



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

П Р И К А З

28 июня 2013 г.

Москва

№

371

Об утверждении перечня экзаменационных вопросов для проведения
единого квалификационного экзамена

В соответствии со статьей 21.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813 2011, № 1, ст. 43; № 49, ст. 7024; 2013, № 23, ст. 2871) п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемый перечень экзаменационных вопросов для проведения единого квалификационного экзамена.

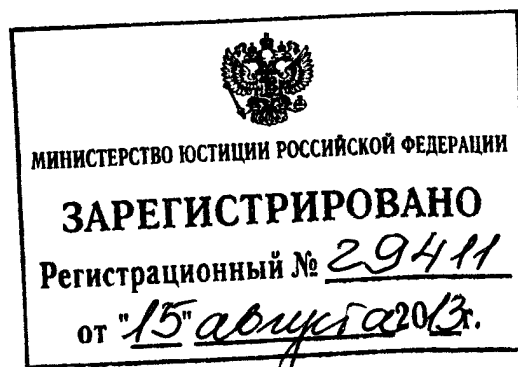
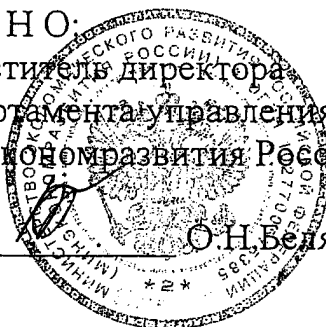
Министр

ВЕРНО:

Заместитель директора
Департамента управления делами
Минэкономразвития России

А.В. Улюкаев

О.Н. Беляева



УТВЕРЖДЕН
приказом Минэкономразвития России
от «28» июня 2013 г. № 378

ПЕРЕЧЕНЬ
экзаменационных вопросов для проведения
единого квалификационного экзамена

I. Вопросы в области законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе федеральных стандартов оценки, правовых актов, устанавливающих порядок определения кадастровой стоимости

1. Вопрос: Проведение оценки не является обязательным:

I. При ипотечном кредитовании в случаях возникновения споров.

II. При отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации.

III. При ликвидации объектов оценки.

IV. При переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I, II и IV.

4. III.

2. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации субъект оценочной деятельности должен:

- I. Быть юридическим лицом.
- II. Быть членом Национального совета по оценочной деятельности.
- III. Иметь стаж работы в области оценочной деятельности.
- IV. Являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

Ответы:

1. III и IV.
2. I.
3. IV.
4. I, II и III.

3. Вопрос: Под оценочной деятельностью понимается:

- I. Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление цены объекта оценки.
- II. Деятельность объектов оценки, направленная на установление рыночной или иной стоимости.
- III. Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки специальной стоимости.
- IV. Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. IV.
4. III.

4. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, оценщик может осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации:

- I. Самостоятельно, занимаясь частной практикой.
- II. На основании договора с саморегулируемой организацией оценщиков.
- III. На основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям статьи 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹.

IV. На основании договора с профсоюзной организацией

Ответы:

- 1. III и IV.
- 2. I и III.
- 3. I.
- 4. I, II и III.

5. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

I. Юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

II. Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства.

III. Физические лица, получившие высшее образование в области оценки собственности или дополнительное профессиональное образование.

IV. Юридические лица, имеющие в штате не менее двух оценщиков.

Ответы:

- 1. I и II.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 14, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871.

2. II.

3. II и III.

4. IV.

6. Вопрос: В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» характеристикой объекта оценки является:

I. Материальный характер.

II. Возможность получения дохода.

III. Возможность участия в гражданском обороте.

IV. Идентификация в качестве составной части имущественного комплекса предприятия.

Ответы:

1. II.

2. I и II.

3. III.

4. I и IV.

7. Вопрос: Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости:

I. Рыночная стоимость.

II. Действительная стоимость.

III. Разумная стоимость.

IV. Реальная стоимость.

Ответы:

1. I и IV.

2. I.

3. II.

4. III.

8. Вопрос: Право на проведение оценки у юридических и физических лиц принадлежащих им объектов оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, является:

I. Условным.

II. Безусловным.

III. Зависящим от порядка ведения бухгалтерского учета.

IV. Зависящим от порядка налогообложения.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. IV.

4. II и III.

9. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, в договоре на проведение оценки в обязательном порядке указывается:

I. Описание объекта оценки.

II. Вид стоимости имущества (способ оценки).

III. Дата составления отчета об оценке объекта оценки.

IV. Указание на стандарты оценки, используемые оценщиком.

Ответы:

1. I.

2. II и IV.

3. I, II и IV.

4. II и III.

10. Вопрос: Основанием для проведения оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, является:

I. Устная договоренность между оценщиком и заказчиком.

II. Договор, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

III. Решение уполномоченного органа.

IV. Определение суда, арбитражного суда, третейского суда.

Ответы:

1. I.

2. II и IV.

3. I, II и III.

4. II, III и IV.

11. Вопрос: В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должны быть указаны:

I. Порядковый номер отчета.

II. Основание для проведения оценки.

III. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости.

IV. Дата проведения оценки.

Ответы:

1. I и IV.

2. II и IV.

3. I, II и III.

4. Все перечисленное.

12. Вопрос: В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отчет об оценке:

- I. Не должен допускать неоднозначного толкования.
- II. Не должен вводить в заблуждение.
- III. Должен содержать точное описание объекта оценки.
- IV. Не должен содержать последовательность определения стоимости объекта оценки.

Ответы:

- 1. I и IV.
- 2. II и IV.
- 3. I, II и III.
- 4. Все перечисленное.

13. Вопрос: Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если:

- I. В судебном порядке не установлено иное.
- II. Экспертом не установлено иное.
- III. Нотариусом не установлено иное.
- IV. Заказчиком не установлено иное.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II и IV.
- 3. I, II и IV.
- 4. II и III.

14. Вопрос: В случае наличия спора о достоверности величины стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, спор подлежит рассмотрению:

I. Арбитражным судом.

II. Третейским судом.

III. Советом Национального совета по оценочной деятельности.

IV. Уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности.

Ответы:

1. I и II.

2. I, II и IV.

3. I, III и IV.

4. I и III.

15. Вопрос: Оценщик имеет право:

I. Привлекать на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков либо других специалистов.

II. Отказаться от проведения оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора.

III. Требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки.

IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки.

Ответы:

1. I и IV.

2. II и IV.

3. I, II и III.

4. Все перечисленное.

16. Вопрос: Оценщик имеет право:

I. Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

II. Установить размер оплаты за проведение оценки в зависимости от итоговой величины стоимости объекта оценки.

III. Требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки.

IV. При проведении обязательной оценки требовать от заказчика обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления оценки.

Ответы:

1. I, II и III.

2. I, II и IV.

3. I, III и IV.

4. Все перечисленное.

17. Вопрос: В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан:

I. Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

II. Соблюдать правила деловой и профессиональной этики, установленные саморегулируемой организацией оценщиков.

III. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц, в ходе проведения оценки.

IV. Заключение трудового договора с юридическим лицом, отвечающим требованиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Ответы:

1. I и IV.
2. II и IV.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

18. Вопрос: В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан:

- I. Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
- II. Предоставлять копии хранящихся отчетов правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию.
- III. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки.
- IV. По требованию заказчика предоставлять выписку из реестра членов саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик.

Ответы:

1. I и IV.
2. II и IV.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

19. Вопрос: В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано:

- I. Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

II. Предоставлять копии хранящихся отчетов правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию.

III. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки.

IV. Хранить копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, в течение трех лет.

Ответы:

1. I и IV.

2. II, III и IV.

3. I, II, III.

4. Все перечисленное.

20. Вопрос: В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан:

I. Быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

II. Предоставлять копии хранящихся отчетов правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам по их требованию.

III. Хранить копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, в течение трех лет.

IV. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки.

Ответы:

1. I и IV.

2. I, II и IV.

3. I, II и III.

4. Все перечисленное.

21. Вопрос: Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, если он:

- I. Не является учредителем заказчика.
- II. Не является должностным лицом заказчика.
- III. Является работником заказчика.
- IV. Не состоит в близком родстве с работником заказчика.

Ответы:

- 1. I и IV.
- 2. I, II и IV.
- 3. I, II, III.
- 4. Все перечисленное.

22. Вопрос: Оценка объекта оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, не может проводиться оценщиком, если он:

I. Имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки.

- II. Является кредитором заказчика - юридического лица.
- III. Является должностным лицом заказчика.
- IV. Состоит в близком свойстве с учредителем заказчика.

Ответы:

- 1. I и IV.
- 2. II и IV.
- 3. I, II и III.
- 4. Все перечисленное.

23. Вопрос: Какое минимальное число оценщиков должно быть в штате юридического лица, с которым заказчик может заключить договор

на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность?

Ответы:

1. 1.
2. 2.
3. 3.
4. 4.

24. Вопрос: Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, включает:

I. Конституцию.

II. Федеральные законы.

III. Международные договоры.

IV. Приказы Минэкономразвития России, утверждающие федеральные стандарты оценки.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. Все перечисленное.

25. Вопрос: Объектами оценки в Российской Федерации могут быть объекты, принадлежащие:

I. Физическим лицам.

II. Юридическим лицам.

III. Российской Федерации.

IV. Субъектам Российской Федерации.

Ответы:

1. I.

2. II и III.
3. III и IV.
4. Все перечисленное.

26. Вопрос: Следующее условие является отступлением от понятия рыночной стоимости:

I. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение

II. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

III. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки.

IV. Объект продается на условиях бартера.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. I и IV.
4. IV.

27. Вопрос: Укажите верное утверждение в отношении рыночной стоимости.

Ответы:

1. Рыночная стоимость – это точное условие предполагаемой сделки.
2. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена отчуждения объекта оценки.
3. Рыночная стоимость – это затраты на создание объекта.
4. Рыночная стоимость – это нормативная стоимость объекта оценки.

28. Вопрос: Субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

- I. Физические лица.
- II. Индивидуальные предприниматели.
- III. Юридические лица.
- IV. Саморегулируемые организации оценщиков.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и II.
- 3. II и IV.
- 4. IV.

29. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, оценщик может заниматься оценочной деятельностью:

- I. Самостоятельно.
- II. На основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- III. Будучи индивидуальным предпринимателем.
- IV. Являясь руководителем юридического лица.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II и III.
- 3. III и IV.
- 4. I и II.

30. Вопрос: Объектом оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, может являться:

I. Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.

II. Права требования, обязательства (долги).

III. Работы, услуги, информация.

IV. Объекты, изъятые из гражданского оборота.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I, III и IV.

4. I, II и III.

31. Вопрос: Объектом оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, может являться:

I. Отдельные материальные объекты (вещи).

II. Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия).

III. Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества.

IV. Объекты, изъятые из гражданского оборота.

Ответы:

1. I.

2. I, II, III.

3. III и IV.

4. Все перечисленное.

32. Вопрос: Правом на проведение оценки в Российской Федерации обладают:

- I. Физические лица.
- II. Юридические лица.
- III. Субъекты Российской Федерации.
- IV. Российская Федерация.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. Все перечисленное.

33. Вопрос: Может ли быть заказчиком оценки имущества федеральное государственное унитарное предприятие?

Ответы:

1. Всегда может.
2. Никогда не может.
3. Может, в случае наличия полномочий от собственника имущества.
4. Может не позднее 20 дней после окончания отчетного периода.

34. Вопрос: В соответствии с каким нормативным правовым актом проведение оценки не является обязательным?

I. В соответствии с Федеральным законом от 5 февраля 2007 г. № 13-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии»².

II. В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»³.

² Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 7, ст. 834; № 49, ст. 6079; 2010, № 46, ст. 5918; 2011, № 19, ст. 2716; № 49, ст. 7024; 2013, № 27, ст. 3480.

³ Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; № 49, ст. 5723; 2009, № 19, ст. 2281; № 52, ст. 6419; 2010, № 22, ст. 2695; № 30, ст. 3996, 3997; 2011, № 1, ст. 19; № 25, ст. 3531; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4562, 4592; № 49, ст. 7027; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7615, ст. 7643.

III. В соответствии с Федеральным законом от 17 июля 2009 г. № 145-ФЗ «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁴.

IV. В соответствии с Федеральным законом от 27 февраля 2003 г. № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта»⁵.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. Все перечисленное.

35. Вопрос: В каком случае проведение оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным:

I. При использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога.

II. При продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

III. При переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

IV. При передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц.

Ответы:

⁴ Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 29, ст. 3582; 2010, № 30, ст. 3999; 2011, № 1, ст. 49; № 13, ст. 1688; 2012, № 18, ст. 2130.

⁵ Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2008, № 26, ст. 3019; 2011, № 19, ст. 2716; № 48, ст. 6724.

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. Все перечисленное.

36. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации в случае оценки на основании определения суда оценщику возмещаются:

- I. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки.
- II. Денежное вознаграждение оценщику.
- III. Взносы в саморегулируемую организацию оценщиков.
- IV. Взнос в компенсационный фонд.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III и IV.
4. II.

37. Вопрос: В договоре на проведение оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, обязательно указывается:

- I. Вид стоимости имущества (способ оценки).
- II. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки.
- III. Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- IV. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и местонахождение этой организации.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. Все перечисленное.

38. Вопрос: Что обязательно должно указываться в договоре на проведение оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность?

I. Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и местонахождение этой организации.

II. Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки.

III. Стаж оценщиков.

IV. Информация об отчетах оценщиков.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III и IV.
4. IV.

39. Вопрос: Как в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен составляться договор на проведение оценки?

Ответы:

1. В простой письменной форме.
2. В нотариальной форме.
3. В форме электронного документа.
4. На основании разрешения органа исполнительной власти.

40. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, в отчете об оценке объекта оценки в обязательном порядке указываются:

I. Дата составления и порядковый номер отчета.

II. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

III. Местонахождение оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.

IV. Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. III и IV.

4. Все перечисленное.

41. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, в отчете об оценке объекта оценки в обязательном порядке указываются:

I. Дата проведения оценки объекта оценки.

II. Используемые стандарты оценки.

III. Цели и задачи проведения оценки объекта оценки.

IV. Информация об отчетах оценщиков.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I, III, IV.

4. I, II, III.

42. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, в отчете об оценке объекта оценки в обязательном порядке указываются:

I. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.

II. Обоснование использования стандартов оценки при проведении оценки данного объекта оценки.

III. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

IV. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. III и IV.

4. Все перечисленное.

43. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, отчет об оценке объекта оценки должен быть:

I. Пронумерован постранично.

II. Прошит (за исключением случаев составления отчета в форме электронного документа).

III. Подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку.

IV. Депонирован у нотариуса.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I, III и IV.

4. I, II и III.

44. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, итоговая величина рыночной или иной стоимости, указанная в отчете об оценке признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если иное не установлено:

- I. В судебном порядке.
- II. Экспертом.
- III. Нотариусом.
- IV. Заказчиком.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и II.
- 3. II, III и IV.
- 4. III и IV.

45. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, указанный спор подлежит рассмотрению:

- I. Судом.
- II. Арбитражным судом.
- III. Третейским судом по соглашению сторон спора.
- IV. Органами Министерства внутренних дел.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и II.
- 3. III и IV.
- 4. I, II, III.

46. Вопрос: Суд может обязать стороны сделки совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в отчете об оценке объекта оценки, в случае:

I. Признания отчета соответствующим законодательству.

II. Обязательного случая проведения оценки.

III. Если оценщик является членом экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков.

IV. Если отчет написан в форме электронного документа.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. II и III.

4. Все перечисленное.

47. Вопрос: В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, обязано:

I. Не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

II. Предоставлять саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, для проведения контроля за осуществлением им оценочной деятельности доступ к документам и материалам, на основании которых проводилась оценка, за исключением информации, составляющей коммерческую тайну юридического лица или заказчика, либо иной конфиденциальной информации.

III. Обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки.

IV. Хранить копии отчетов и копии документов, полученных от заказчика, в течение трех лет.

Ответы:

1. I и IV.
2. II, III и IV.
3. I, II, III.
4. Все перечисленное.

48. Вопрос: Высшим органом управления саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, является:

Ответы:

1. Президент саморегулируемой организации оценщиков.
2. Общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков.
3. Исполнительный директор саморегулируемой организации оценщиков.
4. Президиум саморегулируемой организации оценщиков.

49. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков собирается:

Ответы:

1. Не реже чем 1 раз в полгода.
2. Не реже чем 1 раз в год.
3. Не реже чем 1 раз в 2 года.
4. Не реже чем 1 раз в 3 года.

50. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков образуется в составе не менее чем:

Ответы:

1. Законом не регламентируется.
2. Не менее 5-ти человек.
3. Не менее 7-ми человек.
4. Не менее 9-ти человек.

51. Вопрос: Когда некоммерческой организацией в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, приобретает статус саморегулируемой организации оценщиков?

Ответы:

1. С даты регистрации в составе такой организации в качестве ее членом зарегистрировано не менее чем трехсот физических лиц.
2. С даты государственной регистрации некоммерческой организации.
3. С даты ее включения в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков.
4. С даты формирования компенсационного фонда.

52. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации в коллегиальном органе управления саморегулируемой организации оценщиков количество членов из числа лиц, не являющихся членами саморегулируемой организации оценщиков и (или) их аффилированными лицами, не должно превышать _____ от общего числа его членов.

Ответы:

1. 20%.
2. 25%.

3. 30%.

4. 40%.

53. Вопрос: Из кого в соответствии с законодательством Российской Федерации образуется экспертный совет саморегулируемой организации оценщиков?

Ответы:

1. Из членов саморегулируемой организации оценщиков в составе не менее чем семь человек.

2. Из лиц, не являющихся членами саморегулируемой организации оценщиков в составе не менее чем семь человек.

3. Из членов саморегулируемой организации оценщиков в составе не менее чем пять человек.

4. Преимущественно из членов саморегулируемой организации оценщиков в составе не менее чем семь человек.

54. Вопрос: С какой периодичностью проводится плановая проверка деятельности саморегулируемой организации оценщиков?

Ответы:

1. Один раз в год в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

2. Один раз в два года в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

3. Не регламентировано в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

4. Один раз в три года в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

55. Вопрос: Срок предоставления саморегулируемой организацией оценщиков информации, содержащейся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков по запросу граждан, юридических лиц, в порядке, определенном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков:

Ответы:

1. Не может превышать пяти дней со дня поступления соответствующего запроса.

2. Не может превышать семи дней со дня поступления соответствующего запроса.

3. Не может превышать десяти дней со дня поступления соответствующего запроса.

4. Не может превышать одного месяца со дня поступления соответствующего запроса.

56. В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, для вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков физическое лицо представляет:

I. Документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности.

II. Справку об отсутствии неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

III. Справку об отсутствии задолженности перед налоговыми органами.

IV. Иные сведения и документы, требуемые саморегулируемой организацией оценщиков при приеме физических лиц в члены с учетом положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Ответы:

1. I, II, III.
2. I, III и IV.
3. I и II.
4. I, II и IV.

57. Вопрос: Действие Федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»⁶ не распространяется на:

I. Саморегулируемые организации профессиональных участников рынка ценных бумаг.

II. Акционерные инвестиционные фонды.

III. Управляющие компании и специализированные депозитарии инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов.

IV. Некоммерческие организации, созданные в целях регулирования и контроля оценочной деятельности.

Ответы:

1. Все перечисленное.
2. I, II и III.
3. I и II.
4. IV.

⁶ Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 49, ст. 6076; 2008, № 30, ст. 3604, 3616; 2009, № 18, ст. 2142; № 52, ст. 6450; 2011, № 27, ст. 3880; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7061; 2012, № 26, ст. 3446.

58. Вопрос: Под саморегулированием в соответствии с законодательством Российской Федерации понимается:

- I. Самостоятельная и инициативная деятельность субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности.
- II. Деятельность по разработке стандартов и правил.
- III. Контроль за соблюдением стандартов и правил.
- IV. Объединение субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II и III.
- 3. I и III.
- 4. I, II и III.

59. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации саморегулируемая организация осуществляет следующие основные функции:

I. Разрабатывает и устанавливает требования к членству субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности в саморегулируемой организации, в том числе требования к вступлению в саморегулируемую организацию.

II. Применяет меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и внутренними документами саморегулируемой организации, в отношении своих членов.

III. Образует третейские суды для разрешения споров, возникающих между членами саморегулируемой организации, а также между ними и потребителями произведенных членами саморегулируемой организации товаров (работ, услуг), иными лицами, в соответствии с законодательством о третейских судах.

IV. Осуществляет анализ деятельности своих членов на основании информации, представляемой ими в саморегулируемую организацию в форме отчетов в порядке, установленном уставом саморегулируемой организации или иным документом, утвержденными решением общего собрания членов саморегулируемой организации.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. I, II и IV.
4. Все перечисленное.

60. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации плановая проверка членов саморегулируемой организации проводится:

- I. Не реже одного раза в три года.
- II. Не реже одного раза в два года.
- III. Не чаще одного раза в год.
- IV. Не реже одного раза в год.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. I и III.
4. IV.

61. Вопрос: Как в соответствии с законодательством Российской Федерации принимается решение о вынесении предписания, обязывающего члена саморегулируемой организации устранить выявленные нарушения и устанавливающего сроки устранения таких нарушений?

Ответы:

1. Большинством голосов членов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

2. 2/3 голосов членов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

3. 75% голосов членов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

4. 50% членов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

62. Вопрос: Как в соответствии с законодательством Российской Федерации принимается решение о вынесении члену саморегулируемой организации предупреждения?

Ответы:

1. Большинством голосов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

2. 2/3 голосов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

3. 75% голосов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

4. 50% органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

63. Вопрос: Как в соответствии с законодательством Российской Федерации принимается решение о наложении на члена саморегулируемой организации штрафа?

Ответы:

1. Большинством голосов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

2. 2/3 голосов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

3. 75% голосов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

4. 50% органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

64. Вопрос: Как в соответствии с законодательством Российской Федерации принимается решение о вынесении рекомендации об исключении лица из членов саморегулируемой организации, подлежащее рассмотрению постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации?

