно.
- 

Sual: Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости? (Ҷәкі: 1)

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

Sual: При определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе? (Ҷәкі: 1)

- местоположение;
  - плодородие почвы;
  - величина доходов населения;
  - инженерно–геологические характеристики земли;
  - все факторы оказывают существенное воздействие.
- 

Sual: Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости: (Ҷәкі: 1)

- 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;
  - сбор и подтверждение информации; выбор подхода к оценке объектов недвижимости; согласование результатов, полученных с помощью различных подходов; отчет о результате оценки объекта недвижимости.
- 

Sual: Кто может выступить в качестве инвестора, если осуществляется новое строительство объектов недвижимости? (Ҷәкі: 1)

- девелопер;
  - ипотечный банк;
  - инвестиционный фонд;
  - все перечисленные выше;
  - все перечисленные кроме девелопера.
- 

Sual: Что такое остаточная стоимость замещения: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Ресурсный метод оценки относится к: (Ҷәкі: 1)

- затратному подходу;
- сравнительному подходу;

- доходному подходу;
  - затратному и доходному подходам;
  - применяется во всех подходах.
- 

Sual: Стоимость земли определяется: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Кадастровая и рыночная оценка земли проводится на основе: (Ҷәкі: 1)

- методами доходного подхода;
  - методами сравнительного подхода;
  - методами затратного подхода;
  - техникой остатка для земли;
  - всеми названными.
- 

Sual: В соответствии с действующим законодательством, Оценщик имеет права осуществлять оценочную деятельность: (Ҷәкі: 1)

- на основании трудового договора между Оценщиком и юридическим лицом;
  - на основании рекомендации саморегулируемой организации;
  - после заключения договора со страховой компанией;
  - не имея частной практики
  - после заключения трудового договора с некоммерческой организацией.
- 

Sual: Договор на проведение оценки должен содержать сведения о: (Ҷәкі: 1)

- виде стоимости имущества
  - размере денежного вознаграждения за проведение оценки;
  - объекте оценки;
  - сроках оценки;
  - юридическом лице, при котором оценщик имеет аккредитацию.
- 

Sual: Имущество предприятия может быть ... частью: (Ҷәкі: 1)

- активной, пассивной;
  - функциональной;
  - хозяйственной;
  - вспомогательной;
  - рабочей.
- 

Sual: Оценщик имеет право: (Ҷәкі: 1)

- применять самостоятельно методы проведения оценки;

- требовать от заказчика при проведении оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки;
- разглашать информацию об объекте оценке третьим лицам;
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки;
- привлекать по мере необходимости к участию в проведении оценки экспертов.

**BÖLMƏ: 0603**

Ad	0603
Suallardan	16
Maksimal faiz	16
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Для определения полной стоимости воспроизводства водного судна применяются методы: (Çəki: 1)

- метод расчета по цене однородного объекта;
- метод поэлементного расчета;
- индексный метод;
- метод укрупненных показателей;
- все применяются.

Sual: К условно-постоянным расходам относятся: (Çəki: 1)

- налог на имущество;
- страховые взносы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- начисления налогов на заработную плату;
- все относится.

Sual: К условно-переменным затратам относится: (Çəki: 1)

- коммунальные затраты;
- на содержание территории;
- на текущие ремонтные работы;
- заработная плата обслуживающего персонала;
- все верно.

Sual: Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше: (Çəki: 1)

- чем выше спрос, на объекты, возводимые на этом участке;
- если он отведен для строительства жилья в промышленной зоне;
- если он обеспечен инженерными сетями;

- если он вдали от транспортных сетей;
  - все вышеперечисленное.
- 

Sual: Для объективной оценки эффективности инвестиций в недвижимость необходимо иметь данные по: (Ҷэкі: 1)

- стоимости строительства;
  - наличию подобных объектов недвижимости;
  - себестоимости основных видов производственной деятельности;
  - возможным источникам и условиям финансирования;
  - все кроме наличия подобных объектов недвижимости.
- 

Sual: Затратный подход в оценке недвижимости применяется: (Ҷэкі: 1)

- при выборе профиля объекта недвижимости;
  - при оценке зданий специального назначения;
  - при приобретении объекта в спекулятивных целях;
  - при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования;
  - все верно.
- 

Sual: К объектам специализированной стоимости относится: (Ҷэкі: 1)

- ведомственные жилые дома;
  - нефтеочистительные заводы;
  - электростанции;
  - судоремонтные заводы;
  - все перечисленные кроме жилых домов.
- 

Sual: Методы расчета затрат при составлении смет: (Ҷэкі: 1)

- ресурсный, ресурсно-индексный;
  - базисный;
  - базисно-индексационный;
  - базисно-компенсационный;
  - все кроме базисного.
- 

Sual: Методы оценки земли: (Ҷэкі: 1)

- метод сравнения продаж;
  - метод переноса;
  - метод изъятия;
  - метод определения затрат на освоение;
  - все верны.
- 

Sual: Методы затратного подхода в оценке бизнеса: (Ҷэкі: 1)

- метод расчета по цене однородного объекта;
- метод чистых активов;
- метод ликвидационной стоимости;
- индексный метод оценки;

- метод чистых активов, метод ликвидационной стоимости.
- 

Sual: Стоимость воспроизводства это: (Ҷаќи: 1)

- стоимость замещения;
- стоимость объекта собственности как совокупная стоимость материалов, содержащихся в нем, без дополнительного ремонта;
- стоимость близкого аналога оцениваемого объекта;
- затраты и на строительство и приобретение объекта собственности;
- стоимость замещения, стоимость объекта собственности как совокупная стоимость материалов, содержащихся в нем, без дополнительного ремонта.
- 

Sual: При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется: (Ҷаќи: 1)

- всего объекта подлежащего восстановлению;
- поэлементно;
- только реконструируемых узлов, элементов, объектов.
- только той части, которая подвержена физическому износу;
- все верны.
- 

Sual: Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке: (Ҷаќи: 1)

- незавершенного строительства;
- страхуемого объекта;
- реконструируемого объекта;
- уникальных объектов.
- всех кроме страхуемых объектов.
- 

Sual: Может ли оценщик при проведении оценки привлекать экспертов: (Ҷаќи: 1)

- нет;
- по согласованию с заказчиком
- в отдельных, оговоренных в законодательстве случаях;
- при условии, если оценщик укажет в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обоснует необходимость их привлечения;
- при условии, что привлекаемые эксперты состоят в той же оценочной организации, что и оценщик.
- 

Sual: Может ли оценщик при проведении оценки использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки: (Ҷаќи: 1)

- нет;
- может по согласованию с заказчиком;
- может, предварительно уведомив заказчика и оценочную фирму;
- может при условии, если эти события оказывают существенное влияние на результаты оценки;
- подобный случай не регулируется законом.
-

Sual: Оценка стоимости фирменного знака с целью: (Çəki: 1)

- совершения сделки купли-продажи;
- предоставление франшизы новым компаньонам;
- использование их в качестве вклада в уставный капитал
- определение стоимости нематериальных активов, гудвилла для общей оценки стоимости предприятия;
- определения морального устаревания

### **BÖLMƏ: 0701**

Ad	0701
Suallardan	8
Maksimal faiz	8
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Такие факторы, как перегруженные улицы или промышленное предприятие, расположенное поблизости от оцениваемого жилого дома это: (Çəki: 1)

- Физический неустранимый износ
- Функциональное неустранимое устаревание
- Устранимое функциональное устаревание
- Экономическое устаревание
- все перечисленные факторы.

