

AAA_3016#02#Q16#01 Eduman testinin sualları

Fənn : 3016 02_Qiymətləndirmənin əsasları

1 Саморегулируемая организация оценщиков это ... организация созданная в целях регулирования и контроля:

- деятельности, связанной со сбором информации с рынка
- деятельности, связанной с экспертизой отчетов об оценке
- оценочной деятельности, объединяющая оценщиков на условиях членства
- оценочной деятельности, объединяющая заказчиков оценочных услуг
- все верно.

2 Согласно Стандартам оценки, рыночная стоимость – это:

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

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

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

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

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

5 Договор на проведение оценочных работ по оценке заключается:

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

6 Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, если он является:

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

7 Основание для проведения оценки:

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

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

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

9 При использовании земельных участков возможны и решаемы следующие инвестиционные ситуации:

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

10 В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:

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

11 При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

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

12 Затратный подход в оценке недвижимости применяется:

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

13 При определении восстановительной стоимости применяется метод:

- капитализации дохода.
- сравнительных продаж;

- доходный;
- сметный;
- индексный;

14 какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:

- рыночный;
- сравнительный;
- затратный;
- никакой.
- все вышеперечисленные;

15 Алгоритм затратного подхода:

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

16 Исходные величины методом техники остатка для оценки земли:

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

17 Понятие Стоимостной метод оценки и Затратный метод оценки тождественны:

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

18 На социальную эффективность недвижимости влияет:

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

19 Пользователь недвижимости подбирает для себя:

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

20 Дедвейт это:

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

21 Понятия недвижимое и движимое имущество определяют:

- правовые отношения;
- Стандарты по оценке;
- все перечисленное.
- Гражданский Кодекс;
- физический объект;

22 По каким признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

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

23 какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка недвижимости?

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

24 Предложение на рынке недвижимости в краткосрочном периоде:

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

25 При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

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

26 Развитие собственности (недвижимости), называемое девелопментом, означает, что

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

27 При определении стоимости летательного аппарата учитываются факторы:

- ограниченность, нестабильность, несбалансированное состояние рынка;
- ликвидность летательного аппарата;
- все кроме ликвидности летательного аппарата.
- отсутствие отечественной специализированной системы учета и анализа ценовой и рыночной информации;
- монопольное положение производителей;

28 Неуправляемые экологические факторы, учитываемые при оценке природных ресурсов:

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

29 Управляемые факторы, учитываемые при оценке природных ресурсов:

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

30 Недвижимость как товар на рынке недвижимости:

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

31 На социальную эффективность недвижимости влияет:

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

32 Управление недвижимым имуществом осуществляется:

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

33 Методы сравнительного подхода:

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

34 Оценка земли методами сравнительного подхода: (8)

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

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

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

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

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

37 Для каких объектов применим сравнительный подход к оценке стоимости:

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

38 каким требованиям должны отвечать проданные объекты недвижимости, чтобы быть пригодными для применения сравнительного подхода к определению стоимости оцениваемого объекта?

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

39 Что общего из нижеперечисленного относится к затратному и сравнительному подходам оценки имущества:

- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);
- принцип «замещения»;
- учет износа (обесценения) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;
- оценка имущества методом выигрыша в себестоимости.
- сбор информации о среднесрочных ставках арендной платы;

40 к методам сравнительного подхода при оценке бизнеса относят:

- метод рынка капитала
- метод DCF
- метод равноэффективного аналога
- метод чистых активов
- метод остаточной продуктивности

41 Показатель снижения стоимости движимого имущества предприятия по отношению к его абсолютно новому аналогу является:

- коэффициент износа
- сумма затрат на обслуживание и ремонт
- сумма годовых амортизационных отчислений
- все верно.
- количество ремонтов

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

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

43 Согласно МСО выделяют следующие виды стоимости:

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

44 Международные стандарты оценки разрабатываются:

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

45 Виды стоимостей, включающие Национальные стандарты оценки:

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

46 Согласно Стандартам оценки, рыночная стоимость – это:

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

- все верно.
- наиболее вероятная цена;

47 Национальные стандарты оценки разработаны с учетом:

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

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

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

49 Согласно Национальным стандартам оценки при проведении оценки Оценщик обязан использовать:

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

50 Из каких источников нельзя получить внутреннюю информацию об объекте оценки?

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

51 Для принятия решения о целесообразности продажи недвижимости следует сравнить:

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

52 Факторы, формирующие массив внешней информации

- экономические показатели;
- рыночная ситуация на определенном рынке;
- политические и социальные факторы;
- экономические, политические и социальные факторы.

- затраты на воспроизводства и замещение объекта оценки;

53 Основные критерии отбора компаний – аналогов:

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

54 к моральному износу машин и оборудования относятся:

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

55 Методы оценки внешнего износа:

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

56 При определении физического износа летательного аппарата учитывают:

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

57 Степень неустраняемого физического износа определяется по формуле:

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

58 Функциональный износ летательного аппарата проявляется в потере стоимости, вызванной:

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

59 к правовым документам, регулирующим оценочную деятельность в Азербайджане относятся:

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

- международные стандарты оценки.
- стандарты общественных организаций;

60 Закон Об оценочной деятельности в Азербайджанской Республике регулирует следующие функции: (

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

61 Оценщик обязан:

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

62 Ограничения в использовании оценки методами затратного подхода:

- стоимость имущества состоит из значительной части материальных активов;
- трудностей с измерением величин накопленного износа;
- при оценке объектов со значительным сроком службы;
- все верно.
- трудностей с измерением величин прибыли предпринимателя;

63 Основное условие целесообразности использования оценки методами сравнительного подхода:

- стоимость имущества состоит из значительной части материальных активов;
- трудностей с измерением величин накопленного износа;
- при оценке объектов со значительным сроком службы;
- развитый рынок имущества и доступность и достоверность получения рыночной информации.
- трудностей с измерением величин прибыли предпринимателя

64 Отличие в понятии износа в оценочной практике:

- в регулярном распределении первоначальных вложений в объект;
- в распределении первоначальных вложений в балансовую стоимость на весь период его эксплуатации согласно нормам амортизационных отчислений на «полное» восстановление основных фондов;
- в регулярном распределении первоначальных вложений в объект на весь период его эксплуатации согласно нормам амортизационных отчислений;
- все верно
- позволяет рассчитать текущую (фактическую) стоимость объекта оценки на конкретную дату;

65 Оценка стоимости фирменного знака с целью:

- совершения сделки купли-продажи
- определения ущерба нанесенного деловой репутации предприятия незаконными действиями со стороны других предприятий
- предоставление франшизы новым компаньонам
- определения морального устаревания
- использование их в качестве вклада в уставный капитал

66 Затраты на воспроизводство объекта оценки - это затраты:

- необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий
- соответствующие в абсолютном выражении затратам на создание объекта оценки
- позволяющие создать похожий объект оценки в сроки, аналогичные срокам создания объекта оценки
- необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки
- постатейно соответствующие затратам на создание объекта оценки

67 Методообразующий принцип, заложенный при определении стоимости в рамках доходного подхода:

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

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

- факторов производства
- предельной производительности
- пропорциональности
- конкуренции
- спроса и предложения

69 к принципам, основанным на представлениях собственника, относятся принципы:

- конкуренции
- вклада
- замещения
- все верно
- ожидания

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

- замещения
- ожидания
- соответствия потребностям рынка
- предельной производительности
- остаточной производительности

71 Для получения лицензии необходимы следующие документы:

- заявление о выдаче лицензии;
- копии документов об образовании работников;
- копии учредительных документов со всеми изменениями и дополнениями к ним и копия свидетельства о государственной регистрации соискателя лицензии в качестве юридического лица;
- справку о постановке соискателя лицензии на учет в налоговом органе с указанием идентификационного номера налогоплательщика.
- копии документов, свидетельствующих о стаже соискателя лицензии;

72 В соответствии с МСО №2 ликвидационная стоимость это:

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

73 Целью МСО №4 является:

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

74 Целью МСО №3 является:

- дать основные рекомендации оценщикам, проводящим оценку для использования ее результатов в финансовых отчетах и связанной с ними документации;
- провести различие между рыночной стоимостью и стоимостью, отличной от рыночной;
- определить и разъяснить базы стоимости, отличные от Рыночной стоимости;
- определение понятия Рыночной стоимости и его приложения к оценке собственности.
- оценка в связи с предоставлением ссуды, долговых обязательств;

75 В МСО №3 рыночная стоимость рассматривается в качестве:

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

76 В соответствии с МСО №2 чистая стоимость реализации:

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

77 В соответствии с МСО №2 амортизационная стоимость это:

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

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

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

79 В соответствии с ТЕГОВА рассмотрены вопросы, связанные с оценкой в ценные бумаги инвестиционных фондов и страховых и пенсионных фондов:

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

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

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

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

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

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

- их фактическое использование;
- методы доходного подхода;
- на рыночную стоимость аналога;
- методы сравнительного подхода.
- методы затратного подхода;

83 Требования предоставления ссуд с долевым участием в соответствии с МСО:

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

84 В соответствии с МСО закладываемое имущество должен соответствовать стоимости:

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

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

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

86 Регулирование оценочной деятельности в Азербайджанской республике:

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

87 Специализированная стоимость в соответствии с МСО №2 характеризуется:

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

88 В соответствии с МСО №2 собственность с ограниченным рынком это:

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

89 В соответствии с МСО №2 стоимость действующего предприятия это:

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

90 В соответствии с МСО №2 эффективная стоимость это:

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

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

- если предприятие обладает особыми правами на производство, уникальными патентами и лицензиями, особым гудвиллом;

- если предприятие смогло задействовать ее более полезным и выгодным образом, чем типичный производитель аналогичного товара;
- если предприятие не использует имущество с максимальной эффективностью;
- во всех случаях.
- случайным образом;

92 Формы государственного регулирования оценочной деятельности:

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

93 Формы саморегулирования оценочной деятельности:

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

94 какие формы регулирования оценочной деятельности могут применяться:

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

95 кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности:

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

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

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

97 Метод оценки, основанный на экономическом принципе ожидания:

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

98 как называется Международный стандарт №1:

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

99 Объект применения МСО №1:

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

100 Рыночная стоимость в соответствии с МСО №1 это:

- 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 полагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения;
- 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;
- все определения подходят.
- собственность, которая в силу своей специфики обладает полезностью, ограниченной конкретным видом ее использования или конкретными пользователями;

101 Формы саморегулирования оценочной деятельности:

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

102 количество международных стандартов оценки:

- 4
- 2
- 5
- более 12
- 9

103 количество стандартов оценки в США:

- 6
- 10
- 30
- 15
- 4

104 количество европейских стандартов оценки:

- 8
- 4

- 10
- 11
- 9

105 Государственное вмешательство в рынок недвижимости обязательно:

- правильно;
- обязательно;
- неправильно;
- косвенное.
- прямое;

106 какая организация разрабатывает Международные стандарты оценки?

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

107 кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности?

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

108 Государственное регулирование оценочной деятельности предполагает:

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

109 Формами саморегулирования оценочной деятельности являются:

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

110 кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности:

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

111 какая организация разрабатывает международные стандарты оценки:

- Европейская группа ассоциаций оценщиков;
- Азербайджанское общество оценщиков.

- Международный комитет по стандартам;
- Организация объединенных наций;
- Министерство экономического развития;

112 Имущество синонимом какого термина является для оценщика:

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

113 Формы государственного регулирования оценочной деятельности:

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

114 Национальные стандарты отражают:

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

115 Фонд оценки в США организован:

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

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

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

117 Фонд оценки США выполняет функции:

- все перечисленные
- 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;

118 какие стандарты США регулируют процесс оценки и составления отчета по оценке недвижимости:

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

119 какие стандарты США регулируют процесс оценки и составления отчета по оценке недвижимости:

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

120 какие стандарты США устанавливают необходимые критерии для разработки и сообщения результатов по массовой оценке для целей налогообложения:

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

121 Целью Европейских стандартов оценки (ЕСО) является обеспечение:

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

122 как называется МСО №2:

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

123 к принципам, основанным на представлениях собственника, относятся принципы:

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

124 коэффициент капитализации для земли — это:

- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности;

- норма дохода, которая отражает отношение части годового дохода, приходящегося на здание, и стоимостью здания;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовой суммой поступлений от арендной платы за землю, и стоимостью земли;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовым денежным потоком до уплаты налогов и собственным капиталом;
- норма сложного процента, сопоставляющие все будущие денежные потоки в течение срока проекта, с начальными инвестициями.

