**ТЕСТ**

Определение стоимости недвижимого имущества

**1.Согласно российскому законодательству оценочная деятельность включает:**

А) Оценку нематериальных активов

Б) Оценку недвижимости

В) Оценку машин, оборудования и транспортных средств

Г) Оценку бизнеса

**2) Объект оценки это:**

А) Вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага

Б) Обладающий полезностью объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, оцениваемый в рамках конкретного договора об оценке

В) Имущество, предъявленное к оценке

Г) Имущественные права

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

А) Стоимость замещения объекта оценки

Б) Специальная стоимость объекта оценки

В) Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования

Г) Инвестиционная стоимость объекта оценки

**4.Зависит ли результат оценки от вида определяемой стоимости?**

А) Не зависит

Б) Зависит всегда

В) Зависит достаточно часто

Г) Зависит редко

**5.Какая организация и/или учреждение регулирует деятельность Оценщика?**

А) Министерство торговли и экономического развития

Б) Саморегулируемая организация оценщиков

В) Федеральное агентство по управлению государственным имуществом

Г) Национальный совет по оценочной деятельности

**6.Стандарты оценочной деятельности Российского общества оценщиков подразделяются на:**

А) Международные стандарты оценки

Б) Стандарты и правила оценочной деятельности и международные стандарты оценки

В) Международные стандарты оценки и федеральные стандарты оценки

Г) Федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности

**7. Когда некоммерческой организацией приобретается статус саморегулируемой организации оценщиков?**

А) С даты объединения в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем трехсот физических лиц

Б) С даты ее включения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков

В) С даты образования компенсационного фонда

Г) С даты объединения в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем двухсот физических лиц

**8.Договор обязательного страхования ответственности заключается с условием:**

А) Возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации

Б) Возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, по окончании срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации

В) Не возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности

Г) Заключается без условий

**9.Вопрос, на который Заказчики т предполагаемые пользователи оценки ищут ответ, и который ставится в Техническом здании на проведении оценки – это:**

А) Цель оценки

Б) Задача оценки

В) Предполагаемое использование оценки

Г) Стоимость объекта оценки

**10.Какая стоимость соответствует продаже на аукционе государственного или муниципального имущества?**

А) Специальная стоимость

Б) Рыночная стоимость

В) Инвестиционная стоимость

Г) Ликвидационная стоимость

**11.Формы обследования объектов оценки:**

А) Паспортизация

Б) Освидетельствование

В) Техническая экспертиза

Г) все ответы верны

**12.Обследование в целях технической инвентаризации объекта путем сбора достоверных данных для создания (формирования) стандартного пакета документации, примерный перечень данных, включаемых в пакет – это:**

А) Паспортизация

Б) Техническая экспертиза

В) Освидетельствование

Г) Цель оценки

**13. Виды износа:**

А) Физический, устранимый, неустранимый

Б) Устранимый, неустранимый, функциональный

В) Физический, функциональный, внешний

Г) Нормативный, индивидуальный, устранимый

**14.Отклонение от проекта и нормативов, возникшее в ходе изготовление, при монтаже, создании объекта – это:**

А) Повреждение

Б) Дефект

В) Недостатки

Г) Освидетельствование

**15.Стоимость услуг по оценке недвижимости с точки зрения соответствия Закона и Стандартов может определиться:**

А) В процентах от стоимости кредита

Б) В зависимости от стоимости объекта оценки

В) По нормативным затратам и человеко-часах

Г) В процентах от количества Оценщиков, участвующих в процессе оценки

**16.Что не относится к этапам заключения договора:**

А) Составление сметы по выполнению оценочных работ

Б) Первичное ознакомление с объектом оценки

В) Получение от заказчика технического задания

Г) Согласование результатов оценки

**17)Какой подход учитывает перспективы развития рынка недвижимости и отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.**

А) Сравнительный

Б) Затратный

В) Доходный

Г) Все варианты верны

**18)Определите чистый операционный доход от земельного участка, если:**

**Чистый операционный доход от здания = 322000 руб.**

**Чистый операционный доход от единого объекта = 2500000 руб.**

А) 3000000 руб.

Б) 2822000 руб.

В) 2178000 руб.

Г) 2000000 руб.