Sual: Величина накопленного совокупного износа это: (Çəki: 1)

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

Sual: Функциональный износ это: (Çəki: 1)

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

Sual: Физический износ отражает: (Çəki: 1)

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

Sual: Для оценки степени физического износа машин и оборудования применяются методы: (Ҷәкі: 1)

- анализ доходности функционирования объекта
  - анализ изменения главных параметров объекта;
  - анализ эффективного возраста;
  - экспертная оценка износа с использованием средств технической диагностики;
  - все перечисленные.
- 

Sual: В настоящее время в Азербайджане контроль за оценочной деятельностью осуществляется с использованием: (Ҷәкі: 1)

- лицензирования;
  - саморегулирования;
  - регулирующих органов;
  - заказчиков оценочных услуг;
  - оценочных компаний.
- 

Sual: Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в Азербайджанской Республике: (Ҷәкі: 1)

- закон «Об оценочной деятельности» Азербайджанской Республики;
  - Международные стандарты оценки;
  - Государственные стандарты оценки;
  - Российские стандарты оценки;
  - все верно.
- 

Sual: Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется: (Ҷәкі: 1)

- Кабинетом Министров Азербайджана;
  - Обществом оценщиков Азербайджана;
  - общественными организациями;
  - региональными органами исполнительной власти;
  - органами местного самоуправления.
- 


**BÖLMƏ: 0702**

Ad

0702

---



Suallardan	8
Maksimal faiz	8
Sualları qarışdırmaq	
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: К моральному износу машин и оборудования относятся: (Çəki: 1)

- технологический;
- функциональный;
- внешний;
- экономический;
- все перечисленные.

Sual: Методы оценки внешнего износа: (Çəki: 1)

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

Sual: При определении физического износа летательного аппарата учитывают: (Çəki: 1)

- сохранение летно-технических характеристик;
- сохранение от момента выпуска до списания безопасности полетов;
- определение степени конструктивного износа;
- основные летно-технические характеристики и основные потребительские свойства;
- все верны.

Sual: Степень неустранимого физического износа определяется по формуле: (Çəki: 1)

- $F_n = EA / (EA + RL)$ ;
- $F_n = EA \times (EA + RL)$ ;
- $F_n = EA + (EA + RL)$ ;
- $F_n = EA - (EA + RL)$ ;
- $F_n = (EA + RL) / EA$  ;

Sual: Функциональный износ летательного аппарата проявляется в потере стоимости, вызванной: (Çəki: 1)

- появлением более дешевых, более экономичных и производительных аналогов;
- несоответствием характеристик объекта современным стандартам;
- ликвидностью летательного аппарата;
- технологический износ;

все верны.

---

Sual: К правовым документам, регулирующим оценочную деятельность в Азербайджане относятся: (Çəki: 1)

- лицензии на осуществление оценочной деятельности;
  - закон Азербайджанской Республики «Об оценочной деятельности»;
  - стандарты оценки обязательные к применению;
  - стандарты общественных организаций;
  - международные стандарты оценки.
- 

Sual: Закон «Об оценочной деятельности в Азербайджанской Республике регулирует следующие функции: ( Çəki: 1)

- основания для осуществления оценочной деятельности;
  - гражданские правоотношения
  - сделки купли-продажи;
  - взаимоотношения саморегулируемых организаций;
  - все верно.
- 

Sual: Оценщик обязан: (Çəki: 1)

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

### **BÖLMƏ: 0703**

Ad	0703
Suallardan	8
Maksimal faiz	8
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: Определение внешнего износа летательного аппарата производится методами: (Çəki: 1)

- сравнение продаж подобных объектов;
  - капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
  - метод остаточного возмещения;
  - метод остаточной продуктивности;
  - сравнения продаж аналогичных объектов, капитализации потери дохода от внешнего воздействия.
-

Sual: Устранимый функциональный износ оценивается по следующим факторам: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Методы оценки износа: (Ҷәкі: 1)

- затратный;
  - сравнения продаж;
  - эффективного возраста;
  - разбиения;
  - все кроме затратного.
- 

Sual: Эффективный возраст это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Фактический возраст это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Срок физической жизни это: (Ҷәкі: 1)

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

все верно.

---

Sual: Оценщик одновременно может быть членом саморегулируемых организаций: (Çəki: 1)

- нескольких;
- не более двух;
- одной.
- нескольких, но не более одной для каждого вида оцениваемого имущества;
- данный вопрос не регулируется нормативными документами.
- 

Sual: Методообразующий принцип, заложенный при определении стоимости в рамках доходного подхода: (Çəki: 1)

- доходности;
- экономической целесообразности использования;
- замещения;
- сравнения;
- ожидания.
- 

### **BÖLMƏ: 0801**

Ad	0801
Suallardan	10
Maksimal faiz	10
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: Алгоритм метода рынка капитала: (Çəki: 1)

- Формирование списка «компаний- аналогов»;
- Изучение на фондовом рынке стоимости одной акции компании – аналога и умножение ее на количество акций, находящихся в обращении;
- определение ценовых мультипликаторов;
- вычисление оценочной стоимости компании-аналога;
- все верно.
- 

Sual: Какой ценовой мультипликатор используется при оценке бизнеса методом рынка капитала: (Çəki: 1)

- $ЦМ = \frac{\text{Цена компании-аналога} + \text{Заемный капитал компании-аналога}}{\text{прибыль до уплаты процентов и налогов}}$ ;
- $ЦМ = \frac{\text{Цена компании-аналога} + \text{Собственный капитал компании-аналога}}{\text{прибыль до уплаты процентов и налогов}}$ ;
- $ЦМ = \frac{\text{Цена компании-аналога} - \text{Заемный капитал компании-аналога}}{\text{прибыль до уплаты процентов и налогов}}$ ;
- $ЦМ = \frac{\text{Цена компании-аналога} + \text{Заемный капитал компании-аналога}}{\text{прибыль до уплаты процентов и налогов}}$ ;

ЦМ = Цена компании-аналога + Заемный капитал компании-аналога + прибыль до уплаты процентов и налогов.

---

Sual: В оценке бизнеса методом отраслевой специфики применяются ценовые мультипликаторы: (Ҷәкі: 1)

- Цена / выручка;
  - Цена / объем реализации;
  - Цена / валовой доход;
  - Цена / прибыль;
  - все верно.
- 

Sual: Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью: (Ҷәкі: 1)

- получения рекомендаций по управлению недвижимостью;
  - изучения спроса и предложений на недвижимость;
  - изучения качества выставленной на реализацию недвижимости;
  - получение сравнительных характеристик оцениваемой и аналогов реализованной недвижимости.
  - всех кроме получения рекомендаций по управлению недвижимостью.
- 

Sual: Процесс формирования итоговой стоимости сравнительного подхода в оценке бизнеса: (Ҷәкі: 1)

- выбор величины мультипликатора;
  - взвешивание промежуточных результатов;
  - внесение итоговых корректировок;
  - финансовый анализ;
  - все кроме финансового анализа
- 

Sual: Основные критерии отбора компаний – аналогов: (Ҷәкі: 1)

- отраслевой сходство;
  - размер;
  - перспективы роста;
  - финансовый риск;
  - все верны.
- 

Sual: Основные критерии при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются: (Ҷәкі: 1)

- права собственности;
  - условия финансирования;
  - время продажи, метсоположение;
  - физические характеристики;
  - все верно.
- 

Sual: Единица сравнения застроенных участков: (Ҷәкі: 1)

- цена за 1 кв. м общей площади;

- цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 куб. м.;
- цена за 1 фронтальный метр;
- все кроме цены за 1 фронтальный метр.

Sual: Сбор внешней информации предполагает: (Çəki: 1)

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

Sual: Для определения объема необходимой информации следует: (Çəki: 1)

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

### **BÖLMƏ: 0802**

Ad	0802
Suallardan	18
Maksimal faiz	18
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Основные критерии отбора компаний – аналогов: (Çəki: 1)

- отраслевой сходство;
- размер;
- перспективы роста;
- финансовый риск;
- все верны.

Sual: Факторы, формирующие массив внешней информации (Çəki: 1)

- экономические показатели;
- политические и социальные факторы;
- рыночная ситуация на определенном рынке;
- затраты на воспроизводства и замещение объекта оценки;
- экономические, политические и социальные факторы.