125 коэффициент капитализации собственного капитала — это:

- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовой суммой поступлений от арендной платы за землю, и стоимостью земли;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовым денежным потоком до уплаты налогов и собственным капиталом;
- норма сложного процента, сопоставляющие все будущие денежные потоки в течение срока проекта, с начальными инвестициями.
- норма дохода, которая отражает отношение части годового дохода, приходящегося на здание, и стоимостью здания;

126 коэффициент капитализации — это:

- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовой суммой поступлений от арендной платы за землю, и стоимостью земли;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовым денежным потоком до уплаты налогов и собственным капиталом;
- норма сложного процента, сопоставляющие все будущие денежные потоки в течение срока проекта, с начальными инвестициями.
- норма дохода, которая отражает отношение части годового дохода, приходящегося на здание, и стоимостью здания;

127 Преимущества сравнительного подхода заключаются в том, что:

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

128 Срок экспозиции объекта оценки – это период времени с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) до даты:

- определения стоимости;
- постановки на баланс;
- совершения сделки с ним;
- подписания договора на оценку.
- составления отчета об оценке;

129 Более высокий процент ссуды в величине залога:

- привлекает клиентов;
- уменьшает риск банка;
- увеличивает риск банка;
- увеличивает риск банка, привлекает клиентов.

- отталкивает клиентов;

130 Риск процентной ставки ипотечного кредита это:

- потери при реинвестировании вызванные ранним погашением кредита;
- несвоевременная проплата заемщиком кредитных платежей;
- потенциальные потери, вызванные финансированием периодичности
- не систематические риски.
- систематические риски;

131 Финансовый левиредж это:

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

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

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

133 Чистая текущая стоимость положительна если:

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

134 Для расчета ставки дисконтирования используется:

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

135 При методе дисконтирования денежных потоков производится:

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

136 Выгодность инвестиций в недвижимость это когда:

- действительный доход равен расходам по эксплуатации;
- доход от банковского депозита равен доходу от инвестиций;
- доход от банковского депозита выше доходов от инвестиций;

- потенциальный и эффективный доходы равны.
- доход от инвестиций в сферу производства выше банковского депозита;

137 Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору:

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

138 Текущая стоимость объекта оценки при неравномерных денежных потоках это:

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

139 Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков предусматривает:

- Дисконтирование денежных потоков от эксплуатации недвижимости от эксплуатации земельного участка;
- 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 по отдельным активам.

140 Метод дисконтирования дает возможность рассчитать:

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

141 Ипотечный кредит составляет:

- 35-40% от стоимости недвижимости;
- 50% от стоимости недвижимости;
- 75-80% от стоимости недвижимости;
- 90-95% от стоимости недвижимости;
- по договоренности.

142 Ипотечный кредит – это:

- долгосрочный кредит;
- краткосрочный кредит;
- кредит с неравномерными выплатами;
- все правильно.
- кредит с высшей степенью риска для кредитора;

143 Ипотека – это:

- деятельность, которой занимается риэлтер;
- форма выплаты % по кредиту;
- кредит под залог недвижимости;
- кредит по договоренности.
- кредит под низкий процент;

144 Возмещением капитала характеризует:

- погашение суммы первоначального вложения;
- компенсацию за низкую ликвидность.
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости недвижимости;
- компенсацию за безрисковые, неликвидные инвестиции;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;

145 Метод рыночной выжимки определения коэффициента капитализации характеризуется тем, что:

- все верно.
- общая ставка капитализации должна удовлетворять рыночным требованиям дохода на обе части инвестиций;
- если прогнозируется изменение стоимости актива (потеря или рост), то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала;
- определяется стоимость какой-либо недвижимости с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам аналогичных по своим характеристикам;
- он не учитывает продолжительность периода планируемых капиталовложений, а также снижение или повышение стоимости имущества в течение этого периода;

146 Метод связанных инвестиций определения коэффициента капитализации характеризуется тем, что:

- он не учитывает продолжительность периода планируемых капиталовложений, а также снижение или повышение стоимости имущества в течение этого периода;
- все верно.
- определяется стоимость какой-либо недвижимости с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам аналогичных по своим характеристикам;
- если прогнозируется изменение стоимости актива (потеря или рост), то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала;
- общая ставка капитализации должна удовлетворять рыночным требованиям дохода на обе части инвестиций;

147 Метод капитализации дохода основывается на принципах:

- все верно.
- принцип остаточной продуктивности;
- Принцип вклада;
- принцип полезности;
- Принцип замещения;

148 Случаи, применения метода капитализации:

- когда планируется, что будущие финансовые результаты компании будут отличаться от настоящих
- когда предполагается, что будущий денежный поток будет расти стабильными темпами
- все верно.
- при оценке стоимости крупного бизнеса
- при ликвидации компании

149 коэффициент для заемных средств определяется по формуле:

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

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

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

151 При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:

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

152 какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?

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

153 Под рефинансированием в теории недвижимости понимается:

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

154 Методы определения коэффициента капитализации:

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

155 какая из следующих ставок капитализации учитывает только доход на инвестиции?

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

156 Способы возмещения инвестированного капитала:

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

157 когда нельзя применять метод капитализации доходов:

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

158 В операционные расходы входят:

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

159 Чистый операционный доход определяется:

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

160 классификация рисков по финансовым потерям:

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

161 Что вычитается из чистого операционного дохода для определения налогооблагаемого текущего дохода?

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

162 Что из перечисленного ниже вычитается из цены перепродажи при расчете налогооблагаемого дохода от продажи?

- Остаток невыплаченного кредита.
- Прирост стоимости недвижимости за время владения.
- Скорректированный амортизируемый базис.

- все выше перечисленное.
- Расходы, связанные с продажей (оплата комиссионных посредникам и т. п.).

163 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%:

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

164 Аннуитет - это денежный поток:

- с равновеликими платежами с одинаковыми промежутками времени;
- с возрастающими платежами;
- через равновеликие промежутки времени;
- все не верно.
- с убывающими платежами;

165 Результат оценки от вида определяемой стоимости:

- зависит
- зависит, если определяется только кадастровая стоимость
- не зависит
- зависит, если определяется только балансовая стоимость
- зависит, если определяется только рыночная стоимость

166 Тендерный комитет организует:

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

167 Объектом оценки земельного участка является:

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

168 В договоре ипотечного кредита предусмотрено:

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

169 Право на защиту собственности:

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

170 Обращение взыскания на заложенное имущество производится:

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

171 Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

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

172 Имущественные права это:

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

173 Право собственности предполагает следующие полномочия:

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

174 Сервитут это:

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

175 какой метод оценки имущества из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?

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

176 Оценка рыночной стоимости помогает принять правильное решение при:

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

177 какие сведения, соответствующие понятию инвестиционная стоимость:

- рассчитанные для предприятия, которое находится в состоянии банкротства.
- разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации;
- рассчитанные на основе реализации активов предприятия по отдельности;
- с учетом требуемых реинвестиций
- учитывающие индивидуальные требования конкретного инвестора;

178 Ликвидационная стоимость– это стоимость:

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

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

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

180 Для совершения сделок купли-продажи может определяться:

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

181 Инвестиционная стоимость определяется:

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

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

- ликвидационная
- рыночная
- инвестиционная;
- балансовая.
- кадастровая;

183 Виды стоимостей, которые могут быть указаны в отчете об оценке:

- кадастровая
- утилизационная
- инвестиционная
- ликвидационная
- рыночная

184 Виды стоимости, предусмотренные Национальными стандартами оценки:

- рыночная
- кадастровая
- ликвидационная
- справедливая
- инвестиционная

185 какие сведения, соответствуют понятию инвестиционная стоимость:

- рассчитанные на основе реализации активов предприятия по отдельности
- учитывающие индивидуальные требования конкретного инвестора
- разность между выручкой от продажи активов предприятия и издержками по ликвидации
- с учетом требуемых реинвестиций
- имеющие положительную тенденцию развития и получения балансовой прибыли;

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

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

187 каким образом может быть охарактеризована стоимость обмена ?

- объективная стоимость;
- стоимость для конкретного пользователя;
- наиболее вероятная стоимость
- все верно.
- ликвидационная стоимость;

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

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

189 Для совершения сделок купли-продажи может определяться:

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

190 Инвестиционная стоимость определяется:

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

191 Инвестиционная стоимость определяется для целей:

- переоценке основных фондов предприятия
- реализации инвестиционной программы
- купли – продажи
- реинвестирования.
- вклада в уставный капитал

192 Инвестиционная стоимость – это:

- стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования
- стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях
- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно
- все верно.
- сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами

193 При получении кредита определяется:

- рыночная стоимость
- справедливая стоимость
- залоговая стоимость
- ничего из вышеперечисленного
- инвестиционная стоимость

194 При оценке стоимости наиболее точно характеризует правильные действия оценщика при определении окончательной стоимости:

- усреднение показателей стоимости, полученных тремя подходами к оценке
- принятие во внимание степень достоверности и уместности использования каждого из подходов
- принятие в качестве окончательной величины стоимость максимального значения
- все верно.
- в зависимости от объекта оценки

195 Справедливая стоимость – это стоимость:

- объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования

- объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях
- 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
- все верно.
- суммы, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами

196 Итоговая стоимость объекта оценки:

- должна быть выражена в национальной (в манатах) и в любой другой валюте, формирующей бивалютную корзину
- в соответствии с заданием на оценку
- должна быть выражена в национальной валюте (в манатах)
- может быть определена как в денежном, так и в натуральном выражении

197 Утилизационная стоимость это:

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

198 Стоимость, отличная от рыночной это:

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

199 Виды стоимостей, отличных от рыночной:

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

200 Остаточная стоимость возмещения это:

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

201 В систему интегральных оценок природных ресурсов входят:

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

- эксплуатационная оценка;

202 Методика ликвидационной стоимости используется при:

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

203 Ликвидационная стоимость это:

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

204 качественный анализ региона основан на:

- прогнозируемых тенденциях занятости;
- циклических колебаниях;
- диверсификации занятости;
- определении величины безрисковой ставки доходности.
- определении типа экономического развития;

205 Объемы предложения на рынке недвижимости определяются:

- притоком капитала в строительство
- относительными ставками доходности на рынке недвижимости и рынке капитала;
- динамикой абсолютной ставки доходности на рынке недвижимости;
- все верно.
- темпами инфляции и инфляционными ожиданиями на рынке капитала;

206 Равновесие на рынке недвижимости и рынке капитала достигается тогда:

- когда спрос на строительство и процентная ставка стабильны;
- когда стоимость недвижимости равна стоимости строительства и нет побудительных причин для инвестирования капитала в недвижимость;
- когда спрос на строительство стабилен, а процентная ставка на капитал регулируется Центральным Банком;
- все верно.
- когда спрос и предложение на рынке недвижимости не подвержены изменениям;

207 Основными факторами, определяющими оценочную стоимость являются:

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

208 Принципы, основанные на представлениях собственника:

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

- соответствия, регрессии и прогрессии, конкуренции;
- остаточной продуктивности, предельной полезности, сбалансированности и пропорциональности;
- полезности, замещения; ожидания;
- полезности, замещения, сбалансированности и пропорциональности, предельной полезности;

209 Принципы, связанные с эксплуатацией собственности:

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

210 Принципы, обусловленные действием рыночной среды:

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

211 Оценка стоимости уникальных объектов осуществляется при помощи более трех подходов к оценке:

- только к объектам военной техники
- нет
- если объекты содержат государственную тайну
- только к объектам специального назначения.
- да

212 Два экономических показателя имеют наибольшее значение при проведении оценки:

- индекс Dow Jones и индекс цен производителей
- темпы инфляции и уровень безработицы
- средняя фактическая зарплата.
- ВВП и темпы инфляции
- уровень безработицы и валовой внутренний продукт

213 Ретроспективные данные финансовой отчетности используются для целей проведения:

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

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

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

215 к специфическим рискам относятся:

- управления недвижимостью;
- риск износа;
- все верно.
- законодательный риск;
- низкой ликвидности;

216 к систематическим рискам относятся:

- планировочный риск;
- юридический риск;
- законодательный риск;
- риск, связанный с факторами, рассматриваемыми как значимые в рамках некоторой модели.
- налоговый риск;

217 Что относится к нематериальным активам:

- все относится.
- отложенные или отсроченные активы;
- цена фирмы (гудвилл);
- интеллектуальная собственность;
- имущественные права;

218 Методы оценки нематериальных активов доходным подходом:

- метод преимущества в прибылях;
- все верны.
- метод освобождения от роялти;
- метод избыточных прибылей;
- метод дисконтированных денежных потоков;

219 классификация оценщиком активов предприятия:

- рабочие;
- инвестиционные;
- избыточные для нужд предприятия;
- основные и оборотные;
- все кроме основных и оборотных активов.