Ответы:

1. Большинством голосов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

2. 2/3 голосов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

3. Не менее чем 75% голосов органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

4. 50% органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

65. Вопрос: В течение какого срока в соответствии с законодательством Российской Федерации копия решения о применении мер дисциплинарного воздействия в отношении члена саморегулируемой организации направляется члену саморегулируемой организации, а также лицу, направившему жалобу, по которой принято такое решение?

Ответы:

1. Одного дня со дня принятия решения.
2. Двух дней со дня принятия решения.
3. Трех дней со дня принятия решения.
4. В течение семи дней со дня принятия решения.

66. Вопрос: В каком размере саморегулируемая организация оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, обязана разместить часть компенсационного фонда в государственные ценные бумаги Российской Федерации?

Ответы:

1. Не менее 10% средств компенсационного фонда.
2. Не менее 30% средств компенсационного фонда.
3. Не менее 40% средств компенсационного фонда.

4. Не менее 50% средств компенсационного фонда.

67. Вопрос: Какая часть компенсационного фонда саморегулируемой организацией оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации может быть инвестировано в объекты недвижимости?

Ответы:

1. Не менее 10% средств компенсационного фонда.
2. Не более 10% средств компенсационного фонда.
3. Не менее 30% средств компенсационного фонда.
4. Не более 50% средств компенсационного фонда.

68. Вопрос: Чьей компетенцией в соответствии с законодательством Российской Федерации является утверждение устава саморегулируемой организации, внесение в него изменений?

Ответы:

1. Постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации.
2. Общего собрания членов саморегулируемой организации.
3. Президента саморегулируемой организации.
4. Исполнительного органа саморегулируемой организации.

69. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации утверждение устава саморегулируемой организации, внесение в него изменений относится к компетенции:

Ответы:

1. Постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации.
2. Общего собрания членов саморегулируемой организации.
3. Президента саморегулируемой организации.

4. Исполнительного органа саморегулируемой организации.

70. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации утверждение стандартов и правил саморегулируемой организации, внесение в них изменений относится к компетенции:

Ответы:

1. Федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации (уполномоченные федеральные органы).
2. Саморегулируемыми организациями оценщиков.
3. Национальным советом по оценочной деятельности.
4. Оценщиками.

71. Вопрос: В какой срок в соответствии с законодательством Российской Федерации саморегулируемая организация оценщиков обязана разместить решение о прекращении членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»?

Ответы:

1. Не позднее одного дня, следующего за днем принятия коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения о прекращении членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.
2. Не позднее двух дней, следующих за днем принятия коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения о прекращении членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.
3. Не позднее трех дней, следующих за днем принятия коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения

о прекращении членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.

4. В течение семи дней, следующих за днем принятия коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения о прекращении членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков.

72. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации основанием для отказа в принятии лица в члены саморегулируемой организации оценщиков являются:

I. Несоответствие лица требованиям статьи 24 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

II. Несоответствие лица требованиям, утвержденным саморегулируемой организацией оценщиков для вступления в члены саморегулируемой организации оценщиков.

III. Исключение лица из членов иной саморегулируемой организации оценщиков за нарушение требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Российской Федерации и федеральных стандартов оценки, если с даты исключения из членов саморегулируемой организации оценщиков прошло менее чем три года.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. II и III.

4. I, II, и III.

73. Вопрос: Саморегулируемая организация оценщиков направляет Национальному совету по оценочной деятельности копию решения о прекращении членства оценщика в саморегулируемой организации оценщиков в случае:

I. Прекращения членства по заявлению оценщика о выходе из членов саморегулируемой организации оценщиков.

II. Утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения об исключении оценщика из членов саморегулируемой организации оценщиков в связи с нарушением им требований федеральных законов и иных нормативных правовых актов российской федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

III. Утверждения коллегиальным органом управления саморегулируемой организации оценщиков решения об исключении оценщика из членов саморегулируемой организации оценщиков в связи с нарушением им требований правил деловой и профессиональной этики.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. II и III.

74. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации члены коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков не могут быть избраны:

- I. В состав ее экспертного совета.
- II. В состав ее дисциплинарного комитета.
- III. В состав ее ревизионной комиссии.

Ответы:

1. I и II.
2. I и III.
3. II.
4. I, II и III.

75. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации с какой периодичностью собирается общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков?

Ответы:

1. Не реже чем 2 раза в год.
2. Не реже чем 1 раз в год.
3. Не реже чем 3 раза в год.
4. Не реже чем 1 раз в 2 года.

76. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации экспертный совет саморегулируемой организации оценщиков формируется из:

I. Не менее чем из семи человек из членов саморегулируемой организации.

II. Не менее чем из десяти человек не членов саморегулируемой организации.

III. Не менее чем из пяти человек членов саморегулируемой организации.

IV. Не менее чем из семи человек преимущественно из членов саморегулируемой организации.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

77. Вопрос: С какой периодичностью проводится плановая проверка деятельности саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. Два раза в год в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

2. Один раз в два года в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

3. Не регламентировано в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

4. Один раз в три года в соответствии с планом, утверждаемым уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

78. Вопрос: Какие требования к сроку предоставления саморегулируемой организацией оценщиков информации, содержащейся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков, по запросу граждан, юридических лиц установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. Срок не может превышать трех дней со дня поступления соответствующего запроса.

2. Срок не может превышать семи дней со дня поступления соответствующего запроса.

3. Срок не может превышать двадцать дней со дня поступления соответствующего запроса.

4. Срок не может превышать одного месяца со дня поступления соответствующего запроса.

79. Вопрос: Регулирование оценочной деятельности в части разработки федеральных стандартов оценки в случаях нарушения сроков, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки, осуществляется:

Ответы:

1. Правительством Российской Федерации.
2. Саморегулируемыми организациями.
3. Национальным советом по оценочной деятельности.
4. Уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

80. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации оценщик одновременно может быть членом:

I. Только двух саморегулируемых организаций, отвечающих требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

II. Только одной саморегулируемой организации оценщиков, отвечающей требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

III. Данный вопрос не регламентируется законодательством.

IV. Неограниченного количества саморегулируемых организаций оценщиков, отвечающих требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Ответы:

1. I.
2. II.

3. III.

4. IV.

81. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации лицо, в отношении которого принято решение о прекращении членства в саморегулируемой организации оценщиков, обязано уведомить:

I. О факте прекращения своего членства в саморегулируемой организации оценщиков заказчика по договору на проведение оценки или юридическое лицо, с которым заключен трудовой договор.

II. О невозможности подписания отчета о проведении оценки заказчика по договору на проведение оценки или юридическое лицо, с которым заключен трудовой договор.

III. О факте прекращения своего членства в саморегулируемой организации оценщиков Национальный совет по оценочной деятельности.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. III.

4. I и II.

82. Вопрос: В течение какого срока в соответствии с законодательством Российской Федерации коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков при приеме физических лиц в члены саморегулируемой организации оценщиков принимает решение о соответствии лица установленным требованиям?

Ответы:

1. В течение семи дней со дня поступления заявления и необходимых документов от такого лица.

2. В течение пяти дней со дня поступления заявления и необходимых документов от такого лица.

3. В течение десяти дней со дня поступления заявления и необходимых документов от такого лица.

4. В течение двадцати дней со дня поступления заявления и необходимых документов от такого лица.

83. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации к исключительной компетенции общего собрания членов саморегулируемой организации оценщиков относится:

I. Утверждение положения о раскрытии информации саморегулируемой организации оценщиков.

II. Утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики.

III. Утверждение положения об экспертном совете саморегулируемой организации оценщиков и требований к членам экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. III.

4. I и III.

84. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации какое количество членов должно входить в состав коллегиального органа управления саморегулируемой организации оценщиков?

Ответы:

1. Не регламентируется.

2. Не менее 6-ти человек.

3. Не менее 7-ми человек.
4. Не менее 8-ми человек.

85. Вопрос: Кто принимает решение о проведении государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. Исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.
2. Исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.
3. Исключительно органом местного самоуправления.
4. Органом кадастрового учета.

86. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан заключить договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости на страховую сумму в размере:

Ответы:

1. Не менее чем тридцать миллионов рублей.
2. Не менее чем двадцать миллионов рублей.
3. Не менее чем сто миллионов рублей.
4. Не менее чем один миллион рублей.

87. Вопрос: Укажите периодичность проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ответы:

1. Не реже чем один раз в пять лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.
2. Не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.
3. Не реже чем раз в 3 года.
4. Ежегодно.

88. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации заказчиком работ по определению кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки может выступать:

- I. Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.
- II. Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации.
- III. Орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Росреестр) (до 1 января 2013 г.).
- IV. Орган местного самоуправления в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. I, III и IV.

89. Вопрос: Когда должен быть заключен договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости?

Ответы:

1. На момент участия в конкурсе.

2. После подписания договора на проведение оценки.
3. До подписания договора на проведение оценки.
4. После проведения экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости.

90. Вопрос: Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями следующих актов, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости:

I. Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

II. Актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

III. Стандартов и правил оценочной деятельности.

IV. Нормативных актов представительных органов муниципальных районов, городских округов.

Ответы:

1. I, II, III.

2. I и II.

3. Все перечисленное.

4. III и IV.

91. Вопрос: Как в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется составление отчета об определении кадастровой стоимости?

Ответы:

1. На бумажном и электронном носителях не менее чем в трех экземплярах.

2. На бумажном и (или) электронном носителях не менее чем в двух экземплярах.

3. На электронном носителе не менее чем в четырех экземплярах.
4. На бумажном носителе не менее чем в трех экземплярах.

92. Вопрос: Требования к отчету об определении кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации устанавливаются:

Ответы:

1. Уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
2. Органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке.
3. Органом кадастрового учета.
4. Органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

93. Вопрос: На какую дату в соответствии с законодательством Российской Федерации определяется кадастровая стоимость объектов оценки при проведении государственной кадастровой оценки?

Ответы:

1. На дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.
2. На дату не ранее формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.
3. На дату установленную решением органа исполнительной власти субъекта российской федерации.
4. На дату подписания договора на проведение оценки.

94. Вопрос: Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации проводится?

Ответы:

1. Саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости.
2. Органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке.
3. Уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
4. Любой из саморегулируемых организаций оценщиков.

95. Вопрос: Кем в соответствии с законодательством Российской Федерации утверждаются результаты определения кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке.
2. Исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации).
3. Уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
4. Органом кадастрового учета.

96. Вопрос: В соответствии со статьей 24.21 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определение кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется без привлечения оценщика и составления отчета об определении кадастровой стоимости (в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки):

- I. При постановке на учет в государственном кадастре недвижимости вновь образованных (ранее учтенных) объектов недвижимости.

II. При учете в государственном кадастре недвижимости текущих изменений характеристик земельных участков.

III. При определении кадастровой стоимости в рамках государственной кадастровой оценки.

IV. При определении кадастровой стоимости в целях перевода земель особо охраняемых территорий и объектов в состав земель иных категорий.

Ответы:

1. I и II.
2. I и III.
3. III.
4. I, II и III.

97. Вопрос: Каким образом в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется выбор исполнителя работ по государственной кадастровой оценке?

Ответы:

1. В порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 2005 г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»⁷ и Административным регламентом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 28 июня 2007 г. № 215⁸.

2. Из числа предприятий, подведомственных Росреестру.
3. По решению заказчика.
4. По решению Росреестра.

⁷ Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 30, ст. 3105; 2006, № 1, ст. 18; № 31, ст. 3441; 2007, № 17, ст. 1929; № 31, ст. 4015; № 46, ст. 5553; 2008, № 30, ст. 3616; № 49, ст. 5723; 2009, № 1, ст. 16; № 18, ст. 2148; № 19, ст. 2283; № 27, ст. 3267; № 29, ст. 3584; № 29, ст. 3592; № 29, ст. 3601; № 48, ст. 5711; № 48, ст. 5723; № 51, ст. 6153; № 52, ст. 6441; 2010, № 19, ст. 2286; № 19, ст. 2291; № 31, ст. 4209; № 45, ст. 5755; 2011, № 15, ст. 2029; № 17, ст. 2320; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6727; № 48, ст. 6728; № 50, ст. 7359; № 50, ст. 7360; № 51, ст. 7447; 2012, № 30, ст. 4173; № 53, ст. 7643; 2013, № 23, ст. 2872; № 27, ст. 3463.

⁸ Зарегистрирован в Минюсте России 26 июля 2007 г., регистрационный № 9913.

98. Вопрос: Результаты определения кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации могут быть обжалованы:

Ответы:

1. В суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

2. Только в суде.

3. Только в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

4. В Росреестре.

99. Вопрос: Укажите, на какую дату в соответствии с законодательством Российской Федерации определяется рыночная стоимость земельного участка для целей подачи заявления о пересмотре его кадастровой стоимости.

Ответы:

1. Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость, должна совпадать с датой, по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость земельного участка.

2. Дата, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость, не должна быть позднее 6 месяцев после даты установления кадастровой стоимости.

3. Рыночная стоимость определяется по состоянию на 1 января года подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

4. Рыночная стоимость определяется по состоянию на дату подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

100. Вопрос: В отношении каких результатов определения кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации

возможен их пересмотр в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Результатов определения кадастровой стоимости, полученных после истечения шестидесяти дней со дня официального опубликования Федерального закона от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»⁹, дата заключения договора на проведение оценки не имеет значения.

2. Результатов государственной кадастровой оценки вне зависимости от даты ее проведения.

3. Результатов определения кадастровой стоимости, утвержденных после истечения шестидесяти дней со дня официального опубликования Федерального закона от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4. Результатов определения кадастровой стоимости, полученных в рамках проведения государственной кадастровой оценки по договорам, заключенным после истечения шестидесяти дней со дня официального опубликования Федерального закона от 22 июля 2010 г. № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

101. Вопрос: Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлены следующие основания для пересмотра кадастровой стоимости в порядке досудебного урегулирования споров о результатах определения кадастровой стоимости земельного участка:

⁹ Собрание законодательства Российской Федерации, 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 49, ст. 7024.

I. Недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении его кадастровой стоимости.

II. Установление рыночной стоимости земельного участка, определенной индивидуально в отчете об оценке.

III. Невозможность интерпретации математических моделей, использованных для определения кадастровой стоимости земельного участка.

IV. Ошибки при отнесении земельных участков к видам разрешенного использования.

Ответы:

1. I и II.
2. I.
3. IV.
4. III и IV.

102. Вопрос: Кто осуществляет в соответствии с законодательством Российской Федерации выбор подходов, методов и моделей для определения кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Оценщиком.
2. Межведомственной комиссией по контролю за ходом выполнения работ по государственной кадастровой оценке.
3. Заказчиком.
4. Органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке.

103. Вопрос: Учитываются ли в соответствии с законодательством Российской Федерации при определении кадастровой стоимости методами массовой оценки виды прав (отличные от права собственности)?

Ответы:

1. Всегда не учитываются.
2. Всегда учитываются.
3. Учет видов прав может быть осуществлен по согласованию с заказчиком.
4. Не учитываются, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом российской федерации, субъектом российской федерации или органом местного самоуправления.

104. Вопрос: Учитываются ли в соответствии с законодательством Российской Федерации при определении кадастровой стоимости сервитуты?

Ответы:

1. Не учитываются.
2. Учитываются.
3. Учитываются при наличии такой информации у оценщика.
4. Учитываются или не учитываются в соответствии с требованиями технического задания.

105. Вопрос: Для построения модели оценки при определении кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации может быть использована методология:

- I. Затратного подхода к оценке.
- II. Сравнительного подхода к оценке.
- III. Доходного подхода к оценке.
- IV. Нормативного подхода к оценке.

Ответы:

1. I, II, III.
2. I и II.
3. II.
4. IV.

106. Вопрос: На основании преимущественно какого подхода осуществляется расчет кадастровой стоимости объекта оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии достаточной и достоверной информации о ценах сделок и предложений по купле-продаже объектов оценки?

Ответы:

1. Сравнительного подхода.
2. Доходного подхода.
3. Затратного подхода.
4. Нормативного подхода.

107. Вопрос: Под кадастровой стоимостью в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» понимается стоимость:

I. Установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки.

II. Установленная в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде.

III. Установленная в результате рассмотрения в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

IV. Установленная в отчете независимого оценщика.

Ответы:

1. I.
2. I, II и III.
3. IV.
4. I и IV.

108. Вопрос: Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в соответствии с законодательством Российской Федерации формируется:

Ответы:

1. Органом кадастрового учета.
2. Заказчиком.
3. Исполнителем работ.
4. Органом, осуществляющим функции по организации работ по государственной кадастровой оценке.

109. Вопрос: Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется и предоставляется по запросу:

Ответы:

1. По запросу заказчика работ по определению кадастровой стоимости.
2. По запросу федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.
3. По запросу исполнителя работ по государственной кадастровой оценке.
4. По запросу представителя органа, осуществляющего функции по кадастровой оценке.

110. Вопрос: При формировании перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в соответствии с законодательством Российской Федерации указываются количественные

и качественные характеристики, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся:

I. В государственном кадастре недвижимости.

II. В иных фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении органа кадастрового учета.

III. В фондах данных, базах данных и документах, имеющихся в распоряжении заказчика.

IV. В информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

Ответы:

1. I.

2. I, II и III.

3. I и II.

4. I и III.

111. Вопрос: Составление отчета об определении кадастровой стоимости на бумажном носителе осуществляется:

Ответы:

1. С приложением материалов на электронных носителях.

2. С приложением материалов исключительно на бумажных носителях.

3. С приложением результатов определения кадастровой стоимости на бумажных носителях.

4. С приложением проекта постановления об утверждении результатов государственной кадастровой оценки на бумажных носителях.

112. Вопрос: В какой форме составляется отчет об определении кадастровой стоимости в электронном виде?

Ответы:

1. В форме упакованного (архивированного) электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью.

2. В форме совокупности файлов, каждый из которых подписан электронной подписью.

3. В форме совокупности файлов, удостоверенной электронной подписью, архивирование файлов не производится.

4. В форме совокупности файлов, размещаемых на диске, на диск наносится специальная наклейка с печатью.

113. Вопрос: В какую часть отчета об определении кадастровой стоимости включаются сведения, отнесенные к информации ограниченного доступа?

Ответы:

1. Содержание.
2. Вводная часть.
3. Расчетная (основная) часть.
4. Заключительная часть.

114. Вопрос: Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации создаются:

Ответы:

1. Органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.
2. Минэкономразвития России.
3. Заказчиком работ по государственной кадастровой оценке.
4. Органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

115. Вопрос: В состав комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации включаются представители:

I. Органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

II. Органа кадастрового учета.

III. Национального совета по оценочной деятельности.

IV. Органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Ответы:

1. Все перечисленное.

2. I, II, III.

3. II, III и IV.

4. I.

116. Вопрос: В какой части отчета об определении кадастровой стоимости указываются сведения об исполнителе работ?

Ответы:

1. Содержание.

2. Определения.

3. Вводная часть.

4. Расчетная (основная) часть.

5. Заключительная часть.

117. Вопрос: В течение какого периода результаты определения кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации могут быть оспорены в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости?

Ответы:

1. В течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.
2. В течение двух месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.
3. В течение месяца с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости.
4. В течение года с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

118. Вопрос: В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, для целей выявления оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель может обратиться:

- I. К заказчику работ по определению кадастровой стоимости.
- II. В орган кадастрового учета.
- III. В Минэкономразвития России.
- IV. К исполнителю работ по определению кадастровой стоимости.

Ответы:

1. I и II.
2. I.
3. II.
4. III и IV.

119. Вопрос: В течение какого периода комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации рассматривается заявление о пересмотре кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Одного месяца с даты его поступления.
2. Недели с даты его поступления.
3. Двух месяцев с даты его поступления.
4. Трех месяцев с даты его поступления.

120. Вопрос: В каком виде в соответствии с законодательством Российской Федерации сведения о кадастровой стоимости земельного участка и кадастровом номере земельного участка, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются бесплатно?

Ответы:

1. В виде кадастровой справки о кадастровой стоимости земельного участка.
2. В виде кадастрового плана территории.
3. В виде кадастрового плана земельного участка.
4. В виде градостроительного плана земельного участка.

121. Вопрос: В течение какого периода исполнитель работ по определению кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации обязан обеспечить проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости?

Ответы:

1. В течение тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости.
2. В течение десяти дней с даты завершения работ.
3. В течение одного месяца с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости.

4. В течение двух месяцев с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости.

122. Вопрос: Не позднее какого срока с даты заключения договора на проведение государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации должен быть составлен отчет об определении кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Не позднее семи месяцев.
2. Не позднее шести месяцев.
3. Не позднее года с даты.
4. Не ранее шести месяцев.

123. Укажите, как называется отчет, который составляется по результатам определения кадастровой стоимости.

Ответы:

1. Отчет об определении кадастровой стоимости.
2. Ответ об оценке.
3. Отчет о проведении государственной кадастровой оценки.
4. Отчет о проведении работ по государственной кадастровой оценке.

124. Вопрос: Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов для целей государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, осуществляется:

- I. Оценщиком.
- II. Заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.
- III. Органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке.

IV. Органом кадастрового учета.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. I и III.

125. Вопрос: Какой вид разрешенного использования принимается для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования в целях определения кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.
2. Вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку минимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.
3. Вид разрешенного использования, преобладающий в окружающей застройке.
4. Наиболее вероятный вид разрешенного использования.

126. Вопрос: В целях определения кадастровой стоимости при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается вид разрешенного использования для застроенного земельного участка:

Ответы:

1. Исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

2. Тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку максимальную рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

3. Вид разрешенного использования, преобладающий в окружающей застройке.

4. Наиболее вероятный вид разрешенного использования.