Sual: При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание: (Çəki: 1)

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

Sual: Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных: (Ҷэкі: 1)

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

Sual: Для каких объектов применим сравнительный подход к оценке стоимости: (Ҷэкі: 1)

- офисное здание;
  - дворец спорта;
  - музей истории;
  - концертный зал;
  - все объекты подходят.
- 

Sual: Методы сравнительного подхода: (Ҷэкі: 1)

- метод компании- аналога;
  - метод сделок;
  - метод отраслевых коэффициентов;
  - метод парных продаж;
  - все.
- 

Sual: Оценка земли методами сравнительного подхода: (8) (Ҷэкі: 1)

- метод сравнения продаж;
  - метод переноса;
  - метод изъятия;
  - метод определения затрат на освоение;
  - метод сравнения продаж, метод переноса.
- 

Sual: Каким требованиям должны отвечать проданные объекты недвижимости, чтобы быть пригодными для применения сравнительного подхода к определению стоимости оцениваемого объекта? (Ҷэкі: 1)

- 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;
  - рыночные данные о ценах сделок получены от лица, не заинтересованного в их скажении;
  - все вышеперечисленное.
- 

Sual: Для принятия решения о целесообразности продажи недвижимости следует сравнить: (Ҷэкі: 1)

- 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.
  - все верно.
- 

Sual: Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки? (Ҷэкі: 1)

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

Sual: Согласно Национальным стандартам оценки при проведении оценки Оценщик обязан использовать: (Ҷэкі: 1)

- методы оценки, перечисленные в Международных стандартах оценки;
  - по своему усмотрению один из трех подходов – затратный, сравнительный или доходный, руководствуясь при выборе экспертными суждением и профессиональными навыками;
  - затратный, сравнительный и доходный подходы (или обосновать отказ от использования)
  - затратный и доходный подход;
  - все верно.
- 

Sual: Одной из основных задач международного комитета по стандартам оценки является достижение согласованности между: (Ҷэкі: 1)

- национальными стандартами оценки и стандартами международного сообщества;
- стандартами оценки Европы и стандартами США;
- Федеральными стандартами оценки и стандартами США;
- Федеральными стандартами оценки и стандартами Европы;
- все верно.



---

Sual: Национальные стандарты оценки разработаны с учетом: (Çәki: 1)

- международных стандартов оценки;
  - только стандартов оценки США;
  - стандартов оценки Европы;
  - требований саморегулируемых организаций оценщиков;
  - Международные стандарты финансовой отчетности.
- 

Sual: Согласно Стандартам оценки, рыночная стоимость – это: (Çәki: 1)

- наиболее вероятная стоимость;
  - стоимость отчуждения объекта оценки на открытом рынке;
  - цена фактической сделки, по которой объект был отчужден на рынке;
  - наиболее вероятная цена;
  - все верно.
- 

Sual: Виды стоимостей, включающие Национальные стандарты оценки: (Çәki: 1)

- справедливая;
  - рыночная;
  - инвестиционная;
  - ликвидационная;
  - не рыночная.
- 

Sual: Международные стандарты оценки разрабатываются: (Çәki: 1)

- международным комитетом по стандартам оценки (IVSC);
  - международной организацией, объединяющей профессиональные организации оценщиков 50 развитых стран мира;
  - министерством экономического развития Азербайджанской Республики;
  - саморегулируемыми организациями оценщиков;
  - Обществом оценщиков Азербайджана.
- 

Sual: Согласно МСО выделяют следующие виды стоимости: (Çәki: 1)

- инвестиционная;
  - кадастровая;
  - действительная;
  - скраповая;
  - утилизационная.
- 

Sual: Особенность европейских стандартов оценки (ЕСО) ориентация на оценки, выполняемые для целей составления финансовой бухгалтерской отчетности: (Çәki: 1)

- в соответствии с принятым европейским законодательством;
- с законодательством США;
- с республиканским законодательством;
- в соответствии с международным законодательством;
- в соответствии с законодательством развитых стран Европы.

**BÖLMƏ: 0803**

---

Ad	0803
Suallardan	9
Maksimal faiz	9
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием: (Çəki: 1)

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

Sual: При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются: (Çəki: 1)

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

Sual: При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости проводится: (Çəki: 1)

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

Sual: При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют: (Çəki: 1)

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

Sual: При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание: (Çəki: 1)

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

Sual: Метод количественного анализа заключается: (Çəki: 1)

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

Sual: Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных: (Çəki: 1)

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


Sual: Алгоритм рыночного метода оценки недвижимости: (Çəki: 1)

- 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;
  - Суммирование будущих доходов.
- 

Sual: Метод сравнения продаж основывается на принципах: (Çəki: 1)

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

### **BÖLMƏ: 0901**

Ad	0901
Suallardan	1
Maksimal faiz	1
Sualları qarışdırmaq	


Suallar təqdim etmək

1 %

Sual: В какой последовательности проводится корректировка показателей при сравнительном подходе к оценке недвижимости: (Çəki: 1)

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


### **BÖLMƏ: 0902**

Ad	0902
Suallardan	1
Maksimal faiz	1
Sualları qarışdırmaq	
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Корректировка может производиться: (Çəki: 1)

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

### **BÖLMƏ: 0903**

Ad	0903
Suallardan	1
Maksimal faiz	1
Sualları qarışdırmaq	
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Методы расчета и внесения поправок: (Çəki: 1)

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы;
- статистические методы;
- функциональные;
- все кроме функционального.

**BÖLMƏ: 1001**

Ad	1001
Suallardan	7
Maksimal faiz	7
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Эффективный (действительный) валовой доход определяется посредством: (Çəki: 1)

- 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, всех годовых прогнозируемых расходов
- Оценки рыночной арендной платы
- Вычитания из потенциального валового дохода, от сдачи недвижимости в аренду, постоянных и операционных расходов;
- вычитания потенциального дохода расходов по эксплуатации.

Sual: Из прогнозируемого операционного дохода вычитается чистый прогнозируемый доход, относимый к зданиям и сооружениям, то таким образом определяется: (Çəki: 1)

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

Sual: Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть: (Çəki: 1)

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

Sual: Основные операции позволяющие сопоставить разновременные деньги: (Çəki: 1)

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

Sual: Доходный подход это: (Çəki: 1)

- оценка нежилой недвижимости;
- оценка жилой недвижимости;
- метод оценки используемой для любой вещи;
- метод оценки интеллектуальной собственности.
- оценка жилой и нежилой недвижимости, интеллектуальной собственности.

Sual: Подход, к оценке стоимости предприятий, основанный на принципе ожидания: (Çəki: 1)

- сравнительный;
- затратный;
- доходный;
- сравнительный и доходный;
- все верно

Sual: Дата оценки это: (Çəki: 1)

- любая в течение года;
- на конкретный день;
- на конкретный день в течении 6 месяцев;
- подписания отчета об оценки;
- начало работы оценщика.

### **BÖLMƏ: 1002**

Ad	1002
Suallardan	8
Maksimal faiz	8
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Метод прямой капитализации это: (Çəki: 1)

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

Sual: Чистый операционный доход это: (Çəki: 1)

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

---

Sual: Финансирование строительства жилья производится за счет: (Ҷәкі: 1)

- собственных средств;
  - кредитов банка;
  - средств спонсоров;
  - бюджетных средств государственных и местных органов;
  - все верны.
- 

Sual: К финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного строительства относятся: (Ҷәкі: 1)

- вторичный рынок закладных;
  - льготное или бесплатное предоставление инженерно-подготовленных
  - ипотечный кредит;
  - расширение перечня имущества сдаваемого в залог;
  - все верны
- 

Sual: Индексирование закладных инструментов используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает: (Ҷәкі: 1)

- баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией;
  - приведения платежей к реальной процентной ставке;
  - стимулирование к долгосрочному погашению ссуды;
  - своевременный возврат ссуды;
  - баланс выданных ссуд и приведение их к реальной процентной ставке.
- 

Sual: Ретроспективные данные финансовой отчетности используются для целей проведения: (Ҷәкі: 1)

- финансового анализа результатов компании
  - определения уровня рентабельности;
  - определения прибыли;
  - определения убытков;
  - все верно.
- 

Sual: Подход к оценке представляет собой: (Ҷәкі: 1)

- совокупность методов оценки, объединенных общей методологией;
  - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной информации определить стоимость объекта оценки;
  - расчетную процедуру определения цены объекта оценки;
  - расчетную процедуру определения денежной суммы, предлагаемой, запрашиваемой или уплаченной за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки;
  - все не верно.
- 

Sual: Основанием для проведения оценки является: (Ҷәкі: 1)

- договор на проведение оценки;
- поручение заказчика на проведение оценки;

- трудовой договор оценщика с компанией;
- поручение саморегулируемой организации оценщика;
- требования национального совета по оценочной деятельности.

