

3002_Ru_Æyani_Yekun imtahan testinin sualları

Fənn : 3002 02_Daşınmaz əmlakın qiymətləndirilməsi

1 Недвижимое имущество: – (выделите неверное)

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

2 Объекты недвижимости классифицируются: (выделите неверное)

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

3 Основными признаками недвижимости являются: (выделите неверное)

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

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

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

5 Какие показатели определяют ценность земли:

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

6 Не является показателем, определяющим ценность земли:

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

7 Согласно Гражданскому законодательству недвижимое имущество складывается из

следующих составляющих:

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

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

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

9 Недвижимое имущество может выполнять функции:

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

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

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

11 Избыточное инвестирование в недвижимость обусловлено:

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

12 Анализ рынка недвижимого имущества способствует решению следующих задач:

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

13 Не является фактором государственного регулирования действующим на рынке недвижимости:

- нормативные акты, регулирующие сделки с недвижимостью;

- Налоговый Кодекс;
- Гражданский Кодекс;
- показатели государственного бюджета;
- экономические законодательные акты.

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

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

15 Факторы общеэкономического положения, действующие на рынок недвижимого имущества:

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

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

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

17 Факторы экономического положения региона, действующие на рынок недвижимости:

- ни один из перечисленных.
- экономическое положение в регионе;
- перспективы экономического развития региона
- уровень занятости населения в регионе;
- все перечисленные;

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

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

19 Фактор социального положения региона оказывающий влияние на рынок недвижимости:

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

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

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

21 Факторы, определяющие количество спроса на рынке недвижимого имущества:

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

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

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

23 Факторы, определяющие количество предложения на рынке недвижимого имущества:

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

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

- предложение неосвоенных земельных участков.
- развитие строительной индустрии;
- платежеспособность населения;
- количество свободных объектов недвижимости;
- соотношение между затратами на строительство и продажными ценами объектов недвижимости;

25 Стоимость жилой недвижимости зависит от:

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

26 С ростом доходов населения рынок недвижимости:

- сначала не реагирует, затем активизируется.
- оживляется;
- замирает;

- не зависит от доходов;
- сначала оживляется, затем идет спад;

27 Посредниками рынка недвижимости являются:

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

28 Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан:

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

29 Управление недвижимым имуществом осуществляется:

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

30 Маркетинговые исследования рынка недвижимости производятся с целью:

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

31 Пользователь недвижимости подбирает для себя:

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

32 На социальную эффективность недвижимости влияет:

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

33 Расположите в хронологической последовательности стадии жизненного цикла объектов недвижимости:

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

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

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

35 Что неверно - рынок недвижимости подразделяется на рынок:

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

36 При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

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

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

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

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

- дифференцированный подход
- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход
- рыночный подход

39 Затратный подход предполагает: (выделите неверное)

- определение потери стоимости объекта в связи с функциональным и экономическими износами
- определение стоимости воссоздания точной копии
- определение потери стоимости в связи с физическим износом
- определение стоимости воссоздания равноценной замены объекта как нового в текущих ценах

- определение обоснованной рыночной цены объекта аналогичного оцениваемому

40 Доходный подход основан:

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

41 Рыночный подход основан:

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

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

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

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

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

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

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

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

- стоимость при упорядоченной ликвидации;
- обоснованная рыночная стоимость в пользовании;
- полная стоимость замещения.

- полная стоимость воспроизводства;
- обоснованная рыночная стоимость при продаже на свободном рынке;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

51 Неявляется условием ограничения оценки недвижимого имущества:

- государственное регулирование деятельности на рынке недвижимого имущества.
- использование информации в любых целях;
- оценка достоверна только на дату указанную в отчете;
- оценка достоверна только в целях указанных в отчете;
- финансовое положение предприятия и финансовые условия ведения бизнеса;

52 Условия ограничения оценки недвижимости:

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

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

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

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

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

55 Какие категории характеризуют стоимость улучшений:

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

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

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

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

- инвестиционный;
- прединвестиционный;
- эксплуатация объекта;
- реконструкция объекта, капитальный ремонт и последующая эксплуатация;
- ликвидация объекта или его репрофилирование.

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

- надежность прогнозирования рыночной ситуации и методы регулирования.
- формирование цены и способ финансирования сделки;

- число потенциальных покупателей и информированность участников сделки;
- степень ликвидности и баланс спроса и предложения;
- форма собственности, отраслевая принадлежность и возможность приватизации;

59 Основные цели инвестирования в недвижимость: (выделите неверное)

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

60 Способы финансирования на рынке недвижимости: (выделите неверное)

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

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

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

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

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

63 Нахождение в гражданском обороте:

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

64 Стоимость: (выделите неверное)

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

65 Затраты: (выделите неверное)

- обычно анализируются с точки зрения возможного покупателя;
- это мера издержек, необходимых для того, чтобы создать объект собственности, сходный с оцениваемым;
- могут не отличаться от той суммы, которую будет готов заплатить возможный покупатель;
- в зависимости от ряда факторов, включая потребности покупателя, наличия равноценных объектов и активность других покупателей, могут быть выше или ниже стоимости на дату оценки;
- денежные средства, необходимые для воспроизводства собственности;

66 Цена: (выделите неверное)

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

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

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

68 Цена:

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

69 Критерий в оценке недвижимости это:

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

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

- учет возможных условий ограничения прав собственности на недвижимое имущество
- поиск и сбор необходимой информации
- определение времени оценки
- определение затрат на текущий ремонт

- выявление влияния на стоимость оцениваемого объекта факторов связанных с ним

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

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

72 Какой из нижеперечисленных утверждений неверен согласно принципу полезности:

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

73 Какое из нижеследующих утверждений не верно согласно принципу ожидания:

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

74 Согласно принципу сбалансированности какое из нижеследующих утверждений неверно:

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

75 Согласно принципу изменчивости неверно следующее утверждение:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

80 Какое из нижеследующих утверждений верно:

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

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

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

82 Наилучшее и наиболее эффективное использование необходимо определить:

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

83 В какие группы объединяются принципы оценки недвижимого имущества:

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

84 К принципам, основанным на представлениях потенциального пользователя относятся:

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

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

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

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

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

87 К принципам, связанным с рыночной средой относятся:

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

88 Не относится к принципам связанным с рыночной средой:

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

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

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

- принципом сбалансированности;

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

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

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

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

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

- вклада.
 замещения;
 конкуренции;
 полезности;
 ожидания;

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

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

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

- вклада.
 замещения
 соответствия
 прогрессии и регрессии
 полезности

95 Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

- иерархии
 полезности
 замещения
 конкуренции
 равновесия

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

- существующие нормы зонирования
- рыночная ситуация
- все перечисленные
- текущий способ использования недвижимости
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости

97 Какой из нижеперечисленных неверен согласно принципу полезности:

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

98 Какой из нижеследующих верен:

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

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

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

100 Согласно принципу сбалансированности какой из нижеследующих утверждений неверен:

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

101 Согласно принципу изменчивости неверно следующее утверждение:

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

102 Какой из нижеперечисленных соответствует сущности принципа соответствия:

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

103 Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

108 Принципы, связанные с рыночной средой:

- зависимость, соответствие.
- ожидание;
- сравнение;

- сопоставимость;
- вклад;

109 Принципы, наилучшего и наиболее эффективного использования:

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

110 Этапы оценки недвижимости: (выделите неверное)

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

111 На этапе согласования полученных результатов:

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

112 На этапе определения задачи оценки:

- выявляются права владения оцениваемой собственностью и их ограничения;
- выявляются цели оценки;
- согласуются методы оценки;
- анализируется полученная информация;
- согласуются объекты и субъекты оценки.