127. Вопрос: Укажите требования к ценообразующим факторам, используемым при определении кадастровой стоимости:

I. Факторы должны оказывать существенное влияние на стоимость объектов оценки.

II. В качестве ценообразующих используются факторы, которые могут быть достоверно определены и объективно измерены.

III. Используются только количественные факторы.

IV. Используются только качественные факторы.

Ответы:

1. I, II и III.

2. I.

3. II и III.

4. I и II.

128. Вопрос: В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, объекты недвижимости, строительство которых не завершено, при определении кадастровой стоимости:

I. Не могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено.

II. Относятся в одну группу с аналогичными объектами недвижимости, строительство которых завершено.

III. Могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено, при наличии дополнительного обоснования.

IV. Могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено в том случае, если процент готовности составляет более 50%.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

129. Вопрос: В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, рыночная информация, используемая при определении кадастровой стоимости, должна быть:

I. Достаточная.
II. Достоверная.
III. Соответствующая сложившемуся на дату проведения оценки уровню рыночных цен.

IV. Исчерпывающая.

Ответы:

1. I, II и III.
2. I и II.
3. III.
4. I, II и IV.

130. Вопрос: В какой части отчета об определении кадастровой стоимости приводится перечень нормативных правовых актов, методических

и нормативно-технических документов, которые использовались при определении кадастровой стоимости объектов оценки?

Ответы:

1. Содержание.
2. Определения.
3. Вводная часть.
4. Расчетная (основная) часть.

131. Вопрос: В какой части отчета об определении кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации приводятся допущения и ограничительные условия, использованные при определении кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Содержание.
2. Определения.
3. Вводная часть.
4. Расчетная (основная) часть.

132. Вопрос: В какую часть отчета об определении кадастровой стоимости в соответствии с законодательством Российской Федерации включаются копии актов органа государственной власти субъекта Российской Федерации и (или) органа местного самоуправления о проведении государственной кадастровой оценки (при наличии таких актов)?

Ответы:

1. Содержание.
2. Определения.
3. Вводная часть.
4. Заключительная часть.

133. Вопрос: Не реже какого срока в соответствии с законодательством Российской Федерации собирается общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков?

Ответы:

1. 2 раза в год.
2. 1 раз в год.
3. 3 раза в год.
4. 1 раз в 2 года.

134. Вопрос: В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256¹⁰, что подлежит определению при определении стоимости объекта оценки?

Ответы:

1. Справедливая цена объекта оценки.
2. Рыночная цена сделки с объектом оценки.
3. Расчетная величина цены объекта оценки.
4. Наиболее вероятная цена объекта оценки, по которой он должен быть продан на рынке.

135. Вопрос: Что является целью оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
2. Определение цены объекта оценки, которая отражает вид стоимости, определенный в задании на оценку.

¹⁰ Зарегистрирован в Минюсте России 22 августа 2007 г., регистрационный № 10040.

3. Получение наиболее адекватного результата стоимости, отражающего мотивацию сторон, рыночные условия и соответствующего заданию на оценку.

4. Постановка задания на оценку и его выполнение.

136. Вопрос: Каким образом определяется вид стоимости объекта оценки, подлежащий оценке?

Ответы:

1. В отчете об оценке в зависимости от результатов расчетов наиболее вероятной цены.

2. В установке заказчика оценщику.

3. Оценщиком в отчете об оценке после анализа объекта оценки и основных факторов стоимости.

4. В задании на оценку.

5. Оценщиком в зависимости от методов оценки, возможных к применению.

137. В каком случае итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки?

Ответы:

1. При использовании методов оценки и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения трех методов к оценке.

2. При использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

3. При использовании методов оценки и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.

4. При использовании подходов к оценке и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

138. Вопрос: Что является подходом к оценке?

Ответы:

1. Совокупность этапов оценки, объединенных общей методологией.
2. Согласованный инструментарий, состоящий из различных моделей оценки, в основу которых заложена общепринятая методология.
3. Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
4. Согласованная процедура применения различных этапов оценки, объединенных в метод оценки.

139. Вопрос: Что является методом оценки?

Ответы:

1. Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
2. Набор процедур, позволяющий выявить существенные факторы стоимости и определить детерминанты спроса и предложения для объекта оценки.
3. Совокупность подходов оценки, объединенных общей методологией.
4. Согласованная процедура применения различных подходов к оценке, целью которых является определение итоговой величины стоимости.

140. Вопрос: Понятие, эквивалентное по смыслу понятию «дата оценки» - это:

- I. Дата проведения оценки:
- II. Дата осмотра.

III. Дата определения стоимости.

IV. Дата составления отчета об оценке.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. III и IV.

4. I и III.

141. Вопрос: Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки, - это:

I. Дата проведения оценки.

II. Дата осмотра объекта оценки.

III. Дата определения стоимости.

IV. Дата составления отчета об оценке.

V. Дата оценки.

Ответы:

1. II.

2. I и V.

3. I, II, V.

4. I, III, V.

142. Вопрос: Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то какой срок должен пройти с даты оценки до даты составления отчета об оценке?

Ответы:

1. Не более одного месяца.

2. Не более трех месяцев.

3. Не более шести месяцев.

4. Не более срока исковой давности.

143. Вопрос: При установлении затрат определяется:

I. Денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки:

II. Цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

III. Денежное выражение нормы возврата инвестиций.

IV. Цена, уплачиваемая покупателями на рынке за сопоставимые объекты на рынке.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. III.

4. III и IV.

144. Вопрос: При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором какой будет его стоимость?

Ответы:

1. Его стоимость будет наибольшей:

2. Его стоимость будет наименьшей.

3. Его стоимость на основе доходов будет выше затрат на его создание.

4. Его стоимость будет соответствовать инвестиционной.

145. Вопрос: При каком условии стоимость объекта оценки будет наибольшей?

Ответы:

1. При верном применении трех подходов к оценке.

2. При выборе подхода к оценке, в большей степени отвечающего целям и задачам оценки.

3. При наиболее эффективном использовании объекта оценки.
4. При наивысшей ставке дисконтирования.

146. Вопрос: Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается:

Ответы:

1. С даты определения стоимости объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
2. С даты составления отчета об оценке объекта оценки до даты подписания договора купли-продажи.
3. С даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
4. С даты поступления предложения о покупке (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

147. Вопрос: На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в доходном подходе?

Ответы:

1. На определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
2. На прогнозировании ожидаемых дисконтированных по объекту оценки.
3. На определении будущих расходов от использования объекта оценки.
4. На расчете доходов от продажи объекта оценки на дату оценки.

148. Вопрос: На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в сравнительном подходе?

Ответы:

1. На сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

2. На сравнении ожидаемых доходов по объекту оценки со среднерыночной доходностью или доходностью по объектам-аналогам, в отношении которых имеется информация.

3. На сравнении будущих доходов и расходов от использования объекта оценки со среднерыночным уровнем данных показателей.

4. На прогнозировании доходов от продажи объекта оценки и их дисконтировании на дату оценки.

149. Вопрос: Что признается объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки?

Ответы:

1. Объект аналогичный объекту оценки по структуре капитала и составу собственников/акционеров.

2. Объект сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

3. Объект аналогичный объекту оценки по ценовым, факторным, структурным, капитальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

4. Объект сходный объекту оценки по множеству факторов стоимости, влияющих на его спрос, предложение и ценообразование.

150. Вопрос: На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в затратном подходе?

Ответы:

1. На затратах, необходимых на создание объекта оценки с корректировкой на стоимость строительства и величину наколенного износа.

2. На затратах, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом амортизации и текущих ремонтов.

3. На будущих расходах от использования объекта оценки.
4. На затратах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

151. Вопрос: Какие затраты являются затратами на воспроизводство объекта оценки?

Ответы:

1. Требуемые инвестором для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
2. Требуемые инвестором для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
3. Необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
4. Необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

152. Вопрос: Какие затраты являются затратами на замещение объекта оценки?

Ответы:

1. Требуемые инвестором для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.
2. Требуемые инвестором для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.
3. Необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

4. Необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

153. Вопрос: Проведение оценки включает следующие этапы:

I. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

II. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

III. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

IV. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Ответы:

1. I и II.

2. III.

3. IV.

4. Все перечисленное.

154. Вопрос: Проведение оценки включает следующие этапы:

I. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

II. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

III. Согласование (обобщение) результатов оценки с заказчиком оценки.

IV. Составление отчета об оценке.

Ответы:

1. I и IV.

2. I, II и III.

3. Все перечисленное.

4. I, II и IV.

155. Вопрос: Задание на оценку должно содержать информацию, за исключением:

- I. Объект оценки.
- II. Имущественные права на объект оценки.
- III. Цель оценки.
- IV. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.
- V. Ничего из вышеперечисленного.

Ответы:

- 1. I и II.
- 2. I, II, III.
- 3. I, II, III и IV.
- 4. V.
- 5. I

156. Вопрос: Задание на оценку должно содержать информацию, за исключением:

- I. Объект оценки.
- II. Значение стоимости.
- III. Дата оценки.
- IV. Срок действия отчета об оценке.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II.
- 3. II и III.
- 4. II и IV.

157. Вопрос: Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям:

- I. Достаточности.
- II. Действительности.
- III. Достоверности.
- IV. Законодательства.

Ответы:

- 1. II.
- 2. I и II.
- 3. I и III.
- 4. IV.

158. Вопрос: Информация считается достаточной, если использование:

I. Достаточно для определения основных факторов стоимости объекта оценки.

II. Этой информации достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

III. Дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки.

IV. Дополнительной информации не ведет существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II.
- 3. III.
- 4. III и IV.

159. Вопрос: Может ли оценщик при проведении оценки использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки?

Ответы:

1. Может.
2. Не может.
3. Может, при этом необходимо обосновать необходимость использования данной информации и привести ссылки на источники информации.
4. Может, если информация отвечает требованиям достоверности и подтверждена официальными прогнозами.

160. Вопрос: Оценщик при проведении оценки обязан:

- I. Использовать наиболее уместные подходы к оценке.
- II. Использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.
- III. Выбрать затратный, сравнительный или доходный подход к оценке в зависимости от вида стоимости, установленной в задании на оценку.
- IV. Использовать те подходы к оценке, для использования которых имеется достаточно информации, отвечающей требованиям полноты и достоверности.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

161. Вопрос: Верно ли утверждение, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов?

Ответы:

1. Верно.

2. Неверно.

3. Верно, за исключением случаев, когда договором и заданием на оценку установлены конкретные методы, которые оценщик должен применить.

4. Верно, только в случаях, когда проведение оценки объектов оценки не носит обязательный характер.

162. Вопрос: Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая:

I. Прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить.

II. Рассчитать доход от продажи объекта оценки на дату оценки.

III. Прогнозировать связанные с объектом оценки расходы.

IV. Оценить связанные с объектом оценки затраты, необходимые для воспроизводства либо замещения объекта оценки.

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. II и III.

4. I и III.

163. Вопрос: Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация:

I. О величине инвестированного капитала объектов-аналогов.

II. О ценах и характеристиках объектов-аналогов.

III. О будущих выгодах от эксплуатации объекта-оценки.

IV. Для анализа доходов и расходов по единицам сравнения, использованным для корректировки цен объектов-аналогов.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. I и III.
4. V.

164. Вопрос: Какое количество единиц сравнения оценщик может выбрать по каждому объекту-аналогу, применяя сравнительный подход к оценке?

Ответы:

1. Несколько единиц сравнения.
2. В соответствии с заданием на оценку.
3. Только одну единицу сравнения.
4. То количество единиц сравнения, по которым он может ввести обоснованные корректировки.

165. Вопрос: При применении сравнительного подхода к оценке, выбор единиц сравнения:

I. Должен быть обоснован оценщиком, в случае если проведение оценки носит обязательный характер.

II. Должен быть обоснован оценщиком.

III. Зависит от наличия достоверной и доступной информации для введения корректировок к ценам объектов-аналогов по данным единицам сравнения.

IV. Осуществляется оценщиком на основании его знаний, компетенций и опыта, а также с учетом трудоемкости проекта.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. III и IV.

4. IV.

166. Вопрос: В какой валюте должна быть выражена итоговая величина стоимости?

Ответы:

1. В валюте местонахождения объекта оценки, заказчика или страны предполагаемого использования результатов оценки.
2. В валюте, которая определена договором на проведение оценки.
3. В валюте российской федерации (в рублях).
4. В валюте российской федерации (в рублях) и в валютном эквиваленте.

167. Вопрос: В течение какого срока с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки?

Ответы:

1. Не более 12 месяцев.
2. Не более 6 месяцев.
3. Не более 9 месяцев.
4. Срока действия отчета (3 года).

168. Вопрос: Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если прошло не более 6 месяцев:

- I. С даты оценки до даты совершения сделки с объектом оценки.
- II. С даты определения стоимости до даты представления публичной оферты.

III. С даты осмотра объекта оценки до даты совершения сделки с ним и представления публичной оферты.

IV. С даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки.

V. С даты составления отчета об оценке до даты представления публичной оферты.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. V и IV.

169. Вопрос: По итогам проведения оценки составляется:

- I. Отчет об определении стоимости.
- II. Экспертное заключение.
- III. Заключение об оценке.
- IV. Отчет о стоимостном консультировании.
- V. Отчет об оценке.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III и IV.
4. V.

170. Вопрос: В рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки. В этом случае результаты применения методов оценки:

I. Должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

II. Должны быть согласованы при выведении итоговой величины стоимости объекта оценки.

III. Должны быть проанализированы с целью определения наиболее уместного метода, отвечающего целям и задачам оценки.

IV. Должны быть проанализированы с целью определения наиболее уместного метода, отражающего основные стоимостные факторы и специфику объекта оценки.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV
4. V.

171. Вопрос: При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться:

I. Подходы к оценке, установленные в задании на оценку.

II. Вид стоимости, установленный в задании на оценку.

III. Суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

IV. Суждения оценщика о величине результатов, полученных в рамках примененных методов оценки.

V. Суждения оценщика о полноте и достоверности отражения величины стоимости, определенной в задании на оценку.

Ответы:

1. I и V.
2. II и III.
3. III.
4. II и V.

172. Вопрос: В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен:

- I. Обосновать отказ от использования метода анализа иерархий.
- II. Обосновать отказ от использования корреляционного анализа.
- III. Присвоить основной вес подходу, отражающему инвестиционную привлекательность объекта оценки.
- IV. Обосновать выбор использованных весов.
- V. Учесть результаты всех методов, использованных в рамках одного подхода.

Ответы:

1. I и V.
2. II.
3. III.
4. IV.

173. Вопрос: Затратный подход применяется в случаях, когда:

- I. Существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки.
- II. Существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который имеет аналогичные полезные свойства.
- III. Отсутствует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки.
- IV. Возможно заменить объект оценки другим объектом, который имеет сопоставимые физические характеристики.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. I и IV.

174. Вопрос: Какие виды стоимости используются при осуществлении оценочной деятельности:

- I. Рыночная стоимость.
- II. Инвестиционная стоимость.
- III. Ликвидационная стоимость.
- IV. Утилизационная стоимость.

Ответы:

- 1. I и II.
- 2. II и III.
- 3. I, II и III.
- 4. Все перечисленное.

175. Вопрос: Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден:

- I. Указом Президента Российской Федерации.
- II. Постановлением Правительства Российской Федерации.
- III. Приказом Минэкономразвития России.
- IV. Национальным советом по оценочной деятельности.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II.
- 3. III.
- 4. IV.

176. Вопрос: Обязателен ли при определении инвестиционной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке?

Ответы:

1. Обязателен всегда.
2. Не обязателен.
3. Обязателен только для физических лиц.
4. Обязателен только для юридических лиц.

177. Вопрос: Целью оценки является:

- I. Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
- II. Определение вида стоимости.
- III. Определение задания на оценку.
- IV. Принятие управленческого решения.

Ответы:

1. I.
2. II и IV.
3. II и III.
4. V.

178. Вопрос: Возможность отчуждения в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» на открытом рынке означает:

- I. Что имеется возможность государственной регистрации сделки.
- II. Что срок экспозиции объекта на рынке достаточный для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.
- III. Что собственник объекта согласен на продажу.
- IV. Что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.

3. IV и II.

4. III.

179. Вопрос: Что означает разумность действий сторон сделки?

I. Что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца.

II. Что продавцу стало известно, что покупатель больше заплатить не может.

III. Что цена сделки – наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

IV. Что стороны договорились.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I и III.

4. IV.

180. Вопрос: Результатом оценки является:

I. Рыночная цена сделки с объектом оценки.

II. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

III. Наиболее вероятная цена объекта оценки, по которой он должен быть продан на рынке.

IV. Цена сделки с объектом оценки.

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. III и IV.

4. IV.

181. Вопрос: Конкретный вид стоимости определяется:

- I. Видом имущественных прав на объект оценки.
- II. Предполагаемым использованием результата оценки.
- III. Целью оценки.
- IV. Допущениями и ограничениями, на которых должна основываться оценка.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

182. Вопрос: Что определяется при определении рыночной стоимости объекта оценки?

Ответы:

1. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

2. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

3. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях, когда стороны сделки хорошо узнали друг друга и действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

4. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях, когда стороны сделки познакомились и располагают всей необходимой информацией.

183. Вопрос: Что означает отсутствие чрезвычайных обстоятельств?

Ответы:

1. У каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.
2. В отношении каждой из сторон нет принуждения совершить сделку.
3. Только у одной из сторон нет принуждения совершить сделку.
4. У каждой стороны есть принуждение совершить сделку.

184. Вопрос: Что означает полнота располагаемой информации?

Ответы:

1. Что стороны сделки действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
2. Что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки.
3. Что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.
4. Ничего из вышперечисленного.

185. Вопрос: Какой вид стоимости объекта оценки может определяться методами массовой оценки?

Ответы:

1. Ликвидационная.

2. Инвестиционная.
3. Кадастровая.
4. Ничего из вышеперечисленного.

186. Вопрос: В каких случаях оценщиком определяется рыночная стоимость?

- I. При изъятии имущества для государственных нужд.
- II. При определении стоимости объекта оценки для целей налогообложения.
- III. При определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке.
- IV. При определении стоимости объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III.
4. IV и I.

187. Вопрос: Какой вид стоимости определяется оценщиком при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства?

- I. Ликвидационная.
- II. Рыночная.
- III. Инвестиционная.
- IV. Кадастровая.

Ответы:

1. I и II.
2. II.

3. III.

4. IV.

188. Вопрос: Что в соответствии с законодательством Российской Федерации определяется при определении ликвидационной стоимости объекта оценки?

Ответы:

1. Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

2. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

3. Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

4. Ничего из вышеперечисленного.

189. Вопрос: Что в соответствии с законодательством Российской Федерации определяется при определении инвестиционной стоимости объекта оценки?

Ответы:

1. Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий,

в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

2. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

3. Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

4. Ничего из вышеперечисленного.

190. Вопрос: В каких случаях определяется кадастровая стоимость:

- I. Для налогообложения.
- II. Для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности.
- III. Для постановки на баланс.
- IV. При ликвидации общества.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II и III.
- 3. III.
- 4. IV.

191. Вопрос: Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255¹¹:

I. Определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

¹¹ Зарегистрирован в Минюсте России 23 августа 2007 г., регистрационный № 10045.

II. Содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.

III. Раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

IV. Устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

192. Вопрос: Обязателен ли в соответствии с законодательством Российской Федерации при определении рыночной стоимости учет возможности отчуждения по рыночной стоимости на открытом рынке?

Ответы:

1. Обязателен всегда.
2. Не обязателен.
3. Обязателен только для физических лиц.
4. Обязателен только для юридических лиц.

193. Вопрос: Использование итоговой величины стоимости определяется:

I. Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255.

II. Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

III. Федеральными стандартами оценки, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», иными нормативно-правовыми актами и в иных случаях.

IV. Ничего из вышеперечисленного.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

194. Вопрос: Чем утвержден Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»?

Ответы:

1. Приказом Минфина России.
2. Приказом Минэкономразвития России.
3. Приказом Национального совета по оценочной деятельности.
4. Совместным приказом указанных органов власти.

195. Вопрос: Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254¹², является обязательным к применению при:

- I. Разработке новых федеральных стандартов оценки.
- II. Проведении экспертиз отчетов об оценке.
- III. Осуществлении оценочной деятельности.
- IV. Совершении всех вышеуказанных действий.

¹² Зарегистрирован в Минюсте России 20 августа 2007 г., регистрационный № 10009.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III.
4. IV.

196. Вопрос: Копия отчета об оценке в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, в обязательном порядке должна храниться:

- I. Оценщиком.
- II. Заказчиком оценки.
- III. Экспертом.
- IV. Оценщиком, заказчиком оценки, экспертом.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

197. Вопрос: Отчет об оценке представляет собой:

I. Нормативно-правовой акт, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки.

II. Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой

организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

III. Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, предназначенный для заказчика оценки, содержащий суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

IV. Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

198. Вопрос: При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

I. Существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

II. Гласности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

III. Существенности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

IV. Гласности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. IV.

199. Вопрос: Принцип обоснованности при составлении отчета об оценке включает в себя:

I. В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

II. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

III. Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

IV. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

200. Вопрос: Принцип однозначности при составлении отчета об оценке включает в себя:

I. В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

II. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

III. Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

IV. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

Ответы:

1. II.
2. I и III.
3. III и IV.
4. IV.

201. Вопрос: Принцип проверяемости при составлении отчета об оценке включает в себя:

I. В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

II. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

III. Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

IV. Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена.

Ответы:

1. I, II и III.
2. II.
3. III.
4. IV.

202. Вопрос: Принцип достаточности при составлении отчета об оценке включает в себя:

I. В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

II. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

III. Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

IV. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки, и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Ответы:

1. I и III.
2. II и IV.
3. III.
4. IV.

203. Вопрос: Принцип существенности при составлении отчета об оценке включает в себя:

I. В отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки.

II. Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования.

III. Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки должны позволить полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

IV. Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов, и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. IV.