### **ВÖЛМӘ: 1003**

Ad	1003
Suallardan	6
Maksimal faiz	6
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку: (Çәki: 1)

- определенный уровень дохода;
- позволяет увеличить сумму кредита;
- значительно увеличить сумму кредита по сравнению с кредитами по фиксированному или изменяющимся кредитным ставкам;
- давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке
- доход, индексация кредита позволяет увеличить его сумму.

Sual: Что из нижеследующего является подходом к оценке недвижимости: (Çәki: 1)

- доходный; рыночный;
- восстановительный;
- замещение;
- с учетом износа;
- функциональный.

Sual: Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода: (Çәki: 1)

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



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

Sual: Подходы, определяемые стоимость имущества: (Çәki: 1)

- доходный;
- затратный;
- сравнительный;
- имущественный, рыночный, доходный;
- прямой капитализации.

Sual: К систематическим рискам относится: (Çәki: 1)

- менеджмент;
- общая политическая ситуация;
- общая экономическая ситуация;
- изменение законодательства;
- все, кроме менеджмента.

Sual: Результат оценки от вида определяемой стоимости: (Çәki: 1)

- зависит;
- не зависит;
- зависит, если определяется только кадастровая стоимость;
- зависит, если определяется только рыночная стоимость;
- не зависит, если определяется ликвидационная стоимость.

### **BÖLMƏ: 1101**

Ad	1101
Suallardan	15
Maksimal faiz	15
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Метод Инвуда предполагает: (Çәki: 1)

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

Sual: Метод Хоскольда предполагает: (Çәki: 1)

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

Sual: Метод Ринга предполагает: (Џәкі: 1)

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

Sual: Стоимость недвижимости методом прямой капитализации определяется: (Џәкі: 1)

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

Sual: Ставка капитализации методом кумулятивного построения определяется: (Џәкі: 1)

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

Sual: При определении ставки капитализации методом связанных инвестиций учитываются: (Џәкі: 1)

- 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;
  - ставка капитализации на собственный и заемный капитал.
- 

Sual: Оценка земли методом прямой капитализации осуществляется: (Џәкі: 1)

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

Sual: Эффективность заемного капитала обеспечивается при условии: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Ставка капитализации собственного капитала состоит: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал ( $R_m$ )? (Ҷәкі: 1)

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

- умножением нормы кредита на норму возврата.

Sual: Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе капитализации? (Çəki: 1)

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

Sual: Ипотечная постоянная – это: (Çəki: 1)

- 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  
 отношение суммы кредита к периодическим платежам.

Sual: Систематические риски инвестирования в недвижимость связаны с: (Çəki: 1)

- местоположением и типом недвижимости,  
 некачественным управлением недвижимостью,  
 общеэкономическими факторами,  
 политическая ситуация в стране;  
 все ответы верны.

### **BÖLMƏ: 1102**

Ad	1102
Suallardan	15
Maksimal faiz	15
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Что вычитается из чистого операционного дохода для определения налогооблагаемого текущего дохода? (Çəki: 1)

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

Sual: Что из перечисленного ниже вычитается из цены перепродажи при расчете налогооблагаемого дохода от продажи? (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Под рефинансированием в теории недвижимости понимается: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Какая из следующих ставок капитализации учитывает только доход на инвестиции? (Ҷәкі: 1)

- коэффициент капитализации земли;
  - коэффициент капитализации здания;
  - ставка дохода на собственный капитал;
  - ставка дохода на заемный капитал;
  - все перечисленное.
- 

Sual: Методы определения коэффициента капитализации: (Ҷәкі: 1)

- метод кумулятивного построения;
  - метод рыночной выжимки;
  - метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат;
  - метод Ринга, Инвуда;
  - все, кроме методов Ринга и Инвуда.
- 

Sual: Способы возмещения инвестированного капитала: (Ҷәкі: 1)

- прямолинейный возврат капитала;
  - возврат капитала по фонду возмещения и ставки дохода на инвестиции;
  - возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента;
  - возврат капитала по безрисковой ставке дохода;
  - все, кроме возврата капитала по безрисковой ставке дохода.
- 

Sual: Когда нельзя применять метод капитализации доходов: (Ҷәкі: 1)

- доход нестабилен;
- доход нестабильно изменяется;
- оцениваемый объект находится в стадии строительства;
- не учитывает различные условия аренды или затрат;

во всех случаях, кроме не учитывающих различий в условиях аренды или затрат.

---

Sual: В операционные расходы входят: (Ҷәкі: 1)

- условно-постоянные;
  - условно-переменные
  - расходы на замещение;
  - выплаты по кредиту;
  - все перечисленные, кроме выплаты по кредиту.
- 

Sual: Чистый операционный доход определяется: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Коэффициент для заемных средств определяется по формуле: (Ҷәкі: 1)

- $R_m = \text{ежегодные выплаты по обслуживанию долга} / \text{основная сумма ипотечной ссуды};$
  - $R_m = \text{основная сумма ипотечной ссуды} / \text{ежегодные выплаты по обслуживанию долга};$
  - $R_m = \text{ежегодные выплаты по обслуживанию долга} \times \text{основная сумма ипотечной ссуды};$
  - $R_m = \text{сумма выплат по налогам и кредиту} / \text{основная сумма ипотечной ссуды};$
  - все перечисленное верно.
- 

Sual: Классификация рисков по финансовым потерям: (Ҷәкі: 1)

- риск, влекущий только экономические потери;
  - риск, влекущий упущенную выгоду;
  - риск, влекущий как экономические потери, так и дополнительные доходы;
  - критический проектный риск;
  - все кроме критического проектного риска;
- 

Sual: Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода 0 6%, премия за риск инвестиций – 7%; поправка на ликвидность – 3%, поправка за инвестиционный менеджмент – 4%, норма возврата – 5%: (Ҷәкі: 1)

- 20%;
  - 25%;
  - 18%;
  - 16%;
  - 21%.
-

Sual: Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием: (Çəki: 1)

- валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты);
- общего коэффициента капитализации;
- коэффициента будущей стоимости аннуитета;
- коэффициента приведения финансовой ренты;
- все используются.

Sual: При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание: (Çəki: 1)

- состав семьи заемщика;
- многодетность семьи;
- личный годовой доход заемщика;
- доход годовой семьи;
- большой постоянный доход.

Sual: Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством? (Çəki: 1)

- Доходный;
- Затратный;
- Сравнительный;
- метод разбивки по компонентам;
- экспертный метод.

### **ВÖLMƏ: 1103**

Ad	1103
Suallardan	19
Maksimal faiz	19
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Норма возврата на инвестиции состоит из: (Çəki: 1)

- общего коэффициента капитализации;
- коэффициента капитализации на заемный капитал;
- нормы дохода и нормы отдачи;
- коэффициента капитализации на собственный капитал;
- коэффициент капитализации для зданий и земли.