220 Оценка машин и оборудования производится следующими методами:

- ликвидационной стоимости;
- индексного метода;
- поэлементного расчета;
- всеми кроме ликвидационной стоимости.
- расчета по цене однородного объекта;

221 Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности заключается на срок:

- не менее одного года
- не менее трех лет
- не менее пяти лет
- не менее 10 лет

- на весь срок деятельности оценщика

222 Юридический риск связан с:

- вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости;
- вероятность юридической несостоятельности титула на недвижимость;
- вероятностью того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики;
- вероятностью наступления критического значения, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес инвестор не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь;
- вероятность того, что изменения политики зонирования и планирования центрального или местного правительства скажутся положительно или отрицательно на стоимости инвестиций в недвижимость.

223 Планировочный риск связан с:

- вероятностью наступления критического значения, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес инвестор не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь;
- вероятностью воздействия изменения ситуации в отдельном регионе на инвестицию в недвижимость нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион;
- вероятностью того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики;
- вероятность того, что изменения политики зонирования и планирования центрального или местного правительства скажутся положительно или отрицательно на стоимости инвестиций в недвижимость.
- вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости;

224 Региональный риск связан с:

- вероятностью воздействия изменения ситуации в отдельном регионе на инвестицию в недвижимость нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион;
- все верно.
- вероятностью того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики;
- вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости;
- вероятностью наступления критического значения, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес инвестор не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь;

225 Основные условия применения доходного подхода:

- Приведение будущей стоимости денежных потоков к текущей с использованием техники сложного процента;
- объект недвижимости находится в процессе строительства;
- если доход нестабилен и нестабилен рынок;
- все верно.
- ожидается проведение реконструкции объекта за прогнозируемый период владения;

226 Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении:

- привлечения к его исполнению наиболее квалифицированных
- привлечения средств для его выполнения;
- целесообразности проекта; его стоимости и окупаемости;
- оценки застройщика;
- этапов инвестиционного проекта;

227 к экономическим факторам при оценке инвестиционного проекта относятся:

- положение конкурентов;
- ценообразование;
- процентные ставки по кредитам;
- все верно.
- спрос заказчика;

228 Инвестиционная программа объекта выставяемого на конкурс включает в себя:

- оценку экономического положения объекта;
- проект реконструкции объекта;
- объемы инвестиций;
- все верно.
- источники инвестиций;

229 Финансовое обоснование инвестиционного проекта решает задачи:

- финансирование инвестиционного проекта;
- системы подбора потенциальных приобретателей недвижимости;
- определение денежных потоков и финансирование инвестиционного проекта.
- снижение инфляционных процессов;
- определение денежных потоков;

230 Цена оценки инвестиционного проекта состоит в обеспечении:

- привлечения средств для его выполнения;
- привлечения к его исполнению наиболее квалифицированных
- целесообразности проекта, его стоимости и окупаемости.
- целесообразности проекта;
- его стоимости и окупаемости;

231 Расчеты по методу ДДП состоят из этапов:

- Прогноз потока будущих доходов (расходов) и предполагаемой перепродажи объекта недвижимости (реверсии), даже если в действительности продажа не планируется;
- Приведение будущей стоимости денежных потоков к текущей с использованием техники сложного процента;
- Расчет ставки дисконта;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.
- ожидается проведение реконструкции объекта за прогнозируемый период владения;

232 Величина прогнозного периода определяется исходя из следующих тенденций:

- Оценщик стремится сократить его продолжительность для обеспечения большей реалистичности прогнозов;
- Периодичность поступления будущих доходов может быть различной;
- все верно.
- Оценщик обязан продлевать прогнозный период для выявления тенденций в получении денежных потоков и их величине;
- Продолжительность прогнозного периода должна соответствовать сроку службы объекта.

233 Доход от объекта собственности в первый год составил 20000, во второй - 70000, в третий - 40000, в четвертый - 65000. какой из методов оценки предпочтительнее:

- дисконтированных денежных потоков;

- метод сравнения продаж;
- капитализации дохода;
- в зависимости от договоренности с заказчиком;
- в зависимости от цели оценки на основе принципа замещения и вклада.

234 Дисконтированию денежных потоков характерно:

- денежные потоки могут быть произвольно изменяющимися, неравномерно поступающими и отличающимися уровнем риска;
- процесс расчета на-стоящей стоимости заключается в дисконтировании каждого денежного потока соответствующей ему нормой дисконтирования и последующем сложении всех полученных значений настоящей стоимости;
- позволяет определять настоящую стоимость будущих денежных потоков;
- рассчитывают прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;
- все верно.

235 Что из ниже перечисленного относится к основным характеристикам доходного подхода:

- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходи-мых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);
- учет износа (обесценения) оцениваемых улучшений в период эксплу-тации под воздействием различных факторов;
- принцип «замещения»;
- оценка имущества методом выигрыша в се-бестоимости.
- сбор информацию о среднесрочных ставках арендной платы;

236 Из следующих утверждений выберите наиболее корректные:

- Снижение коэффициента оборачиваемости запасов означает, что ликвидность компании повышается.
- Так как коэффициент доходности активов (ROA) измеряет эффективность использования активов (без рассмотрения источников их финансирования), то две компании с одинаковыми значениями операционной прибыли (ЕВIT) должны иметь одинаковое значение коэффициента ROA.
- Если коэффициент покрытия процентов относительно высок, то компания способна расплатиться по обязательствам.
- Высокие значения коэффициентов текущей ликвидности и быстрой ликвидности всегда являются индикаторами хорошего управления компанией с точки зрения ликвидности.
- Если некоторыми специальными действиями фирма может увеличить коэффициент ROA, то увеличится и значение доходности собственного капитала ROE (так как между ними существует линейная связь).

237 компания х имеет коэффициент текущей ликвидности коэффициент покрытия, равный 0,5. какие из следующих решений позволят улучшить (увеличить) это значение?

- 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.

238 Гарантия возврата ипотечного кредита обеспечивается:

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

239 Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость – это:

- все верно.
- работа с банком по получению кредита под инвестиционный проект;
- объем средств, которые инвестор готов вложить в инвестиционный проект;
- размер капиталовложений, предусмотренных инвестиционным проектом;
- объем площадей застройки в квадратных метрах;

240 Рынок инвестиций когда:

- есть спрос на инвестиции, но нет инвесторов;
- есть предложение инвестиционных средств, но нет инвестиционных
- есть спрос и предложение на инвестиционные проекты;
- есть предложений инвестиционных проектов.
- есть предложение инвесторов и спрос на инвестиции;

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

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

242 Методом сравнения продаж целесообразно оценивать:

- школы, другие учебные заведения;
- земельные участки.
- культовые сооружения;
- вокзалы;
- больницы, другие медицинские учреждения;

243 Существуют следующие возможные соотношения между объектом оценки и сопоставимыми продажами:

- Сопоставимая продажа на 10% хуже оцениваемого объекта, процентная поправка к цене сопоставимой недвижимости составит плюс 0,11, или 11%;
- Объект лучше сопоставимой продажи на 10%, цена сопоставимой продажи должна возрасти;
- Объект на 10% хуже сопоставимой продажи. Цена сопоставимого объекта уменьшается;
- все верно.
- Оцениваемый объект и сопоставимая продажа имеет одинаковые характеристики - в этом случае поправок не требуется;

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

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

245 При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:

- сравнительно новые объекты;

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

246 Метод количественного анализа заключается:

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

247 Метод компании-аналога отличается от метода рынка капитала тем, что:

- использует более детальную информацию о компании
- используется большее число мультипликаторов
- ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом
- ничего из вышеперечисленного
- используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг

248 Метод сделок отличается от метода рынка капитала тем, что:

- ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом
- все верно
- используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг
- использует более детальную информацию о компании
- используется большее число мультипликаторов

249 Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода сделок тем, что:

- используется большее число мультипликаторов
- 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
- ничего из вышеперечисленного
- использует более детальную информацию о компании

250 Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода рынка капитала тем, что:

- используется большее число мультипликаторов
- 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
- ничего из вышеперечисленного
- использует более детальную информацию о компании

251 Алгоритм рыночного метода оценки недвижимости:

- Выявление недавних продаж на рынке, проверка информации о сделке и корректировка стоимости сопоставимых объектов на основе принципа вклада
- Выявление недавних продаж на рынке и проверка информации о сделке
- Выявление недавних продаж на рынке и внесение качественных поправок в оцениваемый объект;
- Суммирование будущих доходов.

- Проверку информации о сделке и выявление условий продажи;

252 Метод сравнения продаж основывается на принципах:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

257 Порядок расчета ВРМ:

- стоимость дан-ного объекта получают умножением усредненного мультипликатора на прогнозируемую величину дохода отданного объекта;
- для каждого аналогичного дохода рас-считывают мультипликатор дохода;
- выводят усредненное зна-чение мультипликатора для всей группы объектов;
- все верно.
- определяют отношение цены ана-логичного объекта к ежегодному доходу его владельца, приме-ним к тем объектам, функционирование которых приносит доход;

258 Метод валового рентного мультипликатора представляет собой:

- отношение цены оцениваемого объекта к ежегодному доходу его владельца, применим к тем объектам, функционирование которых доход не стабилен;
- отношение цены аналогичного объекта к ежегодному доходу его владельца, применим к тем объектам, функционирование которых приносит доход;
- отношение цены оцениваемого объекта к ежегодному доходу его владельца, применим к тем объектам, функционирование которых приносит доход;
- отношение цены аналогичного объекта к ежегодному дисконтированному доходу его владельца.
- отношение цены оцениваемого объекта к ежегодному капитализированному доходу его владельца;

259 Оценка недвижимости предприятия с помощью валового рентного дохода ВРМ проводится следующим образом:

- рассчитывается отношение цены аналогичного объекта к валовой ренте его владельца;
- рассчитывается отношение цены аналогичного объекта к валовой ренте его владельца;
- рассчитывается отношение цены оцениваемого объекта к валовой ренте его владельца;
- все не верно.
- рассчитывается отношение цены аналогичного объекта к дисконтированному доходу по ренте его владельца;

260 Срок действия отчета об оценке начинается с:

- последней отчетной даты
- даты составления отчета об оценке
- даты оценки
- даты оплаты услуг оценщика
- даты осмотра объекта оценки

261 Отчет об оценке актуален если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом – оценки прошло не более:

- восьми месяцев
- трёх лет.
- одного года
- трёх месяцев
- шести месяцев

262 Отчет об оценке стоимости предприятия включает разделы:

- пояснительную записку к бухгалтерскому балансу
- основные факты и выводы
- анализ финансового состояния
- все верно
- расчет ликвидационной стоимости бизнеса

263 Основанием составления Отчета об оценке является договор на оценку заключенный в:

- письменной форме и требующий нотариального удостоверения
- устной форме
- письменной форме и не требующий нотариального удостоверения
- все верно.
- письменной или устной форме на усмотрение сторон

264 Отчет об оценке не должен отражать:

- расчеты и пояснения к расчетам
- итоговое заключение стоимости, полученное не по правилам округления
- значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке
- все верно.
- обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов

265 Отчет об оценке актуален, в случае если с даты составления отчета об оценке до даты:

- совершения сделки с объектом оценки прошло не более 12 месяцев
- до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев
- до даты публичной оферты объекта оценки прошло не более 3 месяцев
- все верно.
- публичной оферты объекта оценки прошло не более 12 месяцев

266 Фактор фонда замещения это:

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

267 Накопление денежной единицы за период это:

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

268 Функциями сложного процента являются:

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

269 Процедуры оценки состоят из следующих этапов:

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

270 Что является обратной величиной текущей стоимости единицы:

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

271 какая функция позволяет определить стоимость накопления известных равновеликих

взносов при заданной процентной ставке и периоде накопления:

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

272 Условия финансирования сделки предполагает:

- Если условия финансирования сделки купли — продажи объекта недвижимости нетипичны, то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.
- Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки;
- Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой;
- все верно.
- Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта;

273 В соответствии с нормативными актами по переоценке основных средств какой вид стоимости должен определять эксперт-оценщик:

- ликвидационную;
- остаточную;
- восстановительную;
- рыночную;
- все верно.