204. Вопрос: Требования к составлению отчета об оценке, проводимой для специальных целей и отдельных видов объектов оценки, дополняющие Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, устанавливаются:

I. Исключительно федеральными стандартами оценки отдельных видов объектов оценки.

II. Федеральными стандартами оценки для специальных целей.

III. Федеральными стандартами оценки отдельных видов объектов оценки либо оценки для специальных целей.

IV. Правилами оценочной деятельности саморегулируемой организацией оценщиков для отдельных видов объектов оценки либо оценки для специальных целей.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III.
4. IV и III.

205. Вопрос: С какой даты оценщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулиющим оценочную деятельность, должна храниться копия отчета об оценке?

Ответы:

1. С даты составления отчета.
2. С даты оценки.
3. С даты подписания договора на оценку.
4. С даты подписания акта сдачи-приемки услуг.

206. Вопрос: При осуществлении оценщиком оценочной деятельности самостоятельно, занимаясь частной практикой, отчет об оценке в обязательном порядке должен быть:

I. Пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку.

II. Пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика.

III. Пронумерован постранично, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика.

IV. Пронумерован постранично, подписан оценщиком, а также скреплен личной печатью оценщика.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

207. Вопрос: При осуществлении оценщиком оценочной деятельности на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом отчет об оценке в обязательном порядке должен быть:

I. Пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку.

II. Пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика.

III. Пронумерован постранично, прошит, подписан оценщиком или оценщиками, которые провели оценку, а также скреплен печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

IV. Пронумерован постранично, подписан оценщиком, а также скреплен печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор.

Ответы:

1. I.
2. II.

3. III.

4. IV.

208. Вопрос: В разделе отчета об оценке «Основные факты и выводы» должны содержаться в обязательном порядке:

I. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. итоговая величина стоимости объекта оценки.

II. Общая информация, идентифицирующая заказчика оценки. результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке.

III. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. сведения о заказчике оценки и об оценщике.

IV. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. итоговая величина стоимости объекта оценки. сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. III.

4. IV.

209. Вопрос: В отчете об оценке должны быть обязательно приведены следующие сведения о заказчике оценки (юридическом лице):

I. Организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер, дата присвоения основной государственный регистрационный номер, местонахождение.

II. Организационно-правовая форма, основной государственный регистрационный номер, дата присвоения основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика, местонахождение.

III. Организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер, дата присвоения основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика, дата постановки на налоговый учет, местонахождение.

IV. Организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика, дата постановки на налоговый учет, местонахождение.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

210. Вопрос: В отчете об оценке должны быть обязательно приведены следующие сведения о заказчике оценки (физическом лице):

I. Фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

II. Фамилия, имя, отчество; серия, номер документа, удостоверяющего личность и его дата выдачи; идентификационный номер налогоплательщика, дата постановки на налоговый учет.

III. Фамилия, имя, отчество; серия, номер документа, удостоверяющего личность и его дата выдачи; идентификационный номер налогоплательщика.

IV. Фамилия, имя, отчество; идентификационный номер налогоплательщика, дата постановки на налоговый учет.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

211. Вопрос: В отчете об оценке должны быть обязательно приведены следующие сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора с юридическим лицом:

I. Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, а также организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер, дата присвоения основного государственного регистрационного номера; идентификационный номер налогоплательщика и местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

II. Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер, дата присвоения основного государственного регистрационного номера; местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

III. Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной

деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, а также организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер, дата присвоения основного государственного регистрационного номера; местонахождение юридического лица и стаж работы оценщика в юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.

IV. Фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, а также организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер, дата присвоения основного государственного регистрационного номера; идентификационный номер налогоплательщика и местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

212. Вопрос: В отчете об оценке должны быть обязательно приведены следующие сведения об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой:

I. Фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, стаж работы в оценочной деятельности, идентификационный номер налогоплательщика.

II. Фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, информация о членстве в саморегулируемой организации

оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, идентификационный номер налогоплательщика.

III. Фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, идентификационный номер налогоплательщика.

IV. Фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

213. Вопрос: Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, устанавливает требования:

- I. Исключительно к составлению и содержанию отчета об оценке.
- II. Исключительно к информации, используемой в отчете об оценке.
- III. Исключительно к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

IV.К составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

214. Вопрос: По какому количеству ценообразующих факторов должна быть представлена информация в разделе отчета об оценке «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость»?

Ответы:

1. По одному из нескольких ценообразующих факторов, использующихся при определении стоимости.
2. По двум из нескольких ценообразующих факторов, использующихся при определении стоимости.
3. По нескольким ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.
4. По всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости.

215. Вопрос: В каком разделе отчета об оценке должно быть представлено обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, использующихся при определении стоимости?

Ответы:

1. «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке».

2. «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость».

3. «Согласование результатов».

4. «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки».

216. Вопрос: В каком разделе отчета об оценке должно быть описано обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки?

Ответы:

1. В разделе отчета об оценке «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке».

2. В разделе отчета об оценке «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость».

3. В разделе отчета об оценке «Согласование результатов».

4. В разделе отчета об оценке «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки».

217. Вопрос: В разделе отчета об оценке «Согласование результатов» должно быть приведено:

I. Согласование расчетов, полученных при применении исключительно затратного подхода.

II. Согласование результатов расчетов, полученных с применением одного из трех подходов.

III. Согласование расчетов, полученных при применении исключительно доходного подхода.

IV. Согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

218. Вопрос: В разделе отчета об оценке «Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке» должно быть описано:

I. Применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

II. Применение подходов к оценке без приведения расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки.

III. Применение подходов к оценке без приведения расчетов.

IV. Применение методов к оценке без приведения расчетов.

Ответы:

1. I.
2. II и IV.
3. III и IV.
4. IV.

219. Вопрос: В Федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, нет обязательного требования о наличии в отчете об оценке следующего раздела:

I. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

II. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

III. Согласование результатов.

IV. Описание дополнительной ответственности оценщика.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. IV.

220. Вопрос: В Федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, нет обязательного требования о наличии в отчете об оценке следующих сведений о заказчике оценки (юридическом лице):

I. Организационно-правовая форма.

II. Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения основного государственного регистрационного номера.

III. Идентификационный номер налогоплательщика, дата постановки на налоговый учет.

IV. Местонахождение.

Ответы:

1. I и IV.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

221. Вопрос: В разделе отчета об оценке «Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные

и качественные характеристики объекта оценки» в обязательном порядке должна быть приведена информация об объекте оценки:

I. Количественные и качественные характеристики объекта оценки; количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки; итоговая величина стоимости объекта оценки.

II. Информация о текущем использовании объекта оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки.

III. Количественные и качественные характеристики объекта оценки; количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки; другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость; итоговая величина стоимости объекта оценки.

IV. Количественные и качественные характеристики объекта оценки; количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки; информация о текущем использовании объекта оценки; другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

222. Вопрос: В отчете об оценке должна быть приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием:

I. Исключительно их квалификации.

II. Исключительно их степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

III. Их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

IV. Стажа работы в оценочной компании.

Ответы:

1. I и III.

2. II и III.

3. III.

4. IV и III.

223. Вопрос: В течение какого срока оценщиком должна храниться копия отчета об оценке?

Ответы:

1. Одного года.

2. Общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3. Двух лет.

4. Четырех лет.

224. Вопрос: При составлении отчета об оценке оценщик не должен придерживаться следующего принципа:

I. Существенности.

II. Обоснованности.

III. Достаточности.

IV. Гласности.

Ответы:

1. I, II и III.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

225. Вопрос: В каком разделе отчета об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки?

Ответы:

1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.
2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.
3. Применяемые стандарты оценочной деятельности.
4. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

226. Вопрос: В отчете об оценке должна быть информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, которая в зависимости от объекта оценки должна содержать:

- I. Исключительно сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки.
- II. Исключительно сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.

III. В том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.

IV. Исключительно сведения о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

227. Вопрос: В Федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, нет обязательного требования о наличии в отчете об оценке следующего раздела:

I. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

II. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

III. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

IV. Описание дополнительной ответственности оценщика.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

228. Вопрос: Что должен обосновать оценщик, если при согласовании результатов оценки используются взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также разные методы в рамках применения каждого подхода?

Ответы:

1. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

2. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении исключительно доходного подхода к оценке.

3. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении исключительно затратного подхода к оценке.

4. Выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении исключительно сравнительного подхода к оценке.

229. Вопрос: Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, не содержит обязательного требования о наличии в отчете об оценке следующего раздела:

I. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

II. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

III. Согласование результатов.

IV. Описание имущественных прав на объект оценки.

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. II и III.

4. IV.

230. Вопрос: Какие действия должен осуществить оценщик при согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода?

Ответы:

1. Провести анализ ценообразующих факторов, влияющих на справедливую стоимость объекта оценки.

2. Привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

3. Привести описание процесса оценки объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке.

4. Привести описание сведений об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом исследования.

231. Вопрос: В каком разделе отчета об оценке должна быть приведена информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах?

Ответы:

1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

4. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

232. Вопрос: Какой раздел в обязательном порядке должен содержаться в отчете об оценке вне зависимости от вида объекта оценки?

Ответы:

1. Описание имущественных прав на объект оценки.
2. Описание дополнительной ответственности оценщика.
3. Согласование результатов анализа рынка объекта оценки.
4. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

233. Вопрос: Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254, разработан с учетом:

- I. Правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.
- II. Международных стандартов оценки.
- III. Европейских стандартов оценки.
- IV. Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

234. Вопрос: В каком разделе отчета об оценке должна быть приведена информация о текущем использовании объекта оценки?

Ответы:

1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

2. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

3. Согласование результатов.

4. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

235. Вопрос: Какую информацию следует указать в отчете об оценке для того, чтобы позволить пользователю указанного отчета, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки?

Ответы:

1. Анализ по одному из нескольких ценообразующих факторов, использующихся при определении действительной стоимости объекта оценки.

2. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки.

3. Анализ справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

4. Анализ справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.

236. Вопрос: В тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы:

I. Исключительно об авторстве соответствующей информации.

II. Исключительно о дате подготовки соответствующей информации.

III. Об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.

IV. О дате опубликования соответствующей информации.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. III и IV.

237. Вопрос: В приложении к отчету об оценке должны содержаться:

I. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие качественные характеристики объекта оценки.

II. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на объект оценки.

III. Копии документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз по объекту оценки.

IV. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз, и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

238. Вопрос: Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, которые содержатся в отчете об оценке, должны обеспечивать:

I. Проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

II. Достаточность выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

III. Достоверность выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

IV. Доступность выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. I, II и III.
4. IV.

239. Вопрос: В случае если информация, используемая в отчете об оценке, опубликована не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены:

- I. Копии соответствующих материалов.
- II. Точные данные об источниках информации, используемой в отчете.
- III. Оригиналы соответствующих материалов.
- IV. Точные данные об источниках информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. I, II и III.
4. IV.

240. Вопрос: Что должно быть приведено в отчете об оценке в случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение?

Ответы:

1. Анализ данного значения на соответствие рыночным условиям на дату составления отчета об оценке.
2. Анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, указанным в разделе анализа рынка.
3. Анализ данного значения в рамках доходного подхода.
4. Анализ данного значения в рамках затратного подхода.

241. Вопрос: Считается ли информация, предоставленная заказчиком для проведения оценки, достоверной?

Ответы:

1. Да, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке и если у оценщика нет оснований считать иначе.
2. Да, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, даже если у оценщика есть основания считать иначе.
3. Нет.
4. Да, любая информация, представленная заказчиком в свободной форме, является достоверной.

242. Вопрос: В рамках какого подхода в отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки?

Ответы:

1. Затратного, сравнительного и доходного подходов.
2. Исключительно затратного подхода.
3. исключительно сравнительного подхода.
4. Исключительно доходного подхода.

243. В отчете об оценке должно содержаться:

- I. Описание расчетов.
- II. Расчеты.
- III. Пояснения к расчетам.
- IV. Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. II и III.
4. IV.

244. Вопрос: Может ли быть в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме?

Ответы:

1. Не может быть представлено в округленной форме.
2. Не может быть представлено в округленной форме, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
3. Может быть представлено в округленной форме по правилам округления.

4. Не может быть представлено в округленной форме по правилам округления, за исключением случаев, предусмотренных федеральными стандартами оценки.

245. Вопрос: В Федеральном стандарте оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328¹³, содержится следующая норма:

I. При проведении экспертизы отчета об оценке экспертом не проводится повторная оценка.

II. При проведении экспертизы отчетов об оценке экспертом всегда проводится повторная оценка.

III. При проведении экспертизы отчетов об оценке экспертом проводится повторная оценка по решению коллегиального органа управления.

IV. При проведении экспертизы отчетов об оценке экспертов по поручению заказчика может проводиться повторная оценка.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. III и IV.

246. Вопрос: Выбор эксперта в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, проводится:

I. В порядке, установленном внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

¹³ В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» утвержденные федеральные стандарты оценки и методические указания о государственной кадастровой оценке не подлежат государственной регистрации.

II. Заказчиком.

III. Оценщиком, подписавшим отчеты.

IV. Ничего из вышеперечисленного.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. II и III.

4. IV.

247. Вопрос: В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, установлены следующие виды экспертизы:

I. Нормативно-методическая.

II. Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете, включая нормативно-методическую.

III. Экспертиза на соответствие требованиям федеральных стандартов оценки.

IV. Экспертиза на соответствие стандартов и правил оценочной деятельности.

Ответы:

1. I и II и III и IV.

2. I и II и III.

3. I и II и IV.

4. I и II.

248. Вопрос: В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению

и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, случаи проведения экспертизы:

I. Установлены законодательно.

II. Устанавливаются саморегулируемой организацией оценщиков.

III. В Федеральном стандарте оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, отсутствует данная норма.

IV. Все вышеперечисленное.

Ответы:

1. II.

2. IV.

3. I и II.

4. III.

249. Вопрос: Сроки проведения экспертизы в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, устанавливаются:

I. Законодательством Российской Федерации.

II. Внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

III. Договором на проведение экспертизы.

IV. Все вышеперечисленное.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I и III.
4. IV.

250. Вопрос: Может ли в договоре на проведение экспертизы в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, быть указано, что результатом осуществления экспертизы является положительное экспертное заключение?

Ответы:

1. Да.
2. Нет.
3. Возможно, для отрицательного экспертного заключения.
4. Нет правильного ответа.

251. Вопрос: Может ли эксперт, являющийся работником ООО «Солнышко», с учетом положений Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, осуществить экспертизу отчета об оценке, выполненного ООО «Солнышко», но подписанного другим специалистом?

Ответы:

1. Да.
2. Нет.
3. Данный вопрос должен регулироваться правилами саморегулируемой организации оценщиков.
4. Ничего из перечисленного.

252. Вопрос: В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, порядок предоставления информации по запросу, направляемому экспертом оценщику, должен содержать:

- I. Срок направления информации.
- II. Порядок направления оценщиком информации.
- III. Срок направления запроса.
- IV. Ничего из перечисленного.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. IV.
4. I и II и III.

253. Вопрос: Какую информацию при проведении экспертизы вправе использовать эксперт в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, в случае, если дата оценки - 1 января 2011 г., а дата составления отчета - 10 марта 2011 г.?

Ответы:

1. Информацию до 1 января 2011 г.
2. Информацию до 10 марта 2011 г.
3. Может использовать любую информацию.
4. Ничего из перечисленного.

254. Вопрос: Согласно Федеральному стандарту оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, в экспертном заключении указываются:

- I. Дата составления отчета.
- II. Результаты плановой проверки оценщика.
- III. Номер экспертного заключения и вид проводимой экспертизы.
- IV. Результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Ответы:

1. I и II и IV.
2. I и III и IV.
3. I и II и III.
4. I и II и III и IV.

255. Вопрос: В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, результатом экспертизы является:

- I. Условно-положительное экспертное заключение.
- II. Положительное экспертное заключение.
- III. Условно-отрицательное экспертное заключение.
- IV. Отрицательное экспертное заключение.

Ответы:

1. I и II и III.
2. II и IV.
3. I и II и III и IV.

4. I и II.

256. Вопрос: Какие действия исходя из положений Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 г. № 328, в указанном случае должен осуществить эксперт в случае, если при осуществлении нормативно-методической экспертизы он выявил в отчете об оценке только описки и грамматические ошибки, не приведшие к нарушению требований законодательства Российской Федерации и не отразившиеся на стоимости объекта оценки?

Ответы:

1. Составить отрицательное экспертное заключение.
2. Составить отрицательное экспертное заключение, с указанием перечня описок и грамматических ошибок.
3. Составить положительное экспертное заключение.
4. Ничего из перечисленного.

257. Вопрос: Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет осуществить действия в целях:

I. Проведения проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов, и правил оценочной деятельности.

II. Проведения проверки отчета об оценке в целях подтверждения стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

III. Проведения проверки соблюдения оценщиком при составлении отчета об оценке требований законодательства Российской Федерации в различных областях в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности.

IV. Проведения проверки обоснованности применения оценщиком при проведении оценки указаний и рекомендаций, утвержденных (одобренных, согласованных) Национальным советом по оценочной деятельности.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. I и III и IV.
4. I и II и III и IV.

258. Вопрос: Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет осуществить действия в целях:

I. Проведения проверки соблюдения оценщиком при проведении оценки требований задания на оценку.

II. Определения точности и однозначности описания и идентификации объекта оценки в отчете об оценке, а также указанных в отчете об оценке количественных и качественных характеристик, информации, существенной для определения стоимости объекта оценки и факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки, используемых в расчетах его стоимости.

III. Проведения анализа наиболее эффективного использования.

IV. Проведения проверки соблюдения оценщиком требований, предъявляемых к:

составлению отчета об оценке.

содержанию отчета об оценке.

описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов.

составлению, содержанию отчета об определении кадастровой стоимости, к описанию в отчете об определении кадастровой стоимости информации, использованной при определении кадастровой стоимости.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. I и III и IV.
4. I и II и III и IV.

259. Вопрос: Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет сделать вывод об обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, в том числе знаниями:

I. Содержания сравнительного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках сравнительного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, и последовательности их применения.

II. Требований, предъявляемых к объектам-аналогам и единицам сравнения.

III. Содержания доходного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках доходного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, и последовательности их применения.

IV. Способов прогнозирования будущих доходов и расходов.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. I и III и IV.
4. I и II и III и IV.

260. Вопрос: Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет сделать вывод об обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, в том числе знаниями:

I. Методов расчета ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.

II. Содержания затратного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках затратного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, и последовательности их применения.

III. Методов определения износа и устареваний.

IV. Требований к определению кадастровой стоимости, этапов ее определения и их содержания.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. I и III и IV.
4. I и II и III и IV.

261. Вопрос: Эксперт должен обладать знаниями, уровень которых позволяет сделать вывод об обоснованности выбранных оценщиком методов

оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке, в том числе знаниями:

I. Содержания сравнительного подхода, области его применения, методов оценки, применяемых в рамках сравнительного подхода, в том числе процедур, позволяющих на основе существенной для данных методов информации определить стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, и последовательности их применения.

II. Требований, предъявляемых к объектам-аналогам и единицам сравнения.

III. Методов массовой оценки, используемых при определении кадастровой стоимости.

IV. Способов согласования результатов различных подходов и определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. I и III и IV.
4. I и II и III и IV.

262. Вопрос: В течение какого срока саморегулируемой организацией оценщиков хранится копия экспертного заключения?

Ответы:

1. Общего срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. В течение срока действия отчета об оценке, на который выдано экспертное заключение.
3. В течение 10 лет.
4. В течение 6 месяцев.

263. Вопрос: Саморегулируемая организация оценщиков уведомляет оценщиков, которые подписали отчет об оценке, о результатах экспертизы подписанных ими отчетов в срок, предусмотренный внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, в случае:

I. Если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

II. Если иное не установлено договором на проведение экспертизы отчета об оценке.

III. Всегда уведомляем.

IV. Случаи уведомления утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков.

Ответы:

1. I и II.

2. I и IV.

3. III.

4. IV.

264. Вопрос: Установленный саморегулируемой организацией оценщиков порядок утверждения экспертного заключения, подготовленного экспертом (экспертами) саморегулируемой организации оценщиков должен содержать положения, определяющие:

I. Состав лиц, подписывающих экспертное заключение.

II. Форму утверждения экспертного заключения руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом.

III. Форму заверения экспертного заключения руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом.

IV. Последовательность и сроки процедур подписания, утверждения и заверения экспертного заключения.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. I и III и IV.
4. I и II и III и IV.

265. Вопрос: Установленный саморегулируемой организацией оценщиков порядок утверждения экспертного заключения, подготовленного экспертом (экспертами) саморегулируемой организации оценщиков, должен содержать положения, определяющие:

I. Состав лиц, подписывающих экспертное заключение.

II. Форму утверждения экспертного заключения руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом.

III. Состав указываемых в экспертном заключении сведений о полученной от оценщика на основании запросов информации, необходимой для проведения экспертизы, но отсутствующей в отчете об оценке.

IV. Объем указываемых в экспертном заключении сведений о полученной от оценщика на основании запросов информации, необходимой для проведения экспертизы, но отсутствующей в отчете об оценке.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. I и III и IV.
4. I и II и III и IV.

266. Вопрос: Отрицательным экспертным заключением признается экспертное заключение, содержащее вывод:

I. О несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов, и правил оценочной деятельности.

II. О подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе о не соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

III. О не подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе о не соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов, и правил оценочной деятельности.

IV. О подтверждении стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, в том числе о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов, и правил оценочной деятельности.

Ответы:

1. I.

2. II и IV.
3. I и II.
4. I и II и III.

267. Вопрос: Какой вид экспертизы проводится экспертом в случае если в нормативном правовом акте, договоре на проведение экспертизы отчета об оценке, определении суда или внутренних документах саморегулируемой организации оценщиков не указан ее вид?