113 На этапе составления плана и договора на проведение оценки:

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

114 Договор по проведению оценки:

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

115 Составленные оценщиком отчеты должны храниться:

- нет необходимости хранить после его предоставления заказчику.
- один год;
- два года;

- три года;
- пять лет;

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

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

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

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

118 Дата оценки имущества:

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

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

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

120 Не является этапом оценки недвижимости:

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

121 Какая операция не проводится на этапе постановки задачи оценки:

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

122 Эта операция совершается на этапе сбора и обработки информации:

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

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

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

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

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

125 Проведение каких операций предполагает согласование итогов оценки:

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

126 Согласование – это:

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

127 Процесс оценки имущества состоит из следующих этапов:

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

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

- экономическая целесообразность варианта использования
- усредненная стоимость имущества

- юридическая правомерность варианта использования
- физическая возможность варианта использования
- максимальная продуктивность объекта оценки

129 Проведение каких операций предполагает согласование итогов оценки:

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

130 Этап сверки заключается: (выделите неверное)

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

131 Основные цели оценки: (выделите неверное)

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

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

133 Дата оценки – (выделите неверное)

- жестко фиксируется в задании на оценку
- определяется в зависимости от цели оценки
- определяется в зависимости от ситуации
- это некоторая фиксированная дата, на которую проводятся все расчеты
- время выполнения работ по оценке

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

139 Первый постулат риска заключается в том, что:

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

140 Второй постулат риска заключается в том, что:

- Понятие риска определяется как мера, но проблема измерения – это не что иное, как то, что измеряется как риск;

- Акцентируя внимание на риске, можно забыть об опасностях;
- Принятое сейчас решение должно быть выполнено к определенному моменту в будущем, наступление которого не всегда возможно;
- Оценки риска субъективны и зависят от социальных установок;
- Отказ от решения на основе наличия экономического риска несет риск упущенной экономической выгоды при благоприятном исходе;

141 Третий постулат риска заключается в том, что:

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

142 К содержанию четвертого постулата риска не относится характеристика:

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

143 Объект-носитель риска – это:

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

144 К понятию ущерба следует отнести:

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

145 Вероятность – это:

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

146 К главным свойствам риска следует отнести:

- Вероятность;
- Случайность;

- Недостоверность;
- Ущерб;
- Достоверность

147 Шанс - это:

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

148 К основным функциям предпринимательского риска относятся:

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

149 Позитивный аспект регулирующей функции риска подразумевает:

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

150 Негативный аспект регулирующей функции риска подразумевает:

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

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

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

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

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

153 Аналитическая функция риска состоит в том, что:

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

154 Классификация рисков имеет своей целью:

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

155 В наиболее общем виде классификация -это:

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

156 Классификация риска –это:

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

157 К основным принципам классификации рисков можно отнести следующие:

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

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

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

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

- Риск инфляции;
- Риск предпринимателя;

- Экономический риск;
- Риск кредитора;
- Дефляционный риск;

160 Можно выделить следующие признаки классификации экономических рисков:

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

161 По характеру последствий различают следующие виды экономических рисков:

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

162 Чистые риски –это риски, которые:

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

163 Спекулятивные риски –это риски, которые:

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

164 По сфере возникновения различают следующие виды экономических рисков:

- Инновационный;
- Инвестиционный;
- Финансовый;
- Торговый;
- Коммерческий;

165 Производственный риск-это риск, который:

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

166 Коммерческий риск - это риск, который:

- Связан со снижением объёмов продаж, повышением закупочной цены товара;
- Связан с невыполнением предприятием своих планов по производству продукции;

- Связан с потерями в процессе финансово-хозяйственной деятельности фирмы;
- Связан с невозможностью выполнения фирмой своих финансовых обязательств;
- Связан с изменением покупательной способности денег, неосуществлением платежей;

167 Финансовый риск -это риск, который:

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

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

- Инвестиционные;
- Торговые;
- Коммерческие;
- Имущественные;
- Финансовые;

169 Природно-естественные риски –это риски, которые:

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

170 Экологические риски –это риски, которые:

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

171 Политические риски –это риски, которые:

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

172 Транспортные риски –это риски, которые:

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

173 Имущественные риски –это риски, которые:

-) Связаны с убытками по причине задержки платежей, не поставки товара, отказа от платежа;

- Связаны с перевозками грузов различными видами транспорта;
- Связаны с возникновением убытков или сокращением прибыли из-за госполитики;
- Связаны с наступлением гражданской ответственности за нанесение ущерба окружающей среде;
- Связаны с потерями имущества предпринимателя по причинам от него не зависящим;

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

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

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

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

176 Риск-менеджмент как сложная система, включающая управляемую и управляющую подсистемы –это:

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

177 Риск-менеджмент как динамичный процесс–это:

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

178 Можно выделить следующие формы риск-менеджмента:

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

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

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

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

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

181 К содержанию метода принятия риска можно отнести следующие высказывания:

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

182 Альтернативными названиями метода принятия риска являются:

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

183 Основными формами управления рисками метода принятия риска являются:

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

184 К содержанию группы методов снижения риска не относятся:

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

185 К группе методов переноса риска относятся:

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

186 Метод переноса риска можно по-другому назвать:

- Метод страхования риска;

- Метод резервирования риска.
- Метод снижения риска;
- Метод предупреждения риска;
- Метод передачи риска;

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

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

188 К основным направлениям метода переноса риска можно отнести:

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

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

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

190 Диверсификация риска предполагает:

- Снижение степени риска и потерь;
- Нейтрализацию риска;
- Перенос рисков в пределы небольшого дочернего предприятия;
- Перераспределение риска в пространстве;
- Перераспределение риска во времени;

191 Метода диверсификации риска можно по-другому назвать как:

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

192 Диверсификация рисков в пространстве достигается следующими путями:

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

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

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

194 Упреждающие методы управления рисками по-другому называются:

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

195 К основным направлениям предотвращения рисков относятся:

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

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

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

197 Система внутреннего лимитирования риска включает следующие направления:

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

198 К основным методам согласия на риск относятся:

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

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

- инвестиционная стоимость;
- рыночная стоимость;

- все ответы неверны
- ликвидационная стоимость;
- налогооблагаемая стоимость;

200 Присущие рынку недвижимости риски можно разделить на следующие группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Количественное сравнение концентрации каждого загрязняющего вещества с его стандартом и агрегация полученных величин в суммарный (скалярный) показатель;

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

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

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

207 Рекреационные затраты это –

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

208 Какими факторами определяются систематические риски:

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

209 Источниками возникновения рисков на рынке недвижимого имущества является:

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

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

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

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

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

212 К факторам общеэкономической ситуации относятся:

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

213 К факторам микроэкономической ситуации относятся: (выделите неверное)

- экономические перспективы развития региона;
- диверсификация занятости работоспособного населения;
- оттоки капитала из региона.
- производство национального дохода и объем промышленного производства;
- притоки капитала в регион;

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

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

215 К факторам природных условий в регионе относятся:

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

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

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

- изменениям общей социально – экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;

217 Факторы, определяющие величину спроса: (выделите неверное)

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

218 Управляемые факторы, учитываемые при оценке земельных ресурсов:

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

219 Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:

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

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

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

221 При оценке квартир коэффициент потребительских свойств не зависит:

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

222 К систематическим рискам относится: (выделите неверное)

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

223 К не систематическим рискам относится: (выделите неверное)

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

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

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

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

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

226 Какой из нижеследующих не соответствует сущности ликвидационной стоимости:

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

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

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

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

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

229 Какой из нижеперечисленных не входит в определение инвестиционной стоимости:

- стоимость для конкретного пользователя;
- субъективная стоимость;
- наиболее вероятная цена;
- стоимость при определенных целях инвестирования;

- ни один из них.