274 к вещным правам на объект собственности можно отнести:

- право собственности и исключительное право;
- право собственности и право преимущественного приобретения;
- право преимущественного приобретения и сервитут;
- все верно.
- право собственности и сервитут;

275 На государственном уровне для объектов оценки, принадлежащих полностью или частично государственной собственности, оценка производится в обязательном порядке в случаях:

- приватизации;
- продажи;
- передачи в аренду;
- все верно.
- обязательного страхования;

276 Оценщик несет ответственность за точность расчетов стоимости:

- только на определенную дату - «дату проведения оценки»;
- только на определенную дату - «дату осмотра оценки»;
- на протяжении гарантийного срока проведенной оценки;
- только когда считает необходимым;

- все верно.

277 Оценщик вправе отказаться от проведения оценки, если:

- заказчик не предоставил необходимую информацию об объекте оценки
 заказчик не обеспечил соответствующие договору условия работы
 заказчик нарушил условия договора
 не выполнены условия финансирования.
 заключив договор на проведение оценки, оценщик не вправе отказываться от проведения оценки;

278 Субъектами оценочной деятельности являются:

- 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
 клиенты оценочных компаний
 физические лица, работающие в оценочных компаниях

279 Основные понятия оценочной деятельности прописаны в:

- национальных стандартах оценки
 Гражданском кодексе АР
 Государственном законе «Об оценочной деятельности»
 в Постановлении Правительства АР
 все верно.

280 Согласно Законодательству, проведение оценки объектов оценки является обязательным при:

- вовлечении в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично государству, либо муниципальным образованиям
 возникновении спора о стоимости объекта оценки при ипотечном кредитовании
 принятии инвестиционных и управленческих решений
 возникновении спора о стоимости объекта оценки при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов
 все верно.

281 Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена:

- в манатах с указанием границ наиболее вероятного диапазона распределения стоимости
 в манатах и валютном эквиваленте в виде единой величины
 в манатах и/или валютном эквиваленте с указанием границ наиболее вероятного диапазона распределения стоимости в рублях в виде единой величины, если договором об оценке не предусмотрено иное
 не имеет значение в какой валюте.
 в манатах в виде единой величины, если используемыми стандартами оценки не предусмотрено иное

282 Отчет об оценке должен быть подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку:

- представителем саморегулируемой организации оценщиков
 руководителем юридического лица
 заключившие трудовой договор с юридическим лицом, а так же руководителем юридического лица
 представителем заказчика услуг по оценке
 представителем национального совета по оценочной деятельности

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

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

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

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

285 Будущая стоимость единичного вложения по сложным процентам это:

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

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

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

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

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

288 Дата оценки это:

- подписания отчета об оценке
- на конкретный день
- на конкретный день в течении 6 месяцев
- в зависимости от заказчика
- любая в течение года

289 Оценщик имеет право:

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

290 Оценщик обязан:

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

291 Информация, используемая в Отчете об оценке должна быть заверена:

- всеми заинтересованными лицами.
- представителем саморегулируемой организации оценщиков
- заказчиком услуг по оценке
- представителем национального совета по оценочной деятельности
- оценщиком

292 Оценщик обязан хранить копии составленных отчетов в течении:

- одного года
- пяти лет
- трех лет
- двух лет
- шести месяцев

293 Выставление на конкурс объектов недвижимости это:

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

294 Оценка бизнеса осуществляется с целью:

- какой-либо части активов предприятия
- купли – продажи предприятия ее владельцем целиком или по частям
- принятия управленческого решения
- купли-продажи акций
- повышения эффективности текущего управления предприятием

295 Жилье используется в качестве:

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

296 Ипотечный кредит выдается:

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

297 Ипотека это:

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

298 Рынок продавца это когда:

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

299 Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

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

300 Управление недвижимым имуществом осуществляется:

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

301 критерий в оценке недвижимости это:

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

302 Из каких работ состоит этап определение проблемы оценки имущества:

- идентификация предприятия, выявление предмета оценки, определение даты оценки, формулировка целей и функций оценки, определение вида стоимости, ознакомление заказчика с ограничительными условиями;
- сбор и систематизация общих данных, сбор и анализ специальных данных, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- все верно.

- анализ конъюнктуры рынка;
- предварительный осмотр предприятия и знакомство с его администрацией, определение исходной информации и источников информации, определение состава группы экспертов-оценщиков

303 Из каких работ состоит информационный этап оценки имущества:

- сбор и систематизация общих данных, сбор и анализ специальных данных, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- предварительный осмотр предприятия и знакомство с его администрацией, определение исходной информации и источников информации, определение состава группы экспертов-оценщиков;
- анализ конъюнктуры рынка;
- все верно.
- идентификация предприятия, выявление предмета оценки, определение даты оценки, формулировка целей и функций оценки, определение вида стоимости, ознакомление заказчика с ограничительными условиями;

304 Не постоянные факторы анализа конъюнктуры рынка:

- социальные конфликты, стихийные бедствия, политические кризисы.
- инфляция;
- вмешательство государства,
- влияние монополий;
- научно-технический прогресс;

305 Постоянные факторы анализа конъюнктуры рынка:

- инфляция;
- влияние монополий;
- вмешательство государства,
- все верно.
- научно-технический прогресс;

306 Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

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

307 Финансирование строительства жилья производится за счет средств:

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

308 Для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей необходимо иметь следующую информацию:

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

309 При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:

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

310 Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан:

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

311 Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью:

- изучения спроса и предложения, получение информации об оцениваемой и аналогичной продукции .
- 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;

312 Эффективное управление недвижимостью включает в себя подходы:

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

313 Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

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

314 Субъектами оценочной деятельности являются:

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

315 Посредниками рынка недвижимости являются:

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

316 Эластичный рынок недвижимости это когда:

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

317 Объектами оценочной деятельности являются:

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

318 Проведение оценки начинается с:

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

319 Задание на оценку не содержит следующую информацию:

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

320 Недвижимость в долгосрочном периоде:

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

321 Стоимость жилой недвижимости зависит от:

- от физического состояния;
- верных ответов нет
- района города;
- времени постройки;
- все правильно.

322 С ростом доходов населения рынок недвижимости:

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

323 Ликвидность недвижимости:

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

324 Управление недвижимостью это:

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

325 Морские суда относятся:

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

326 Недвижимость – это:

- самолеты;
- станки, оборудование;
- нефть в переработке;
- материальные активы.
- земля, здания, строения;

327 Что неверно - рынок недвижимости подразделяется на рынок:

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

328 Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

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

329 Цель оценки это:

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

330 Целью оценки является:

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

331 Что включает в себя анализ конъюнктуры рынка:

- изучением постоянных и непостоянных факторов конъюнктуры рынка, научно-технический прогресс, влияние монополий, вмешательство государства, инфляция, сезонность и др., социальные конфликты, стихийные бедствия, политические кризисы и др.
- сбор и систематизация общих данных, сбор и анализ специальных данных, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- идентификация предприятия, выявление предмета оценки, определение даты оценки, формулировка целей и функций оценки, определение вида стоимости, ознакомление заказчика с ограничительными условиями;
- все верно.
- предварительный осмотр предприятия и знакомство с его администрацией, определение исходной информации и источников информации, определение состава группы экспертов-оценщиков;

332 Объектами оценочной деятельности являются:

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

333 При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит:

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

334 какой из перечисленных подходов не относится к эффективному управлению недвижимостью:

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

335 Что из нижеследующего не является подходами к оценке недвижимости:

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

336 Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность:

- 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.

337 Основанием для проведения оценки является:

- поручение заказчика на проведение оценки
- трудовой договор оценщика с компанией
- определения суда, арбитражного суда, третейского суда
- поручение саморегулируемой организации оценщика
- требования национального совета по оценочной деятельности

338 Вексель – это:

- договор об отсрочке платежа;
- договор об одновременных выплатах.
- договор о получении кредита;
- ценная бумага, содержащая безусловное, абстрактное обязательство, выданное одной стороной другой стороне;
- именная свидетельствование на получение безвозмездной субсидии;

339 Текущая стоимость акции определяется по формуле:

- $PV = D / r$;
- $PV = D \times r$;
- $PV = D + r$;
- $PV = D \times (1 + t)$.
- $PV = D - r$;

340 Затраты, учитываемые по методу калькуляции при оценке нематериальных активов:

- на проектирование и изготовление изделий;
- на выполнение НИР и ОКР;
- на завоевание рынка;
- на создание соответствующего предприятия;
- все перечисленные.

341 Определение стоимости контрольного пакета акций производится методами:

- стоимости чистых активов;
- капитализация доходов;
- дисконтирование денежных потоков;
- ликвидационной стоимости;
- всеми перечисленными.

342 Методами доходного подхода целесообразно оценивать:

- гостиничный и спортивный комплексы.
- больницы, другие медицинские учреждения;
- вокзалы;
- школы, другие учебные заведения;
- культовые сооружения;

343 Методы определения нормы дисконтирования:

- метод мониторинга;
- метод сранения альтернативных инвестиций;
- метод построения;
- все верны.
- метод выделения;

344 Соотношение между номинальной и реальной нормой дисконтирования:

- $(1+N) = (1+R) \times (1-\text{inf})$;
- $(1+N) = (1+R) \times (1+\text{inf})$;
- $(1+N) = (1+R) / (1+\text{inf})$;
- $(1+N) = (1+R) - (1+\text{inf})$;
- $(1+N) = (1+R) + (1+\text{inf})$;

345 Интервальные мультипликаторы определяются по формуле:

- цена / выручка от реализации;
- цена / денежный поток;
- цена / прибыль;
- все верны.
- цена / дивидентные выплаты;

346 Моментные мультипликаторы определяются по формуле:

- цена / выручка от реализации;
- цена / прибыль;
- цена / балансовая стоимость;
- цена / балансовая стоимость, цена / чистая стоимость активов.
- цена / чистая стоимость активов;

347 Основные этапы метода дисконтированных будущих доходов в оценке бизнеса:

- анализ и прогнозирование инвестиций;
- все верны.
- анализ и прогнозирование валовых доходов;
- анализ и прогнозирование расходов;
- расчет денежного потока для каждого пргнозируемого года;

348 Метод дисконтированных доходов не следует применять:

- если объект функционирует стабильно, т.е. доходы и расходы стабильные;
- все верно.
- если доход не стабилен;
- если нестабилен рынок;
- если объект строительства находится в процессе строительства;

349 Расчет ставки дисконта в зависимости от перспектив развития бизнеса:

- по модели Гордона;
- метод расчета по стоимости чистых активов;
- метод расчета по ликвидационной стоимости;
- все верны.
- метод предполагаемой продажи;

350 какие виды доходов используются при оценке недвижимости методом ДДП:

- эффективный валовой доход;
- все кроме годовой арендной платы.
- потенциальный валовой доход;
- действительный валовой доход;
- годовая арендная плата;

351 Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

- все верны.
- мониторинга стоимости аналогичных объектов;
- назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка;
- принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;
- капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода;

352 Дисконтирование производится по следующей формуле:

- $F = FV / (1+r)^n$
- $F = 1 / (1-r)^n \times FV$
- $F = 1 / (1+r)^n \times FV$
- $F = 1 / (1+r)^n - FV$



353 Метод сделок отличается от метода рынка капитала тем, что:

- 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;
- все верно.
- использует более детальную информацию о компании;

354 Метод отраслевых коэффициентов отличается от метода рынка капитала тем, что:

- используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг;
- используется большее число мультипликаторов
- ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом;
- ничего из вышеперечисленного.
- использует более детальную информацию о компании;

355 Дисконтированный денежный поток для ОИС определяется:

- $Q_n = CF_1 \times (1+i) + CF_2 \times (1+i) + CF_3 \times (1+i) + \dots + CF_n \times (1+i)$;
- $Q_n = CF_1 / (1+i) + CF_2 / (1+i) + CF_3 / (1+i) + \dots + CF_n / (1+i)$;
- $Q_n = CF_1 / (1+i) + CF_2 / (1+i)^2 + CF_3 / (1+i)^3 + \dots + CF_n / (1+i)^4$;
- $Q_n = CF_1 + (1+i) + CF_2 + (1+i)^2 + CF_3 + (1+i)^3 + \dots + CF_n + (1+i)^4$.
- $Q_n = CF_1 \times (1+i) + CF_2 \times (1+i)^2 + CF_3 \times (1+i)^3 + \dots + CF_n \times (1+i)^4$;

356 Расчет дисконтированного денежного потока для ОИС в целях долгосрочного использования:

$Q_n = CF_0 + r_k;$

$Q_n = CF_0 / r_k;$

$Q_n = CF_0 \times r_k;$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) - (П_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \times K_{ед},$

$Q_n = CF_0 - r_k;$

357 Метод остаточного дохода рассчитывается как:

$Q_n / (1 / r_k);$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + (П_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} - П_{од}) \times K_{ед},$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + (П_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \times K_{ед},$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + (П_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \times 1 / ед,$

$V = (C_{ед} / K_{ед}) + (П_{од} / K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \times K_{ед},$

358 Что относится к норме отдачи:

- внутренняя норма отдачи собственного капитала;
- норма процента;
- норма дисконтирования;
- все.
- норма отдачи для заемного капитала;

359 Стоимость оцениваемого объекта с учетом процентной ставки выглядит следующим образом:

$V = (C_{ед} + K_{ед}) \times П_{пр} = (C_{ед} + П_{пр}) \times K$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) / П_{пр} = (C_{ед} \times П_{пр}) \times K$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) / П_{пр} = (C_{ед} \times П_{пр}) / K$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) \times П_{пр} = (C_{ед} \times П_{пр}) \times K$

$V = (C_{ед} + K_{ед}) \times П_{пр} = (C_{ед} - П_{пр}) \times K$

360 капитализация по норме отдачи базируется на предположениях:

- пересчитывает путем дисконтирования каждого будущего платежа соответствующей ему нормой дисконтирования;
- относительно ожидаемых изменений дохода и стоимости оцениваемой собственности в течение срока проекта;
- пересчитывает будущие платежи в настоящую стоимость собственности;
- все верно.
- пересчитывает путем капитализации с применением расчетных моделей;

361 Чем выше коэффициент капитализации при оценке бизнеса, тем выше рыночная стоимость:

- верно, если объект имеет хорошие ретроспективные данные
- верно
- неверно
- верно, если объект планирует иметь стабильных показателей хозяйственной деятельности
- верно, если объект не имеет стабильных показателей хозяйственной деятельности

362 Ипотечная постоянная – это:

- отношение периодического платежа к сумме кредита;
- отношение суммы кредита к годовой процентной ставке;
- отношение суммы кредита к размеру периодических платежей;
- отношение суммы кредита к периодическим платежам.
- размер периодического платежа, помноженный на годовую

363 Метод Инвуда предполагает:

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

364 Метод хоскольда предполагает:

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

365 Метод Ринга предполагает:

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

366 Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:

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

367 Ставка капитализации собственного капитала состоит:

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

368 Стоимость недвижимости методом прямой капитализации определяется:

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

369 Ставка капитализации методом кумулятивного построения определяется:

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

370 При определении ставки капитализации методом связанных инвестиций учитываются:

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

371 Оценка земли методом прямой капитализации осуществляется:

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

372 Эффективность заемного капитала обеспечивается при условии:

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

373 Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:

- сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом;

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

374 как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал (R_m)?

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

375 какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе капитализации?

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

376 Систематические риски инвестирования в недвижимость связаны с:

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

377 Ретроспективные данные финансовой отчетности используются для целей проведения:

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

378 Подход к оценке представляет собой:

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

379 Основанием для проведения оценки является:

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

380 Метод прямой капитализации это:

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

381 Чистый операционный доход это:

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

382 Финансирование строительства жилья производится за счет:

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

383 к финансово-кредитным механизмам финансирования жилищного строительства относятся:

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

384 Индексирование закладных инструментов используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:

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

385 Основные этапы применения затратного подхода:

- оценка восстановительной стоимости оцениваемого здания;
- расчет выявленных видов износа;
- оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- Приведение будущей стоимости денежных потоков к текущей с использованием техники сложного процента.
- оценка рыночной стоимости земельного участка;

386 Физический износ отражает:

- 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.);

- изменение физических свойств объекта недвижимости с течением времени в результате воздействия эксплуатационных и природных факторов;
- снижение стоимости объекта недвижимости вследствие технического прогресса;
- все перечисленное.

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

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

388 Величина накопленного совокупного износа это:

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

389 Функциональный износ это:

- когда объект изношен в процессе его эксплуатации и потерял стоимость;
- когда объект физически устаревает;
- когда объект экономически устаревает.
- 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;

390 Для оценки степени физического износа машин и оборудования применяются методы:

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

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

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

392 Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в Азербайджанской Республике:

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

393 Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется:

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

394 к основным характеристикам затратного подхода относятся:

- сбор информации о среднесрочных ставках арендной платы;
- учет износа (обесценения) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;
- оценка имущества методом выигрыша в себестоимости
- оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);
- принцип «замещения»;

395 В оценке износ – это:

- утрата стоимости в связи с изменением спроса;
- все верно.
- утрата стоимости по любой причине;
- утрата стоимости в связи с моральным износом;
- утрата стоимости в связи с изнашиванием, вызванным вредным воздействием окружающей среды;

396 к традиционным методам затратного подхода при оценке бизнеса относят методы:

- равноэффективного аналога
- DCF
- чистых активов
- все верно
- капитализации дохода

397 Для объективной оценки эффективности инвестиций в недвижимость необходимо иметь данные по:

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

398 Затратный подход в оценке недвижимости применяется:

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

399 к объектам специализированной стоимости относится:

- судоремонтные заводы;

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

400 Методы расчета затрат при составлении смет:

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

401 Методы оценки земли:

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

402 Методы затратного подхода в оценке бизнеса:

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

403 Стоимость воспроизводства это:

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

404 При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

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

405 Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:

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

406 Может ли оценщик при проведении оценки привлекать экспертов:

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

407 Может ли оценщик при проведении оценки использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки:

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

408 Оценка стоимости фирменного знака с целью:

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

409 Для определения полной стоимости воспроизводства водного судна применяются методы:

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

410 к условно-постоянным расходам относятся:

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

411 к условно-переменным затратам относится:

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

412 Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

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

413 Для идентификации объектов оценки числящихся на балансе предприятия в составе основных средств используется:

- государственный номер
- номер завода – изготовителя
- инвентарный номер
- все верно.
- кадастровый номер

414 Если объектом оценки является движимое имущество числящееся на балансе предприятия, то основные сведения по нему отражены:

- акте о приемке – передачи основного средства
- все верно.
- в перечне основных средств предприятия
- в инвентарной карточке
- в техническом паспорте объекта оценки

415 Принцип замещения характеризует:

- точку зрения рынка на стоимость объекта, которая определяет как сами потоки денежных средств и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения;
- точку зрения информированного покупателя, который заплатит за объект сумму, не большую стоимости аналогичного объекта одинаковой полезности на том же сегменте рынка и который при прогнозе будущих доходов ориентируется на данные анализа соответствующих покупателей аналогичных объектов;
- точку зрения покупателя на будущие годы и их настоящую стоимость;
- все верно.
- в основе принципа лежит теория изменения стоимости денег во времени;

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

- альтернативности
- ожидания
- замещения
- все верно
- сбалансированности

417 Метод оценки, основанный на экономическом принципе ожидания:

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

418 Процедуры оценки состоят из следующих этапов:

- заключение договора на оценку
- обязательного выезда к заказчику услуг по оценке
- сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки
- определение итоговой величины стоимости объекта оценки
- применения подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

419 Подход к оценке бизнеса, основанный на принципе ожидания:

- сравнительный
- доходный
- затратный
- все верно
- рыночный

420 Принципы, обусловленные действием рыночной среды:

- все верно.
- полезность, замещение;
- Наилучшее и наиболее эффективное использование;
- Остаточная продуктивность, вклад;
- Зависимость, изменение;

421 Принципы, основанные на представлениях потенциально-го собственника:

- Полезность, замещение;
- Остаточная продуктивность, вклад;
- Зависимость, изменение;
- все верно.
- Наилучшее и наиболее эффективное использование;

422 Принципы, вытекающие из процесса эксплуатации собственности:

- Полезность, замещение;
- Остаточная продуктивность, вклад;
- Зависимость, изменение;
- все верно.
- Наилучшее и наиболее эффективное использование;

423 Смысловая нагрузка термина износ для оценщика в МСО:

- стоимость возмещения изначальных затрат на приобретение активов;
- стоимость внешнего устаревания;
- равна амортизационным начислениям;
- возмещение потери стоимости относительно суммарной стоимости приобретения.
- стоимость технического устаревания;

424 Цена в соответствии с МСО это:

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

425 Область применения МСО №2:

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

426 Определения, относящиеся к МСО №2:

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

427 Термины бухгалтерского учета, применяемые в МСО №2:

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

428 Термины бухгалтерского учета, применяемые в МСО №2:

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

429 Остаточная стоимость возмещения в соответствии с МСО №2 определяется:

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

430 Потребительская стоимость в соответствии с МСО №2 это:

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

431 Область применения МСО №3:

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

432 какие определения соответствуют МСО №3:

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

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

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

434 Имущество, оцениваемое в целях финансовой отчетности, оценивается следующим образом:

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

435 Инвестиционная стоимость в соответствии с МСО №3 это:

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

436 Область применения МСО №1:

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

437 Главная особенность ЕСО состоит в том, что:

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

438 Функции Совета по стандартам США:

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

439 Специализированное имущество и имущество с ограниченным рынком в соответствии с МСО №3:

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

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

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

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

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

442 Основными задачами системы стандартизации услуг в области оценки являются:

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

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

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

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

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

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

- 1-4
- 4
- 5,6,7

- 2,3,4
- 4,5

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

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

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

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

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

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

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

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

450 Ликвидационная стоимость определяется:

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

451 . к нематериальным активам относятся:

- Гудвилл;
- Имущественные права;
- Интеллектуальная собственность;
- все верно.
- Отложенные или отсроченные расходы;

452 В разделе согласование результатов Отчета об оценке должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных:

- представлений
- методов
- подходов
- пояснений
- разъяснений

453 Для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- все верно.
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;

454 Полная стоимость замещения это:

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

455 Ликвидационная стоимость определяется:

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

456 Рыночной считается цена когда:

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

457 Стоимость в использовании (потребительская стоимость):

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

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

- Принцип ожидания

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

459 Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

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

460 Верно ли утверждение: Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами :

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

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

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

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

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

463 Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

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

464 Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?

- стоимость в пользовании;
- стоимость в обмене;
- стоимость для конкретного инвестора;
- все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

- стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;

465 к формам проявления стоимости в обмене относятся:

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

466 Дата оценки это:

- все не верно
 на конкретный день в течение 6 месяцев
 на конкретный день
 любая в течение года
 подписания отчета об оценки

467 к традиционным методам доходного подхода при оценке бизнеса относят метод:

- равноэффективного аналога
 равноэффективного аналога
 чистых активов
 все верно
 капитализации дохода

468 Подход к оценке представляет собой:

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

469 Интеллектуальная собственность это:

- право на авторство;
 земля и постоянно находящиеся на ней объектов;
 собственность, состоящая из движимых вещей;
 право на неприкосновенность.
 творения человеческого разума и интеллекта;

470 к объектам интеллектуальной собственности относятся:

- произведения кинематографии;
 Музыкальные произведения, произведения живописи;
 произведения литературы и искусства;
 все перечисленные.
 научные труды, научные открытия

471 Основные этапы методы освобождения от роялти:

- определяется ставка роялти;
 все верно.