Sual: Общая норма отдачи это: (Çəki: 1)

- норма сложного процента, измеряющая отдачу инвестированного капитала с учетом изменения доходов в течение периода владения, включая реверсию;
- норма сложного процента, измеряющая отдачу инвестированного капитала с учетом изменения доходов в течение периода владения;

- норма сложного процента, измеряющая отдачу инвестированного капитала с учетом изменения доходов от собственного капитала в течение периода;
  - норма сложного процента, измеряющая отдачу инвестированного капитала с учетом изменения доходов от заемного капитала в течение периода владения;
  - норма сложного процента, измеряющая отдачу инвестированного капитала с учетом изменения доходов в течение периода владения, исключая реверсию.
- 

Sual: Расчет общего метода капитализации производится методами: (Ҷәкі: 1)

- сравнения продаж;
  - с применением коэффициента действительного валового дохода;
  - техника инвестиционной группы;
  - с применением коэффициента покрытия долга;
  - все применяются.
- 

Sual: Коэффициент капитализации собственного капитала определяется по формуле: (Ҷәкі: 1)

- отношение денежного потока до уплаты налогов к сумме собственного инвестированного капитала;
  - умножением денежного потока до уплаты налогов и суммы собственного инвестированного капитала;
  - суммирование денежного потока до уплаты налогов к сумме собственного инвестированного капитала;
  - из денежного потока до уплаты налогов вычитанием суммы собственного инвестированного капитала;
  - отношение денежного потока после уплаты налогов к сумме собственного инвестированного капитала.
- 

Sual: Виды рисков, характерные для инвестиций в недвижимость: (Ҷәкі: 1)

- риск рынка недвижимости;
  - риск низкой ликвидности;
  - риск инфляции;
  - законодательный риск;
  - все верны.
- 

Sual: Расчет ставки дисконта методом кумулятивного построения включает: (Ҷәкі: 1)

- безрисковая ставка;
  - темп инфляции;
  - стартовой риск;
  - несистематические риски;
  - все верно.
- 

Sual: Денежный поток для собственного капитала можно определить как: (Ҷәкі: 1)



- чистая прибыль + Износ + Прирост собственного оборотного капитала – Капитальные вложения;
  - Чистый операционный доход - Износ + Прирост собственного оборотного капитала + Капитальные вложения;
  - Чистая прибыль - Износ + Прирост собственного оборотного капитала – Капитальные вложения;
  - Чистая прибыль + Прирост собственного оборотного капитала – Капитальные вложения;
  - Прирост собственного оборотного капитала + Капитальные вложения.
- 

Sual: Метод прямой капитализации это: (Ҷәкі: 1)

- расчет коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый
  - расчет будущей стоимости аннуитета;
  - расчет текущей стоимости единичного аннуитета;
  - расчет взноса за амортизацию денежной единицы;
  - расчет фактора фонда возмещения.
- 

Sual: Метод Инвуда заключается в: (Ҷәкі: 1)

- возврате капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента;
  - возврате капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции;
  - прямолинейном возврате капитала;
  - расчете надбавки за низкую ликвидность;
  - расчете надбавки за риск.
- 

Sual: Метод Хоскольда заключается в: (Ҷәкі: 1)

- возврате капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента;
  - возврате капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции;
  - прямолинейном возврате капитала;
  - расчете надбавки за низкую ликвидность;
  - расчете надбавки за риск.
- 

Sual: Какая из следующих ставок капитализации учитывает только доход на инвестиции: (Ҷәкі: 1)

- коэффициент капитализации земли;
  - коэффициент капитализации здания;
  - ставка дохода на собственный капитал;
  - норма отдачи от капталоинвестиций;
  - норма вазврата.
- 

Sual: Какое из следующих утверждений верно: (Ҷәкі: 1)

- $V = I / R$
  - $I = R \times V$
  - $R = I / V$
  - $I = R / V$
  - все кроме  $I = R / V$ .
-

Sual: Рассчитайте коэффициент капитализации, если безрисковая ставка дохода – 6%, премия за риск инвестиций – 7%, поправка на ликвидность – 3%, поправка за инвестиционный менеджмент – 4%, норма возврата – 5%: (Ҷәкі: 1)

- 21
  - 19
  - 18
  - 14
  - 16
- 

Sual: Как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал: (Ҷәкі: 1)

- делением суммы годовых выплат на размер кредита;
  - делением размера кредита на период выплат;
  - умножением месячного платежа на число и периодов;
  - сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала;
  - делением валового дохода на коэффициент капитализации от заемных средств.
- 

Sual: В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются: (Ҷәкі: 1)

- застройщику на строительство жилья;
  - подрядчику на строительство жилья;
  - индивидуальному частному предпринимателю торговли на
  - юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков;
  - всем кроме подрядчика на строительство жилья.
- 

Sual: Более высокий процент ссуды в величине залога: (Ҷәкі: 1)

- уменьшает риск банка;
  - увеличивает риск банка;
  - привлекает клиентов;
  - отталкивает клиентов.
  - увеличивает риск банка, привлекает клиентов.
- 

Sual: В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью равной: (Ҷәкі: 1)

- величине кредита;
  - величине кредита и процентов по нему;
  - выше стоимости кредита и процентов по нему;
  - ниже стоимости кредита;
  - сумме процентных выплат по кредиту.
- 

Sual: Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается: (Ҷәкі: 1)

- состоянием заложенного имущества;
- распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;

- соотношением величины и размера залога;
- использованием вторичного рынка закладных;
- все верно.

Sual: Обращение взыскания на заложенное имущество производится: (Çәki: 1)

- по решению суда;
- по решению кредитодателя;
- по решению заемщика кредита.
- при физическом износе залогаемого имущества;
- при функциональном износе залогаемого имущества.

### **BÖLMƏ: 1201**

Ad	1201
Suallardan	17
Maksimal faiz	17
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Ипотека – это: (Çәki: 1)

- деятельность, которой занимается риэлтер;
- форма выплаты % по кредиту;
- кредит под залог недвижимости;
- кредит под низкий процент;
- кредит по договоренности.

Sual: Ипотечный кредит – это: (Çәki: 1)

- долгосрочный кредит;
- кредит с высшей степенью риска для кредитора;
- краткосрочный кредит;
- кредит с неравномерными выплатами;
- все правильно.

Sual: Ипотечный кредит составляет: (Çәki: 1)

- 35-40% от стоимости недвижимости;
- 50% от стоимости недвижимости;
- 75-80% от стоимости недвижимости;
- 90-95% от стоимости недвижимости;
- по договоренности.

Sual: Метод дисконтирования дает возможность рассчитать: (Çәki: 1)

- валютные платежи в манатах;
- величину будущих доходов на сегодняшний день;

- общие тенденции в получении доходов от недвижимости;
  - общие тенденции в изменении будущих доходов;
  - текущую стоимость в будущем.
- 

Sual: Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков предусматривает: (Ҷәкі: 1)

- 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;
  - дисконтирование денежных потоков по отдельным активам.
- 

Sual: Текущая стоимость объекта оценки при неравномерных денежных потоках это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Выгодность инвестиций в недвижимость это когда: (Ҷәкі: 1)

- доход от инвестиций в сферу производства выше банковского депозита;
  - доход от банковского депозита равен доходу от инвестиций;
  - доход от банковского депозита выше доходов от инвестиций;
  - действительный доход равен расходам по эксплуатации;
  - потенциальный и эффективный доходы равны.
- 

Sual: При методе дисконтирования денежных потоков производится: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Для расчета ставки дисконтирования используется: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Чистая текущая стоимость положительна если: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости это: (Ҷәкі: 1)

- 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;
  - отношение цен аналогичных объектов.
- 

Sual: Финансовый левэридж это: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Риск процентной ставки ипотечного кредита это: (Ҷәкі: 1)

- несвоевременная проплата заемщиком кредитных платежей;
  - потенциальные потери, вызванные финансированием периодичности
  - потери при реинвестировании вызванные ранним погашением кредита;
  - систематические риски;
  - не систематические риски.
- 

Sual: Более высокий процент ссуды в величине залога: (Ҷәкі: 1)

- уменьшает риск банка;
  - увеличивает риск банка;
  - привлекает клиентов;
  - отталкивает клиентов;
  - увеличивает риск банка, привлекает клиентов.
-

Sual: Срок экспозиции объекта оценки – это период времени с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) до даты: (Ҷәкі: 1)

- постановления на баланс;
- совершения сделки с ним;
- определения стоимости;
- составления отчета об оценке;
- подписания договора на оценку.

Sual: Преимущества сравнительного подхода заключаются в том, что: (Ҷәкі: 1)

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

### **BÖLMƏ: 1202**

Ad	1202
Suallardan	17
Maksimal faiz	17
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: При реализации взысканного залога банк: (Ҷәкі: 1)

- всю сумму, полученную от реализации залога, оставляет себе;
- из суммы реализованного залога оставляет сумму кредита и процентов
- ссуды на жилищное строительство;
- все сумму залогаемого имущества;
- все перечисленное верно.

