

«Оценка недвижимости»

Вопросы и ответы из теста по [Оценке недвижимости](#) с сайта [oltest.ru](#).

Общее количество вопросов: 191

Тест по предмету «Оценка недвижимости».

1. Аккумулируют данные локальных смет и представляют собой сметные документы, позволяющие формировать договорные цены на строительную продукцию, — это:

- **объектные сметы**

2. Актив баланса — это:

- **часть баланса, раскрывающая предметный состав имущественной массы предприятия**

3. Акции, посредством размещения которых происходит увеличение уставного капитала, — это:

- **дополнительные акции**

4. Акционер, владеющий двадцатью процентами акций общества, имеет право

- **становиться заинтересованным лицом, если участвует в сделке с обществом**

5. Акционер, владеющий двадцатью пятью процентами акций общества, имеет право

- **знакомиться с документами бухгалтерского учета**

6. Акционер, владеющий двумя процентами акций общества, имеет право

- **вносить кандидатуры в состав совета директоров общества для избрания**

7. Акционер, владеющий десятью процентами акций общества, имеет право

- **требовать во всякое время ревизии финансово — хозяйственной деятельности общества**

8. Акционер, владеющий одним процентом акций общества, имеет право

- **знакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров**

9. Акционер, владеющий пакетом акций, который не является контрольным, — это:

- **миноритарный акционер**

10. Акционерное общество, акции которого распределяются только среди его учредителей или иного заранее определенного круга лиц, — это:

- **закрытое акционерное общество**

11. Акционерное общество, участники которого могут отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров, — это:

- **открытое акционерное общество**

12. Амортизация — это:

- **процесс постепенного переноса стоимости основных средств на себестоимость продукции**

13. Аннуитет может быть денежным потоком

- **исходящим и входящим**

14. Бизнес — это деятельность, основной задачей которой является получение ...

- **прибыли**

15. В _____ был принят федеральный закон об оценочной деятельности.

- **1998 году**



16. В деятельности акционерного общества исключительную важность имеет вопрос об определении:
- **рыночной стоимости имущества и акций**
17. В основе стоимости земли лежит ее:
- **остаточная продуктивность**
18. В случаях с приносящей доход собственностью, удовлетворение потребностей пользователя в конечном счете может быть выражено в виде:
- **потока доходов**
19. Величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемой доли пакета, — это:
- **скидка за неконтрольный характер**
20. Вероятность получения в будущем дохода, совпадающего с прогнозной величиной, — это:
- **риск**
21. Восстановительная стоимость может рассчитываться как стоимость
- **замещения и воспроизводства**
22. Время — ...
- **период окупаемости вложений в бизнес**
23. Выражают взаимосвязь между доходами от объекта и размером инвестиций
- **нормы дохода**
24. Гудвиль — это:
- **стоимость деловой репутации фирмы**
25. Дебиторская задолженность — это:
- **задолженность предприятию**
26. Денежные суммы, возникающие в определенной хронологической последовательности, — это:
- **денежный поток**
27. Денежный поток — это:
- **результат притока и оттока денежных средств в организации**
28. Денежный поток, в котором все суммы различаются по величине, называют:
- **обычным денежным потоком**
29. Денежный поток, в котором все суммы являются равными, называется:
- **аннуитет**
30. Деньги или денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект, — это:
- **стоимость**
31. Деятельность специалиста, направленная на определение рыночной или иной стоимости объекта оценки, — это:
- **оценка собственности**
32. Деятельность субъектов, направленная на установление в отношении объектов рыночной или иной стоимости, — это:
- **оценочная деятельность**
33. Деятельность, основной задачей которой является получение прибыли, — это:
- **бизнес**



34. Дисконтная ставка — это:

- **процент, используемый для пересчета будущих потоков доходов**

35. Для количественного выражения возврата инвестиций применяются показатели, называемые:

- **нормами возврата**

36. Добавочный капитал — это:

- **средства, образующиеся за счет переоценки основных средств по решению правительства**

37. Договор между оценщиком и заказчиком заключается:

- **в письменной форме**

38. Дополнительная норма доходности по обыкновенным акциям на фондовом рынке по отношению к безрисковым ценным бумагам, которая определяется разностью между доходностью рыночного портфеля обыкновенных акций и доходностью государственной, ценной бумаги, принятой оценщиком в качестве безрисковой, называется:

- **премией за рыночный риск**

39. Дополнительные акции — это акции ...