230 Расчет рыночной стоимости должен основываться:

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

231 Какое из нижеследующих не верное:

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

232 Не является условием, учитываемым при определении рыночной стоимость:

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

233 Страховая стоимость рассчитывается на основе:

- стоимости пользователя.
 стоимости замещения или восстановления;
 балансовой стоимости;
 рыночная стоимость;
 инвестиционная стоимости;

234 Оценочная стоимость используется для определения:

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

235 Стоимость отличающаяся от рыночной стоимости согласно стандартам:

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

236 Стоимость не отличающаяся от рыночной стоимости согласно стандартам:

- специальная стоимость.
 инвестиционная стоимость;
 восстановительная стоимость;
 стоимость в обмене;

- ликвидационная стоимость;

237 Какая из нижеследующих обязательная продажная стоимость:

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

238 Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости-

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

239 Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости –

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

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

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

241 К формам проявления стоимости в обмене относятся:

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

242 К формам проявления стоимости в пользовании относятся:

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

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

- все ответы неверны
 инвестиционная;

- стоимость для целей налогообложения;
- залоговая;
- ликвидационная;

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

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

245 Что из нижеперечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:

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

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

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

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

- страховая стоимость.
- полная стоимость замещения
- обоснованная рыночная стоимость
- ликвидационная стоимость
- полная стоимость воспроизводства

248 Ликвидационная стоимость имущества:

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

249 Что такое остаточная стоимость замещения:

- стоимость имущества с аналогичным сроком службы и полезности.
- балансовая стоимость;
- инвентаризационная стоимость;

- стоимость с учетом физического износа;
- стоимость с учетом морального износа;

250 Полная стоимость замещения это:

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

251 Ликвидационная стоимость это:

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

252 Ликвидационная стоимость определяется:

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

253 Стоимость в использовании:

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

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

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

255 Первоначальная стоимость объекта недвижимости – это:

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

256 Остаточная стоимость объекта недвижимости – это:

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

257 На основе какой стоимости рассчитывается страховая стоимость объектов недвижимости:

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

258 Реверсионная стоимость это:

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

259 Стоимость в пользовании проявляется в:

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

260 Стоимость в обмене проявляется:

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

261 Стоимость объекта оценки с ограниченным рынком это:

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

262 Специальная стоимость объекта оценки это:

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

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

263 Закон АР «Об оценочной деятельности» был принят:

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

264 Какой из прав на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации:

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

265 Права собственности на земельный участок охватывают:

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

266 Какой из нижеследующих утверждений верен:

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

267 Согласно законодательству считается ли предприятие недвижимым имуществом:

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

268 Государственный земельный кадастр содержит в себе следующую информацию:

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

269 Может выступать как обременение недвижимого имущества:

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

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

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

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

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

272 Права, требования и обязательства (долги):

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

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

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

274 Гражданское право:

- право пользования, право владения и право распоряжения.
- регулирует отношения охраны общественной безопасности и общественного порядка, защиты жизни и здоровья граждан;

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

275 Право собственности содержит:

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

276 Способы приобретения права собственности могут быть:

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

277 Стандарты оценки:

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

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

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

279 На основании какого решения возможно отчуждение имущества у собственника-

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

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

- решением соответствующих государственных органов о принудительном отчуждении имущества для государственных нужд при условии предварительного и равноценного возмещения;
- фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное;

- фактической передачей этого имущества на основании решения органов местного самоуправления без предварительного и равноценного возмещения;
- решением органов законодательной и исполнительной власти без предварительного и равноценного возмещения.
- фактором государственной регистрации в соответствующих государственных органах;

281 Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества-

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

282 Сервитут это -

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

283 Ипотека это –

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

284 Доверительное управление это -

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

285 Аренда это -

- действия (сделки), влекущие за собой возникновение, изменение, прекращение или передачу прав, также подлежащие государственной регистрации;
- право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества;
- соглашение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты ренты;
- залог недвижимого имущества;

- осуществление доверительным управляющим от своего имени и за вознаграждение в течение определенного договором срока любых правомерных юридических и фактических действий с имуществом, переданным в доверительное управление.

286 Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

291 В республиканской правовой системе отсутствует право:

- право распоряжения вещью.
 владения вещью
 пользования вещью
 собственности на заложенную вещь
 право наследования

292 Субъектами права собственности могут быть: (выделите неверное)

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

293 Право собственности прекращается если собственник: (выделите неверное)

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

294 Публичная собственность может быть:

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

295 Обязанности собственника жилого помещения: (выделите неверное)

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

296 К вещным правам относятся: (выделите неверное)

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

297 Положительный сервитут:

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

298 Отрицательный сервитут:

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

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

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

300 Признается ли недвижимостью в законодательстве АР предприятие:

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

301 Государственный земельный кадастр содержит информацию:

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

302 Составными частями нормы права являются:

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

303 Гражданское право:

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

304 В соответствии с законодательством АР право собственности содержит:

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

- сервитут;

305 Способы приобретения права собственности могут быть:

- ни один из них.
 первоначальные
 производные
 последовательные
 все вышеперечисленные

306 Ответчиком по негаторному иску является:

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

307 Срок исковой давности по вендикационному иску составляет:

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

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

- все вышеперечисленное
 сервитут
 аренда
 арест
 ипотека

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

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

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

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

311 При несоответствии записей Единого государственного реестра прав на недвижимое

имущество и сделок с ним и правоустанавливающего документа

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

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

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

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

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

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

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

315 К «промышленной собственности» не относят:

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

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

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

317 Предприятие выступает как: (выделите неверное)

- все ответы неверны

- объект различных сделок
- субъект различных сделок
- единый производственный комплекс
- объект оценки

318 Под правомочием владения понимается:

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

319 Законодательством предусмотрены следующие формы собственности (выделите неверное):

- личная
- частная
- коллективная
- муниципальная
- государственная

320 Правовая экспертиза обоснованности застройки земельного участка производится с целью:

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

321 Цель управления собственностью административно-хозяйственного органа территории:

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

322 Управление собственностью территории направлено:

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

323 Сервитут это:

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

324 Право собственности предполагает следующие полномочия:

- все ответы верны.

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

325 Виды вещных прав на имущество:

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

326 Государственной регистрации подлежат: (выделите неверное)

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

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

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

328 Имущественные права это:

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

329 Ликвидность недвижимости:

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

330 Управление недвижимостью это:

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

331 Передача имущества в доверительное управление:

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

332 Объектом оценки земельного участка является:

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

333 Права на недвижимое имущество и сделки с ним регистрируются:

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

334 Подлежит государственной регистрации:

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

335 Договор ренты:

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

336 Аренда недвижимости предполагает передачу недвижимости:

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

337 Какая организация разрабатывает Международные стандарты оценки:

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

338 Кто устанавливает критерии при регулировании оценочной деятельности:

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

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

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

340 Для определения объема необходимой информации следует:

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

341 Сбор внешней информации предполагает:

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

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

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

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

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

344 При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра объекта:

- не обязательно.
- обязательно лишь в исключительных случаях;
- всегда обязательно;
- обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;

- обязательно, если заказчик / собственник не представляет подробного описания объекта оценки;

345 При осмотре объекта оценки необходимо провести его фотографирование:

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

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

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

347 При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:

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

348 Рост коэффициента автономии по данным бухгалтерской отчетности свидетельствует:

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

349 Рост коэффициента абсолютной ликвидности показывает:

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

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

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

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

- бизнес план

- рекламный проспект
- балансовый отчет
- счет прибылей и убытков
- годовой отчет

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

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

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

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

354 Эта операция не входит в информационное обеспечение оценки недвижимости:

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

355 Как можно сгруппировать необходимую информацию для оценки недвижимости:

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

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

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

357 Не относится к внешнему информационному массиву оценки недвижимости:

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

358 Является блоком относящимся к внешнему информационному массиву оценки недвижимости:

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

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

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

360 Для определения объема необходимой информации следует:

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

361 Сбор внешней информации предполагает:

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

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

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

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

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

364 Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

- распределения.
- поэтапный;

- равновесия;
- замещения;
- конкуренции;

365 На что основывается оценка недвижимости затратным подходом:

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

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

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

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

- невозможность использования других методов оценки.
- оценка недвижимости с целью страхования;
- переоценка основных фондов;
- оценка объектов используемых с целью получения дохода;
- оценка недвижимости с целью налогообложения;

368 Что является особенностью оценки недвижимости на основе затратного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

- ПЗ / (КЗ + П).
- ПЗ + КЗ + П;
- (ПЗ – КЗ) + П;
- (ПЗ + КЗ) / П;
- (ПЗ – КЗ) * П;

373 К прямым затратам относятся:

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

374 Не относятся к прямым затратам:

- зарплата рабочих.
- стоимость строительных материалов;
- величина инвестиционных вложений в землю;
- затраты на сооружение временных зданий и сооружений;
- расходы по коммунальным услугам;

375 Относится к косвенным затратам:

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

376 Не относится к косвенным затратам:

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

377 Как рассчитывается прибыль предпринимателя:

- все вышеперечисленные варианты верны.
- как денежное вознаграждение за инвестиционный риск предпринимателя;
- как разницу между продажной ценой объекта и расходами на его покупку;