**19. Какие методы оценки земельных участков включает сравнительный подход:**

А) Сравнительных продаж

Б) Выделения

В) Распределения

Г) Капитализации земельной ренты

**20.Внешняя информация собирается и анализируется в следующей последовательности:**

А) Внутренняя, внешняя

Б) Специальная, общая

В) Внешняя, общая

Г) Общая, специальная

**21.Оценщик – это:**

А) Субъект оценочной деятельности

Б) Физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности в РФ»

В) Профессионал, устанавливающий в отношении объектов оценки рыночную или иную стоимость

Г) Юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется Федеральным законом № 135 «Об оценочной деятельности РФ»

**22.Некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности и объединяющая на условиях членства оценщиков – это:**

А) Национальная палата оценщиков

Б) Российский союз оценщиков

В) Саморегулируемая организация оценщиков

Г) Международный комитет по стандартам оценки

**23.Что не является разделом технического задания по оценке имущества?**

А) Цель и задача оценки

Б) Вид определяемой стоимости

В) Основание для заключения договора

Г) Сведения об объекте оценки

**24.Для определения объема требующейся для оценки информации, необходимо:**

А) Рассчитать предварительную стоимость объекта оценки

Б) Провести интервью с заказчиком и собственником

В) Составить отчет об оценке

Г) Проанализировать состояние рынка недвижимости

**25.Какие методы оценки недвижимости включает доходный подход:**

А) Прямой капитализации

Б) Сравнения продаж

В) Дисконтированных денежных потоков

Г) Распределения

**26.Определите стоимость объекта недвижимости, если**

**Чистый операционный доход = 3000000 руб. Коэффициент капитализации = 0,30**

А)900000 руб.

Б) 10000000 руб.

В) 9000 руб.

Г) 1000 руб.

**27.Доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов – это:**

А) Чистый операционный доход

Б) Действительный валовый доход

В) Коэффициент капитализации

Г) Потенциальный валовой доход

**28.Какие методы оценки земельных участков включает доходный подход:**

А) Сравнения продаж

Б) Капитализации земельной ренты

В) Остатка для земли

Г) Предполагаемого использования

**29.Какая стоимость соответствует списанию объекта:**

А) Ликвидационная стоимость

Б) Стоимость объекта оценки при существующем использовании

В) Утилизационная стоимость

Г) Инвестиционная стоимость

**30.Что относится к внутренней информации?**

А) Данные о районе расположения оцениваемого объекта

Б) Данные аналитических обзоров информационных агентств

В) Прогнозы Правительства

Г) Данные о состоянии земельного участка

**31.Какая информация в наибольшей степени отвечает требованиям достоверности?**

А) Общая информация

Б) Информация из периодической экономической печати

В) Внутренняя информация

Г) Внешняя информация

**32.Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта – это:**

А) чистый операционный доход

Б) поправка на риск

В) действительный валовой доход

Г) потенциальный валовой доход

**33.Ставка, которая, будучи отнесенной к текущим доходам, приносимым инвестициями, дает оценочную стоимость инвестиций – это:**

А) Коэффициент капитализации

Б) Безрисковая ставка

В) Ставка дисконтирования

Г) Поправка на риск

**34.Отсутствие некоторых важных качеств, характеристик при сравнении с аналогичными объектами или их избыток, предусмотренных проектом, невозможность унификации – это:**

А) Недостатки

Б) Повреждение

В) Дефект

Г) Все варианты не верны

**35.Что является основанием для проведения оценки?**

А) Техническое задание

Б) Договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор

В) Письменное заявление Заказчика на проведение оценочных работ

Г) Отчет по оценке

**36.Из каких источников можно получить внутреннюю информацию об объекте оценки?**

А) Учебные пособия и методические руководства по оценке

Б) Федеральный закон № 135 «Об оценочной деятельности РФ»

В) Исследования международных финансовых организаций

Г) Технический паспорт

**37.Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними – это:**

А) Доходный подход

Б) Затратный подход

В) Сравнительный подход

Г) Все варианты не верны

**38.При проведении оценки объекта недвижимости проведения осмотра объекта:**

А) Обязательно лишь в исключительных случаях

Б) Обязательно

В) Не обязательно

Г) Обязательно только в случаях, когда заказчиком являются государственные органы

**39.Сбор внешней информации при оценке предполагает:**

А) Сбор данных о физических характеристиках объекта оценки

Б) Анализ политических и социальных факторов

В) Анализ внутренней документации объекта оценки

Г) Анализ затрат на строительство объекта оценки

**40.Согласно какому принципу, стоимость объектов недвижимости не является величиной постоянной – она изменяется под воздействием разнообразных факторов с течением времени:**

А) Принцип соответствия

Б) Принцип конкуренции

В) Принцип изменения внешней среды

Г) Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

**41.Механихм взаимодействия покупателей и продавцов, реализующих свои интересы на принципах и условиях конкуренции – это:**

А) Стоимость

Б) Спрос

В) Рынок

Г) Предложение

**42) К недвижимому имуществу (недвижимости) по законодательству РФ относятся:**

А) Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения

Б) Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы

В) Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские судна, суда внутреннего плавания, космические объекты

Г) Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей.