Sual: В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью равной (Ҷәкі: 1)

- величине кредита;
- величине кредита и процентов по нему;
- выше стоимости кредита и процентов по нему;
- ниже стоимости кредита;
- равной стоимости кредита и процентов по нему.

Sual: Если поток доходов от инвестиционного проекта дисконтировать по внутренней ставке доходности проекта то: (Ҷәкі: 1)

- проект не окупится;
- проект окупаем;

- срок окупаемости совпадает с жизненным циклом проекта;
  - окупается в случае безопасной ликвидной ставки доходности;
  - окупается, если внутренняя ставка дохода равна безопасной ликвидной ставке.
- 

Sual: Что представляет собой сумма текущей стоимости потока доходов и текущей стоимости перепродажи за вычетом начальной инвестиции? (Ҷәкі: 1)

- Это внутренняя норма отдачи.
  - Это чистая текущая стоимость.
  - Это индекс прибыльности.
  - это норма возврата;
  - это норма дохода.
- 

Sual: Какие из нижеперечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость? (Ҷәкі: 1)

- нетрадиционные денежные потоки;
  - потенциальный рост стоимости земли;
  - износ зданий и сооружений;
  - гибкие условия финансирования;
  - более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые
- 

Sual: Ставка дохода на капитал строится на базе: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: При дисконтировании денежных потоков проводятся следующие работы: (Ҷәкі: 1)

- определяется ставка роялти;
  - определяется ожидаемый оставшийся срок полезной жизни;
  - прогнозируется ДП/прибыль, генерируемая нематериальным активом;
  - определяется ставка дисконтирования;
  - все, кроме определения ставки роялти.
- 

Sual: Основные методы обоснования нормы дисконтирования при определении стоимости летательного аппарата: (Ҷәкі: 1)

- кумулятивный метод;
  - по аналогичным инвестиционным проектам и бизнес-планам;
  - по сложившимся ставкам доходности;
  - методом обработки данных по продажам аналогов;
  - все верны.
-

Sual: Оценка эффективности инвестиционных проектов на основе дисконтных методов расчета: (Ҷәкі: 1)

- чистый приведенный доход;
  - индекс доходности;
  - период окупаемости дисконтированный;
  - внутренняя ставка доходности;
  - все верны.
- 

Sual: Чистый приведенный доход это: (Ҷәкі: 1)

- бухгалтерские данные об инвестиционных затратах и доходах;
  - общий доход без их дисконтирования;
  - дисконтированный общий доход;
  - разница между приведенными к настоящей стоимости чистого денежного потока за период инвестиционного проекта и суммой инвестиционных затрат на его реализацию;
  - разница между приведенными к настоящей стоимости чистого денежного потока за период инвестиционного проекта и суммой затрат по отдельным интервалам инвестиционного проекта.
- 

Sual: Для применения метода ДДП необходимы данные: (Ҷәкі: 1)

- длительность прогнозного периода;
  - прогнозные величины денежных потоков;
  - ставка дисконтирования;
  - определение ЧОД;
  - все кроме чистого операционного дохода.
- 

Sual: Для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: При методе дисконтирования денежных потоков производится: (Ҷәкі: 1)

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

Sual: Для расчета ставки дисконтирования используется: (Ҷәкі: 1)

- метод цены капитальных вложений;
- метод динамики роста цен на недвижимость;
- метод суммирования;



- метод сложных процентов;
- все верны

Sual: Валовой рентный мультипликатор это: (Çəki: 1)

- отношение цены к потенциальному валовому доходу;
- отношение цены к действительному валовому доходу;
- отношение цены к чистому операционному доходу;
- отношение цены к коэффициенту капитализации;
- отношение цены к потенциальному или действительному валовому доходу.

Sual: В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа: (Çəki: 1)

- Ожидания
- Замещения;
- Вклада;
- Наилучшего и наиболее эффективного использования;
- сравнения объекта аналога.

Sual: Метод компании-аналога отличается от метода рынка капитала тем, что (Çəki: 1)

- используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг;
- ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом;
- используется большее число мультипликаторов;
- использует более детальную информацию о компании;
- ничего из вышеперечисленного.

### **BÖLMƏ: 1203**

Ad	1203
Suallardan	16
Maksimal faiz	16
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Дисконтированный денежный поток для ОИС определяется: (Çəki: 1)

$M_n = CF_1 / (1+i) + CF_2 / (1+i) + CF_3 / (1+i) + \dots + CF_n / (1+i);$

$M_n = CF_1 / (1+i) + CF_2 / (1+i)^2 + CF_3 / (1+i)^3 + \dots + CF_n / (1+i)^4;$

$M_n = CF_1 \times (1+i) + CF_2 \times (1+i) + CF_3 \times (1+i) + \dots + CF_n \times (1+i);$

$M_n = CF_1 \times (1+i) + CF_2 \times (1+i)^2 + CF_3 \times (1+i)^3 + \dots + CF_n \times (1+i)^4;$

$$M_n = CF_1 + (1+i) + CF_2 + (1+i)^2 + CF_3 + (1+i)^3 + \dots + CF_n + (1+i)^4. \quad \text{○}$$


---

Sual: Расчет дисконтированного денежного потока для ОИС в целях долгосрочного использования: (Ҷәкі: 1)

$$M_n = CF_0 / r_k; \quad \text{●}$$

$$M_n = CF_0 \times r_k; \quad \text{○}$$

$$M_n = CF_0 + r_k; \quad \text{○}$$

$$M_n = CF_0 - r_k; \quad \text{○}$$

$$M_n = CF_0 / (1/r_k); \quad \text{○}$$


---

Sual: Метод остаточного дохода рассчитывается как: (Ҷәкі: 1)

$$M_r = M_r / r_k; \quad \text{○}$$

$$M_r \times r_k; \quad \text{○}$$

$$M_r + r_k; \quad \text{○}$$

$$M_r / r_k; \quad \text{●}$$

$$M_r / (1/r_k); \quad \text{○}$$


---

Sual: Что относится к норме отдачи: (Ҷәкі: 1)

- норма процента;
  - норма дисконтирования;
  - внутренняя норма отдачи собственного капитала;
  - норма отдачи для заемного капитала;
  - все.
- 

Sual: Методы определения нормы дисконтирования: (Ҷәкі: 1)

- метод построения;
  - метод сранения альтернативных инвестиций;
  - метод выделения;
  - метод мониторинга;
  - все верны.
- 

Sual: Соотношение между номинальной и реальной нормой дисконтирования: (Ҷәкі: 1)

- $(1+N) = (1+R) \times (1+inf);$
  - $(1+N) = (1+R) / (1+inf);$
  - $(1+N) = (1+R) + (1+inf);$
  - $(1+N) = (1+R) - (1+inf);$
  - $(1+N) = (1+R) \times (1-inf);$
-

Sual: Интервальные мультипликаторы определяются по формуле: (Ҷәкі: 1)

- цена / прибыль;
  - цена / денежный поток;
  - цена / дивидендные выплаты;
  - цена / выручка от реализации;
  - все верны.
- 

Sual: Моментные мультипликаторы определяются по формуле: (Ҷәкі: 1)

- цена / балансовая стоимость;
  - цена / чистая стоимость активов;
  - цена / прибыль;
  - цена / выручка от реализации;
  - цена / балансовая стоимость, цена / чистая стоимость активов.
- 

Sual: Основные этапы метода дисконтированных будущих доходов в оценке бизнеса: (Ҷәкі: 1)

- анализ и прогнозирование валовых доходов;
  - анализ и прогнозирование расходов;
  - анализ и прогнозирование инвестиций;
  - расчет денежного потока для каждого прогнозируемого года;
  - все верны.
- 

Sual: Метод дисконтированных доходов не следует применять: (Ҷәкі: 1)

- если доход не стабилен;
  - если нестабилен рынок;
  - если объект функционирует стабильно, т.е. доходы и расходы стабильные;
  - если объект строительства находится в процессе строительства;
  - все верно.
- 

Sual: Расчет ставки дисконта в зависимости от перспектив развития бизнеса: (Ҷәкі: 1)

- метод расчета по ликвидационной стоимости;
  - метод расчета по стоимости чистых активов;
  - метод предполагаемой продажи;
  - по модели Гордона;
  - все верны.
- 

Sual: Какие виды доходов используются при оценке недвижимости методом ДДП: (Ҷәкі: 1)

- потенциальный валовой доход;
  - действительный валовой доход;
  - эффективный валовой доход;
  - годовая арендная плата;
  - все кроме годовой арендной платы.
-

Sual: Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью: (Çəki: 1)

- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка;
- мониторинга стоимости аналогичных объектов;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- все верны.