Ответы:

1. Нормативно-методическая экспертиза.
2. Экспертиза на подтверждение стоимости, определенной оценщиком в отчете.
3. Полевая экспертиза.
4. Настольная экспертиза.

268. Вопрос: Экспертное заключение:

I. Составляется в письменной форме в соответствии с требованиями Федерального закона, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков и должно быть пронумеровано постранично, прошито, скреплено печатью саморегулируемой организации оценщиков (за исключением случаев составления экспертного заключения в виде электронного документа).

II. Подписывается экспертом (экспертами), проведшим (проведшими) экспертизу отчета об оценке.

III. Утверждается руководителем экспертного совета саморегулируемой организации оценщиков либо иным уполномоченным лицом.

IV. Заверяется руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков или иным уполномоченным лицом и утверждается в порядке, установленном саморегулируемой организацией оценщиков.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. I и III и IV.
4. I и II и III и IV.

269. Вопрос: Может ли экспертное заключение, подписанное экспертом саморегулируемой организации оценщиков Ивановым Е.И., заверенное Петровым А.А., руководителем исполнительного органа саморегулируемой организации оценщиков, быть утверждено Сидоровым Е.А., не являющимся руководителем экспертного совета СРО такой саморегулируемой организации оценщиков?

Ответы:

1. Да, если Сидоров проводил экспертизу.
2. Да, только при наличии соответствующих полномочий.
3. Нет, невозможно ни при каких условиях.
4. Ничего из вышеперечисленного.

270. Вопрос: Акционерным обществом признается коммерческая организация, уставный капитал которой разделен на определенное число:

- I. Акций.
- II. Долей.
- III. Облигаций.
- IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

271. Вопрос: В каких пределах акционерное общество несет ответственность по своим обязательствам?

Ответы:

1. Частью принадлежащего ему имущества.
2. Всем принадлежащим ему имуществом.
3. В сумме, не превышающей размер уставного капитала общества.
4. Нет правильного ответа.

272. Вопрос: Чем согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»¹⁴ являются филиал и представительство акционерного общества?

Ответы:

1. Обособленными подразделениями, расположенными вне места нахождения общества.
2. Обособленными подразделениями, расположенными в местонахождении общества.
3. Отдельными юридическими лицами.
4. Нет правильного ответа.

273. Вопрос: Какое количество голосующих акций должно иметь общество для того, чтобы общество, чьи акции оно владеет, согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» общество признавалось зависимым:

Ответы:

1. Более 20 процентов голосующих акций.
2. Менее 20 процентов голосующих акций.

¹⁴ Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 1, ст. 1; № 25, ст. 2956; 1999, № 22, ст. 2672; 2001, № 33, ст. 3423; 2002, № 12, ст. 1093; № 45, ст. 4436; 2003, № 9, ст. 805; 2004, № 11, ст. 913; № 15, ст. 1343; № 49, ст. 4852; 2005, № 1, ст. 18; 2006, № 1, ст. 5; № 1, ст. 19; № 2, ст. 172; № 31, ст. 3437; ст. 3445; ст. 3454; № 52, ст. 5497; 2007, № 7, ст. 834; № 31, ст. 4016; № 49, ст. 6079; 2008, № 18, ст. 1941; 2009, № 1, ст. 23; № 19, ст. 2279; № 23, ст. 2770; № 29, ст. 3642; № 52, ст. 6428; 2010, № 41, ст. 5193; № 45, ст. 5757; 2011, № 1, ст. 13; ст. 21; № 30, ст. 4576; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024; № 50, ст. 7357; 2012, № 25, ст. 3267; № 31, ст. 4334; № 53, ст. 7607; 2013, № 14, ст. 1655.

3. 100 процентов голосующих акций.
4. Нет правильного ответа.

274. Вопрос: Каково предельное (максимальное) число акционеров закрытого общества?

Ответы:

1. 30.
2. 50.
3. 100.
4. 1000.

275. Вопрос: Каково предельное (максимальное) число акционеров открытого общества?

Ответы:

1. Не более 100.
2. Не более 1000.
3. Не более 10000.
4. Не ограничено.

276. Вопрос: Кто согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» может являться учредителем акционерного общества?

Ответы:

1. Только граждане.
2. Только юридические лица.
3. Граждане и (или) юридические лица.
4. Нет правильного ответа.

277. Вопрос: Из какого вида стоимости акций общества, приобретенных акционерами, согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» составляется уставный капитал общества?

Ответы:

1. Рыночной.
2. Остаточной.
3. Номинальной.
4. Ликвидационной.

278. Вопрос: Какой в соответствии с законодательством Российской Федерации должна быть номинальная стоимость всех обыкновенных акций общества?

Ответы:

1. Одинаковой.
2. Равной рыночной стоимости акций.
3. Равной пропорциональной доле остаточной стоимости замещения имущества акционерного общества.
4. Равной ликвидационной стоимости акций.

279. Вопрос: Какой размер минимального уставного капитала открытого акционерного общества?

Ответы:

1. Не менее тысячекратной суммы минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату регистрации общества.
2. Не менее стократной суммы минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату государственной регистрации общества.

3. Не менее десятикратной суммы минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату государственной регистрации общества.

4. Нет правильного ответа.

280. Вопрос: Какими способами согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» может быть увеличен уставный капитал акционерного общества?

Ответы:

1. Путем уменьшения номинальной стоимости акций.
2. Путем увеличения номинальной стоимости акций.
3. Путем увеличения рыночной стоимости акций.
4. Нет правильного ответа.

281. Вопрос: Какой орган согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» является высшим органом управления общества?

Ответы:

1. Общее собрание акционеров.
2. Совет директоров.
3. Наблюдательный совет.
4. Единоличный исполнительный орган.

282. Вопрос: Какой орган управления акционерного общества определяет цену выкупа акций обществом по требованию акционеров?

Ответы:

1. Исполнительный орган общества.
2. Акционер, требующий выкупа акций.
3. Учредители общества.

4. Совет директоров (наблюдательный совет) общества.

283. Вопрос: Исходя из какого вида стоимости должна определяться цена (денежная оценка) имущества в случаях, когда в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» она определяется решением совета директоров (наблюдательным советом) общества?

Ответы:

1. Балансовой стоимости.
2. Рыночной стоимости.
3. Ликвидационной стоимости.
4. Остаточной стоимости.

284. Вопрос: Согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» привлечение независимого оценщика для определения рыночной стоимости имущества акционерного общества:

- I. Осуществляется по усмотрению аудитора общества
- II. Обязательно в случаях, прямо предусмотренных законодательством.
- III. Необязательно.
- IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. I и III.
4. IV.

285. Вопрос: Согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в случае определения цены размещения ценных бумаг, цена покупки или цена спроса и цена предложения

которых регулярно опубликовываются в печати, привлечение независимого оценщика:

- I. Необязательно.
- II. Обязательно.
- III. Осуществляется по усмотрению аудитора общества.
- IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II.
- 3. I и III.
- 4. IV.

286. Вопрос: В случае если владельцем от 2 до 50 процентов включительно голосующих акций общества являются государство и (или) муниципальное образование и определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения эмиссионных ценных бумаг общества, цены выкупа акций общества осуществляется советом директоров (наблюдательным советом) общества, то обязательным является уведомление о принятом решении:

- I. Акционеров общества.
- II. Учредителей общества.
- III. Ревизионной комиссии общества.
- IV. Федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и II.
- 3. III.
- 4. IV.

287. Вопрос: Согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» уведомление федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации, о принятом советом директоров (наблюдательным советом) общества решении об определении цены объектов является обязательным в случае, если государство и (или) муниципальное образование является владельцем:

- I. От 2 до 50 процентов включительно голосующих акций общества.
- II. От 50 до 100 процентов включительно голосующих акций.
- III. До 2 процентов включительно голосующих акций общества.
- IV. 100 процентов включительно голосующих акций общества.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и II.
- 3. II и III.
- 4. IV.

288. Вопрос: По какой цене в соответствии с законодательством Российской Федерации акции, выкупленные обществом у его акционеров, должны быть реализованы не позднее чем через один год со дня перехода права собственности на выкупленные акции к обществу?

Ответы:

- 1. Равной их номинальной стоимости.
- 2. Не ниже их рыночной стоимости.
- 3. Не ниже их остаточной стоимости.
- 4. Нет правильного ответа.

289. Вопрос: Каким образом при оплате акций неденежными средствами согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» должна определяться рыночная стоимость такого имущества?

Ответы:

1. Использование балансовой стоимости имущества.
2. Использование ликвидационной стоимости имущества.
3. Должен привлекаться независимый оценщик.
4. Нет правильного ответа.

290. Вопрос: Согласно Федеральному закону от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в случае принятия уполномоченным органом решения о несоответствии отчета об оценке, подготовленного оценщиком, стандартам оценки и законодательству об оценочной деятельности мотивированное заключение уполномоченного органа направляется:

I. Оценщику для устранения указанных в мотивированном заключении нарушений.

II. Обществу и оценщику для устранения указанных в мотивированном заключении нарушений.

III. Национальному совету по оценочной деятельности.

IV. Саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, осуществивший оценку.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

291. Вопрос: Кем в соответствии с законодательством Российской Федерации производится денежная оценка имущества, вносимого в оплату акций при оплате дополнительных акций неденежными средствами?

Ответы:

1. Акционером, который приобретает акции.
2. Единоличным исполнительным органом.
3. Советом директоров (наблюдательным советом) общества.
4. Нет правильного ответа.

292. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации при оплате акций неденежными средствами величина денежной оценки имущества, произведенной учредителями общества и советом директоров (наблюдательным советом) общества:

- I. Не может быть выше балансовой стоимости.
- II. Не может быть выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком.
- III. Не может быть выше ликвидационной стоимости.
- IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. I и III.
4. IV.

293. Вопрос: В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу такое лицо приобретает:

- I. Право собственности:

II. Право долгосрочной аренды:

III. Право собственности или право долгосрочной аренды - на выбор покупателя:

IV. Те же права, что были и у прежнего собственника здания, строения, сооружения.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

294. Вопрос: Каким правом обладает собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, в отношении такого земельного участка?

Ответы:

1. Никаким.
2. Преимущественным правом покупки или аренды.
3. Правом собственности на часть участка, занятую соответствующим зданием, строением, сооружением.
4. Зависит от разрешенного использования конкретного здания, строения, сооружения.

295. Вопрос: Что является земельным участком в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации?

Ответы:

1. Часть земной поверхности.
2. Совокупность почв, местонахождение которой в пространстве однозначно определено.

3. Часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

4. Часть земной поверхности с приходящимися на нее недрами, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

296. Вопрос: На какое количество категорий в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подразделяются земли в Российской Федерации по целевому назначению?

Ответы:

1. 3.
2. 4.
3. 7.
4. 13.

297. Вопрос: В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации к землям особо охраняемых территорий относятся в том числе:

- I. Земли сельскохозяйственного назначения.
- II. Земли природоохранного назначения.
- III. Земли промышленного назначения.
- IV. Земли сельских поселений.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. I и II.
4. III и IV.

298. Вопрос: В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации землями сельскохозяйственного назначения являются:

I. Земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

II. Земли, занятые в настоящий момент сельхозкультурами.

III. Земли агрохолдингов.

IV. Пашни, сады, огороды и земли сельских поселений.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. II и III.

4. IV.

299. Вопрос: В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации при переходе права собственности на здание, находящееся на чужом земельном участке, к другому лицу такое лицо:

I. Приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник здания.

II. Теряет право собственности на здание, а право это переходит к собственнику земельного участка.

III. Покупатель обязан урегулировать все спорные вопросы с владельцем земельного участка в шестимесячный срок.

IV. Получает одновременно и право собственности на весь земельный участок, на котором расположено здание.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. II и III.

4. IV.

300. Вопрос: Какое из основных прав на земельный участок в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации ограничено у физического лица, которому участок принадлежит на правах пожизненного наследуемого владения:

I. Право пользования - он не имеет возможности использовать участок для нужд сельского хозяйства.

II. Право владения – государство имеет право в любой момент безвозмездно изъять у него земельный участок.

III. Право распоряжения – переход права пожизненного наследуемого владения на земельный участок допускается только по наследству.

IV. Ни одно из вышеуказанных прав не ограничивается законодательно.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. IV.

301. Вопрос: Как в соответствии с законодательством Российской Федерации называется право прохода или проезда через территорию чужого земельного участка?

Ответы:

1. Собственность.
2. Постоянное (бессрочное) пользование.
3. Сервитут.
4. Пожизненное наследуемое владение.

302. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации объектами земельных отношений являются:

- I. Земля как природный объект и природный ресурс.

- II. Земельные участки.
- III. Части земельных участков.
- IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

- 1. I и II и III.
- 2. I и II.
- 3. I и III.
- 4. IV.

303. Вопрос: Назовите категорию земель, отсутствующую в земельном законодательстве Российской Федерации:

- I. Земли сельскохозяйственного назначения.
- II. Земли горных массивов.
- III. Земли федеральной собственности.
- IV. Земли особо охраняемых территорий и объектов.

Ответы:

- 1. I и II.
- 2. III и IV.
- 3. II и III.
- 4. II и IV.

304. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации арендаторы земельных участков - это лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору:

- I. Аренды.
- II. Субаренды.
- III. Безвозмездного пользования.
- IV. Предоставления сервитута.

Ответы:

1. I и IV.
2. II и III.
3. I и II.
4. III и IV.

305. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации перевод земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в федеральной собственности, осуществляется:

- I. Покупателем земельного участка.
- II. Собственником земельного участка.
- III. Правительством Российской Федерации.
- IV. Органами местного самоуправления.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. III и IV.

306. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации из оборота изъяты земельные участки, занятые следующими объектами, находящимися в федеральной собственности:

I. Государственными природными заповедниками и национальными парками (за исключением случаев, предусмотренных статьей 95 Земельного кодекса Российской Федерации).

II. Инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, принадлежащими муниципальным образованиям.

III. Объектами организаций федеральной службы безопасности.

IV. Военскими и гражданскими захоронениями.

Ответы:

1. I и II и IV.
2. II и III и IV.
3. I и III и IV.
4. I и II и III.

307. Вопрос: В каком размере в соответствии с законодательством Российской Федерации при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд производится возмещение убытков?

Ответы:

1. В размере кадастровой стоимости земельного участка.
2. В полном объеме, в том числе упущенная выгода.
3. В объеме, не превышающем рыночную стоимость земельного участка.
4. В объеме, установленном собственником изымаемого участка.

308. Вопрос: На какую дату в соответствии с законодательством Российской Федерации при расчетах размеров возмещения определяются убытки собственников земельных участков с учетом стоимости их имущества?

Ответы:

1. На день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.
2. На день принятия решения об изъятии земельных участков.
3. На день, когда собственник был уведомлен об изъятии земельного участка.
4. На день, когда собственник получит возмещение убытков.

309. Вопрос: В какие сроки в соответствии с законодательством Российской Федерации собственники земельных участков должны быть уведомлены о предстоящем выкупе земельных участков исполнительным

органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшими решение об изъятии?

Ответы:

1. Не позднее чем за два года до предстоящего изъятия.
2. Не позднее чем за один год до предстоящего изъятия.
3. Не позднее чем за один месяц до предстоящего изъятия.
4. Не позднее чем за один день до предстоящего изъятия.

310. Вопрос: Какие земельные участки в соответствии с законодательством Российской Федерации могут быть объектом купли-продажи?

Ответы:

1. Не прошедшие кадастровый учет.
2. Прошедшие государственный кадастровый учет.
3. Вне зависимости от того, прошли ли они кадастровый учет.
4. Кадастровый учет которых запланирован.

311. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации оценка недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество, иного предусмотренного нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду или составляющего паевой инвестиционный фонд, должна осуществляться:

- I. При его приобретении.
- II. В соответствии с периодичностью, установленной правилами доверительного управления инвестиционным фондом, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.
- III. Не реже пяти раз в год.

IV. Не реже одного раза в год, если иная периодичность не установлена нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

Ответы:

1. I.
2. I и III.
3. III и II.
4. I и IV.

312. Вопрос: К исключительной компетенции какого органа управления в соответствии с законодательством Российской Федерации относится принятие решения о заключении и прекращении договора с оценщиком акционерного инвестиционного фонда?

Ответы:

1. Единоличного исполнительного органа акционерного инвестиционного фонда.
2. Совета директоров (наблюдательного совета) акционерного инвестиционного фонда.
3. Общего собрания акционеров акционерного инвестиционного фонда.
4. Правления акционерного инвестиционного фонда.

313. Вопрос: Что в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации является верхней границей стоимости при внесении (вкладе) имущества (имущественных прав) физическими лицами и иностранными организациями в уставный (складочный капитал) капитал (фонд, имущество фонда)?

Ответы:

1. Рыночная стоимость этого имущества (имущественных прав), подтвержденная независимым оценщиком.

2. Документально подтвержденные расходы на его приобретение (создание) с учетом амортизации (износа), начисленной в целях налогообложения прибыли (дохода) в государстве, налоговым резидентом которого является передающая сторона.

3. Документально подтвержденные расходы на его приобретение (создание) без учета амортизации (износа), начисленной в целях налогообложения прибыли (дохода) в государстве, налоговым резидентом которого является передающая сторона.

4. Стоимость, определяемая по данным налогового учета на дату перехода права собственности на указанное имущество (имущественные права), с учетом дополнительных расходов, которые для целей налогообложения признаются у передающей стороны при таком внесении.

314. Вопрос: Кто в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации определяет стоимость недвижимого имущества, за исключением земельных участков, для целей уплаты государственной пошлины при обращении за совершением нотариальных действий?

Ответы:

1. Нотариус.

2. Плательщик самостоятельно.

3. Оценщики, юридические лица, которые вправе заключать договор на проведение оценки согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности или организации (органы) по учету объектов недвижимого имущества по месту его нахождения.

4. Судебно-экспертные учреждения органа юстиции.

315. Вопрос: Кто в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации определяет стоимость земельных участков для целей уплаты

государственной пошлины при обращении за совершением нотариальных действий?

Ответы:

1. Оценщики, юридические лица, которые вправе заключить договор на проведение оценки согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности, или федеральный орган, осуществляющий кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные подразделения.

2. Нотариус.

3. Организации (органы) по учету объектов недвижимого имущества по месту его нахождения.

4. Плательщик самостоятельно.

316. Вопрос: Кто в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации определяет стоимость имущества, за исключением транспортных средств, недвижимого имущества, земельных участков, для целей уплаты государственной пошлины при обращении за совершением нотариальных действий?

Ответы:

1. Оценщики, юридические лица, которые вправе заключить договор на проведение оценки согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности.

2. Нотариус.

3. Плательщик самостоятельно.

4. Судебно-экспертные учреждения органа юстиции.

317. Вопрос: Каким образом в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации определяется стоимость чистых активов реорганизуемых и вновь созданных организаций?

Ответы:

1. Оценщиками, юридическими лицами, которые вправе заключить договор на проведение оценки согласно законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности.

2. По данным договора о реорганизации, утвержденного на общем собрании акционеров обществ.

3. По соглашению, достигнутому между единоличными исполнительными органами акционерных обществ.

4. По данным разделительного баланса на дату его утверждения акционерами в установленном порядке.

318. Вопрос: В каком порядке в соответствии с Положением об оценке, содержании предмета залога по уголовному делу, управлении им и обеспечении его сохранности», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 июля 2011 г. № 569¹⁵, подлежит оценке имущество, передаваемое в залог, за исключением денег?

Ответы:

1. В порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

2. В порядке, предусмотренном Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации.

3. В порядке, предусмотренном Минфином России.

4. В порядке, предусмотренном ФСФР.

319. Вопрос: Какой вид стоимости имущества, передаваемого в залог, определяется в соответствии с Положением об оценке, содержании предмета

¹⁵ Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 29, ст. 4490

залога по уголовному делу, управлении им и обеспечении его сохранности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 июля 2011 г. № 569?:

Ответы:

1. Рыночная.
2. Ликвидационная.
3. Инвестиционная.
4. Справедливая.

320. Вопрос: В соответствии с Положением об оценке, содержании предмета залога по уголовному делу, управлении им и обеспечении его сохранности, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 13 июля 2011 г. № 569, приложение к отчету об оценке экспертного заключения, подготовленного в соответствии со статьей 17.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- I. Является обязательным.
- II. Является правом залогодателя.
- III. Не предусмотрено указанным положением.
- IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

321. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации крупной сделкой (в открытом акционерном обществе) считается сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство) или несколько

взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет:

I. 10 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности общества.

II. 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности общества.

III. 50 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности общества.

IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

322. Вопрос: Общество вправе принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»:

- I. По результатам I квартала.
- II. По результатам полугодия.

III. По результатам девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года.

IV. Все ответы правильные.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. IV.

323. Вопрос: Какой в соответствии с законодательством Российской Федерации предельный (максимальный) срок выплаты дивидендов в открытом акционерном обществе?

Ответы:

1. 60 дней со дня принятия решения об их выплате.
2. 120 дней со дня принятия решения об их выплате.
3. 180 дней со дня принятия решения об их выплате.
4. Нет правильного ответа.

324. Вопрос: В соответствии с Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»¹⁶ в случаях, предусматривающих выкуп доли или части доли, принадлежащих участнику общества, в течение трех месяцев со дня возникновения соответствующей обязанности, если иной срок не предусмотрен уставом общества, оно (общество) обязано выплатить участнику общества действительную стоимость его доли в уставном капитале общества, определенную на основании:

I. Оценки рыночной стоимости доли, проведенной независимым оценщиком.

¹⁶ Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 7, ст. 785; № 28, ст. 3261; 1999, № 1, ст. 2; 2002, № 12, ст. 1093; 2005, № 1, ст. 18; 2006, № 31, ст. 3437; № 52, ст. 5497; 2008, № 18, ст. 1941; № 52, ст. 6227; 2009, № 1, ст. 20; № 29, ст. 3642; № 31, ст. 3923; № 52, ст. 6428; 2010, № 31, ст. 4196; 2011, № 1, ст. 13; № 1, ст. 21; № 29, ст. 4291; № 30, ст. 4576; № 50, ст. 7347; 2012, № 53, ст. 7607.