**43.Что не является объектом оценки:**

А) Отдельные материальные объекты (вещи)

Б) Налог на прибыль

В) Предприятие (имущественный комплекс)

Г) Работа, услуги, информация

**44.Что такое ликвидационная стоимость объекта оценки?**

А) Стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования

Б) Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичны материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки

В) Стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки

Г) Стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов

**45.Какая организация и/или учреждение разрабатывает и утверждает, стандарты и правила оценочной деятельности?**

А) Саморегулируемая организация оценщиков

Б) Федеральное агентство по управлению государственным имуществом

В) Министерство торговли и экономического развития

**46.Меры реагирования на правонарушения в оценочной деятельности:**

А) Обязательное страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности

Б) Имущественная ответственность

В) Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков

Г) Все ответы верны

**47. Процесс оценки – это:**

А) Последовательность действий, выполняемых в ходе определения стоимости, который состоит из нескольких этапов

Б) Причина, по которой Заказчик нуждается в оценке

В) Совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке

Г) Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**48.Причина, по которой Заказчик нуждается в оценке – это:**

А) Стоимость объекта оценки

Б) Цель оценки

В) Задача оценки

Г) Предполагаемое использование оценки

**49.Целесобразность применения объекта оценки, исследование свойств, анализ качеств, расчеты прочности и т.п. – это:**

А) Освидетельствование

Б) Цель оценки

В) Задача оценки

Г) Предполагаемое использование оценки

**50.Синтетическая форма, сочетающая в себе по содержанию, приёмы технической экспертизы и паспортизации – это:**

А) Техническая экспертиза

Б) Дефект

В) Паспортизация

Г) Освидетельствование

**51.Негативное влияние внешней среды – это:**

А) Физический износ

Б) Внешний износ

В) Функциональный износ

Г) Неустранимый износ

**52.Изменения, происходящее с объектом, его элементами, в ходе эксплуатации, хранения – это:**

А) Дефект;

Б) Недостатки;

В) Повреждение;

Г) Техническая экспертиза

**53.Что не относится к этапам заключения договора:**

А) Составление договора по оценке

Б) Описание стандартов, используемые в ходе проведения оценки

В) Получение от заказчика письменного заявления на проведение оценки

Г) Составление сметы по выполнению оценочных работ

**54.Расчет стоимости услуг по оценке определяется на основании:**

А) Договора

Б) Прейскуранта

В) Технического задания

Г) Технической экспертизы

**55.Что является разделом договора оказания услуг по оценке имущества?**

А) Цель и задача оценки

Б) Вид определяемой стоимости

В) Основание для заключения договора

Г) Дата оценки

**56.При оценке объекта недвижимости дата оценки соответствует:**

А) Дата составления отчета об оценке

Б) Дате подписания договора на оценку

В) Дате последнего осмотра объекта

Г) Дате последнего капитального ремонта объекта оценки

**57.Какой подход использует информацию о существующих на данный момент времени затратах на приобретение права собственности на земельный участок и здание:**

А) Доходный

Б) Затратный

В) Сравнительный

Г) Все варианты верны

**58.Действительный валовой доход за минусом операционных расходов за год (за исключением амортизационных отчислений) – это:**

А) Потенциальный валовой доход

Б) Чистый операционный доход

В) Безрисковая ставка

Г) Действительный валовой доход

**59.Определите стоимость единого объекта, если:**

**Стоимость земельного участка = 800000 руб.**

**Стоимость здания = 500000 руб.**

А) 1300000 руб.

Б) 300000 руб.

В) 1000000 руб.

Г) 100000 руб.

**60.При описании состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий требуется проводить:**

А) Описание макроэкономический ситуации в стране

Б) Описание состояния внутренних конструктивных элементов

В) Описание рынка недвижимости

Г) Описание процесса оценки

Ответы на вопросы:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *№* *вопроса* | *Вариант* *ответа* | *№* *вопроса* | *Вариант* *ответа* | *№* *вопроса* | *Вариант* *ответа* |
| **1** |  | **21** |  | **41** |  |
| **2** |  | **22** |  | **42** |  |
| **3** |  | **23** |  | **43** |  |
| **4** |  | **24** |  | **44** |  |
| **5** |  | **25** |  | **45** |  |
| **6** |  | **26** |  | **46** |  |
| **7** |  | **27** |  | **47** |  |
| **8** |  | **28** |  | **48** |  |
| **9** |  | **29** |  | **49** |  |
| **10** |  | **30** |  | **50** |  |
| **11** |  | **31** |  | **51** |  |
| **12** |  | **32** |  | **52** |  |
| **13** |  | **33** |  | **53** |  |
| **14** |  | **34** |  | **54** |  |
| **15** |  | **35** |  | **55** |  |
| **16** |  | **36** |  | **56** |  |
| **17** |  | **37** |  | **57** |  |
| **18** |  | **38** |  | **58** |  |
| **19** |  | **39** |  | **59** |  |
| **20** |  | **40** |  | **60** |  |