Sual: Дисконтирование производится по следующей формуле: (Çəki: 1)

- $PV = 1 / (1+r)^n \times FV$
- $PV = FV / (1+r)^n$
- $PV = 1 / (1-r)^n \times FV$
- $PV = 1 / (1+r)^n - FV$
- $PV = 1 / (1+r)^n \times FV; PV = FV / (1+r)^n$

Sual: Метод сделок отличается от метода рынка капитала тем, что: (Çəki: 1)

- используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг;
- ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом;
- используется большее число мультипликаторов;
- использует более детальную информацию о компании;
- все верно.

Sual: Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода рынка капитала тем, что: (Çəki: 1)

- используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг;
- ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом;
- используется большее число мультипликаторов
- использует более детальную информацию о компании;
- ничего из вышеперечисленного.

### **BÖLMƏ: 1301**

Ad	1301
Suallardan	5
Maksimal faiz	5
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении: (Çəki: 1)

- привлечения средств для его выполнения;
  - целесообразности проекта; его стоимости и окупаемости;
  - этапов инвестиционного проекта;
  - оценки застройщика;
  - привлечения к его исполнению наиболее квалифицированных
- 

Sual: К экономическим факторам при оценке инвестиционного проекта относятся: (Çəki: 1)

- процентные ставки по кредитам;
  - ценообразование;
  - спрос заказчика;
  - положение конкурентов;
  - все верно.
- 

Sual: Инвестиционная программа объекта выставляемого на конкурс включает в себя: (Çəki: 1)

- проект реконструкции объекта;
  - источники инвестиций;
  - объемы инвестиций;
  - оценку экономического положения объекта;
  - все верно.
- 

Sual: Финансовое обоснование инвестиционного проекта решает задачи: (Çəki: 1)

- финансирование инвестиционного проекта;
  - снижение инфляционных процессов;
  - определение денежных потоков;
  - системы подбора потенциальных приобретателей недвижимости;
  - определение денежных потоков и финансирование инвестиционного проекта.
- 

Sual: Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении: (Çəki: 1)

- привлечения средств для его выполнения;
  - целесообразности проекта;
  - его стоимости и окупаемости;
  - привлечения к его исполнению наиболее квалифицированных
  - целесообразности проекта, его стоимости и окупаемости.
- 


### **BÖLMƏ: 1302**

Ad 1302

---

Suallardan 5

---

Maksimal faiz	5
Sualları qarışdırmaq	
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Рынок инвестиций когда: (Çəki: 1)

- есть спрос на инвестиции, но нет инвесторов;
- есть предложение инвестиционных средств, но нет инвестиционных
- есть предложение инвесторов и спрос на инвестиции;
- есть спрос и предложение на инвестиционные проекты;
- есть предложений инвестиционных проектов.

Sual: Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость – это: (Çəki: 1)

- объем средств, которые инвестор готов вложить в инвестиционный проект;
- размер капиталовложений, предусмотренных инвестиционным проектом;
- работа с банком по получению кредита под инвестиционный проект;
- объем площадей застройки в квадратных метрах;
- все верно.

Sual: Гарантия возврата ипотечного кредита обеспечивается: (Çəki: 1)

- состоянием заложенного имущества;
- распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;
- соотношением величины и размера залога;
- использованием вторичного рынка закладных.
- все верно.

Sual: Компания «X» имеет коэффициент текущей ликвидности коэффициент покрытия, равный 0,5. Какие из следующих решений позволят улучшить (увеличить) это значение? (Çəki: 1)

- Используя денежные средства в кассе, погасить текущие обязательства.
- Стимулировать погашение дебиторской задолженности.
- Направить денежные средства с текущего счета на погашение долгосрочных займов.
- Покупка материалов в кредит (увеличение кредиторской задолженности).
- Продажа имеющихся материалов и запасов.

Sual: Из следующих утверждений выберите наиболее корректные: (Çəki: 1)

- Высокие значения коэффициентов текущей ликвидности и быстрой ликвидности всегда являются индикаторами хорошего управления компанией с точки зрения ликвидности.
- Снижение коэффициента оборачиваемости запасов означает, что ликвидность компании повышается.
- Если коэффициент покрытия процентов относительно высок, то компания способна расплатиться по обязательствам.

- Так как коэффициент доходности активов (ROA) измеряет эффективность использования активов (без рассмотрения источников их финансирования), то две компании с одинаковыми значениями операционной прибыли (EBIT) должны иметь одинаковое значение коэффициента ROA.
- Если некоторыми специальными действиями фирма может увеличить коэффициент ROA, то увеличится и значение доходности собственного капитала ROE (так как между ними существует линейная связь).

### **BÖLMƏ: 1303**

Ad	1303
Suallardan	5
Maksimal faiz	5
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Из следующих утверждений выберите наиболее корректные: (Çəki: 1)

- Рассмотрим два предприятия с одинаковым значением активов по балансу. Эти предприятия осуществляют одинаковые выплаты по заемным средствам и имеют одинаковое значение доходности активов ROA. Коэффициент ROA положителен. Однако одно из предприятий имеет более высокий коэффициент
- Одна из проблем коэффициентного анализа в возможности манипулирования получаемыми значениями. За этой манипуляцией не стоит экономический смысл, арифметические действия приводят к нужному результату. Например, если предприятие погашает текущие обязательства за счет денежных средств,
- В общем случае предприятия с высоким коэффициентом рентабельности продаж (чистой прибыльности или маржи) имеют высокие коэффициенты оборачиваемости активов, и наоборот, для низких коэффициентов рентабельности характерны низкие коэффициенты оборачиваемости активов.
- Компании X и Y имеют одинаковые значения чистой прибыли и дивидендного выхода. Если темп прироста чистой прибыли по компании X выше, чем по компании Y, то коэффициент цена / прибыль (P/ E) по компании X тоже должен быть выше.
- Все утверждения неверны.

Sual: В зависимости от объекта кредитования ипотечные кредиты можно подразделять на: (Çəki: 1)

- ссуды для приобретения земельных участков;
- ссуды на жилищное строительство; ссуды на приобретение мебели для жилья;
- ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения;
- ссуды под освоение дачного участка
- все кроме ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения.

Sual: В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются: (Çəki: 1)

- застройщику на строительство жилья;
- подрядчику на строительство жилья;
- индивидуальному частному предпринимателю торговли на
- юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков;
- застройщику на строительство жилья, подрядчику на строительство жилья.

Sual: При ипотечном кредитовании объектом залога является: (Çəki: 1)

- земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном
- строительство жилья;
- коттедж;
- приобретение земельного участка;
- все перечисленное.

Sual: Ипотечный кредит с шаровыми платежами это: (Çəki: 1)

- с выплатой только процентов;
- с нарастающими платежами;
- с замораживанием процентных выплат до истечения срока;
- с переменной ставкой;
- с выплатой только процентов, с замораживанием процентных выплат до истечения срока.

### **BÖLMƏ: 1401**

Ad	1401
Suallardan	4
Maksimal faiz	4
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Вексель – это: (Çəki: 1)

- именная свидетельствование на получение безвозмездной субсидии;
- ценная бумага, содержащая безусловное, абстрактное обязательство, выданное одной стороной другой стороне;
- договор об отсрочке платежа;
- договор о получении кредита;
- договор об одновременных выплатах.