- **посредством размещения которых происходит увеличение уставного капитала**

40. Доход ...

- **напрямую зависит от характера деятельности предприятия**

41. Доход, который можно получить от недвижимости, при полном использовании без учета всех потерь и расходов, — это:

- **потенциальный валовой доход (ПВД)**

42. Доходный подход — это:

- **подход к оценке, основанный на прогнозировании денежных потоков предприятия**

43. Если к земле приложено слишком мало факторов производства, то она

- **недозастроена**

44. Если оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценочной фирмы, то проведение оценки объекта оценки

- **не допускается**

45. Если после оплаты затрат на труд и капитал и компенсации за предпринимательство остаются средства, значит земля имеет

- **стоимость**

46. Задолженность предприятию, — это задолженность ...

- **дебиторская**

47. Задолженность предприятия поставщикам за материалы, работы, услуги перед персоналом, по расчетам с бюджетом — это задолженность ...

- **кредиторская**

48. Закрытое акционерное общество — это общество ...

- **акции которого распределяются среди его учредителей или определенного круга лиц**

49. Запасы — ...

- **используются в одном цикле производства**



50. Затратный подход — это:

- **рассмотрение стоимости предприятия с точки зрения понесенных издержек**

51. Затраты, связанные с образованием юридического лица, которые признаются в соответствии с учредительными документами вкладом участников, — это:

- **организационные расходы**

52. Знакомиться с документами бухгалтерского учета и протоколами заседаний коллегиального, исполнительного органа общества имеет право акционер, владеющий более, чем _____ процентами голосующих акций общества.

- **двадцатью пятью**

53. Изобретение — это:

- **новое, промышленно применимое техническое решение в любой области**

54. Интеллектуальная собственность — это:

- **собирательное понятие, используемое для обозначения прав, относящихся к деятельности в различных областях**

55. Использование в хозяйственной деятельности элементов производства длительное время с постепенным износом, что позволяет предприятию включать их стоимость в себестоимость произведенной продукции или услуг постепенно путем начисления амортизации, — это:

- **основные средства**

56. Используются в одном цикле производства, и поэтому вся их стоимость одновременно включается в стоимость выполненных работ, — это:

- **запасы**

57. Исторический факт, отражающий то, сколько было затрачено на покупки сходных объектов в прошлых сделках, — это:

- **цена**

58. К факторам производства относятся:

- **труд, капитал, земля, предпринимательская деятельность**

59. Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки, — это дата ...

- **проведения оценки**

60. Количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении, — это:

- **экономическая величина**

61. Конструктивное выполнение, средств производства и предметов потребления, а также их составных частей — это:

- **полезная модель**

62. Контроль — ...

- **один из важнейших факторов, влияющих на стоимость**

63. Контроль за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации осуществляет:

- **Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом**

64. Коэффициент «бета» — это:

- **мера изменчивости доходности обыкновенных акций компаний**



65. Кредиторская задолженность — это:

- **задолженность предприятия поставщикам**

66. Ликвидность — ...

- **один из важнейших факторов, влияющих при оценке на стоимость предприятия**

67. Любому типу землепользования соответствуют оптимальные суммы различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли, — это определение, относящееся к ...

- **сбалансированности**

68. Максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью, — это принцип ...

- **замещения**

69. Массив технической информации, которая является секретной, существенной и идентифицированной в любой подходящей форме, — это:

- **ноу хау**

70. Мера изменчивости доходности обыкновенных акций компаний относительно общего индекса доходности средне-рыночного портфеля акций называется:

- **коэффициентом «бета»**

71. Мерой рыночной стоимости является:

- **наиболее вероятная цена**

72. Метод дисконтирования — это:

- **метод доходного подхода, применимый для оценки стоимости фирм, имеющих изменяющийся по годам денежный поток**

73. Метод доходного подхода, применимый для оценки стоимости фирм с постоянным и неизменным денежным потоком, — это метод ...

- **капитализации**

74. Метод доходного подхода, применимый для оценки стоимости фирм, имеющих изменяющийся по годам денежный поток, — это метод ...