II. Данных бухгалтерской отчетности общества за последний отчетный период, предшествующий дню обращения участника общества с соответствующим требованием, или с согласия участника общества выдать ему в натуре имущество такой же стоимости.

III. По ликвидационной стоимости.

IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

325. Вопрос: В соответствии с Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» решение об определении части прибыли общества, распределяемой между участниками общества, принимается общим собранием участников общества. С какой периодичностью общество вправе принимать решение о распределении своей чистой прибыли между участниками общества?

Ответы:

1. Ежеквартально.
2. Раз в полгода.
3. Раз в год.
4. Все ответы правильные.

326. Вопрос: С учетом какого показателя устанавливается цена имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации, если государственное или муниципальное унитарное предприятие, которое приняло решение о совершении сделки, направленной на возмездное отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве хозяйственного

ведения или оперативного управления и арендуемого лицом, отвечающим установленным законодательством требованиям, а также получило согласие собственника на отчуждение этого имущества, направляет указанному лицу предложение о заключении договора купли-продажи арендуемого имущества?

Ответы:

1. Его нормативной цены, определенной органом государственной власти субъектов Российской Федерации или органом местного самоуправления, уполномоченным на осуществление функций по приватизации данного имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности.

2. Его рыночной стоимости, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3. Его балансовой стоимости.

4. Все перечисленное.

327. Вопрос: Как учитывается стоимость неотделимых улучшений арендуемого имущества, приобретаемого его арендаторами при реализации преимущественного права на его приобретение в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹⁷?

Ответы:

1. Не учитывается при определении цены его приобретения.

2. Определяется независимым оценщиком отдельно.

3. Засчитывается в любых случаях.

¹⁷ Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3615; 2009, № 29, ст. 3586; 2010, № 27, ст. 3434; 2013, № 27, ст. 3436.

4. Засчитывается в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателей.

328. Вопрос: В каких случаях согласно сложившейся Банковской практике в сфере кредитования юридических лиц поручительство физического или юридического лица может выступать в качестве обеспечения исполнения обязательств по кредитным соглашениям?

Ответы:

1. Только если это физическое лицо является собственником кредитора.
2. Только если это поручительство юридического лица, выручка которого составляет не менее 100 млн. руб.
3. Может в любом случае.
4. Не может.

329. Вопрос: Какой вид деятельности осуществила фирма, предоставив клиенту охрану для проведения мероприятия?

Ответы:

1. Производство продукции.
2. Продажу товаров.
3. Производство работ.
4. Оказание услуг.

330. Вопрос: Компания по договору подряда осуществила для клиента строительство ограды на дачном участке. Какой вид деятельности она осуществила?

Ответы:

1. Производство продукции.
2. Продажу товаров.
3. Производство работ.

4. Оказание услуг.

331. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации любая эмиссионная ценная бумага характеризуется следующими признаками:

I. Закрепляет совокупность имущественных и неимущественных прав, подлежащих удостоверению, уступке и безусловному осуществлению с соблюдением установленных законодательством Российской Федерации формы и порядка.

II. Позволяет принимать участие в управлении компанией-эмитентом.

III. Размещается выпусками.

IV. Имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного выпуска вне зависимости от времени приобретения ценной бумаги.

Ответы:

1. I, II и III.

2. I и IV.

3. I, III и IV.

4. Все перечисленное.

332. Вопрос: Что понимается под купонной процентной ставкой по облигации?

Ответы:

1. Отношение суммы выплачиваемых процентов к рыночной стоимости облигации.

2. Отношение суммы выплачиваемых процентов к номинальной стоимости облигации.

3. Возможны оба толкования.

4. Нет правильного ответа.

333. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации лицо, которое имеет намерение приобрести более 30 процентов общего количества обыкновенных акций и привилегированных акций открытого акционерного общества, направляет в открытое акционерного общество публичную оферту о приобретении акций (добровольное предложение). Что из перечисленного ниже должно быть указано в добровольном предложении?

I. Количество акций открытого акционерного общества, принадлежащих лицу, направившему добровольное предложение, и его аффилированным лицам.

II. Количество акций открытого акционерного общества, необходимое для формирования блокирующего пакета.

III. Количество акций открытого акционерного общества, необходимое для формирования контрольного пакета.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I и III.

4. IV.

334. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации лицо, которое имеет намерение приобрести более 30 процентов общего количества обыкновенных акций и привилегированных акций открытого акционерного общества, направляет в открытое акционерного общество публичную оферту о приобретении акций (добровольное предложение). В этом случае к добровольному предложению должно быть приложено:

I. Справка об отсутствии судимости лица, направившего добровольное предложение.

II. Заверенная выписка с банковского счета лица, направившего добровольное предложение, которая должна подтверждать наличие на момент направления добровольного предложения на счету упомянутого лица суммы, превышающей цену акций не менее чем на 30%.

III. Банковская гарантия, которая должна предусматривать обязательство гаранта уплатить прежним владельцам ценных бумаг цену проданных ценных бумаг в случае неисполнения лицом, направившим добровольное предложение, обязанности оплатить в срок приобретаемые ценные бумаги.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

335. Вопрос: Какой величины в соответствии с законодательством Российской Федерации должен быть уставной капитал общества с ограниченной ответственностью?

Ответы:

1. Не менее 10 тыс. руб.
2. Не менее 1 тыс. руб.
3. Не менее 50 тыс. руб.
4. Не менее 100 тыс. руб.

336. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации лицо, которое приобрело более 30 процентов общего количества акций открытого акционерного общества, с учетом акций, принадлежащих

этому лицу и его аффилированным лицам, направляет акционерам - владельцам остальных акций соответствующих категорий (типов) и владельцам эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в такие акции, публичную оферту о приобретении у них таких ценных бумаг. Что представляет из себя такая публичная оферта?

Ответы:

1. Добровольное предложение, которое направляется в случае желания указанного лица.
2. Обязательное предложение, которое направляется в обязательном порядке.
3. Приложение к протоколу общего собрания акционеров, составляемое в обязательном порядке.
4. Приложение к протоколу общего собрания акционеров, составляемое по решению общего собрания акционеров.

337. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации лицо, которое приобрело более 30 процентов общего количества акций открытого общества, с учетом акций, принадлежащих этому лицу и его аффилированным лицам, обязано направить акционерам – владельцам остальных акций соответствующих категорий (типов) и владельцам эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в такие акции, публичную оферту о приобретении у них таких ценных бумаг (обязательное предложение). Каким образом устанавливается цена приобретаемых ценных бумаг на основании обязательного предложения?

Ответы:

1. Цена приобретаемых ценных бумаг на основании обязательного предложения не может быть выше их номинальной стоимости.
2. Цена приобретаемых ценных бумаг на основании обязательного предложения не может быть ниже их номинальной стоимости.

3. Цена приобретаемых ценных бумаг на основании обязательного предложения не может быть выше их средневзвешенной цены, определенной по результатам торгов организатора торговли на рынке ценных бумаг за шесть месяцев, предшествующих дате направления обязательного предложения.

4. Цена приобретаемых ценных бумаг на основании обязательного предложения не может быть ниже их средневзвешенной цены, определенной по результатам торгов организатора торговли на рынке ценных бумаг за шесть месяцев, предшествующих дате направления обязательного предложения.

338. Вопрос: В соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»¹⁸ при определении срока, на который предоставляется отсрочка реализации заложенного имущества, какую величину не должна превышать сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенного имущества на момент истечения отсрочки?

I. Стоимости заложенного имущества по оценке, указанной в отчете независимого оценщика.

II. Стоимости заложенного имущества по оценке, указанной в решении суда на момент реализации такого имущества.

III. Стоимости заложенного имущества по оценке, указанной в решении суда на момент подачи заявления в суд.

IV. Стоимости всего имущества, принадлежащего залогодержателю.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. II.

4. III.

¹⁸ Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2001, № 46, ст. 4308; 2002, № 7, ст. 629; № 52, ст. 5135; 2004, № 6, ст. 406; № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 27, ст. 3213; № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3603; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3879, 3880; № 50, ст. 7347; 2013, № 19, ст. 2328.

339. Вопрос: Укажите объект, при обращении взыскания на который привлечение оценщика для определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества обязательно в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», если иное не установлено федеральным законом?

Ответы:

1. Право аренды недвижимого имущества.
2. Права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»¹⁹.
3. Недвижимое имущество, оценка которого по договору об ипотеке составляет более чем 500 тыс. руб.
4. На все перечисленное.

340. Вопрос: Доли, принадлежащие обществу с ограниченной ответственностью, в соответствии с законодательством Российской Федерации:

I. Учитываются при определении результатов голосования на общем собрании участников такого общества пропорционально количеству присутствующих на таком собрании участников.

II. Учитываются при распределении прибыли такого общества.

III. Учитываются при распределении имущества такого общества в случае его ликвидации.

IV. Не учитываются при определении результатов голосования на общем собрании участников такого общества, при распределении его прибыли, а также имущества в случае его ликвидации.

Ответы:

¹⁹ Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015; № 49, ст. 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7643.

1. I.
2. I и II.
3. II и III.
4. IV.

341. Вопрос: В течение какого периода в соответствии с законодательством Российской Федерации доли, принадлежащие обществу с ограниченной ответственностью, по решению общего собрания его участников должны быть разделены между всеми его участниками пропорционально их долям в уставном капитале такого общества?

Ответы:

1. Одного года со дня перехода доли к обществу с ограниченной ответственностью.
2. Шести месяцев со дня перехода доли к обществу с ограниченной ответственностью.
3. Двух лет со дня перехода доли к обществу с ограниченной ответственностью.
4. Одного месяца со дня перехода доли к обществу с ограниченной ответственностью.

342. Вопрос: В соответствии с Федеральным законом от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» при превышении какой величины номинальной стоимости доли общества с ограниченной ответственностью в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью должен привлекаться независимый оценщик в целях определения стоимости этого имущества, вносимого для оплаты долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, при условии, что иное не предусмотрено федеральным законом?

Ответы:

1. 10 тыс. руб.
2. 20 тыс. руб.
3. 50 тыс. руб.
4. 100 тыс. руб.

343. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации одобрение крупной сделки принимается общим собранием участников общества с ограниченной ответственностью в случае, когда стоимость имущества, вовлекаемого в сделку, составляет какую из указанных ниже величин?

Ответы:

1. Двадцать пять и более процентов стоимости имущества такого общества по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, если уставом общества с ограниченной ответственностью не предусмотрен более высокий размер крупной сделки.

2. Пятьдесят и более процентов стоимости имущества такого общества по данным бухгалтерской отчетности за последний отчетный период.

3. 20 тыс. руб. и более.
4. 100 тыс. руб. и более.

344. Вопрос: В течение какого срока со дня обнаружения имущества должника в соответствии с законодательством Российской Федерации судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для проведения оценки имущества?

Ответы:

1. Срок не регламентируется.
2. В течение 1 года.
3. В течение 1 месяца.

4. В течение срока исковой давности.

345. Вопрос: В каком случае в соответствии с законодательством Российской Федерации судебный пристав-исполнитель привлекает оценщика для оценки вещи?

Ответы:

1. Если ее стоимость по предварительной оценке составляет не менее 5 тыс. руб.

2. Если ее стоимость по предварительной оценке составляет не менее 30 тыс. руб.

3. Если ее стоимость по предварительной оценке составляет не более 10 тыс. руб.

4. Если ее стоимость по предварительной оценке составляет не менее 1 минимального размера оплаты труда.

346. Вопрос: В каком случае в соответствии с законодательством Российской Федерации судебный пристав - исполнитель обязан привлечь оценщика для оценки имущества?

Ответы:

1. В случае, если с произведенной судебным приставом - исполнителем оценкой имущества не согласны должник или взыскатель.

2. В случае, если с произведенной судебным приставом - исполнителем оценкой имущества не согласен только должник.

3. В случае, если с произведенной судебным приставом - исполнителем оценкой имущества не согласен только взыскатель.

4. В случае, если с произведенной судебным приставом - исполнителем оценкой имущества не согласны суд общей юрисдикции, арбитражный суд.

347. Вопрос: Что делает судебный пристав-исполнитель в соответствии с законодательством Российской Федерации, если он обязан привлечь оценщика для оценки отдельной вещи или имущественных прав?

Ответы:

1. В акте (описи имущества) указывает примерную стоимость вещи.
2. Делает запрос в саморегулируемую организацию оценщиков.
3. Назначает специалиста из числа отобранных в установленном порядке оценщиков и выносит постановление об оценке вещи или имущественного права не позднее трех дней со дня получения отчета оценщика.
4. Приостанавливает исполнительное производство.

348. Вопрос: В соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации при внесении (вкладе) имущества (имущественных прав) физическими лицами и иностранными организациями его стоимостью (остаточной стоимостью) признаются документально подтвержденные расходы на его приобретение (создание) с учетом амортизации (износа), начисленной в целях налогообложения прибыли (дохода) в государстве, налоговым резидентом которого является передающая сторона. При этом не выше какой величины должна быть стоимость имущества (имущественных прав)?

Ответы:

1. Рыночной цены этого имущества (имущественных прав), подтвержденной независимым оценщиком, действующим в соответствии с законодательством указанного государства.
2. Рыночной стоимости этого имущества (имущественных прав), подтвержденной независимым оценщиком, действующим в соответствии с законодательством указанного государства.
3. Ликвидационной стоимости этого имущества.
4. Балансовой стоимости этого имущества.

349. Вопрос: Что в соответствии с законодательством Российской Федерации для целей налогообложения признается деятельностью, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе осуществления этой деятельности?

Ответы:

1. Услуга.
2. Работа.
3. Товар.
4. Право требования.

350. Вопрос: Что в соответствии с законодательством Российской Федерации для целей налогообложения признается деятельностью, результаты которой имеют материальное выражение и могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организаций и (или) физических лиц?

Ответы:

1. Услуга.
2. Работа.
3. Товар.
4. Право требования.

351. Вопрос: При получении имущества (работ, услуг) безвозмездно оценка доходов осуществляется исходя из рыночных цен, определяемых с учетом положений Налогового кодекса Российской Федерации, но не ниже остаточной стоимости – по амортизируемому имуществу и не ниже затрат на производство (приобретение) – по иному имуществу (выполненным работам, оказанным услугам). Информация о ценах должна быть подтверждена налогоплательщиком – получателем имущества (работ, услуг) документально. Каким иным путем также может быть подтверждена такая информация?

Ответы:

1. Путем переоценки имущества.
2. Путем проведения независимой оценки.
3. Путем анализа рыночных цен.
4. Путем анализа балансовой стоимости.

352. Вопрос: С какой периодичностью проводится государственной кадастровая оценка в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. Не чаще одного раза в 5 лет.
2. Ежегодно.
3. Не реже одного раза в 5 лет.
4. При существенных изменениях рынка недвижимости.

353. Вопрос: На какую дату в соответствии с законодательством Российской Федерации определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов при проведении государственной кадастровой оценки?

Ответы:

1. Дату формирования перечня земельных участков для целей проведения государственной кадастровой оценки.
2. Дату осмотра земельного участка.
3. Дату заключения договора об оценке.
4. Дата не устанавливается нормативными правовыми актами Российской Федерации.

354. Вопрос: Кадастровая стоимость каких земельных участков определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой

оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39²⁰?

Ответы:

- I. Предназначенных для сельскохозяйственного использования.
- II. Занятых водными объектами, находящимися в обороте.
- III. Предназначенных для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог.
- IV. Занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

Ответы:

1. II.
2. II и IV.
3. IV.
4. III и IV.

355. Вопрос: Кадастровая стоимость каких земельных участков в составе земель городских населенных пунктов в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, определяется путем умножения минимального для данного населенного пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, на их площадь?

- I. Предназначенных для разработки полезных ископаемых.
- II. Предназначенных для размещения причалов, пристаней, водных путей.

²⁰ Зарегистрирован в Минюсте России 2 мая 2007 г., регистрационный № 9370, в редакции приказа Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. № 3 (зарегистрирован в Минюсте России 9 марта 2011 г., регистрационный № 20026).

III. Предназначенных для размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности.

IV. Всех перечисленных выше объектов.

Ответы:

1. I и II.

2. I и III.

3. III.

4. IV.

356. Вопрос: Кадастровая стоимость каких земельных участков устанавливается равной произведению среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на их площадь в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39?

I. Занятых особо охраняемыми территориями и объектами.

II. Занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

III. Предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

IV. Занятых водными объектами, находящимися в обороте.

Ответы:

1. I и II.

2. I.

3. II.

4. IV.

357. Вопрос: Кадастровая стоимость каких земельных участков в составе населенных пунктов в соответствии с Методическими указаниями

по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, не рассчитывается и устанавливается равной 1 рублю за земельный участок?

I. Набережные.

II. Земельных участков, занятых водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации.

III. Земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных и железнодорожных вокзалов, аэропортов.

IV. Земельных участков улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков.

Ответы:

1. I.
2. I, II и IV.
3. III и IV.
4. IV.

358. Вопрос: В течение какого срока в соответствии с законодательством Российской Федерации должен быть составлен отчет об определении кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Не позднее 6 месяцев с даты проведения оценки.
2. Не позднее 7 месяцев с даты заключения договора на проведение оценки.
3. Не позднее 3 месяцев с даты заключения договора на проведение оценки.
4. Срок не регламентируется нормативными правовыми актами Российской Федерации.

359. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации государственная кадастровая оценка проводится:

I. В отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

II. При постановке на кадастровый учет вновь образованных объектов недвижимости.

III. При изменении вида разрешенного использования или иных характеристик земельного участка.

IV. В случае принятия решения о купле-продаже объекта недвижимости.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I, II и III.

4. I и IV.

360. Вопрос: Кто принимает решение о проведении государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации?

I. Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации.

II. Орган местного самоуправления.

III. Минэкономразвития России.

IV. Собственник земельного участка.

Ответы:

1. I и II.

2. III.

3. I, II и III.

4. IV.

361. Вопрос: Сколько экземпляров отчета об определении кадастровой стоимости на бумажном и электронном носителях должно быть составлено в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. В одном экземпляре.
2. Не менее чем в 2-х экземплярах.
3. Не менее чем в 3-х экземплярах.
4. В количестве экземпляров, определенных органом, принявшем решение о проведении государственной кадастровой оценки.

362. Вопрос: В течение какого срока в соответствии с законодательством Российской Федерации исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Не позднее 3 месяцев с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости.
2. Не позднее 30 дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости.
3. Не позднее 7 месяцев с даты проведения оценки.
4. Экспертизу проводит заказчик работ по определению кадастровой стоимости не позднее 30 дней с даты получения отчета об определении кадастровой стоимости.

363. Вопрос: Что понимается в соответствии с законодательством Российской Федерации под установленной в процессе государственной кадастровой оценки кадастровой стоимостью?

Ответы:

1. Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки.

2. Рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости.

3. Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

4. Определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки.

364. Вопрос: Какие подходы могут использоваться в соответствии с законодательством Российской Федерации для построения модели оценки при определении кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Затратный подход.

2. Сравнительный подход.

3. Доходный подход.

4. Любой из подходов к оценке.

365. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, из каких источников используются данные при определении кадастровой стоимости?

I. Фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости.

II. Фонд данных землеустроительной документации.

III. Фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований.

IV. Иные источники.

Ответы:

1. I и III.

2. I и II.

3. III и IV.

4. Все перечисленное.

366. Вопрос: Кадастровая стоимость каких земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного значения, в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков?

I. Занятых особо охраняемыми территориями и объектами.

II. Занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

III. Предназначенных для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

IV. Предназначенных для сельскохозяйственного использования.

Ответы:

1. I и II.

2. II и IV.

3. III.

4. IV.

367. Вопрос: Как определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39?

Ответы:

1. Она принимается равной кадастровой стоимости земельных участков того вида разрешенного использования земельного участка, для которого значение кадастровой стоимости наибольшее.

2. Она принимается равной кадастровой стоимости земельных участков того вида разрешенного использования земельного участка, для которого значение кадастровой стоимости наименьшее.

3. Она принимается равной среднему значению кадастровой стоимости земельных участков всех видов разрешенного использования.

4. Она принимается равной значению рыночной стоимости, определенной для конкретного земельного участка.

368. Вопрос: Каково требование к учету видов прав в соответствии с законодательством Российской Федерации при применении методов массовой оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости?

Ответы:

1. Не учитываются виды прав на объекты недвижимости.

2. Не учитываются ограничения (обременения) на объекты недвижимости.

3. Не учитываются сервитуты на объекты недвижимости, установленные законом или иным нормативным правовым актом.

4. Не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты недвижимости, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления (в случае отсутствия у оценщика такой информации).

369. Вопрос: Какой вид разрешенного использования принимается при проведении государственной кадастровой оценки для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида его разрешенного использования?

I. Который обеспечивает максимальную рыночную стоимость земельного участка.

II. Который обеспечивает минимальную рыночную стоимость земельного участка.

III. В соответствии с наиболее эффективным использованием земельного участка.

IV. Который определен заданием на оценку.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. I и III.

4. IV.

370. Вопрос: Какой вид разрешенного использования принимается при проведении государственной кадастровой оценки для застроенного земельного участка при отсутствии установленного вида его разрешенного использования?

Ответы:

I. Который обеспечивает максимальную рыночную стоимость земельного участка.

II. Исходя из назначения объектов недвижимости (зданий, сооружений), расположенных в пределах данного земельного участка.

III. В соответствии с наиболее эффективным использованием земельного участка.

IV. Который определен заданием на оценку.

Ответы:

1. I и III.

2. II.

3. II и III.

4. IV.

371. Вопрос: Какой документ в соответствии с законодательством Российской Федерации оформляется по результатам определения кадастровой стоимости

в рамках проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости?

Ответы:

1. Экспертное заключение.

2. Мнение оценщика.

3. Отчет об определении кадастровой стоимости.