Sual: Текущая стоимость акции определяется по формуле: (Çəki: 1)

- $PV = D / r$ ;
- $PV = D \times r$ ;
- $PV = D + r$ ;
- $PV = D - r$ ;



$PV = D \times (1 + t)$ .

---

Sual: Затраты, учитываемые по методу калькуляции при оценке нематериальных активов: (Çəki: 1)

- на выполнение НИР и ОКР;
  - на проектирование и изготовление изделий;
  - на создание соответствующего предприятия;
  - на завоевание рынка;
  - все перечисленные.
- 

Sual: Определение стоимости контрольного пакета акций производится методами: (Çəki: 1)

- дисконтирование денежных потоков;
  - капитализация доходов;
  - стоимости чистых активов;
  - ликвидационной стоимости;
  - всеми перечисленными.
- 

### **BÖLMƏ: 1402**

Ad	1402
Suallardan	4
Maksimal faiz	4
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: Что относится к нематериальным активам: (Çəki: 1)

- интеллектуальная собственность;
  - имущественные права;
  - отложенные или отсроченные активы;
  - цена фирмы (гудвилл);
  - все относится.
- 

Sual: Методы оценки нематериальных активов доходным подходом: (Çəki: 1)

- метод избыточных прибылей;
  - метод дисконтированных денежных потоков;
  - метод освобождения от роялти;
  - метод преимущества в прибылях;
  - все верны.
- 

Sual: Классификация оценщиком активов предприятия: (Çəki: 1)


- рабочие;
- избыточные для нужд предприятия;

- инвестиционные;
- основные и оборотные;
- все кроме основных и оборотных активов.

Sual: Оценка машин и оборудования производится следующими методами: (Çəki: 1)

- расчета по цене однородного объекта;
- поэлементного расчета;
- индексного метода;
- ликвидационной стоимости;
- всеми кроме ликвидационной стоимости.

### **BÖLMƏ: 1403**

Ad	1403
Suallardan	5
Maksimal faiz	5
Sualları qarışdırmaq	
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: К нематериальным активам относится: (Çəki: 1)

- интеллектуальная собственность;
- имущественные права;
- отложенные или отсроченные расходы;
- гудвилл;
- все верны.

Sual: Гудвилл присутствует когда: (Çəki: 1)

- при наличии избыточной прибыли;
- не может быть отделен от действующего предприятия;
- принимается на баланс предприятия;
- внесения вклада в уставной капитал предприятия;
- при наличии избыточной прибыли, не может быть отделен от действующего предприятия.

Sual: Методы доходного подхода в оценке нематериальных активов предприятия: (Çəki: 1)

- метод избыточных прибылей;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод освобождения от роялти;
- метод преимущества в прибылях;
- все применяются.

Sual: Методы затратного подхода в оценке нематериальных активов: (Çəki: 1)

- метод освобождения от роялти;
  - метод преимущества в прибылях;
  - метод стоимости создания;
  - метод выигрыша в себестоимости;
  - метод стоимости создания, метод выигрыша в себестоимости.
- 

Sual: К оборотным фондам предприятия относятся: (Çəki: 1)

- складской запас покупных сырья и материалов, полуфабрикатов, комплектующих изделий;
  - запаса готовой, но не реализованной продукции;
  - Дебиторской задолженности, денег на текущих счетах;
  - все относятся.
  - верных ответов нет
- 

### **BÖLMƏ: 1501**

Ad	1501
Suallardan	4
Maksimal faiz	4
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: Интеллектуальная собственность это: (Çəki: 1)

- собственность, состоящая из движимых вещей;
  - земля и постоянно находящихся на ней объектов;
  - творения человеческого разума и интеллекта;
  - право на авторство;
  - право на неприкосновенность.
- 

Sual: К объектам интеллектуальной собственности относятся: (Çəki: 1)

- произведения литературы и искусства;
  - Музыкальные произведения, произведения живописи;
  - научные труды, научные открытия
  - произведения кинематографии;
  - все перечисленные.
- 

Sual: Основные этапы методы освобождения от роялти: (Çəki: 1)

- составляют прогноз объема продаж;
  - определяется ставка роялти;
  - определяется экономический срок службы патента или лицензии;
  - рассчитываются ожидаемые выплаты по роялти;
  - все верно.
-

Sual: Случаи, применения метода капитализации: (Çəki: 1)

- когда планируется, что будущие финансовые результаты компании будут отличаться от настоящих;
- при ликвидации компании;
- когда предполагается, что будущий денежный поток будет расти стабильными темпами;
- когда денежный поток не равновелик
- когда компания имеет стабильное положение на рынке.

### **BÖLMƏ: 1502**

Ad	1502
Suallardan	7
Maksimal faiz	7
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

Sual: Срок полезной службы для ОИС оценивается с учетом следующих факторов: (Çəki: 1)

- Остающийся юридический срок службы;
- остающийся срок по контракту;
- остающийся физический срок службы;
- остающийся технологический и функциональный срок службы;
- все верны.

Sual: Расчет стоимости роялти (Çəki: 1)

- $R = P_r - C;$
- $R = P_r / C;$
- $R = P_r + C;$
- $R = P_r \times C;$
- $R = P_r / NPV.$

Sual: Ставку капитализации можно рассчитать как: (Çəki: 1)

- Отношение чистого операционного дохода к цене продажи;
- Отношение потенциального валового дохода к цене продажи;
- Отношение цены продажи к чистому операционному доходу;
- Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу;
- берется за основу прибыль отрасли с учетом рисков.

Sual: Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется: (Çəki: 1)

- безрисковой ставкой дохода;
- ставкой дисконтирования;

- нормой возмещения капитала;
  - ставкой капитализации
  - все не верно.
- 

Sual: Ставка дохода на инвестиции – это: (Çəki: 1)

- процентное отношение цены продажи к доходу;
  - процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу;
  - процентное отношение вложенного капитала к цене продажи;
  - процентное отношение чистого дохода к заемному капиталу;
  - произведение чистого дохода к заемному капиталу
- 

Sual: Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется (Çəki: 1)

- безрисковой ставкой дохода;
  - ставкой дисконтирования;
  - нормой возмещения капитала;
  - ставкой капитализации
  - все ответы неверны.
- 

Sual: К традиционным методам затратного подхода при оценке бизнеса относят методы: (Çəki: 1)

- чистых активов;
  - дисконтирования денежных доходов;
  - капитализации дохода;
  - равноэффективного аналога;
  - сравнительного аналога.
- 

### **BÖLMƏ: 1503**

Ad	1503
Suallardan	5
Maksimal faiz	5
Sualları qarışdırmaq	<input checked="" type="checkbox"/>
Suallar təqdim etmək	1 %

---

Sual: При определении стоимости интеллектуальной собственности какие затраты учитываются: (Çəki: 1)

- на создание технологической документации;
  - на создание конструкторско-технической;
  - на поисковые работы;
  - на создание экспериментальных образцов;
  - все.
-

Sual: Себестоимость разработки объекта интеллектуальной собственности состоит из: (Ҷәкі: 1)

- стоимости выполнения НИР И ОКР;
  - разработки эскизного и технического проекта;
  - изготовления опытного образца;
  - разработки технической документации, испытаний опытного образца;
  - все верно.
- 

Sual: Чем выше коэффициент капитализации при оценке бизнеса, тем выше рыночная стоимость: (Ҷәкі: 1)

- верно;
  - неверно;
  - верно, если объект имеет хорошие ретроспективные данные;
  - верно, если объект не имеет стабильных показателей хозяйственной деятельности;
  - верно, если у предприятия имеется инвестиционный проект реализации в перспективе.
- 

Sual: Метод Инвуда применяется для определения: (Ҷәкі: 1)

- ставки дисконтирования;
  - ставки капитализации;
  - безрисковой ставки;
  - коэффициента  $\beta$ ;
  - нормы инфляции.
- 

Sual: Индекс прибыльности рассчитывается как: (Ҷәкі: 1)

- отношение NPV к инвестициям;
  - отношение чистой приведенной стоимости денежных потоков к инвестициям;
  - отношение доходов к расходам;
  - отношение вложенных средств к прибыли;
  - отношение выручки к себестоимости
- 