- **дисконтирования**

75. Метод капитализации — это:

- **метод доходного подхода, применимый для оценки стоимости фирм с постоянным неизменным денежным потоком**

76. Метод оценки рыночной стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках, — это:

- **подход прямого сравнительного анализа продаж**

77. Моноритарный акционер — это:

- **акционер, владеющий пакетом акций, который не является контрольным**

78. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден в условиях конкуренции, — это:

- **рыночная стоимость**

79. Напрямую зависит от характера деятельности предприятия, который, в свою очередь, определяет соотношение потоков доходов и расходов бизнеса, — это:

- **доход**



80. Нематериальные активы — это:

- **объекты долгосрочного вложения, имеющие стоимостную оценку**

81. Новое, промышленно применимое техническое решение в любой области, относящееся к продукту или способу, называется:

- **изобретением**

82. Нормы возврата делятся на нормы

- **дохода и отдачи**

83. Ноу хау — это:

- **массив технической информации, которая является секретной**

84. Обозначения, способные отличать, соответственно, товары и услуги одних юридических или физических лиц от однородных товаров и услуг других юридических или физических лиц, — это:

- **товарный знак**

85. Образуется за счет переоценки основных средств по решению правительства в сторону увеличения их стоимости, а также за счет разницы от продажи собственных ценных бумаг — это:

- **добавочный капитал**

86. Объекты долгосрочного вложения, имеющие стоимостную оценку, но не являющиеся вещественными ценностями, — это:

- **нематериальные активы**

87. Обычной формой стоимости в обмене, является:

- **рыночная стоимость**

88. Ограничения — ...

- **стоимость предприятия реагирует на любые ограничения, которые имеет бизнес**

89. Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень _____, которую получает новый собственник.

- **контроля**

90. Одним из важнейших факторов, влияющих при оценке на стоимость предприятия и его имущества, является степень _____ этой собственности.

- **ликвидности**

91. Ожидания, связанные с потоком доходов, могут

- **меняться**

92. Определяет выбор потенциальных покупателей бизнеса

- **спрос**

93. Определяет степень, в какой сам объект, его архитектура и влияние на окружающую среду соответствуют этой окружающей среде и потребностям рынка, — это принцип ...

- **соответствия**

94. Определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход

- **экономическая жизнь**

95. Определяется как чистый доход, отнесенный к земле, после оплаты расходов на труд, капитал и управление

- **остаточная продуктивность земельного участка**



96. Определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (надежность, долговечность), — это:

- **физическая жизнь здания**

97. Организационные расходы — это:

- **затраты, связанные с образованием юридического лица**

98. Основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам, — это метод ...

- **парных продаж**

99. Основные средства — это:

- **средства предприятия с длительным сроком оборота**

100. Основным законодательным актом, регулирующим оценочную деятельность в нашей стране, является Федеральный закон от 29 июля 1998 г.

- **«Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

101. Открытое акционерное общество — это общество ...

- **участники которого могут отчуждать принадлежащие акции без согласия акционеров**

102. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к:

- **независимости оценщика**

103. Оценка объектов собственности основана на применении таких подходов, как:

- **доходный, сравнительный (рыночный) и затратный**

104. Оценщик не вправе заниматься оценочной деятельностью без заключения

- **договора страхования**

105. Парные продажи — это:

- **продажи двух идентичных практически во всем объектов**

106. Пассив баланса — это:

- **часть баланса, отражающая состав и денежную оценку источников финансирования**

107. Патент — это:

- **свидетельство о предоставлении изобретателю исключительного права распоряжения**

108. Патентная лицензия — это:

- **предоставляемое владельцем патента другому лицу право на использование**

109. Первое дело оценщика, — это:

- **определение цели оценки**

110. Перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов, — это метод ...

- **базисно-индексный**

111. Период времени, прошедший со дня ввода в эксплуатацию до даты оценки, — это:

- **хронологический возраст**

112. Период окупаемости вложений в бизнес, который имеет зачастую решающее значение для инвестора, — это:

- **время**



113. Плата, взимаемая в виде определенного процента с единицы продукции, — это:

- **роялти**

114. По мере насыщения производства ресурсами выручка сначала растет увеличивающимися темпами, затем стагнирует на определенном уровне и, наконец, может стать меньше затрат на дополнительные ресурсы, — это принцип ...

- **возрастающих и уменьшающихся доходов**

115. Подготовка профессиональных оценщиков началась в России в:

- **начале 90-х годов XX века**

116. Подход к оценке, основанный на прогнозировании денежных потоков предприятия, — это подход ...