4. Сертификат стоимости.

372. Вопрос: Кадастровая стоимость каких из перечисленных ниже земельных участков устанавливается с использованием среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда в соответствии

с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39?

I. Земельных участков, занятых городскими лесами.

II. Земельных участков занятых скверами, парками.

III. Земельных участков, предназначенных для размещения, объектов физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

IV. Земельных участков улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков.

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. II и IV.

4. IV.

373. Вопрос: Кадастровая стоимость каких земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, может определяться с использованием статистических моделей?

I. Предназначенных для разработки полезных ископаемых.

II. Предназначенных для дачного строительства, садоводства и огородничества в сельских населенных пунктах.

III. Предназначенных для размещения полос отвода железных и автомобильных дорог.

IV. Занятых парками, скверами, городскими садами.

Ответы:

1. III и IV.

2. II.

3. IV.

4. III.

374. Вопрос: Для оценки каких земельных участков сельскохозяйственного назначения не применяются Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445²¹?

I. Занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

II. На которых располагаются леса.

III. Нарушенных земель, земель, занятых полигонами, свалками, оврагами, песками.

IV. Земельных участков в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений.

Ответы:

1. III.

2. II.

3. II и III.

4. IV.

375. Вопрос: В какие группы в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445, могут включаться земельные участки, на которых расположены водные объекты, за исключением болот?

²¹ В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» утвержденные федеральные стандарты оценки и методические указания о государственной кадастровой оценке не подлежат государственной регистрации.

I. В группу земель сельскохозяйственного назначения, пригодных под пашни, сенокосы, пастбища.

II. В группу земель сельскохозяйственного назначения, занятых водными объектами и используемых для предпринимательской деятельности.

III. В группу земель, на которых располагаются леса.

IV. В одну группу с прочими землями.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. I и II.

376. Вопрос: Как определяются удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, пригодных под пашни, сенокосы, пастбища, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445?

I. Методом капитализации земельной ренты (массовая оценка).

II. Методом выделения (массовая оценка).

III. С использованием рыночной оценки эталонного земельного участка.

IV. С использованием моделей на основе сравнительного подхода.

Ответы:

1. I.
2. I и IV.
3. III и IV.
4. II.

377. Вопрос: Для каких земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель

населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, не определяется удельный показатель кадастровой стоимости?

I. Земельных участков, предназначенных для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

II. Земельных участков, предназначенных для размещения полос отвода железных и автомобильных дорог.

III. Земельных участков, предназначенных для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения.

IV. Земельных участков, предназначенных для размещения улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. II и IV.
4. IV.

378. Вопрос: В какую группу могут включаться земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445?

Ответы:

I. В одну группу с землями сельскохозяйственного назначения, пригодными под пашни, сенокосы, пастбища.

II. В группу земель сельскохозяйственного назначения, занятых водными объектами и используемых для предпринимательской деятельности.

III. В одну группу с болотами и нарушенными землями.

IV. Для их оценки формируется самостоятельная группа.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. II.

4. IV.

379. Вопрос: Какую последовательность действий предполагает определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445?

I. Группировка земельных участков, в границах которых расположены эти земли.

II. Определение эталонного земельного участка в составе каждой группы.

III. Определение рыночной стоимости этих земель в составе эталонного земельного участка.

IV. Определение удельного показателя кадастровой стоимости этих земель.

V. Внесение поправок к величине удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.

Ответы:

1. I, II, III, IV.

2. Все перечисленное.

3. II и IV.

4. I, II и III.

380. Вопрос: Как определяются удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, на которых располагаются леса, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445?

I. Методом капитализации земельной ренты.

II. С использованием рыночной оценки земельного участка (индивидуальной).

III. С использованием рыночной оценки эталонного земельного участка (индивидуальной).

IV. В размере среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. III.

4. IV.

381. Вопрос: Как определяются удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, на которых располагаются полигоны, свалки, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445?

I. Методом капитализации земельной ренты.

II. В размере минимального для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, пригодных под пашни, сенокосы, пастбища.

III. С использованием индивидуальной рыночной оценки эталонного земельного участка.

IV. С использованием моделей на основе сравнительного подхода.

Ответы:

1. IV.
2. II.
3. I.
4. I и IV.

382. Вопрос: Какие из указанных уникальных характеристик земельных участков или сведений о земельных участках в государственном кадастре недвижимости содержат сведения об их местоположении?

- I. Кадастровый номер.
- II. Адрес или описание местоположения.
- III. Описание местоположения границ.
- IV. Разрешенное использование.

Ответы:

1. I, II и III.
2. I и II.
3. II и III.
4. IV.

383. Вопрос: Как рассчитывается кадастровая стоимость земельных участков под малоэтажными жилыми зданиями в сельских населенных пунктах в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой

оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39?

I. С использованием соотношений между ценами на земельные участки под малоэтажной и многоэтажной жилой застройкой в населенных пунктах с численностью от 20 до 50 тыс. жителей.

II. С использованием статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков.

III. С использованием метода капитализации земельной ренты.

IV. С использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

Ответы:

1. II и III.

2. II.

3. I.

4. III.

384. Вопрос: Как определяются кадастровая стоимость земельных участков в сельских населенных пунктах, на которых расположены многоэтажные жилые здания, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39?

I. С использованием соотношений между ценами на земельные участки под малоэтажной и многоэтажной жилой застройкой в населенных пунктах с численностью от 20 до 50 тыс. жителей.

II. С использованием статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков.

III. С использованием метода капитализации земельной ренты (массовая оценка).

IV. С использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

Ответы:

1. II и III.
2. II.
3. I.
4. III.

385. Вопрос: Как в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, может быть определена кадастровая стоимость для земельных участков под электростанциями в составе земель городских населенных пунктов?

Ответы:

1. Через оценку их рыночной стоимости.
2. С использованием статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков.
3. С использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.
4. С использованием соотношений между ценами на земельные участки под малоэтажной и многоэтажной жилой застройкой в населенных пунктах с численностью от 20 до 50 тыс. жителей.

386. Вопрос: Как определяются состав факторов стоимости для целей государственной кадастровой оценки земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39?

Ответы:

1. Для каждого вида разрешенного использования земельных участков.
2. Для всех земельных участков определяются один состав факторов стоимости.
3. Для каждого земельного участка.
4. Для каждого населенного пункта.

387. Вопрос: Каким образом в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445, определяется кадастровая стоимость земельного участка земель сельскохозяйственного назначения, если в его границах находятся земли с разными удельными показателями кадастровой стоимости?

Ответы:

1. Используется удельный показатель, который дает наибольшую стоимость земельного участка.
2. Путем суммирования произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель и площадей, занимаемых этими землями в границах земельного участка.
3. Используется удельный показатель, который дает минимальную стоимость земельного участка.
4. Определяется средний удельный показатель.

388. Вопрос: При определении кадастровой стоимости каких земельных участков в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49²², используется построение статистических моделей?

I. Предназначенных для разработки полезных ископаемых.

²² В соответствии с письмом Минюста России от 8 апреля 2003 г. № 07/3354-ЮД приказ не нуждается в государственной регистрации.

II. Предназначенных для размещения цементного завода.

III. Предназначенных для размещения военного (испытательного) полигона.

IV. Предназначенных для размещения линий электропередачи.

Ответы:

1. IV.
2. II.
3. III и IV.
4. II и IV.

389. Вопрос: Как в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49, определяется кадастровая стоимость земельных участков, под объектами дорожного сервиса, размещенными на полосах отвода автомобильных дорог?

Ответы:

1. Вносятся поправки к рыночной стоимости эталонного земельного участка.
2. Кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной стоимости эталонного земельного участка.
3. Используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.
4. Расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

390. Вопрос: В составе какой группы оцениваются в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, земельные участки, предназначенные для

размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения?

Ответы:

1. В составе одной группы с земельными участками, предназначенными для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

2. В составе группы земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

3. В составе отдельной группы, в которую включаются только эти земельные участки.

4. В составе одной группы с «земельными участками, предназначенными для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения» или в составе одной группы с «земельными участками, предназначенными для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии» по выбору оценщика.

391. Вопрос: В какое количество групп в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445, объединяются земельные участки?

Ответы:

1. 5.

2. 10.

3. 6.

4. 14.

392. Вопрос: Кадастровая стоимость каких земельных участков определяется с использованием значений удельных показателей кадастровой стоимости граничащих земельных участков в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49?

I. Земельных участков для размещения линейных объектов.

II. Земельных участков для разработки полезных ископаемых в границах горных отводов.

III. Земельных участков для размещения военных объектов.

IV. Земельные участки для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения.

Ответы:

1. I и II.

2. III.

3. I и IV.

4. II.

393. Вопрос: Как определяется кадастровая стоимость земельных участков, предоставленных для размещения автовокзалов и автостанций, в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49?

I. Построением функциональной зависимости стоимости земельных участков от ценообразующих факторов (факторов стоимости).

II. Оценкой рыночной стоимости земельного участка (индивидуальная оценка).

III. С использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

IV. С использованием средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных ко группе II земельных участков, установленной в Методике государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49, в пределах территории того же административного района.

Ответы:

1. II.
2. I и II.
3. I.
4. IV.

394. Вопрос: Как в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49, определяется удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) земель промышленности иного специального назначения VI группы?

Ответы:

1. Как минимальное значение УПКС земельных участков категории и (или) вида использования наиболее близких по функциональному назначению к оцениваемым земельным участкам в пределах того же административного района.

2. Как среднее значение УПКС земельных участков, отнесенных ко II группе, установленной в Методике государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49, в пределах территории того же административного района.

3. Как среднее значение УПКС земельных участков категории и (или) вида использования наиболее близких по функциональному назначению к оцениваемым земельным участкам в пределах того же административного района.

4. Как максимальное значение УПКС земельных участков категории и (или) вида использования, наиболее близких по функциональному назначению к оцениваемым земельным участкам в пределах того же административного района.

395. Вопрос: В какое количество групп в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, объединяются земельные участки?

Ответы:

1. 17.

2. 10.

3. 6.

4. 16.

396. При определении кадастровой стоимости каких земельных участков может использоваться Методика государственной кадастровой земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, утвержденная приказом Росземкадастра от 26 августа 2002 г. № П/307²³?

I. Огороднических объединений, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения.

²³ В соответствии с письмом Минюста России от 8 октября 2002 г. № 07/9340-ЮД приказ не нуждается в государственной регистрации.

II. Дачных объединений, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения.

III. Садоводческих объединений, расположенных в границах населенных пунктов.

IV. Огороднических объединений, расположенных в границах населенных пунктов.

Ответы:

1. I и II.
2. Все перечисленное.
3. III и IV.
4. I, II и IV.

II. Вопросы в области судебной практики, включающей постановления и информационные письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, Президиума Верховного Суда Российской Федерации, Конституционного Суда Российской Федерации, затрагивающие вопросы оценочной деятельности

397. Вопрос: Каким образом в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 913/11 от 28 июня 2011 г. подлежат защите права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости рыночной стоимости?

Ответы:

1. Путем изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.
2. Путем определения кадастровой стоимости на основании новых данных об объекте оценки.
3. Путем установления понижающего коэффициента к кадастровой стоимости, определяемого судом.

4. Все перечисленное.

398. Вопрос: Как должна определяться в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 443/11 от 13 сентября 2011 г. рыночная стоимость одной акции, приобретаемой на основании обязательного предложения согласно статье 84.2 Федерального закона от 26 декабря 1995 г № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»?

Ответы:

1. Цена одной акции в составе миноритарного пакета акций.
2. Цена одной акции в 100-процентном пакете без корректировки на миноритарный или мажоритарный характер пакета, в составе которого проводится оценка.
3. Цена одной акции в 100-процентном пакете акций с учетом корректировок на миноритарный характер пакета, в составе которого проводится оценка.
4. Нет правильного ответа.

399. Вопрос: В каких случаях возможно оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска в соответствии с Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком»?

Ответы:

1. В случаях, когда для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки).

2. В случаях, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

3. В случаях, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица, но только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

4. Во всех перечисленных случаях.

400. Вопрос: В каких случаях в соответствии с Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» стоимость имущества, определенная оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной?

Ответы:

1. В случаях, когда для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность только привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки).

2. В случаях, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность величины стоимости для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

3. Во всех случаях.

4. Ни в каком из приведенных выше случаев.

401. Вопрос: Что в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 октября 2012 г. № 6083/12 может сделать служба судебных приставов в случае взыскания со службы судебных приставов убытков, причиненных в результате вынесения судебным приставом-исполнителем постановления об оценке имущества должника, основанного на недостоверном отчете оценщика?

Ответы:

1. Может обратиться за возмещением выплаченных денежных средств непосредственно к оценщику, составившему недостоверный отчет.

2. Может обратиться за возмещением выплаченных денежных средств непосредственно к оценщику, составившему недостоверный отчет, только в случае, если указанное предусмотрено договором об оценке объекта оценки.

3. Не может обратиться за возмещением выплаченных денежных средств непосредственно к оценщику, составившему недостоверный отчет, ввиду того, что стоимость, определенная оценщиком, не является обязательной для судебного пристава-исполнителя.

4. Нет правильных ответов.

402. Вопрос: Кто в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 октября 2012 г. № 6083/12 привлекается к участию в деле об оспаривании стоимости объекта оценки, указанной оценщиком в отчете, а также об оспаривании постановления судебного пристава-исполнителя об оценке имущества должника таким оценщиком?

Ответы:

1. Только судебный пристав-исполнитель.

2. Только оценщик.

3. Как судебный пристав-исполнитель, так и оценщик.

4. Нет правильных ответов.

403. Вопрос: Как в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 443/11 от 13 сентября 2011 г. в случае принудительного выкупа у миноритарных акционеров принадлежащих им ценных бумаг должна определяться рыночная цена одной акции в 100-процентном пакете, в составе которого проводится оценка?

Ответы:

1. С корректировкой на миноритарный характер пакета.
2. С корректировкой на миноритарный или мажоритарный характер пакета.
3. Без корректировки на миноритарный или мажоритарный характер пакета.
4. По усмотрению оценщика.

404. Вопрос: По какой стоимости в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 14556/11 от 3 апреля 2012 г. в случае одновременного отчуждения из муниципальной собственности земельного участка и объекта недвижимости, расположенного на этом земельном участке, производится реализация такого земельного участка?

Ответы:

1. По его кадастровой стоимости.
2. По его инвестиционной стоимости.
3. По его рыночной стоимости.
4. По любому из видов стоимости, определенной по усмотрению оценщика.

405. Вопрос: В соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6616/12 от 25 сентября 2012 г., если аренда возникла позже ипотеки имущества или без согласия держателя ипотеки, то при определении рыночной стоимости такого имущества для продажи в процессе конкурсного производства.

Ответы:

1. Право аренды учитывается при определении его рыночной стоимости.
2. Рыночная стоимость определяется без учета обременения правом аренды, поскольку последнее отпадает.
3. Рыночная стоимость не может быть определена до момента прекращения аренды.
4. По усмотрению оценщика.

III. Вопросы в области теории и практики оценочной деятельности
Вопросы в области теории и практики оценки недвижимости,
в том числе кадастровой оценки

406. Вопрос: Что является объектом государственной кадастровой оценки земельных участков?

Ответы:

1. Земельные участки на территории субъекта Российской Федерации.
2. Земельные участки, учтенные в государственном кадастре недвижимости.
3. Земельные участки, включенные в перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки (перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке).
4. Кадастровые кварталы на территории кадастрового района.

407. Вопрос: Для какой категории земель не определяется кадастровая стоимость?

Ответы:

1. Земли запаса.
2. Земли населенных пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
4. Земли лесного фонда.

408. Вопрос: Что может использоваться для определения удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) земельных участков, предоставленных для разработки полезных ископаемых, в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49?

I. УПКС земельных участков категории и (или) вида разрешенного использования, граничащих с оцениваемыми земельными участками.

II. УПКС земельных участков категории и (или) вида разрешенного использования, граничащих с кадастровым кварталом в котором расположены оцениваемые земельные участки.

III. Минимальный УПКС земельных участков промышленного назначения земель населенных пунктов в пределах административного района.

IV. Максимальный УПКС земельных участков, граничащих с оцениваемыми земельными участками.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. II.

4. IV.

409. Вопрос: Что является объектом учета в государственном кадастре недвижимости?

I. Земельные участки.

II. Здания, сооружения.

III. Помещения.

IV. Объекты незавершенного строительства.

Ответы:

1. I.

2. Все перечисленное.

3. II и III.

4. I и IV.

410. Вопрос: Каким образом в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445, определяется удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, на которых расположены водные объекты, используемые для обеспечения основной хозяйственной деятельности?

Ответы:

1. Выполняется рыночная оценка стоимости земельного участка сравнительным подходом.

2. Используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.

3. Применяется метод капитализации земельной ренты (массовая оценка).

4. Расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

411. Вопрос: Каким образом в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, определяется кадастровая стоимость земельных участков в городских населенных пунктах, на которых расположены многоквартирные жилые здания?

Ответы:

1. Расчет выполняется с использованием соотношений между ценами на земельные участки под малоэтажной и многоквартирной жилой застройкой в населенных пунктах с численностью от 20 до 50 тыс. жителей.

2. Используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.

3. Применяется метод капитализации земельной ренты (массовая оценка).

4. Расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

412. Вопрос: В какое количество групп в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной приказом Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49, объединяются земельные участки земель промышленности и иного специального назначения?

Ответы:

1. 4.

2. 5.

3. 6.

4. 7.

413. Вопрос: Каким образом в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, определяется кадастровая стоимость земельных участков, на которых расположены малоэтажные жилые здания в городских населенных пунктах?

Ответы:

1. Выполняется рыночная оценка стоимости земельного участка.
2. Используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.
3. Применяется метод капитализации земельной ренты (массовая оценка).
4. Расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

414. Вопрос: Кадастровая стоимость каких земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, определяется с использованием среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями в составе земель сельскохозяйственного назначения в пределах того же муниципального района?

Ответы:

- I. Земельные участки сельскохозяйственного использования в населенных пунктах.
- II. Земельные участки для садоводства, огородничества в населенных пунктах.
- III. Земельные участки, занятые городскими лесами.

IV. Земельные участки, отнесенные к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. IV.
4. I и IV.

415. Вопрос: В соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, при расчете кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов определяется соотношение между средним значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тыс. жителей для муниципального района (городского округа) и средним значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков для малоэтажной жилой застройки в составе земель населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тыс. жителей в муниципальном районе (городском округе). Какое среднее значение используется?

Ответы:

1. Среднее (медианное).
2. Среднее взвешенное по площади.
3. Среднее арифметическое.
4. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, не устанавливают вид среднего значения.

416. Вопрос: В соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, при расчете кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов определяется соотношение между средним (медианным) значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов для муниципального района (городского округа) и средним (медианным) значением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков для малоэтажной жилой застройки в составе земель населенных пунктов в муниципальном районе (городском округе). Сколько тысяч жителей должна составлять численность населения в этих населенных пунктах?

Ответы:

1. От 20 до 50 тыс. жителей.
2. Не менее 10 тыс. жителей.
3. Более 100 тыс. жителей.
4. Более 10 тыс. жителей.

417. Вопрос: Кадастровая стоимость каких из перечисленных земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, может определяться с использованием построения статистических моделей?

I. Земельный участок, предназначенный для разработки полезных ископаемых.

II. Земельный участок для размещения цементного завода.

III. Земельные участки для размещения военного (испытательного) полигона.

IV. Земельные участки для размещения линий электропередачи.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. II.
4. IV.

418. Вопрос: Как определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель городских населенных пунктов, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок, согласно Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39?

Ответы:

1. Определяется рыночная стоимость эталонного участка, расчет кадастровой стоимости с внесением поправок к стоимости эталонного земельного участка.
2. Кадастровая стоимости не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.
3. Используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.
4. Расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

419. Вопрос: Как определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель городских населенных пунктов, предназначенных для размещения гостиниц, согласно Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39?

Ответы:

1. Определение рыночной стоимости эталонного участка, расчет кадастровой стоимости с внесением поправок к стоимости эталонного земельного участка.

2. Кадастровая стоимость не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

3. Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков.

4. Расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

420. Вопрос: Каким образом в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, определяется кадастровая стоимость земельных участков улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков?

Ответы:

1. Используется минимальное для данного населенного пункта значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

2. Кадастровая стоимость не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

3. Используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.

4. Определение рыночной стоимости эталонного участка, расчет кадастровой стоимости с внесением поправок к стоимости эталонного земельного участка.

421. Вопрос: Каким образом в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель городских населенных пунктов, предназначенных для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог?

Ответы:

1. Используется минимальное для данного населенного пункта значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

2. Кадастровая стоимость не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

3. Используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.

4. Расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

422. Вопрос: Каким образом в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель городских населенных пунктов, на которых располагаются пруды и обводненные карьеры?

Ответы:

1. Выполняется рыночная оценка стоимости земельного участка.
2. Используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.
3. Выполняется массовая оценка, основанная на методе капитализации земельной ренты.
4. Расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

423. Вопрос: Каким образом в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, определяется кадастровая стоимость земельных участков в составе земель городских населенных пунктов, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками?

Ответы:

1. Расчет выполняется с использованием соотношений средних (медианных) удельных показателей кадастровой стоимости в городских и сельских населенных пунктах.
2. Используется среднее для субъекта Российской Федерации значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда.
3. Используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.
4. Расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.

424. Вопрос: Кадастровая стоимость каких из перечисленных земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок?

Ответы:

1. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования
2. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков.
3. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами.
4. Земельные участки, занятые малоэтажными жилыми домами.

425. Вопрос: Кадастровая стоимость каких из перечисленных земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, может определяться с использованием построения статистических моделей?

- I. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых.
- II. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
- III. Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
- IV. Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков.