- как разницу между рыночной стоимостью объекта и расходами на его покупку;
- как разницу между стоимостью объекта и суммой прямых и косвенных затрат;

378 Не является методом расчета стоимости недвижимого имущества:

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

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

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

380 Не является вариантом метода стоимостных единиц:

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

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

- 1970, 1980, 1992, 2001.
- 1955, 1969, 1980, 1984, 1991, 2000;
- 1960, 1969, 1981, 1986, 1991, 2000;
- 1955, 1969, 1984, 1991, 2000;
- 1965, 1980, 1991, 2000;

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

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

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

- $TD = I \times (TD_s + D_x) - M$
- $TD = I \times TD_s - D_x + M$
- $TD = I \times TD_s + D_x + M$
- $TD = I \times TD_s + D_x - M$

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

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

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

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

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

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

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

387 Какой подход обычно применяется для оценки недвижимости особого назначения:

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

388 При определении восстановительной стоимости применяется метод:

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

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

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

390 Исходные величины используемые для оценки земли методом техники остатка:

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

391 Алгоритм затратного подхода:

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

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

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

393 Ценность земельного участка как объекта недвижимости будет выше:

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

394 Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:

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

395 Условно постоянные расходы при оценке недвижимости это:

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

396 При оценке земельного участка методом развития используются:

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

- данные сравнения продаж;

397 При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется:

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

398 Метод количественного анализа заключается:

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

399 В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится:

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

400 Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:

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

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

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

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

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

403 Ресурсный метод оценки относится к:

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

404 Стоимость земли определяется:

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

405 Кадастровая и рыночная оценка земли проводится на основе:

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

406 Методика ликвидационной стоимости используется при:

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

407 Не является принципом лежащим в основе сравнительного подхода:

- принцип предложения
- принцип спроса
- принцип ожидания
- принцип равновесия
- принцип замещения

408 Является принципом лежащим в основе сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

412 При оценке земельного участка этой единицей сравнения не пользуются:

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

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

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

414 Какой из нижеследующих элемент сравнения:

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

415 Какой из нижеследующих не является элементом сравнения:

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

416 Не является фактором, относящимся к экономическим особенностям недвижимости:

- состав арендаторов
- эксплуатационные расходы
- условия арендного договора

- функциональная полезность
- качество управления

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

- обязательные денежные корректировки
- процентные корректировки
- денежные корректировки
- имущественные корректировки
- относительные денежные корректировки

418 Какой из нижеследующих является методом внесения поправок:

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

419 Не является методом внесения поправок:

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

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

- логарифмическая функция
- линейная функция
- степенная функция
- дифференциальная функция
- экспоненциальная функция

421 Какой из нижеперечисленных является этапом оценки сравнительным подходом:

- все перечисленные
- анализ территориального рынка недвижимости
- проверка информации по выбранными объектам аналогам
- позиционирование оцениваемого имущества среди выбранных объектов аналогов
- выбор единиц сравнения

422 Не является этапом оценки недвижимости:

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

423 Как определяется валовой рентный мультипликатор (ВРМ):

- $ВРМ = \text{рассчитанная стоимость оцениваемого объекта} \div \text{величину рентного дохода}$

- ВРМ=рассчитанная стоимость оцениваемого объекта делить на потенциальный или действительный валовой доход
- ВРМ=рассчитанная стоимость оцениваемого объекта умноженная на потенциальный или действительный валовой доход
- ВРМ=рассчитанная стоимость оцениваемого объекта плюс потенциальный или действительный валовой доход
- ВРМ=рассчитанная стоимость оцениваемого объекта минус потенциальный или действительный валовой доход

424 Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор:

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

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

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

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

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

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

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

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

- разработать укрупненные нормативные показатели расчета стоимости.
- наличие развитого рынка недвижимости;
- открытость рынка;
- доступность информации о предыдущих сделках;
- наличие специальных служб, накапливающих информацию

429 Какой принцип лежит в основе сравнительного подхода

- принцип полезности
- принцип остаточной стоимости

- принцип вклада
- принцип ожиданий
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

431 Во сколько этапов осуществляется процесс отбора сопоставляемых компаний:

- 5
- 1
- 2
- 4
- 3

432 Чем характеризуется I этап отбора сопоставимых компаний:

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

433 Какие из нижеперечисленных не относятся к основным критериям отбора:

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

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

- количественного признака
- отраслевого признака
- территориального признака
- временного признака
- качественного признака

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

- метод сравнения продаж
- метод рыночной привлекательности предприятия
- метод капитализации дивиденда
- метод отраслевых коэффициентов
- метод разбиения

436 Основные элементы сравнения:

- плодородие

- местоположение и окружение
- налоговые платежи
- избыточная земля
- коммунальные платежи

437 Какой метод применяется для оценки застроенных земельных участков:

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

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

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

439 Какой метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков:

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

440 Чему равен срок предоплаты при аренде жилья:

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

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

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

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

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

443 Рыночный метод (метод сравнения продаж) используется при:

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

444 Что относится к элементам сравнения:

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

445 Метод сравнения продаж основывается на принципах:

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

446 Алгоритм рыночного метода оценки недвижимости:)

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

447 При сравнительном рыночном подходе в оценке недвижимости используются:

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

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

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

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

- проверка правовых отношений оцениваемого объекта;
- проверка достоверности информации о сделке;

- выявление проданных объектов со значительным сроком службы;
- расчет у аналогичных проданных объектов сумму накопленного износа.
- выявление недавно проданных сопоставимых объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

454 Корректировка может производиться:

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

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

- рыночные данные о ценах сделок получены от лица, не заинтересованного в их искажении;
- недвижимость должна быть одного типа;
- участники сделок имели объективное представление о данном сегменте рынка;

- участники сделок не имели какие-либо отношения, которые могли бы повлиять на цены сделок;
- все вышеперечисленное.

456 Методы оценки земли сравнительным подходом:

- метод определения затрат на освоение;
- ресурсный метод;
- техника остатка для земли;
- метод изъятия и вклада;
- метод сравнения продаж и метод переноса.

457 Методы сравнительного подхода:

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

458 Для основательного внедрения доходного подхода обязательно выполнение нижеследующего условия:

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

459 На какой принцип опирается доходный подход к оценке недвижимости:

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

460 На какой принцип недвижимости доходный подход не опирается:

- принцип равновесия
- принцип внешнего влияния
- принцип растущих и снижающихся отдал
- принцип замещения
- принцип конкуренции

461 Вид будущих доходов, на который опирается доходный подход:

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

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

- денежные потоки после уплаты налогов
- чистый операционный доход

- возможные денежные вливания с продажи имущества
- стоимость реверсии
- рентабельность объекта недвижимости

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

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

464 На какие сегменты можно разделить арендный рынок объектов недвижимости:

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

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

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

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

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

467 Как определяется коэффициент капитализации:

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

468 Чему равна сумма чистого операционного дохода и операционных расходов:

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

469 С целью определения стоимости чистых активов обычно в какой статье баланса делаются

корректировки:

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

470 При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

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

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

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

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

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

473 Как определяется действительный валовой доход:

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

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

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

475 При стабильном потоке доходов основным методом оценки является:

- метод прямой капитализации
- метод сравнительных продаж
- метод валового рентного мультипликатора

- метод затрат
- метод дисконтированных денежных потоков

476 Потенциал дивиденда – это:

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

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

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

478 Аннуитет это:

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

479 В операционные расходы входят: (выделите неверное)

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

480 Чистый операционный доход определяется:

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

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

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

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

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

483 Метод Инвуда предполагает:

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

484 Метод Хоскольда предполагает:

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

485 Метод Ринга предполагает:

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

486 Эффективный (действительный) валовой доход определяется посредством:

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

487 Стоимость недвижимости методом прямой капитализации определяется:

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

488 Оценка земли методом прямой капитализации осуществляется:

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

- Путем суммирования прибыли, полученной от реализации продукции
- Путем суммирования и корректировки размера арендной платы;

489 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;
- сложный процент;
- будущая стоимость аннуитета;
- дисконтирование;
- текущая стоимость аннуитета.

490 Метод прямой капитализации это:

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

491 Чистый операционный доход это:

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

492 Определите правильную последовательность алгоритма доходного подхода:

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

493 Ставка дохода на капитал строится на базе:

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

494 Методы определения коэффициента капитализации: (выделите неверное)

- не все ответы верны.