- **доходный**

117. Подход, рассматривающий стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек, называется:

- **затратным**

118. Показывает на определенный момент времени финансовые результаты деятельности предприятия отчет

- **о прибылях и убытках**

119. Полезная модель — это:

- **конструктивное выполнение средств производства и предметов потребления**

120. Порядок и условия лицензирования оценочной деятельности устанавливаются:

- **Положением о лицензировании оценочной деятельности**

121. Предоставляемое владельцем патента другому лицу право на использование запатентованной промышленной собственности — это:

- **патентная лицензия**

122. Премия за контроль — это:

- **выражение преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций**

123. Премия за рыночный риск — это:

- **дополнительная норма доходности по обыкновенным акциям на фондовом рынке**

124. При оценке рыночной стоимости имущества по затратному подходу выделяют виды износа

- **физический, функциональный, внешний**

125. Приведение денежных сумм, возникающих в разное время, к сопоставимому виду называется:

- **временной оценкой денежных потоков**

126. Принимать любые решения без соблюдения сроков, определяющих порядок созыва и проведения общего собрания акционеров, имеет право акционер, владеющий _____ процентами голосующих акций.

- **ста**

127. Принимать любые решения по повестке дня общего собрания акционеров, включая те, для принятия которых требуется квалифицированное большинство голосов, имеет право акционер, владеющий более, чем _____ процентами голосующих акций общества.

- **семьюдесятью пятью**



128. Принимать любые решения по повестке дня общего собрания акционеров, для принятия которых требуется квалифицированное большинство голосов, имеет право акционер, владеющий более, чем _____ процентами голосующих акций общества.

- **пятидесятью**

129. Принципы, основанные на представлениях пользователя

- **полезность, замещение, ожидание**

130. Принципы, связанные с рыночной средой — это:

- **зависимость, соответствие, предложение и спрос, конкуренция и изменение**

131. Причинение имущественного вреда третьим лицам, явившееся следствием ненадлежащего исполнения оценщиком своих обязанностей, — это:

- **страховой случай**

132. Продажи двух идентичных практически во всем, кроме одной или нескольких характеристик, объектов — это:

- **парные продажи**

133. Промышленный образец — это:

- **художественно — конструкторское решение изделия, определяющее его внешний вид**

134. Процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов на единую величину текущей стоимости, — это ставка ...

- **дисконтная**

135. Процентное соотношение между чистым доходом и вложенным капиталом, — это:

- **ставка дохода на инвестиции**

136. Процесс постепенного переноса стоимости основного средства, подлежащего учету, на себестоимость производимой продукции, — это:

- **амортизация**

137. Процесс постепенного переноса стоимости основных средств на себестоимость продукции с целью накопления фонда возмещения основных средств — это:

- **амортизация**

138. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от:

- **итоговой величины стоимости объекта оценки**

139. Разница между оборотным капиталом и краткосрочной задолженностью фирмы называется:

- **собственными оборотными средствами**

140. Расчет в текущих (прогнозных) ценах и тарифах элементов затрат, необходимых для реализации проектного решения, является:

- **ресурсным**

141. Расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, — это:

- **рыночная стоимость**

142. Результат притока и оттока денежных средств в организации — это:

- **денежный поток**

143. Риск — ...

- **степень неопределенности получения доходов от приобретаемого бизнеса**



144. Роялти — это:

- **плата, взимаемая в виде определенного процента с единицы продукции**

145. Свидетельство о предоставлении изобретателю исключительного права распоряжаться результатом своей интеллектуальной деятельности, называется:

- **патентом**

146. Скидка за неконтрольный характер — это:

- **величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемой доли пакета**

147. Снос строения означает _____ здания.

- **конец физической жизни**

148. Собирательное понятие, используемое для обозначения прав, относящихся к деятельности в различных областях, — это:

- **интеллектуальная собственность**

149. Собственные оборотные средства — это:

- **разница между оборотным капиталом и краткосрочной задолженностью фирмы**

150. Совокупность в денежном выражении вкладов учредителей в имущество при создании предприятия для обеспечения его деятельности в размерах определенных учредительными документами — это:

- **уставный капитал**

151. Составляет период времени от даты оценки до окончания экономической жизни здания — это:

- **оставшийся срок экономической жизни**

152. Сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве, — это метод ...

- **ресурсно-индексный**

153. Способен влиять практически на любые решения, принимаемые общим собранием акционеров, акционер, владеющий _____ процентом(-ами) голосующих акций общества.