- рассчитываются ожидаемые выплаты по роялти;
- определяется экономический срок службы патента или лицензии;
- составляют прогноз объема продаж;

472 Случаи, применения метода капитализации:

- когда денежный поток не равновелик
- при ликвидации компании;
- когда планируется, что будущие финансовые результаты компании будут отличаться от настоящих;
- когда компания имеет стабильное положение на рынке.
- когда предполагается, что будущий денежный поток будет расти стабильными темпами;

473 Инвестиции считаются оправданными при условии, что:

- IRR превышает ставку дисконтирования
- IRR превышает безрисковую ставку
- $IRR > 0$
- IRR превышает ставку рефинсирования
- IRR превышает требуемую норму доходности

474 Риск низкой ликвидности связан с:

- вероятностью наступления критического значения, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес инвестор не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь;
- вероятностью воздействия изменения ситуации в отдельном регионе на инвестицию в недвижимость нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион;
- вероятностью того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики;
- все верно.
- вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости;

475 Секторный риск связан с:

- вероятностью наступления критического значения, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес инвестор не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь;
- вероятностью воздействия изменения ситуации в отдельном регионе на инвестицию в недвижимость нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион;
- вероятностью того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики;
- все верно.
- вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости;

476 Риск износа связан с:

- вероятностью наступления критического значения, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес инвестор не сможет продать инвестицию в недвижимость относительно быстро и без финансовых потерь;
- вероятностью воздействия изменения ситуации в отдельном регионе на инвестицию в недвижимость нельзя устранить путем ее перемещения в другой регион;
- вероятностью того, что соотношение спроса и предложения, а соответственно и колебания цен в конкретном секторе (отрасли) экономики;
- все верно.
- вероятностью возникновения дополнительных издержек на строительные работы по устранению последствий воздействия физического, функционального и экономического износов недвижимости;

477 к нематериальным активам относится:

- гудвилл;
- имущественные права;
- интеллектуальная собственность;
- все верны.
- отложенные или отсроченные расходы;

478 Гудвилл присутствует когда:

- внесения вклада в уставной капитал предприятия;
- не может быть отделен от действующего предприятия;
- при наличии избыточной прибыли;
- при наличии избыточной прибыли, не может быть отделен от действующего предприятия.
- принимается на баланс предприятия;

479 Методы доходного подхода в оценке нематериальных активов предприятия:

- метод избыточных прибылей;
- метод преимущества в прибылях;
- метод освобождения от роялти;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- все применяются.

480 Методы затратного подхода в оценке нематериальных активов:

- метод выигрыша в себестоимости;
- метод преимущества в прибылях;
- метод освобождения от роялти;
- метод стоимости создания, метод выигрыша в себестоимости.
- метод стоимости создания;

481 к оборотным фондам предприятия относятся:

- все относятся.
- запаса готовой, но не реализованной продукции;
- складской запас покупных сырья и материалов, полуфабрикатов, комплектующих изделий;
- верных ответов нет
- Дебиторской задолженности, денег на текущих счетах;

482 корректировка может производиться:

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

483 Основными критериями при выборе сопоставимых объектов являются:

- Права собственности на недвижимость;
- Условия и время продажи.
- Условия финансирования;
- Физические характеристики.
- время и периодичность сравниваемых доходов;

484 Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод рентного мультипликатора;
- метод накопительного износа;
- все верно.
- метод сравнительного анализа;
- метод, связанный с анализом парных продаж;

485 корректировка оцениваемого объекта производится следующим образом:

- Если элемент сопоставимой продажи превосходит по размерам тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает по выгодности местоположения, то вносится плюсовая поправка;
- Если элемент сопоставимой продажи не превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же не уступает, то вносится плюсовая поправка;
- Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то оценивается стоимость расхождения;
- все верно.
- Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается минусовая поправка, если же уступает, то вносится плюсовая поправка;

486 Единица сравнения застроенных участков:

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

487 Сбор внешней информации предполагает:

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

488 Для определения объема необходимой информации следует:

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

489 Алгоритм метода рынка капитала:

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

490 Основные критерии отбора компаний – аналогов:

- перспективы роста;

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

491 какой ценовой мультипликатор используется при оценке бизнеса методом рынка капитала:

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

492 В оценке бизнеса методом отраслевой специфики применяются ценовые мультипликаторы:

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

493 Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью:

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

494 Процесс формирования итоговой стоимости сравнительного подхода в оценке бизнеса:

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

495 Основные критерии при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

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

496 Основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект;
- вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов;

- собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым;
- все верно.
- согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода;

497 Преимущества сравнительного подхода заключаются в том, что:

- учитывает ожидаемые доходы
- учитывает соотношение реального спроса и предложения на конкретные объекты
- может быть использован для оценки объектов специального назначения, не имеющих аналогов
- основан на оценке остаточной стоимости существующих активов
- не требует разносторонней финансовой информации

498 В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:

- Ожидания;
- Вклада;
- Замещения;
- все верно.
- Наилучшего и наиболее эффективного использования;

499 Оценщик имеет право:

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

500 При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

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

501 Что такое остаточная стоимость замещения:

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

502 Ресурсный метод оценки относится к:

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

503 Стоимость земли определяется:

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

504 Имущество предприятия может быть ... частью:

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

505 Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

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

506 какие из нижеперечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

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

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

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

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

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

509 какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

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

510 Определите правильную последовательность этапов процесса оценки недвижимости:

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

511 кто может выступить в качестве инвестора, если осуществляется новое строительство объектов недвижимости?

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

512 кадастровая и рыночная оценка земли проводится на основе:

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

513 В соответствии с действующим законодательством, Оценщик имеет права осуществлять оценочную деятельность:

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

514 Договор на проведение оценки должен содержать сведения о:

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

515 Национальными стандартами оценки предусмотрены требования к:

- отчету об оценке
- целям оценки и видам стоимости
- этике оценщика
- определению кадастровой стоимости к оценке недвижимости
- подходам и требованиям к проведению оценки

516 Виды стоимостей, включающие национальные стандарты оценки:

- инвестиционная
- ликвидационная
- рыночная
- справедливая
- кадастровая

517 Стоимость оцениваемого объекта в отчете об оценке указывается:

- в виде единой величины;
- в зависимости от того, как указано в договоре на оценку;
- в виде интервала стоимости;
- в виде отдельных величин по мере оценивания.
- выводится стоимость поэтапно;

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

- в соответствии с принятым европейским законодательством
- с законодательством Азербайджана
- с законодательством США
- все верно.
- в соответствии с международным законодательством

519 Услуга по оценке считается исполненной после:

- подписания договора на оценку
- предоставления результатов оценки заказчику
- согласования результатов оценки с заказчиком
- все верно.
- после передачи отчета об оценке заказчику

520 Отчет об оценке имущества должен быть составлен в соответствии с:

- международными стандартами оценки
- Национальными стандартами оценки
- все верно.
- стандартами оценки США
- Европейским стандартами оценки

521 Согласно МСО выделяют следующие виды стоимости:

- инвестиционная
- действительная
- кадастровая
- ликвидационная

скраповая

522 Из каких работ состоит этап ознакомление с предприятием и заключение договора на оценку:

- предварительный осмотр предприятия и знакомство с его администрацией, определение исходной информации и источников информации, определение состава группы экспертов-оценщиков;
- идентификация предприятия, выявление предмета оценки, определение даты оценки, формулировка целей и функций оценки, определение вида стоимости, ознакомление заказчика с ограничительными условиями;
- сбор и систематизация общих данных, сбор и анализ специальных данных, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
- все верно.
- анализ конъюнктуры рынка;

523 Функции сложного процента:

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

524 Нарастающий аннуитет – это такой вид переменного ипотечного кредита, при котором

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

525 Аннуитет это:

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

526 Расчет фактора фонда возмещения это:

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

527 Расчет взноса за амортизацию денежной единицы:

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

528 Условия продажи и время продажи предполагает:

- Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки;
- Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта;
- все верно.
- Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой;
- Если условия финансирования сделки купли — продажи объекта недвижимости нетипичны, то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

529 Сравнение и сопоставление оцениваемого объекта с объектами-аналогами проводят по компонентам:

- единицам сравнения;
- права собственности на недвижимость;
- местоположению;
- все верно.
- условия и время продажи;

530 Если в договоре не определен конкретный вид стоимости, который нужно определить оценщику, то установлению подлежит:

- балансовая;
- ликвидационная;
- рыночная;
- в зависимости от цели оценки.
- утилизационная;

531 к правовым документам, регулирующим оценочную деятельность в Азербайджане относятся:

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

532 Имущество предприятия может быть ... частью:

- активной
- хозяйственной
- функциональной
- вспомогательной
- рабочей

533 Освобождение члена саморегулируемой организации оценщиков от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд:

- допускается
- допускается по согласованию с саморегулируемой организации оценщиков
- допускается только в зачет требований оценщика к саморегулируемой организации оценщиков
- допускается, но на период не более 12 месяцев
- не допускается

534 Государственный закон Азербайджана Об оценочной деятельности регулирует следующие функции:

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

535 В разделе основных фактов и выводов в Отчете об оценке должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая объект оценки
- итоговая величина стоимости объекта оценки
- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
- обоснование привлечения экспертов
- вид стоимости

536 Нахождение в гражданском обороте — это:

- разрешенная возможность передачи прав собственности на объект недвижимости;
- земельный участок, находящийся в зоне исторической застройки;
- земельный участок, предоставленный в бессрочное пользование без права продажи;
- все верно.
- земельный участок, предоставленный в аренду;

537 Валовой рентный мультипликатор это:

- отношение цены к действительному валовому доходу;
- отношение цены к потенциальному или действительному валовому доходу.
- отношение цены к коэффициенту капитализации;
- отношение цены к чистому операционному доходу;
- отношение цены к потенциальному валовому доходу;

538 При реализации взысканного залога банк:

- всю сумму, полученную от реализации залога, оставляет себе;
- из суммы реализованного залога оставляет сумму кредита и процентов
- все перечисленное верно.
- все сумму залогаемого имущества;
- ссуды на жилищное строительство;

539 В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью равной

- величине кредита;
- выше стоимости кредита и процентов по нему;
- величине кредита и процентов по нему;
- равной стоимости кредита и процентов по нему.
- ниже стоимости кредита;

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

- окупается, если внутренняя ставка дохода равна безопасной ликвидной ставке.
- проект окупаем;
- проект не окупится;

- срок окупаемости совпадает с жизненным циклом проекта;
- окупается в случае безопасной ликвидной ставки доходности.

541 Что представляет собой сумма текущей стоимости потока доходов и текущей стоимости перепродажи за вычетом начальной инвестиции?

- Это внутренняя норма отдачи.
- Это чистая текущая стоимость.
- это норма дохода.
- это норма возврата;
- Это индекс прибыльности.

542 какие из нижеперечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость?