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной выжимки;
- метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат;
- метод Ринга, Инвуда;

495 Способы возмещения инвестированного капитала: (выделите неверное)

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

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

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

497 Методы оценки земли доходным подходом: (выделите неверное)

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

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

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

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

- все указанные.
- без рисковая ставка;
- вознаграждение за низкую ликвидность;
- вознаграждение за риск
- вознаграждение за управление недвижимым имуществом;

500 Стоимость Гудвилла определяется:

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

501 Прирост коэффициента абсолютной ликвидности показывает:

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

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

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

503 Какой из методов оценки применяется при нестабильном потоке доходов:

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

504 Какая из нижеуказанных формул применяется для расчета сложного процента:

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

505 Амортизация денежной суммы – это:

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

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

- модель кумулятивного построения;
- размер компании;
- структура капитала;
- диверсификация клиентуры;
- достоверность ретроспективной информации;

507 Что из нижеуказанного служит инструментом превращения дохода в стоимость:

- ставка дисконта
- остаточная стоимость бизнеса;
- ставка (коэффициент) капитализации
- диверсификация клиентуры

- метод рыночной экстракции

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

- доходный подход
 потенциал дивиденда
 реверсия
 сравнительный подход
 амортизация денежной суммы

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

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

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

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

511 Какие расходы не относятся к операционным (эксплуатационным):

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

512 Что из перечисленного относится к резервам:

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

513 По какой формуле определяется коэффициент дисконта:

- $V_n = (1+r)^{n-1}$
 $S_n = S_0 * (1+r)^n$
 $V_n = 1/(1+r)^n$
 $V_n = S_0 / (1+r)^{n-1}$
 $K = СДИ + НВИ$

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

- взнос на амортизацию денежной суммы
 фактор фонда возмещения
 коэффициент дисконта

- накопление денежной суммы, за период
- фактор аннуитета (Инвуда)

515 Ежедневное накопление денежной суммы - называют:

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

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

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

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

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

518 Что может быть принято в качестве безрисковой ставки:

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

519 Компенсация за риск получения доходов связана с:

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

520 Компенсация за низкую ликвидность объекта недвижимости связана с:

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

521 Как определяют ставку дохода:

- ставкой дисконта
- методом кумулятивного построения

- методом разбиения
- методом выделения
- методом перераспределения

522 Как устанавливаются поправочные показатели:

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

523 Что не является основополагающим для корректировок вложения капитала:

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

524 Какая из нижеследующих формул верна:

- $ЧОД = ЭВД / ОР$
- $ЧОД = ЭВД + ОР$
- $ЧОД = ЭВД \cdot ОР$
- $ЧОД = ЭВД \times 2ОР$
- $ЧОД = ЭВД \times ОР$

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

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

526 Для операционных расходов характерно:

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

527 Собственность юридических лиц на земельные участки приравнивается к:

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

528 Периоды краткосрочной аренды

- до 10 лет

- до 1 года
- до 3 лет
- до 5 лет
- до 15 лет

529 Долгосрочные аренды включают период:

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

530 При методе дисконтирования денежных потоков производится:

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

531 Функции сложного процента:

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

532 Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации это:

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

533 Ставка капитализации собственного капитала состоит:

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

534 При методе дисконтирования денежных потоков производится:

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

535 Для расчета ставки дисконтирования используется: (выделите неверное)

- кумулятивный метод.

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

536 Для расчета ставки дисконтирования используется:

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

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

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

538 Для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

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

539 Чистая текущая стоимость положительна если:

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

540 Текущая стоимость объекта оценки при неравномерных денежных потоках это:

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

541 Ставка дисконта объединяет в себе компенсацию инвестору:

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

542 Норма прибыли при инвестировании в недвижимость должна быть:

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

543 Будущая стоимость единичного вложения по сложным процентам это:

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

544 Фактор фонда замещения это:

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

545 Накопление денежной единицы за период это:

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

546 Основные операции позволяющие сопоставить разновременные деньги:

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

547 Функциями сложного процента являются:

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

548 Что является обратной величиной текущей стоимости единицы:

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

549 Какая функция позволяет определить стоимость будущего дохода при заданном периоде,

процентной ставке и стоимости первоначального вложения капитала:

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

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

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

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

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

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

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

553 Метод дисконтирования дает возможность рассчитать:

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

554 Ставка капитализации методом кумулятивного построения определяется:

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

555 При определении ставки капитализации методом связанных инвестиций учитываются:

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

556 Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков предусматривает:

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

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

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

558 Эффективность заемного капитала обеспечивается при условии:

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

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

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

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

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

561 Под рефинансированием в теории недвижимости понимается:

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

562 Для принятия решения о целесообразности продажи недвижимости следует сравнить:

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

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

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

564 Формой, какого износа является устаревание конструкций:

- никакого из них.
- физического;
- функционального;
- внешнего;
- экономического;

565 На какие категории может быть разделен износ:

- ни один из перечисленных.
- внутренний и внешний;
- устранимый и неустранимый;
- наблюдаемый и рассчитываемый;
- все перечисленные выше;

566 Какой вид износа предполагает разрушение конструкций:

- функциональный износ
- экономический износ
- физический износ
- неустранимый физический износ
- моральный износ

567 К долговременным строениям с неустранимым физическим износом относятся:

- санитарно – техническое оборудование
- инженерные системы, фундаменты, каркасы

- кровля, отделка, водостоки
- водопровод, кровля, отделка
- кровля, каркас

568 Какой вид износа предполагает несоответствие функций объектов недвижимости современным стандартам:

- неустраняемый функциональный износ
- физический износ
- функциональный износ
- устранимый физический износ
- долговременный износ

569 Застройщик установил в доме элементы избыточного комфорта, потратив 20 тыс.долл., а стоимость здания возросла лишь на 16 тыс.долл. Чему равен функциональный износ:

- 1 тыс.долл.
- 4 тыс.долл.
- 2 тыс.долл.
- 3 тыс.долл.
- 5 тыс.долл.

570 Что может быть измерено снижением арендной платы:

- устранимый физический износ
- функциональный износ
- физический износ
- экономический износ
- неустраняемый функциональный износ

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

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

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

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

573 Методы оценки внешнего износа:

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

574 Методы оценки износа: (выделите неверное)

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

575 Эффективный возраст это:

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

576 Фактический возраст это:

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

577 Срок физической жизни это:

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

578 Оставшийся срок экономической жизни это:

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

579 Неустранимый функциональный износ измеряется:

- стоимостью «сверх улучшений»;
- все верны.
- потерей чистого дохода из-за отсутствия, капитализированной по норме капитализации для зданий такого типа, за вычетом стоимости устройства этих улучшений в процессе нового строительства;

- стоимостью переизбытка отдельных элементов;
- потерей чистого дохода из-за наличия переизбыточной стоимости;

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

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

581 Величина накопленного совокупного износа это:

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

582 Функциональный износ это:

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

583 Физический износ отражает:

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

584 Устраняемый функциональный износ оценивается по следующим факторам:

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

585 Формула определения метода эффективного возраста:

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

586 Ипотека – это: кредит под низкий процент;

- кредит под низкий процент;
- деятельность, которой занимается риэлтор;
- форма выплаты % по кредиту;
- кредит под залог недвижимости;
- кредит по договорен

587 Ипотечный кредит – это:

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

588 Рост коэффициента автономии по данным бухгалтерской отчетности свидетельствует:

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

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

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

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

- все указанные.
- без рисковая ставка;
- вознаграждение за низкую ликвидность;
- вознаграждение за риск
- вознаграждение за управление недвижимым имуществом;

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

- модель кумулятивного построения;
- размер компании;
- структура капитала;
- диверсификация клиентуры;
- достоверность ретроспективной информации;

592 Компенсация за риск получения доходов связана с:

- особенностями оцениваемого вида недвижимости
- ликвидностью активов
- превращением недвижимости в денежные средства
- высокими управленческими расходами

- акциями, облигациями

593 Что может быть принято в качестве безрисковой ставки:

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

594 Преимущества ипотечного кредитования определяются: (выделите неверное)