- **тридцатью**

154. Способность собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени, — это:

- **полезность**

155. Спрос ...

- **определяет выбор потенциальных покупателей бизнеса**

156. Становиться заинтересованным лицом, если участвует в сделке с обществом в качестве стороны, представителя и посредника, имеет право акционер, владеющий _____ процентом(-ами) голосующих акций общества.

- **двадцатью**

157. Степень неопределенности получения доходов от приобретаемого бизнеса определяет(-ют) _____ вложения средств.

- **риск**

158. Стоимость в обмене иногда называют:

- **объективной стоимостью**

159. Стоимость в пользовании часто называют:

- **субъективной стоимостью**



160. Стоимость выражения преимущества, связанного с владением контрольным пакетом акций, — это:

- **премия за контроль**

161. Стоимость деловой репутации фирмы называется:

- **гудвилем**

162. Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов, — это:

- **ликвидационная стоимость объекта оценки**

163. Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях, — это:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки**

164. 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, — это стоимость объекта оценки ...

- **с ограниченным рынком**

165. Стоимость оцениваемой собственности для конкретного инвестора, — это:

- **инвестиционная стоимость**

166. Стоимость предприятия реагирует на любые _____, которые имеет бизнес.

- **ограничения**

167. Стоимость ресурсов, использованных в процессе деятельности предприятия по производству продукции, выполнению работ или оказанию услуг, — это:

- **затраты**

168. Стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа, соотнесенная к дате оценки, — это:

- **восстановительная стоимость**

169. Строительство или создание точной копии оцениваемой собственности, — это:

- **воспроизводство**

170. Строительство объекта, имеющего такую же функциональную полезность, но построенного по современным стандартам, вкусам и дизайну, — это:

- **замещение**

171. Сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки, — это:

- **стоимость замещения объекта оценки**

172. Сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства, — это:

- **вклад**

173. Суммы денежного потока возникают через одинаковые промежутки времени, называемые:

- **периодом**

174. Теоретическим фундаментом процесса оценки является(-ются):

- **единый набор оценочных принципов**



175. Товарный знак — это:

- **обозначение, способное отличать, соответственно, товары и услуги**

176. Требовать во всякое время ревизии финансово — хозяйственной деятельности общества имеет право акционер, владеющий _____ процентом(-ами) голосующих акций общества.

- **десятью**

177. Уменьшение стоимости имущества вследствие постепенной утраты изначально заложенных средств при создании технико-экономических качеств под воздействием эксплуатации, природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека, — это износ ...

- **физический**

178. Уменьшение стоимости имущества, вызванное появлением новых технологий, материалов или технологических принципов, что приводит к избыточности капитальных затрат в существующее имущество, неполному его использованию, невозможности расширения или модернизации объектов, — это износ ...

- **функциональный**

179. Уставный капитал — это:

- **совокупность (в денежном выражении) вкладов учредителей в имущество**

180. Установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения собственностью, — это:

- **ожидание**

181. Участок на перекрестке дорог может быть идеальным местом для:

- **автозаправки**

182. Учрежденное одним или несколькими лицами общество, уставный капитал которого разделен на доли определенных размеров учредительными документами, — это общество ...

- **с ограниченной ответственностью**

183. Фактическая дата выполнения работы оценщиком, — это дата ...

- **составления отчета**

184. Форма износа, представляющая собой уменьшение стоимости имущества за счет экономической, политической, экологической обстановки как в регионе, так и непосредственно вблизи места нахождения объекта, — это износ ...

- **внешний**

185. Функционирование рынков недвижимости может быть:

- **несовершенным**

186. Художественно — конструкторское решение изделия, определяющее его внешний вид, — это:

- **промышленный образец**

187. Цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса, — это:

- **стоимость в обмене**

188. Часть баланса, отражающая состав и денежную оценку источников финансирования активов предприятия — это:

- **пассив баланса**

189. Часть баланса, раскрывающая предметный состав имущественной массы предприятия и классифицирующая имущество предприятия и другие активы по степени ликвидности, — это:

- **актив баланса**



190. Чем меньше страховая сумма, тем

- **выше страховые премии страховщика**

191. Являются первичными сметными документами, которые составляются на отдельные виды работ и затрат, — это сметы ...

- **локальные**

Файл скачан с сайта oltest.ru

oltest.ru