- гибкие условия финансирования;
- износ зданий и сооружений;
- нетрадиционные денежные потоки;
- более низкий уровень риска по сравнению с инвестициями в финансовые
- потенциальный рост стоимости земли;

543 Ставка дохода на капитал строится на базе:

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

544 При дисконтировании денежных потоков проводятся следующие работы:

- определяется ставка роялти;
- все, кроме определения ставки роялти.
- определяется ставка дисконтирования;
- прогнозируется ДП/прибыль, генерируемая нематериальным активом;
- определяется ожидаемый оставшийся срок полезной жизни;

545 Основные методы обоснования нормы дисконтирования при определении стоимости летательного аппарата:

- все верны.
- методом обработки данных по продажам аналогов;
- кумулятивный метод;
- по аналогичным инвестиционным проектам и бизнес-планам;
- по сложившимся ставкам доходности;

546 Чистый приведенный доход это:

- разница между приведенными к настоящей стоимости чистого денежного потока за период инвестиционного проекта и суммой инвестиционных затрат на его реализацию;
- общий доход без их дисконтирования;
- бухгалтерские данные об инвестиционных затратах и доходах;
- разница между приведенными к настоящей стоимости чистого денежного потока за период инвестиционного проекта и суммой затрат по отдельным интервалам инвестиционного проекта.
- дисконтированный общий доход;

547 Для применения метода ДДП необходимы данные:

- определение ЧОД;
- прогнозные величины денежных потоков;
- длительность прогнозного периода;
- все кроме чистого операционного дохода.
- ставка дисконтирования;

548 Для расчета ставки дисконтирования используется:

- метод сложных процентов;
- метод динамики роста цен на недвижимость;
- метод цены капитальных вложений;
- все верны
- метод суммирования;

549 Оценка эффективности инвестиционных проектов на основе дисконтных методов расчета:

- внутренняя ставка доходности;
- индекс доходности;
- чистый приведенный доход;
- все верны.
- период окупаемости дисконтированный;

550 Для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

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

551 При методе дисконтирования денежных потоков производится:

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

552 В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:

- Вклада;
- Ожидания
- сравнения объекта аналога.
- Наилучшего и наиболее эффективного использования;
- Замещения;

553 Метод компании-аналога отличается от метода рынка капитала тем, что

- использует более детальную информацию о компании;
- ориентирован на оценку контрольного пакета акций или стоимости компании в целом;
- используется в большом числе отраслей и форм бизнеса, имеющих широкую номенклатуру производства товаров или оказания услуг;
- ничего из вышеперечисленного.
- используется большее число мультипликаторов;

554 коэффициент капитализации для зданий — это:

- норма дохода, которая отражает отношение части годового дохода, приходящегося на здание, и стоимостью здания;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовым денежным потоком до уплаты налогов и собственным капиталом;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности;
- норма сложного процента, сопоставляющие все будущие денежные потоки в течение срока проекта, с начальными инвестициями.
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовой суммой поступлений от арендной платы за землю, и стоимостью земли;

555 Подход, к оценке стоимости предприятий, основанный на принципе ожидания:

- сравнительный, затратный и доходный
- затратный
- сравнительный
- все верно
- доходный

556 Метод прямой капитализации пересчитывает:

- прямо из данных рынка путем выявления взаимосвязи между годовым доходом и стоимостью методом сравнительного анализа продаж; подобных объектов;
- путем умножения годового дохода на соответствующий коэффициент дохода;
- годовой доход в стоимость собственности путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода;
- все верно.
- не делается отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал;

557 Учет возмещения капитальных затрат в коэффициенте капитализации характеризуется тем, что:

- он не учитывает продолжительность периода планируемых капиталовложений, а также снижение или повышение стоимости имущества в течение этого периода;
- если прогнозируется изменение стоимости актива (потеря или рост), то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала;
- общая ставка капитализации должна удовлетворять рыночным требованиям дохода на обе части инвестиций;
- все верно.
- определяется стоимость какой-либо недвижимости с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам аналогичных по своим характеристикам;

558 Метод Элвуда определения коэффициента капитализации характеризуется тем, что:

- он не учитывает продолжительность периода планируемых капиталовложений, а также снижение или повышение стоимости имущества в течение этого периода;
- если прогнозируется изменение стоимости актива (потеря или рост), то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации возмещения капитала;
- общая ставка капитализации должна удовлетворять рыночным требованиям дохода на обе части инвестиций;
- все верно.
- определяется стоимость какой-либо недвижимости с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам аналогичных по своим характеристикам;

559 коэффициент капитализации для текущего дохода прямо или косвенно учитывает следующие факторы:

- компенсацию за низкую ликвидность

- компенсацию за безрисковые, неликвидные инвестиции;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости недвижимости;
- все верно.
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;

560 Нормы отдачи – это:

- норма дохода, которая отражает отношение части годового дохода, приходящегося на здание, и стоимостью здания;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовым денежным потоком до уплаты налогов и собственным капиталом;
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности;
- норма сложного процента, сопоставляющие все будущие денежные потоки в течение срока проекта, с начальными инвестициями.
- норма дохода, которая отражает взаимосвязь между годовой суммой поступлений от арендной платы за землю, и стоимостью земли;

561 Метод Инвуда применяется для определения:

- коэффициента β
- ставки капитализации
- ставки дисконтирования
- нормы инфляции
- безрисковой ставки

562 Для определения ставки доходности используется:

- коэффициент Шарпа
- модель оценки капитальных активов
- модель Блэка-Шоулза
- модель Гордона
- теория Марковица

563 Показатель P/E рассчитывается как:

- отношение капитализации к EBITDA
- отношение капитализации к выручке
- отношение капитализации к прибыли
- отношение капитала к выручке
- отношение капитала к прибыли

564 Аббревиатурой DPP обозначают:

- дисконтированный денежный поток
- оборачиваемость дебиторской задолженности
- срок окупаемости
- долю долгового финансирования в проекте
- дисконтированный срок окупаемости

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

- ставкой капитализации
- ставкой дисконтирования
- безрисковой ставкой дохода

- нормой отдачи
- нормой возмещения капитала

566 Если ставка дисконтирования снижается на 2%, IRR:

- остается неизменным
- снижается, менее чем на 2%
- снижается на 2%
- повышается
- снижается, более чем на 2%

567 С помощью формулы WACC рассчитывается:

- средневзвешенная стоимость финансирования
- средневзвешенная стоимость заемного капитала
- средневзвешенная стоимость собственного капитала
- средневзвешенная стоимость активов
- средневзвешенная стоимость капитала

568 Денежный поток от реверсии можно спрогнозировать способами:

- прямой капитализацией дохода за год с использованием терминального коэффициента капитализации;
- принятием допущений относительно изменения стоимости собственности за период владения;
- непосредственным назначением цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка и предположений относительно его будущего состояния;
- все верно.
- прямой капитализацией дохода за год, следующий за годом окончания периода владения;

569 какая часть возврата капитала приходится на реверсию:

- для собственности, которая подвержена высокой степени риска реверсионную стоимость рассчитывают на основе прогнозного дисконтирования;
- весь инвестированный капитал возвращается за счет реверсии;
- некоторые инвестиции возвращаются частично за счет потока дохода, а частично за счет реверсии;
- все верно.
- для собственности, у которой чистая настоящая стоимость реверсии превышает чистую настоящую стоимость потока доходов, для компенсации более высокого риска применяют более высокую норму дисконтирования;

570 Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

- кадастровой стоимостью
- балансовой стоимостью
- инвестиционной стоимостью
- стоимость действующего предприятия
- все не верно.
- рыночной стоимостью

571 Ставка дохода на инвестиции – это:

- процентное отношение чистого дохода к заемному капиталу
- процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу
- процентное отношение цены продажи к доходу
- все не верно.

- процентное отношение вложенного капитала к цене продажи

572 Методы, реализуемые в рамках доходного подхода к оценке бизнеса:

- прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков
 дисконтирования денежных потоков
 прямой капитализации
 прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков и равноэффективного аналога
 равноэффективного аналога

573 Индекс прибыльности рассчитывается как:

- отношение вложенных средств к прибыли
 отношение чистой приведенной стоимости денежных потоков к инвестициям
 отношение NPV к инвестициям
 отношение выручки к себестоимости
 отношение доходов к расходам

574 Из следующих утверждений выберите наиболее корректные:

- 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.
 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,
 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
 Все утверждения неверны.
 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.

575 В зависимости от объекта кредитования ипотечные кредиты можно подразделять на:

- ссуды под освоение дачного участка
 ссуды на жилищное строительство; ссуды на приобретение мебели для жилья;
 ссуды для приобретения земельных участков;
 все кроме ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения.
 ссуды на освоение земельных участков под нежилые строения;

576 В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются:

- юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков;
 подрядчику на строительство жилья;
 застройщику на строительство жилья;
 застройщику на строительство жилья, подрядчику на строительство жилья.
 индивидуальному частному предпринимателю торговли на

577 При ипотечном кредитовании объектом залога является:

- земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном
 приобретение земельного участка;
 коттедж;

- строительство жилья;
- все перечисленное.

578 Ипотечный кредит с шаровыми платежами это:

- с переменной ставкой;
- с нарастающими платежами;
- с выплатой только процентов;
- с выплатой только процентов, с замораживанием процентных выплат до истечения срока.
- с замораживанием процентных выплат до истечения срока;

579 Эффективный (действительный) валовой доход определяется посредством:

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

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

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

581 Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:

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

582 Основные операции позволяющие сопоставить разновременные деньги:

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

583 Доходный подход это:

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

584 Подход, к оценке стоимости предприятий, основанный на принципе ожидания:

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

585 Дата оценки это:

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

586 Методы расчета и внесения поправок:

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

587 Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки рассчитывается следующим образом:

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + (П_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \times K_{ед}$,

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) - (П_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} - П_{од}) \times K_{ед}$,

$V = (C_{ед} / K_{ед}) + (П_{од} / K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \times K_{ед}$,

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + (П_{од} \times K_{ед}) = (C_{ед} + П_{од}) \times K_{ед}$,

588 Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$V = (C_{ед} / K_{ед}) + П_{ад}$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) - П_{ад}$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) + П_{ад}$

$V = (C_{ед} / K_{ед}) \times П_{ад}$

$V = (C_{ед} \times K_{ед}) / П_{ад}$,

589 Ликвидационная стоимость– это стоимость:

- суммы затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки
- 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, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования;
- все верно.
- объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов

590 каким образом может быть охарактеризована стоимость в пользовании ?

- ликвидационная стоимость;
- наиболее вероятная стоимость;
- объективная стоимость;
- все верно.
- стоимость для конкретного пользователя;

591 Что из перечисленного не относится к недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом Азербайджанской Республики:

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

592 Государственная регистрация объектов недвижимости обязательна для:

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

593 Передача имущества в доверительное управление:

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

594 Права на недвижимое имущество и сделки с ним регистрируются:

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

595 Право собственности на недвижимость возникает:

- после подписания акта приемки недвижимого имущества;

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

596 Продажа своей доли в совместной общей собственности постороннему лицу производится:

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

597 Сделка считается действительной, если она:

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

598 Подлежит государственной регистрации недвижимость:

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

599 Договор ренты:

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

600 Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

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

601 Специальная стоимость объекта оценки это:

- наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции;
- сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценк в рыночных ценах, существующих на дату оценки с учетом износа;
- стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;
- стоимость объекта, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

- стоимость, для определения которой в договоре об оценке оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной стоимости, указанной в стандартах оценки;

602 Факторы, определяющие величину спроса:

- платежеспособность населения;
- изменения в соотношениях между различными слоями населения, т.е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграции, количество браков и разводов;
- изменения общей численности населения;
- все верно.
- изменения во вкусах и предпочтениях населения;

603 Факторы, определяющие величину предложения:

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- изменения в соотношениях между различными слоями населения, т.е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграции, количество браков и разводов;
- изменения общей численности населения;
- все верно.
- изменения во вкусах и предпочтениях населения;

604 Этапы расширения рынка недвижимости:

- ведется строительство многоквартирных домов, промышленных зданий, торговых центров и офисных зданий, которые финансируются главным образом с целью получения соответствующей прибыли от инвестиций;
- возрастают расходы на общественные улучшения;
- становится возможным легко финансировать проекты различных типов;
- доминирует строительство отдельных жилых домов, которые строятся для потребителей, имеющих достаточные доходы для полной оплаты;
- торговые фирмы расширяют свои мощности и складские помещения.

605 к смешанным методам при оценке бизнеса относят:

- метод чистых активов
- метод капитализации дохода
- метод избыточных прибылей
- все верно
- метод EBO

606 Услуга по оценке считается выполненная после:

- подписания договора на оценку
- предоставления результатов оценки заказчику
- согласования результатов оценки с заказчиком
- все верно.
- передачи отчета об оценке заказчику

607 Девелопмент – это:

- арендный сектор рынка недвижимости;
- сектор рынка, где цены определяются, исходя из взаимодействия рыночных сил предложений и спроса на новые или реконструированные объекты
- юридическое лицо, занимающееся строительством и продажей объектов строительства;
- все верно.

- инвестиционный сектор рынка недвижимости;

608 К условно-постоянным факторам, влияющим на уровень конкретных сделок относятся:

- уровень безработицы.
 правовой характер сделок;
 инфляция;
 пошлины;
 налоги;

609 Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?

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

610 Первоначальная стоимость объекта недвижимости – это:

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

611 Остаточная стоимость объекта недвижимости – это:

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

612 На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости?