- выгодным вложением средств (цены на недвижимость стабильно растут на 15-30% в год).
 ипотечный кредит – это заемный источник, требующий своевременного и полного возврата;
 получением кредита на длительный срок, за который размер ежемесячных платежей не изменяется в случае повышения стоимости квартиры;
 возможностью оплачивать собственную квартиру, а не арендовать чужую недвижимость, в то время как проценты по кредиту сопоставимы с месячной арендной платой за аналогичную квартиру;
 возможностью зарегистрироваться (прописаться) в квартире, приобретенной по ипотечному кредиту;

595 «Ипотека»: (выделите неверное)

- условия финансирования.
 означает юридически – правовую систему;
 это система включающая порядок определения состояния владения недвижимостью;
 это система включающая порядок определения долгов по недвижимости, последовательно на каждый конкретный момент;
 порядок погашения кредита;

596 Участниками ипотечного кредитования являются: (выделите неверное)

- не все ответы верны.
 банки;
 страховые компании;
 оценочные компании;
 строительные компании;

597 Ипотека – это: (выделите неверное)

- система производственных отношений между строительной компанией и собственником недвижимости.
 разновидность кредита;
 долгосрочный банковский кредит на покупку или строительство жилья;
 это система включающая порядок определения состояния владения недвижимостью;
 получение кредита на длительный срок, за который размер ежемесячных платежей не изменяется в случае повышения стоимости квартиры;

598 Предмет ипотеки – это

- все ответы верны.
 источники кредитования;
 правовые отношения;
 круг объектов недвижимости, которые могут быть использованы в качестве залога;
 условия финансирования;

599 Ипотека может быть установлена на: (выделите неверное)

- воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.
- земельные участки;
- машины и оборудования;
- предприятия, здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры, части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

600 Ипотечный рынок является сегментом:

- все ответы верны.
- рынка ценных бумаг;
- рынка ссудных капиталов;
- валютного рынка;
- финансового рынка;

601 Ипотечные кредиты могут быть классифицированы по различным признакам в зависимости от: (выделите неверное)

- способа финансирования.
- объекта кредитования;
- способа обеспечения гарантии возврата ссуд;
- характера рынка использования ипотечных облигаций;
- характера субъекта кредитования;

602 Система ипотеки подразумевает: (выделите неверное)

- создание условий надежного предоставления долгосрочного кредита под залог недвижимости.
- экономическую и юридическую системы, включающие заключение договора об ипотеке,
- порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый момент времени;
- систему, позволяющую четко установить достоверность прав владельцев на определенную недвижимость;
- влияние на величину дохода владельца недвижимости;

603 Содержание принципа специальности ипотечной системы заключается: (выделите неверное)

- должны быть точно определены доли совладельцев имущества.
- в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников;
- объект недвижимости должен быть точно описан;
- в обязательном внесении всего, относящегося к объекту недвижимости, в поземельные книги или реестры;
- объект недвижимости должен быть достоверно обозначен;

604 Содержание принципа внесения ипотечной системы заключается:

- в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников.
- объект недвижимости должен быть достоверно обозначен;
- должны быть точно определены доли совладельцев имущества;
- объект недвижимости должен быть точно описан;
- в обязательном внесении всего, относящегося к объекту недвижимости, в поземельные книги или реестры;

605 Содержание принципа гласности ипотечной системы заключается:

- должны быть точно определены доли совладельцев имущества.

- все записи и строгость ведения реестров и поземельных книг реальны.
- реестры и поземельные книги должны быть доступны для ознакомления;
- все записи имеют строго юридическое значение;
- в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников;

606 Содержание принципа легальности ипотечной системы заключается:

- в том, что реестры и поземельные книги должны быть доступны для ознакомления;
- в том, что все записи имеют строго юридическое значение;
- в том, что должны быть точно определены доли совладельцев имущества;
- в ведении записей по объектам недвижимости, а не по именам собственников;
- в том, что все записи и строгость ведения реестров и поземельных книг реальны;

607 Содержание принципа достоверности ипотечной системы заключается:

- в том, что должны быть точно определены доли совладельцев имущества;
- объект недвижимости должен быть точно описан;
- в том, что все записи и строгость ведения реестров и поземельных книг реальны;
- объект недвижимости должен быть достоверно обозначен;
- в том, что все записи имеют строго юридическое значение;

608 Существуют следующие общие принципы ипотечной системы: (выделите неверное)

- принцип обязательного финансирования;
- принцип легальности;
- принцип достоверности.
- принцип специальности;
- принцип внесения и гласности;

609 Первичный ипотечный рынок – это: (выделите неверное)

- не все ответы верны.
- сегмент общего кредитно – финансового рынка;
- рынок, непосредственно охватывающий деятельность ипотечных банков и иных финансовых институтов;
- рынок по кредитованию конкретных физических и юридических лиц под залог конкретных объектов недвижимости;
- рынок первичных акций;

610 Основными субъектами первичного рынка являются: (выделите неверное)

- клиенты банка.
- ипотечный банк;
- ссудозаемщики;
- кредиторы;
- риелторы;

611 Процедура оформления кредита ипотечным банком обязательно включает: (выделите неверное) андеррайтинг (процесс определения способности заемщика вернуть кредит и проценты по нему),

- регистрацию залога недвижимости;
- оценку недвижимости;
- составление кредитного договора.
- андеррайтинг (процесс определения способности заемщика вернуть кредит и проценты по нему);
- оформление закладной;

612 Андеррайтинг – это:

- все ответы верны.
- регистрация залога недвижимости;
- оформление закладной на недвижимость;
- выплаты кредитору долгов с процентами из доходов;
- процесс определения способности заемщика вернуть кредит и проценты по нему;

613 Вторичный рынок ипотечных кредитов - это: (выделите неверное)

- рынок по кредитованию конкретных физических и юридических лиц под залог конкретных объектов недвижимости;
- рынок перепродажи ипотечных кредитов одними инвесторами другим;
- рынок где осуществляется продажа ссудозаемщиками выданных им ипотечных кредитов инвесторам;
- сфера обращения ипотечного кредита;
- сегмент общего кредитно – финансового рынка.

614 Общерыночные функции реализуемые на рынке ипотечных кредитов: (выделите неверное)

- регулирующая;
- коммерческая;
- ценовая;
- распределительная и перераспределительная;
- информационная;

615 Коммерческая функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов – это:

- функция получения прибыли;
- функция обеспечивающая процесс складывания рыночных цен;
- функция на основе которого рынок создает правила и устанавливает приоритеты;
- все ответы неверны.
- функция на основе которого рынок производит и доводит до своих участников рыночную информацию об объектах торговли (недвижимости) и ее участниках;

616 Ценовая функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов – это:

- функция на основе которого рынок производит и доводит до своих участников рыночную информацию об объектах торговли (недвижимости) и ее участниках;
- функция на основе которого рынок создает правила и устанавливает приоритеты;
- функция получения прибыли;
- функция обеспечивающая процесс складывания рыночных цен;
- функция обеспечивающая баланс на рынке.

617 Информационная функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов –это:

- Регулирующая функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов –это:
- функция получения прибыли;
- функция на основе которого рынок создает правила и устанавливает приоритеты
- функция обеспечивающая процесс складывания рыночных цен;
- функция обеспечивающая баланс на рынке.

618 Регулирующая функция, реализуемая на рынке ипотечных кредитов –это:

- функция на основе которого рынок производит и доводит до своих участников рыночную информацию об объектах торговли (недвижимости) и ее участниках;
- функция обеспечивающая баланс на рынке;

- функция обеспечивающая процесс складывания рыночных цен;
- функция получения прибыли;
- функция на основе которого рынок создает правила и устанавливает приоритеты.

619 Ипотечное кредитование имеет следующие особенности: (выделите неверное)

- по сравнению с потребительским кредитом ипотечная сумма представляет собой достаточно большую сумму.
- ипотечный кредит это ссуда под строго определенный залог;
- ипотечные кредиты предоставляются на длительные сроки;
- большинство ипотечных ссуд имеет строго целевое назначение;
- ипотечное кредитование выполняет распределительную и перераспределительную функцию;

620 Ипотечные ссуды используются: (выделите неверное)

- для постройки как жилых, так и производственных помещений;
- для приобретения объектов,
- для финансирования сделок с недвижимостью,
- для производственных целей;
- для освоения земельных участков.

621 Особенности ипотечного кредита: (выделите неверное)

- ипотечные кредиты могут обращаться на вторичном рынке;
- ипотечный кредит позитивно сказывается на развитии реального сектора экономики;
- при оформлении кредитного договора используется особый инструмент – закладная;
- ипотечный кредит подвергается государственному регулированию;
- все ответы неверны.

622 Закладная – это:

- денежная сумма, вносимая в Уставной фонд акционерного общества;
- документ, удостоверяющий право временной передачи собственности от должника – заемщика к банку – кредитору в качестве обеспечения оплаты долга (ссуды);
- объект сделки на рынке;
- документ, удостоверяющий передачу сервитута собственнику имущества;
- все ответы неверны.

623 Ипотечный рынок реализует функцию:

- рынка банковских услуг.
- финансового рынка;
- товарного рынка;
- рынка недвижимости;
- рынка ссудных капиталов;

624 Функции рынка ссудных капиталов:

- целевая и финансовая.
- регулирующая и балансирующая;
- аккумулирующая и перераспределительная;
- стимулирующая и производственная;
- компенсирующая и закладная;

625 Вторичный ипотечный рынок - это: (выделите неверное)

- рынок по кредитованию конкретных физических и юридических лиц под залог конкретных объектов недвижимости;
- сегмент общего кредитно финансового рынка;
- это рынок, в котором происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет продажи права требования по ссуде инвестору;
- это рынок, в котором происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации закладных в обезличенные доходные бумаги, и размещение их среди инвесторов;
- не все ответы верны.

626 Основными субъектами вторичного ипотечного рынка являются:

- все ответы верны.
- ипотечные банки и учреждения, специализирующиеся на выдаче ипотечных кредитов под залог недвижимости сроком от 6 месяцев до 27 лет;
- инвесторы и коммерческие банки;
- страховые компании;
- граждане, приобретающие у агентств ценные бумаги;

627 Основные структурные элементы ипотечного кредита: (выделите неверное)

- срок кредитования;
- сумма (размер) кредита;
- закладная;
- процентная ставка;
- не все ответы верны.

628 Основные структурные элементы ипотечного кредита зависят от следующих факторов: (выделите неверное)

- применяемых кредитных инструментов.
- вида, стоимости и состояния недвижимости;
- кредитных процентных ставок;
- величины первоначального взноса и доходов заемщика;
- степени риска и используемого вида страхования;

629 Сумма кредита — это:

- все ответы верны.
- вид, применяемого кредитного инструмента;
- величина первоначального взноса;
- объем денежных средств, предоставляемых залогодателем залогодержателю;
- доходы заемщика;

630 Процентные ставки по кредиту зависят:

- срока кредитования;
- от вида недвижимости;
- все ответы верны.
- условий кредитования;
- от особенностей недвижимости;

631 Процентные ставки могут быть: (выделите неверное)

- фиксированными;
- скользящими;

- гибкими;
- плавающими;
- стабильными.

632 Гибкой называется процентная ставка: (выделите неверное)

- по которой кредитные организации занимают денежные ресурсы у других финансовых институтов на Лондонском межбанковском рынке.
- которая изменяется в течение срока кредитования;
- при которой условия изменения процентной ставки связаны с показателями инфляции;
- при которой условия изменения процентной ставки оговорены заранее и связаны с рыночными индексами;
- при которой условия изменения процентной ставки связаны с показателями ставки рефинансирования;

633 Ставка Libor — это:

- процентная ставка, которая изменяется в течение срока кредитования;
- процентная ставка, при которой условия ее изменения связаны с показателями ставки рефинансирования.
- процентная ставка, при которой условия ее изменения связаны с показателями инфляции;
- усредненная процентная ставка, по которой кредитные организации занимают денежные ресурсы у других финансовых институтов на Лондонском межбанковском рынке;
- гибкая процентная ставка;

634 Срок кредитования связан:

- возрастом заемщика;
- все ответы верны.
- с объемом денежных средств, предоставляемых залогодателем залогодержателю;
- с суммой кредита;
- продолжительностью функционирования объекта недвижимости;

635 Модели ипотечного кредитования различаются следующими схемами выплат: (выделите неверное)

- типовая схема;
- схема с периодическим увеличением суммы взносов;
- схема с изменяющейся суммой выплат.
- схема прогрессирующего дохода;
- схема с ростом платежей;

636 Величина инвестиций по инвестиционному проекту в недвижимость — это:

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

637 Финансирование строительства жилья производится за счет средств:

- застройщика;
- банка;
- спонсоров;
- бюджета;

- из амортизации.

638 Гарантия возврата ипотечного кредита обеспечивается:

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

639 Индексирование закладных инструментов используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:

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

640 Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:

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

641 Ипотечный кредит с шаровыми платежами это:

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

642 Финансовый левиредж это:

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

643 Риск процентной ставки ипотечного кредита это: (12)

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

644 Обращение взыскания на заложенное имущество производится: (3)

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

645 Более высокий процент ссуды в величине залога:

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

646 При реализации взысканного залога банк:

- все перечисленное верно.
- всю сумму, полученную от реализации залога, оставляет себе;
- из суммы реализованного залога оставляет сумму кредита и процентов по нему, оставшуюся часть возвращает владельцу залога;
- дает ссуды на жилищное строительство;
- забирает сумму залогаемого имущества;

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

- окупается, если внутренняя ставка дохода равна безопасной ликвидной ставке.
- проект не окупится;
- проект окупаем;
- срок окупаемости совпадает с жизненным циклом проекта;
- окупается в случае безопасной ликвидной ставки доходности:

648 В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью:

- Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:
- равной величине кредита;
- равной величине кредита и процентов по нему;
- выше стоимости кредита и процентов по нему;
- ниже стоимости кредита;

649 Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

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

650 Чем ипотечное кредитование нового строительства отличается от краткосрочного кредитования коммерческими банками:

- продолжительностью кредита;
- способами возврата основной суммы кредита;
- уровнем процентной ставки;
- целевым назначением кредита;
- ничем не отличается.

651 Ипотечная постоянная – это:

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

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

- периодические платежи возрастают по мере убывания процентной ставки.
- периодические платежи возрастают по оговоренной схеме;
- несколько периодов не производится никаких выплат, а затем накопившиеся проценты присоединяются к основной сумме кредита и производится перерасчет размера периодических платежей в сторону повышения;
- когда не устанавливается срок кредита и размер платежа, а должник возвращает его удобными для себя «порциями», которые суммируются нарастающим итогом до полного погашения кредита;
- периодические платежи возрастают по мере возрастания процентной ставки;

653 Систематические риски инвестирования в недвижимость связаны с:

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

654 Что представляет собой сумма текущей стоимости потока доходов и текущей стоимости перепродажи за вычетом начальной инвестиции:

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

655 Какие из нижеперечисленных особенностей не относятся к инвестициям в недвижимость:

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

656 Основные стадии инвестирования:

- преинвестиционная, инвестиционная, технико-экономическое обоснование.
- преинвестиционная стадия;
- инвестиционная стадия;
- постинвестиционная стадия;
- технико-экономическое обоснование;

657 Классификация инвестиционных проектов по целям инвестирования:

- все перечисленные.

- инвестиционные проекты, обеспечивающие прирост объема выпуска продукции;
- инвестиционные проекты, обеспечивающие расширение ассортимента продукции;
- инвестиционные проекты, обеспечивающие повышение качества продукции снижение себестоимости продукции;
- инвестиционные проекты, обеспечивающие решение социальных, экологических задач;

658 Классификация инвестиционных проектов по совместимости реализации:

- инвестиционные проекты, исключающие реализацию иных проектов;
- инвестиционные проекты, независимые и зависимые от реализации других проектов;
- инвестиционные проекты, независимые и зависимые от реализации других проектов предприятия, инвестиционные проекты, исключающие реализацию иных проектов.
- инвестиционные проекты, зависимые от реализации других проектов предприятия;

659 Классификация инвестиционных проектов по функциональной направленности:

- инвестиционные проекты развития;
- инвестиционные проекты санации;
- инвестиционные проекты, финансируемые за счет финансируемых за счет внутренних источников;
- инвестиционные проекты, финансируемые за счет кредита;
- инвестиционные проекты развития и санации.