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

613 Принципы, основанные на представлении пользователя:

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

614 Принципы, связанные с землей, зданиями, сооружениями:

- Остаточная продуктивность;

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

615 Принципы, связанные с рыночной средой:

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

616 Стоимость в пользовании проявляется в:

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

617 Стоимость в обмене проявляется:

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

618 Экономические оценки природных ресурсов бывают:

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

619 Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком это:

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

620 Принципы, наилучшего и наиболее эффективного использования:

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

- технологическая обоснованность;

621 Метод Инвуда применяется для определения:

- ставки дисконтирования;
 безрисковой ставки;
 ставки капитализации;
 нормы инфляции.
 коэффициента β ;

622 Индекс прибыльности рассчитывается как:

- отношение NPV к инвестициям;
 отношение доходов к расходам;
 отношение чистой приведенной стоимости денежных потоков к инвестициям;
 отношение выручки к себестоимости
 отношение вложенных средств к прибыли;

623 Чем выше коэффициент капитализации при оценке бизнеса, тем выше рыночная стоимость:

- верно;
 верно, если объект имеет хорошие ретроспективные данные;
 неверно;
 верно, если у предприятия имеется инвестиционный проект реализации в перспективе.
 верно, если объект не имеет стабильных показателей хозяйственной деятельности;

624 Себестоимость разработки объекта интеллектуальной собственности состоит из:

- стоимости выполнения НИР и ОКР;
 изготовления опытного образца;
 разработки эскизного и технического проекта;
 все верно.
 разработки технической документации, испытаний опытного образца;

625 При определении стоимости интеллектуальной собственности какие затраты учитываются:

- на создание технологической документации;
 на поисковые работы;
 на создание конструкторско-технической;
 все.
 на создание экспериментальных образцов;

626 В результате повышения инвестиционной привлекательности объектов доходной недвижимости происходит:

- снижение арендной платы;
 коэффициенты капитализации растут, растет уровень риска;
 ставка доходности инвестиций в недвижимость падает;
 все верно.
 стоимость строительства превышает стоимость объектов недвижимости;

627 Выбирая один инвестиционный проект из нескольких, в первую очередь следует руководствоваться:

- IRR

- PI
- NPV
- DPP
- PP

628 Вы рассматриваете инвестиционный проект. Предположим, что первоначальные инвестиции и денежные потоки увеличиваются в 2 раза. В этом случае IRR:

- увеличится, а NPV останется тем же
- останется тем же, а NPV увеличится
- увеличится, а NPV уменьшится
- увеличится вместе с NPV
- NPV и IRR не изменятся

629 Вы рассматриваете инвестиционный проект и получаете следующие результаты: период окупаемости - 1 год, NPV отрицательный, IRR положительный. Такое возможно:

- да
- нет, так как проект с отрицательным NPV должен иметь отрицательный срок окупаемости
- нет, так как проект с положительным IRR должен иметь положительный NPV
- нет, так как проект с такой быстрой окупаемостью должен иметь положительный NPV
- нет, так как проект с такой быстрой окупаемостью не может иметь положительный NPV

630 Срок полезной службы для ОИС оценивается с учетом следующих факторов:

- все верны.
- остающийся срок по контракту;
- остающийся технологический и функциональный срок службы;
- остающийся физический срок службы;
- Остающийся юридический срок службы;

631 Расчет стоимости роялти

- $R = Pr - Ц;$
- $R = Pr / Ц;$
- $R = Pr + Ц;$
- $R = Pr / NPV.$
- $R = Pr \times Ц;$

632 Ставку капитализации можно рассчитать как:

- Отношение потенциального валового дохода к цене продажи;
- Отношение цены продажи к чистому операционному доходу;
- Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу;
- Отношение чистого операционного дохода к цене продажи;
- берется за основу прибыль отрасли с учетом рисков.

633 Ставка дохода на инвестиции – это:

- процентное отношение вложенного капитала к цене продажи;
- процентное отношение цены продажи к доходу;
- процентное отношение чистого дохода к вложенному капиталу;
- произведение чистого дохода к заемному капиталу
- процентное отношение чистого дохода к заемному капиталу;

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

- ставкой капитализации
- все не верно.
- безрисковой ставкой дохода;
- нормой возмещения капитала;
- ставкой дисконтирования;

635 Процентная ставка, которая используется для пересчета годового дохода в рыночную стоимость объекта, называется

- ставкой дисконтирования;
- нормой возмещения капитала;
- все ответы неверны.
- ставкой капитализации
- безрисковой ставкой дохода;

636 к традиционным методам затратного подхода при оценке бизнеса относят методы:

- чистых активов;
- дисконтирования денежных доходов;
- капитализации дохода;
- сравнительного аналога.
- равноэффективного аналога;

637 При расчете NPV:

- учитываются все доходы и расходы по проекту
- не учитываются доходы и расходы по инвестиционной деятельности
- в зависимости от специфики проекта учитываются доходы и расходы по разным видам деятельности
- учитываются только доходы по операционной деятельности
- не учитываются доходы и расходы по финансовой деятельности

638 Правило NPV гласит:

- NPV не влияет на принятие решение о начале реализации проекта
- приступать к реализации проекта стоит при $NPV > 0$
- приступать к реализации проекта стоит при $NPV \geq 0$
- приступать к реализации проекта стоит при $NPV < 0$
- приступать к реализации проекта стоит при NPV, отличном от 0

639 Методами затратного подхода целесообразно оценивать:

- больницы, другие медицинские учреждения;
- вокзалы;
- все верно.
- культовые сооружения;
- школы, другие учебные заведения;

640 Метод стоимости создания состоит из этапов:

- рассчитываются затраты на маркетинг;
- Выявляются все фактические затраты, связанные с созданием, приобретением и введением его в действие.

- Определяется полная стоимость замещения или полная стоимость восстановления нематериального актива.
- все верно.
- рассчитываются затраты на приобретение имущественных прав; на освоение в производстве товаров с использованием нематериального актива;

641 Оценка стоимости отдельных элементов имущества предприятия проводится с целью:

- передача недвижимости в аренду
- получения кредита под залог части недвижимости
- продажи какой-либо части недвижимости
- определения стоимости пакета акций предприятия
- страхование недвижимого имущества и определение в связи с этим стоимости страхуемого имущества

642 Оценка стоимости оборудования проводится с целью:

- передаче машин и оборудования в аренду
- оформление залога для обеспечения сделки по кредиту
- продажи некоторых единиц оборудования по ряду причин
- определения величины кадастровой стоимости
- страхования

643 Определение внешнего износа летательного аппарата производится методами:

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

644 Методы оценки износа:

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

645 Эффективный возраст это:

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

646 Фактический возраст это:

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

647 Срок физической жизни это:

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

648 Устранимый функциональный износ оценивается по следующим факторам:

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

649 Оценщик одновременно может быть членом саморегулируемых организаций:

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

650 Методообразующий принцип, заложенный при определении стоимости в рамках доходного подхода:

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

651 При использовании затратного подхода при оценке нематериальных активов используются:

- все верно.
- метод расчета функционального износа;
- метод балансовой стоимости;
- метод стоимости создания;
- метод расчета стоимости замещения;

652 При создании стоимости нематериального актива учитываются следующие затраты:

- на услуги сторонних организаций (например, на выявление ОИС, за выдачу охранных документов);
- на поисковые работы и разработку темы;
- подсчет суммы паушального платежа.
- на уплату патентных пошлин;
- на создание экспериментальных образцов;

653 При оценке стоимости нематериального методом выигрыша в себестоимости учитываются:

- подсчет суммы паушального платежа.

- на уплату патентных пошлин;
- на услуги сторонних организаций (например, на выявление ОИС, за выдачу охранных документов);
- на создание экспериментальных образцов;
- измеряется через определение экономии на затратах в результате его использования;

654 Стоимость в пользовании рассчитывается:

- исходя из текущего использования объект;
- приближается к рыночной стоимости по мере увеличения количества покупателей;
- все верно.
- исходя из тех финансово-экономических параметров, которые наблюдались в начальный период функционирования объекта и прогнозируются в будущем;
- исходя из существующего профиля его использования;

655 Виды вещных прав на имущество:

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

656 Государственной регистрации подлежат:

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

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

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

658 Право собственности прекращается, если собственник:

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

659 Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится с целью:

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

660 Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

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

661 Управление собственностью территории направлено:

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

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

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

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

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

664 Термин имущество для оценщика ассоциируется с:

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

665 Причины отмены лицензирования на оценочную деятельность в Азербайджане:

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

666 какие перечисленные сведения соответствуют понятию кадастровая стоимость:

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

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

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

668 При выкупе акций у миноритарных акционеров должна определяться:

- рыночная стоимость
- ликвидационная стоимость
- залоговая стоимость
- инвестиционная стоимость
- налоговая стоимость

669 При реструктуризации компании может определяться:

- рыночная стоимость
- справедливая стоимость
- ликвидационная стоимость
- утилизационная стоимость.
- инвестиционная стоимость

670 Оценочная методология, соответствующая цели оценки и определяемому виду стоимости, выбирается на этапе

- постановки задачи;
- составление плана работ;
- согласование;
- в зависимости от договоренности с заказчиком.
- сбор и обработка данных;

671 Перед первичным размещением акций (IPO) определяется их:

- рыночная стоимость
- ликвидационная стоимость
- залоговая стоимость
- кадастровая стоимость
- справедливая стоимость

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

- ликвидационная
- рыночная
- инвестиционная
- балансовая
- кадастровая

673 Для определения стоимости Оценщику удалось реализовать три подхода к оценке, то итоговый результат стоимости принят по:

- доходному

- сравнительному
- затратному
- дополнительному, на усмотрение профессиональных качеств оценщика
- сравнения продаж

674 Для того, чтобы определить величину регулярного платежа в течение определенного периода времени, чтобы при заданной ставке дохода иметь на счете к концу срока заданную денежную сумму необходимо использовать:

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

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

- ставкой дисконтирования
- все ответы неверны
- ставкой капитализации
- нормой возмещения капитала
- безрисковой ставкой дохода

676 Норма возврата на инвестиции состоит из:

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

677 Общая норма отдачи это:

- 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.
- 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 в течение периода владения, включая реверсию;

678 Расчет общего метода капитализации производится методами:

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

679 коэффициент капитализации собственного капитала определяется по формуле:

- из денежного потока до уплаты налогов вычитанием суммы собственного инвестированного капитала;

- отношение денежного потока до уплаты налогов к сумме собственного инвестированного капитала;
- отношение денежного потока после 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;

680 Виды рисков, характерные для инвестиций в недвижимость:

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

681 Расчет ставки дисконта методом кумулятивного построения включает:

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

682 Денежный поток для собственного капитала можно определить как:

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

683 Метод прямой капитализации это:

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

684 Метод Инвуда заключается в:

- 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.

685 Метод хоскольда заключается в:

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

686 какое из следующих утверждений верно:

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

687 Более высокий процент ссуды в величине залога:

- отталкивает клиентов.
- увеличивает риск банка;
- уменьшает риск банка;
- увеличивает риск банка, привлекает клиентов.
- привлекает клиентов;

688 какая из следующих ставок капитализации учитывает только доход на инвестиции:

- норма отдачи от капиталовложений;
- коэффициент капитализации здания;
- коэффициент капитализации земли;
- норма возврата.
- ставка дохода на собственный капитал;

689 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%:

- 14
- 19
- 21
- 16
- 18

690 как рассчитывается коэффициент капитализации на заемный капитал:

- сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала;
- делением суммы годовых выплат на размер кредита;
- делением размера кредита на период выплат;
- делением валового дохода на коэффициент капитализации от заемных средств.
- умножением месячного платежа на число ипериодов;

691 В зависимости от субъекта кредитования ипотечные кредиты выдаются:

- застройщику на строительство жилья;
- индивидуальному частному предпринимателю торговли на
- подрядчику на строительство жилья;
- всем кроме подрядчика на строительство жилья.
- юридическому лицу для создания цеха керамзитоблоков;

692 В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью равной:

- величине кредита;
- выше стоимости кредита и процентов по нему;
- величине кредита и процентов по нему;
- сумме процентных выплат по кредиту.
- ниже стоимости кредита;

693 Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

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

694 Обращение взыскания на заложенное имущество производится:

- по решению суда;
- по решению заемщика кредита.
- по решению кредитодателя;
- при функциональном износе залогаемого имущества.
- при физическом износе залогаемого имущества;

695 Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:

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

696 Что из нижеследующего является подходом к оценке недвижимости:

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

697 Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода:

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

698 Подходы, определяемые стоимость имущества:

- доходный;
- сравнительный;
- затратный;

- прямой капитализации.
- имущественный, рыночный, доходный;

699 к систематическим рискам относится:

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

700 Результат оценки от вида определяемой стоимости:

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