660 Стоимость актива в зависимости от характера использования их в хозяйственной деятельности:

- все верны.
- операционная стоимость активов;
- инвестиционная стоимость активов;
- первоначальная стоимость активов;
- операционная стоимость активов, инвестиционная стоимость активов;

661 Стоимость операционных активов в зависимости от стадии их оборота:

- балансовая стоимость.
- первоначальная стоимость актива;
- стоимость актива на конкретной стадии оборота;
- ликвидационная стоимость актива;
- первоначальная стоимость актива, стоимость актива на конкретной стадии оборота, ликвидационная стоимость;

662 Стоимость актива в зависимости от фактора времени:

- стоимость актива в ценах приобретения;
- все, кроме номинальной стоимости актива.
- номинальная стоимость актива;
- остаточная стоимость актива;
- восстановительная стоимость актива;

663 Стоимость актива в зависимости от фактора инфляции:

- номинальная стоимость актива;
- стоимость капитальных амортизируемых активов;
- номинальная и реальная стоимость актива.
- валовая восстановительная стоимость актива;
- реальная стоимость актива;

664 Стоимость актива в зависимости от используемого подхода его оценки:

- концепция рыночной стоимости;
- концепция стоимости замещения;
- все перечисленные.
- на основе соотношения, спроса, предложения, конкуренции;
- формирование цен на активы, аналогичные с рассматриваемыми по функциональной полезности;

665 Методы инвестиционной оценки:

- метод оценки стоимости замещения;
- все перечисленные.
- метод оценки чистого денежного потока;
- метод оценки рыночной стоимости;
- метод балансовой стоимости;

666 Методы балансовой оценки инвестиционного проекта:

- оценка по фактически отражаемой совокупной стоимости активов;
- все, кроме стоимости замещения.
- оценка по стоимости замещения;
- оценка по стоимости производительных активов;
- оценка по восстановительной стоимости активов;

667 Оценка инвестиционной привлекательности предприятия с учетом временного фактора основана на использовании следующих показателей:

- ставка доходности финансового менеджмента;
- срок окупаемости;
- чистая текущая стоимость доходов;
- ставка доходности проекта;
- все верны.

668 Не является характеристикой земельного участка:

- не произведена человеком, а является природным ресурсом
- не имеет заменителей
- неперемещаемая
- в сельском хозяйстве земля является вторичным фактором производства
- обладает плодородием

669 Собственность городских сельских поселений и других муниципальных образований – это:

- государственная собственность
- муниципальная собственность
- долевая собственность
- личная собственность граждан
- частная собственность

670 Срок аренды земельного участка зависит от:

- исторической ценности
- целей его использования
- доли каждого собственника
- транспортной доступности

- местоположения участка

671 Что не характеризует местоположение участка:

- адрес
- форма собственности
- автомобильный доступ
- общественный транспорт
- примыкающие участки

672 Что относится к физическим параметрам земельного участка:

- площадь
- форма собственности
- адрес
- характер рельефа
- возможности создания улучшений

673 Какие из нижеперечисленных относятся к экологическим качествам земельного участка:

- наличие зеленых насаждений, площадь
- углы и тупики
- налоговые платежи
- плодородие, избыточная земля
- наличие водоемов, окружающий ландшафт

674 Что не относится к экономическим параметрам земельного участка:

- плодородие
- налоговые платежи
- избыточная земля
- сейсмичность
- коммунальные платежи

675 Что относится к санитарно-гигиеническим условиям описания земельного участка:

- окружающий ландшафт
- уровень шума
- наличие водоемов
- наличие зеленых насаждений
- плодородие

676 Что не относится к инженерно – геологическим параметрам земельного участка:

- характер рельефа
- особенности почв
- характер растительности
- сейсмичность
- уровень шума

677 К правовому режиму земельного участка относятся:

- сейсмичность
- форма собственности
- уровень шума
- оползни

- заболоченность

678 Целевое назначение участка – это:

- жилищное строительство
- коммунальные платежи
- инфраструктура
- местоположение
- плодородие

679 Какое использование оцениваемого участка земли является наиболее эффективным:

- подарочная земля
- эксплуатация как жилого помещения
- сдача в аренду
- организация гостиницы
- продажа земли

680 Какой метод оценки применяется как для застроенных, так и незастроенных земельных участков:

- метод дисконтирования денежного потока
- метод разбиения
- метод отраслевых коэффициентов
- метод выделения
- метод остатка

681 Как рассчитывается земельная рента:

- как серия равновеликих платежей
- как разность между ценой продажи и затратами на строительство
- на основе элементарных или укрупненных сметных нормативов
- как доход от сдачи участка в аренду в сложившихся рыночных условиях
- как совокупность активов представляющий собой имущественный процесс

682 От какого фактора не зависит рыночная стоимость права аренды земельного участка:

- целевое назначение
- полномочия арендатора
- срок действия право
- уровня шума
- обременения права аренды

683 Отчет об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка не содержит:

- определение полномочий арендатора
- срок аренды
- величину арендной платы
- местоположение участка
- основание возникновения права аренды у арендатора

684 Объектами оценки земель сельскохозяйственного назначения являются:

- избыточная земля
- сельскохозяйственные угодья
- кухонные плиты

- округляющий ландшафт
- наличие водоемов

685 В зависимости от экономической активности регионов выделяют:

- объекты, нуждающиеся в реконструкции
- активные и пассивные рынки недвижимости
- постоянные и непостоянные рынки недвижимости
- незастроенные и застроенные объекты недвижимости
- незастроенные земельные участки

686 Основные цели инвестирования:

- все ответы верны
- использование смешанного инвестирования
- экономическое использование
- спекуляция
- сдача в аренду

687 Группы лиц или компании, выступающие в отношении друг с другом с целью осуществления операции с недвижимостью – это:

- нет правильного ответа
- инвесторы
- экономисты владельцы
- участники рынка
- экономисты

688 К объектам оценки земель сельскохозяйственного назначения относятся:

- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями
- земли, занятые коммуникациями
- земли, занятые внутрипроизводственными дорогами
- все верно
- сельскохозяйственные угодья

689 Какие из нижеследующих характеристик относятся к описанию земельного участка:

- все верно
- местоположение участка
- физические параметры
- экономические параметры
- функциональные факторы

690 Какой экономический факторов учитывается при описании земельного участка:

- адрес
- плодородие
- наличие водоемов
- граница участка
- благоустройство

691 При описании земельного участка к физическим параметрам не относится:

- уровень шума
- площадь

- размеры
- граница участка
- конфигурация

692 При описании земельного участка к характеристикам местоположения не относится:

- сейсмичность
- адрес
- историческая
- обзорная панорама
- благоустройство

693 При описании земельного участка к экологическим факторам относятся:

- окружающий ландшафт
- избыточная земля
- автомобильный доступ
- коммуникации
- объекты улучшений и их описание

694 Инженерно-геологические условия включают:

- местоположение района
- характер растительности
- коммунальные услуги
- общественный транспорт
- коммуникация

695 К основным элементам сравнения при методе сравнении продаж относится:

- нет правильного ответа
- местоположение и окружение
- инфраструктура
- условия финансирования
- все ответы верны

696 К характеристикам правового режима земельного участка относится:

- нет правильного ответа
- налоговые платежи
- наличие водоемов
- характер рельефа
- все ответы верны

697 К основным обязанностям арендатора относятся:

- все ответы неверны
- своевременная выплата арендной платы
- вернуть участок в состоянии, в котором он его получил
- нести расходы на его содержание
- все верно

698 Предприятие считается банкротом, если:

- если производственная мощность снизилась до минимума.
- оно не способно удовлетворять требования кредитов;

- если его обязательства превышают его активы;
- если оно не кредитоспособно;
- если арбитражный суд признал его банкротом;

699 Владельцы обыкновенных акций получают часть дохода акционерного общества в форме:

- ни один из перечисленных.
- процента;
- зарплаты;
- увеличение стоимости капитала;
- дивидендов;

700 К нематериальным активам относятся:

- ни один из них.
- деловой имидж фирмы;
- акции;
- денежные переводы;
- книги;