Ответы:

1. II.

2. II и IV.
3. III.
4. III и IV.

426. Вопрос: Кадастровая стоимость каких из перечисленных земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, может определяться с использованием построения статистических моделей?

I. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых.

II. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

III. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.

IV. Земельные участки для садоводства, огородничества, дачного строительства.

Ответы:

1. III и IV.
2. II.
3. IV.
4. II, III и IV.

427. Вопрос: Кадастровая стоимость каких из перечисленных земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39, может определяться с использованием построения статистических моделей?

I. Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых в сельских населенных пунктах.

II. Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

III. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

IV. Нет правильных ответов.

Ответы:

1. II и III.

2. II.

3. III.

4. IV.

IV. Вопросы в области теории и практики оценки интеллектуальной собственности и нематериальных активов

428. Вопрос: Цена продажи единицы продукции, производимой с использованием оцениваемого нематериального актива (НМА), составляет 100 руб. Цена продажи единицы аналогичной продукции, производимой без использования оцениваемого НМА, составляет 80 руб. Годовой объем реализации продукции составил 1000 шт., рентабельность продаж по прибыли до налогообложения составляет 30%. Определите стоимость НМА методом капитализации, если коэффициент капитализации для доналогового потока составляет 10%. Затраты на производство единицы продукции в обоих случаях равны:

Ответы:

1. 300 000 руб.

2.200 000 руб.

3. Ноль.

4. 60 000 руб.

429. Вопрос: Рыночная стоимость предприятия-владельца оцениваемого нематериального актива (НМА) составляет 200 млн. руб. Рыночная стоимость всех прочих активов, кроме оцениваемого НМА, составляет 400 млн. руб. Текущая стоимость обязательств составляет 250 млн. руб. Определите рыночную стоимость НМА.

Ответы:

1. Ноль.

2. 100 млн. руб.

3. Нет верного ответа.

4. 50 млн. руб.

430. Вопрос: Что относится к видам лицензионных вознаграждений?

Ответы:

1. Паушальный платеж.

2. Роялти.

3. Комбинированный платеж.

4. Все перечисленное.

431. Вопрос: К какому подходу относится метод избыточных прибылей в оценке стоимости нематериальных активов?

Ответы:

1. Доходному подходу.

2. Сравнительному подходу.

3. Затратному подходу.

4. Компиляция сравнительного и затратного подходов.

432. Вопрос: Что относится к объектам промышленной собственности?

Ответы:

1. Изобретения, полезные модели, промышленные образцы.
2. Товарные знаки, знаки обслуживания, наименование места происхождения товаров.
3. Фирменные наименования, селекционные достижения, права на защиту от недобросовестной конкуренции.
4. Все перечисленное.

433. Вопрос: С какой даты в соответствии с законодательством Российской Федерации исчисляется срок действия исключительного права на изобретение и удостоверяющего это право патента?

Ответы:

1. Со дня подачи заявки в Роспатент.
2. Со дня государственной регистрации в Государственном реестре изобретений Российской Федерации.
3. Со дня выдачи Роспатентом патента на данное изобретение.
4. С момента изобретения технического решения.

434. Вопрос: Какие методы включает в себя затратный подход при оценке интеллектуальной собственности?

Ответы:

1. Метод преимущества в прибыли.
2. Методы учета затрат на воспроизводство или замещение.
3. Метод освобождения от роялти.
4. Все перечисленное.

435. Вопрос: Что в соответствии с законодательством Российской Федерации является результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана (интеллектуальной собственностью)?

Ответы:

1. Произведения науки, литературы и искусства.
2. Программы для электронных вычислительных машин.
3. Базы данных.
4. Все перечисленные.

436. Вопрос: В течение какого срока в соответствии с законодательством Российской Федерации действует исключительное право на базу данных?

Ответы:

1. В течение всей жизни ее изготовителя и 70 лет после его смерти.
2. В течение 15 лет со дня ее государственной регистрации в Государственном реестре баз данных Российской Федерации.
3. В течение 15 лет с момента завершения ее создания, считая с 1 января года, следующего за годом ее создания.
4. В течение 15 лет с момента ее распространения.

437. Вопрос: Что в соответствии с законодательством Российской Федерации является результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана (интеллектуальной собственностью)?

Ответы:

1. Исполнения.
2. Фонограммы.

3. Сообщение в эфир или по кабелю радио- или телепередач (вещания организаций эфирного или кабельного вещания).

4. Все перечисленные.

438. Вопрос: Каков в соответствии с законодательством Российской Федерации срок действия исключительного права на изобретение и удостоверяющего это право патента?

Ответы:

1. 20 лет.

2. 20 лет при условии поддержания патента в силе.

3. 20 лет и продлевается на срок не более чем на 5 лет.

4. 20 лет при условии его использования в гражданском обороте.

439. Вопрос: Что в соответствии с законодательством Российской Федерации является результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации юридических лиц, товаров, работ, услуг и предприятий, которым предоставляется правовая охрана (интеллектуальной собственностью)?

Ответы:

1. Изобретения.

2. Полезные модели.

3. Промышленные образцы.

4. Все вышеперечисленные.

440. Вопрос: Что следует учитывать при анализе прав, предоставленных по лицензионному договору?

Ответы:

1. Разрешенные способы использования нематериальных активов.

2. Условия выплаты вознаграждения владельцу нематериальных активов.

3. Возможность/вероятность получения прав третьими лицами.

4. Все выше перечисленные.

441. Вопрос: К объектам авторского права в соответствии с законодательством Российской Федерации относятся:

I. Изобретения, полезные модели, промышленные образцы.

II. Товарные знаки и знаки обслуживания.

III. Программы для ЭВМ, базы данных.

IV. Наименования мест происхождения товаров.

Ответы:

1. I, II и III.

2. II, III.

3. III.

4. III и IV.

442. Вопрос: К объектам патентного права в соответствии с законодательством Российской Федерации относятся:

I. Изобретения, полезные модели, промышленные образцы.

II. Способы клонирования человека.

III. Программы для ЭВМ, базы данных.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. II и III.

4. IV.

443. Вопрос: Каков алгоритм определения денежных потоков, относимых на нематериальные активы (НМА) по методу остатка для нематериальных активов?

1. Будущие денежные потоки оцениваемого актива (прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов) - налог на прибыль + амортизация - доход и возмещение инвестиций.

2. Будущие денежные потоки оцениваемого актива (прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов) - налог на прибыль – амортизация +доход и возмещение инвестиций.

3. Будущие денежные потоки оцениваемого актива (прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов) - налог на прибыль + амортизация.

4. Будущие денежные потоки оцениваемого актива (прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов) - налог на прибыль - доход и возмещение инвестиций.

444. Вопрос: Величина прибыли до налогообложения от объекта нематериального актива (НМА) определена на уровне 500 тыс. руб. Величина амортизационных отчислений составляет 15 тыс. руб., величина инвестиций составляет 30 тыс. руб. Ставка налога на прибыль составляет 20%. Определить величину будущего денежного потока от объекта НМА в рамках метода остатка для нематериальных активов.

Ответы:

1. 350 тыс. руб.

2. 385 тыс. руб.

3. 445 тыс. руб.

4. 355 тыс. руб.

445. Вопрос: Какие методы к оценке нематериальных активов обычно используются при реализации сценарного подхода?

Ответы:

I. Дерево решений (сценариев).

II. Метод Монте-Карло.

III. Метод разбивки по компонентам.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. IV.
4. I и III.

446. Вопрос: По правилу «25 процентов» роялти должны составлять 25 процентов от:

- I. Выручки.
- II. Прибыли.
- III. Расходов на разработку нематериальных активов.
- IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

447. Вопрос: Изобретением не является:

- I. Открытие.
- II. Техническое решение в любой области, относящееся к продукту или способу.
- III. Научная теория.
- IV. Ничто из перечисленного.

Ответы:

1. I и II.
2. I и III.

3. I, II, III.

4. IV.

448. Вопрос: Что из перечисленного не является нематериальным активом как объектом оценки:

I. Права на кинофильм.

II. Деловые качества персонала организации.

III. Секрет производства (ноу-хау).

IV. Товарный знак (знак обслуживания).

Ответы:

1. I.

2. II.

3. I и III.

4. III и IV.

449. Вопрос: Что из перечисленного является нематериальным активом как объектом оценки:

I. Права на кинофильм.

II. Деловые качества персонала организации.

III. Расходы, связанные с образованием юридического лица (организационные расходы).

IV. Все перечисленные.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. I и III.

4. IV.

450. Вопрос: На какой вид нематериального актива выдается самый длительный по сроку действия охранный документ?

Ответы:

1. Полезную модель.
2. Селекционное достижение.
3. Изобретение.
4. Промышленный образец.

451. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации патенты выдаются на результаты интеллектуальной деятельности, включая:

- I. Полезную модель.
- II. Топологию интегральных микросхем.
- III. Программу ЭВМ.
- IV. Товарный знак.

Ответы:

1. I.
2. I и III.
3. II и III.
4. IV.

452. Вопрос: Алгоритм определения денежных потоков «Будущие денежные потоки оцениваемого актива (прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов) - налог на прибыль + амортизация - доход и возмещение инвестиций» относится к следующему методу:

Ответы:

1. Метод оценки добавочного дохода, или экономии затрат.
2. Метод чистой приведенной стоимости проекта.
3. Метод остатка для нематериальных активов.

4. Метод освобождения от роялти.

453. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации продление срока действия патента на 10 лет предполагается для:

I. Промышленного образца.

II. Полезной модели.

III. Изобретения.

IV. Селекционного достижения.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. I и III.

4. III и IV.

454. Вопрос: Главное условие существования такого нематериального актива как «ноу-хау» - это:

I. Неизвестность третьим лицам.

II. Ценность в производстве.

III. Наличие патента.

IV. Наличие свидетельства.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I и III.

4. III и IV.

455. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации продление срока действия патента на 3 года предполагается:

I. На промышленный образец.

II. На полезную модель.

III. На изобретение.

IV. На селекционное достижение.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. II и III.

4. I и IV.

456. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации как называется совокупность систематизированных данных, которые могут быть обработаны с помощью компьютера?

Ответы:

1. Программа ЭВМ.

2. Топология интегральных микросхем.

3. База данных.

4. Все вышеперечисленные.

457. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации срок действия исключительного права и удостоверяющего это право патента составляет 30 лет:

I. На промышленный образец.

II. На полезную модель.

III. Изобретение.

IV. Селекционное достижение.

Ответы:

1. I и III.

2. II.

3. II и IV.

4. IV.

458. Вопрос: Какой нормативный правовой акт разъясняет понятие «деловая репутация организации»?

I. Налоговый кодекс Российской Федерации.

II. Гражданский кодекс Российской Федерации.

III. Федеральный закон от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

IV. Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. III и IV.

4. II и IV.

459. Вопрос: Нематериальные активы отличаются от основных средств:

I. Большим сроком службы.

II. Отсутствием материально-вещественной формы.

III. Способом перенесения стоимости на произведенный продукт, выполненные работы, оказанные услуги.

IV. Ничем.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. II и III.

4. IV.

460. Вопрос: На какой вид нематериального актива выдается самый короткий по сроку действия охранный документ в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. Полезную модель.
2. Селекционное достижение.
3. Изобретение.
4. Промышленный образец.

461. Вопрос: Сколько лет в соответствии с законодательством Российской Федерации составляет срок действия исключительного права на товарный знак?

Ответы:

1. 5 лет.
2. 10 лет.
3. 15 лет.
4. 20 лет.

462. Вопрос: Что происходит с исключительным правом на топологию интегральной микросхемы по истечении срока его действия?

Ответы:

1. Продлевается на 5 лет.
2. Продлевается на 20 лет.
3. Переходит в общественное достояние, то есть может свободно использоваться любым лицом без чье-либо согласия или разрешения и без выплаты вознаграждения за использование.
4. Продлевается на 10 лет.

463. Вопрос: Какой срок действия исключительного права и удостоверяющего это право патента в соответствии с законодательством Российской Федерации на сорта винограда, древесных декоративных, плодовых культур и лесных пород, в том числе их подвоев?

Ответы:

1. 10 лет.
2. 20 лет.
3. 30 лет.
4. 35 лет.

464. Вопрос: Что происходит с исключительным правом на селекционное достижение по истечении срока его действия?

Ответы:

1. Продлевается на 5 лет.
2. Продлевается на 20 лет.
3. Переходит в общественное достояние.
4. Продлевается на 10 лет.

Вопрос:

465. Какой срок действия исключительных прав на изобретение в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. 10 лет.
2. 15 лет.
3. 20 лет.
4. Без ограничений срока действия.

466. Вопрос: Какой срок действия исключительных прав на полезную модель в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. 10 лет.
2. 15 лет.
3. 20 лет.
4. Без ограничений срока действия.

467. Вопрос: Какой срок действия исключительных прав на промышленный образец в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. 10 лет.
2. 15 лет.
3. 20 лет.
4. Без ограничений срока действия.

468. Вопрос: Какой срок действия исключительных прав на сообщение в эфир или по кабелю радио- или телепередач в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. 20 лет.
2. 50 лет.
3. 49 лет.
4. Без ограничений срока действия.

469. Вопрос: Цена продажи единицы продукции, производимой с использованием оцениваемого нематериального актива (НМА) составляет 200 руб. Цена продажи единицы аналогичной продукции, производимой без использования оцениваемого НМА, составляет 160 руб. Годовой объем реализации продукции составил 1000 шт., рентабельность продаж по прибыли

до налогообложения составляет 30%. Определите стоимость НМА методом капитализации, если коэффициент капитализации для доналогового потока составляет 10%.

Ответы:

1. 300.000 руб.
2. 120.000 руб.
3. Ноль.
4. 180.000 руб.

470. Вопрос: Рыночная стоимость предприятия-владельца нематериального актива (НМА) составляет 300 млн. руб. Рыночная стоимость всех прочих активов, кроме оцениваемого НМА, составляет 500 млн. руб. рыночная стоимость пассивов составляет 350 млн. руб. Определите рыночную стоимость НМА.

Ответы:

1. Ноль.
2. 100 млн. руб.
3. Нет верного ответа.
4. 150 млн. руб.

471. Вопрос: Рыночная стоимость предприятия-владельца нематериального актива (НМА) составляет 200 млн. руб. Рыночная стоимость всех прочих активов, кроме оцениваемого НМА, составляет 450 млн. руб. рыночная стоимость пассивов составляет 250 млн. руб. Определите рыночную стоимость НМА.

Ответы:

1. Ноль.
2. 100 млн. руб.
3. Нет верного ответа.

4. 50 млн. руб.

472. Вопрос: Какой срок действия исключительного права на базу данных?

Ответы:

1. В течение всей жизни ее изготовителя и 70 лет после его смерти.
2. В течение 15 лет со дня ее государственной регистрации в Государственном реестре баз данных Российской Федерации.
3. В течение 15 лет с момента завершения ее создания, считая с 1 января года, следующего за годом ее создания.
4. В течение 15 лет с момента ее распространения.

473. Вопрос: Какой срок действия исключительного права на изобретение и удостоверяющего это право патента?

Ответы:

1. 20 лет.
2. 20 лет при условии поддержания патента в силе.
3. 20 лет и продлевается на срок не более чем на 5 лет.
4. 20 лет при условии его использования в гражданском обороте.

474. Вопрос: Выберите вариант, согласно которому при предоставлении прав использования объектов интеллектуальной собственности лицензиар не сохраняет за собой права выдачи лицензий третьим лицам:

- I. Исключительная лицензия.
- II. Простая (неисключительная) лицензия.
- III. Принудительная лицензия.
- IV. Во всех перечисленных случаях.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. I и III.

4. IV.

475. Вопрос: Объектами авторских прав в соответствии с законодательством Российской Федерации являются:

I. Литературные произведения.

II. Государственные символы и знаки.

III. Музыкальные произведения.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I, II, III.

2. II и III.

3. I и III.

4. IV.

476. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации сведения, в том числе о результатах интеллектуальной деятельности в научно-технической сфере, а также сведения о способах осуществления профессиональной деятельности признаются секретом производства (ноу-хау):

I. На основании патента или свидетельства, выданного уполномоченным органом.

II. На основании обнародования.

III. При условии наличия действительной или потенциальной коммерческой ценности в силу неизвестности их третьим лицам, при условии отсутствия у третьих лиц свободного доступа к ним на законном основании и в отношении которых обладателем таких сведений введен режим коммерческой тайны.

IV. Все ответы неверны.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III.
4. IV.

477. Вопрос: Какой срок действия исключительного права на товарный знак (знак обслуживания) в соответствии с законодательством Российской Федерации?

Ответы:

1. В течение 10 лет.
2. В течение 10 лет с правом продления на 10 лет многократно.
3. В течение 10 лет при условии ежегодной уплаты патентных пошлин и с правом продления на 10 лет многократно.
4. Бессрочно.

478. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации бессрочно действует исключительное право на:

- I. Наименование места происхождения товара.
- II. Общеизвестный товарный знак.
- III. Коллективный знак.
- IV. Коммерческое обозначение.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. II и III.
4. III и IV.

479. Вопрос: Выберите вариант, согласно которому при предоставлении прав использования объектов интеллектуальной собственности лицензиар сохраняет права выдачи лицензий третьим лицам:

- I. Исключительная лицензия.
- II. Простая (неисключительная) лицензия.
- III. Отчуждение всех прав.
- IV. Во всех перечисленных случаях.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II.
- 3. I и III.
- 4. IV.

480. Вопрос: С какого дня исчисляется срок действия исключительного права на сорт растения?

Ответы:

- 1. Дня создания сорта растения.
- 2. Дня подачи заявки на выдачу патента.
- 3. Дня государственной регистрации сорта растения в Государственном реестре охраняемых селекционных достижений Российской Федерации.
- 4. Дня доведения до посевных кондиций для последующего размножения.

481. Вопрос: В течение какого срока действует исключительное право на изобретение и удостоверяющее это право патент?

Ответы:

- 1. В течение 20 лет с даты подачи заявки и при условии поддержания патента в силе.

2. В течение 20 лет со дня государственной регистрации в Государственном реестре изобретений Российской Федерации и при условии поддержания патента в силе.

3. В течение 20 лет со дня выдачи патента.

4. В течение 20 лет с момента опубликования сведения о выданном патенте в официальном бюллетене Роспатента.

482. Вопрос: В течение какого срока действует исключительное право на промышленный образец и удостоверяющее это право патент?

Ответы:

1. В течение 15 лет с даты подачи заявки, при условии поддержания патента в силе и с правом продления в срок не более 10 лет.

2. В течение 25 лет со дня государственной регистрации в Государственном реестре промышленных образцов Российской Федерации и при условии поддержании патента в силе.

3. В течение 15 лет с даты подачи заявки и при условии поддержания патента в силе и с правом продления в срок не более 5 лет.

4. В течение 15 лет с даты выдачи патента, при условии поддержания патента в силе и с правом продления в срок не более 10 лет.

483. Вопрос: Патент на полезную модель выдан 1 июля 2005 г. по поданной 1 февраля 2005 г. заявке. Если дата оценки - 1 января 2013 г., то определите максимальный срок установления периода прогнозирования при оценке рыночной стоимости исключительного права на нее в доходном подходе.

Ответы:

1. 2 года 7 мес.

2. 3 года 2 мес.

3. 5 лет 1 мес.

4. 5 лет 7 мес.

484. Вопрос: Предприятие ежегодно выпускает продукцию 5000 шт. и продает по 2800 руб. Использование приобретенной лицензии на использование изобретения позволило предприятию сэкономить в материалах 12%. Цена продажи единицы лицензионной продукции составляет 2750 руб. Себестоимость производства продукции до использования лицензии составляла 2300 руб., 1600 руб. из которых являются материальными. Если доля лицензиара в дополнительной прибыли лицензиата составляет 25,0 %, то определите стоимость лицензии при ставке капитализации 38,0%:

Ответы:

1. 177 500 руб.
2. 1 868 421 руб.
3. 467 105 руб.
4. 710 000 руб.

485. Вопрос: Определите оставшийся максимальный срок использования полезной модели, если 1 августа 2012 г. заключен договор о предоставлении исключительной лицензии на срок действия патента на полезную модель при следующих данных: работа по созданию полезной модели завершена 31 октября 2011 г., заявка на выдачу патентов подана в Роспатент 10 марта 2011 г., полезная модель зарегистрирована в Государственном реестре полезных моделей Российской Федерации 20 сентября 2011 г., патент на полезную модель получен 20 января 2012 г., лицензионный договор зарегистрирован в Роспатенте 10 сентября 2012 года:

Ответы:

1. 11 лет 6 мес.
2. 7 лет, 7 мес., 10 дней.
3. 9 лет, 5 мес., 20 дней.

4. 8 лет 6 мес.

486. Вопрос: Рыночная стоимость активов предприятия оценивается в 48300 тыс. руб., чистая прибыль предприятия после уплаты всех налогов составила 4735 тыс. руб. Средняя доходность активов по отрасли составляет 8,5%. Ставка капитализации составляет 32%. Определите стоимость неидентифицируемых нематериальных активов (гудвилл предприятия).

Ответы:

1. 627,9 тыс.руб.
2. 4105,5 тыс.руб.
3. 1967,2 тыс.руб.
4. Нет правильного ответа.

487. Вопрос: Цена продажи единицы продукции, производимой с использованием оцениваемого нематериального актива (НМА), составляет 150 руб. Цена продажи единицы аналогичной продукции, производимой без использования оцениваемого НМА, составляет 120 руб. Годовой объем реализации продукции составил 500 штук, рентабельность продаж по прибыли до налогообложения составляет 25%. Сколько составляет стоимость НМА методом капитализации при коэффициенте капитализации для доналогового потока, составляющего 10 %?

Ответы:

1. 75 000 руб.
2. 37 500 руб.
3. 60 000 руб.
4. 18 000 руб.

Вопросы в области теории и практики оценки машин и оборудования

488. Вопрос: Чистый операционный доход, приходящийся на единую технологическую линию с оставшимся сроком экономической жизни 15 лет, равен 25 000 руб. за 1-й год, норма отдачи (ставка дохода) для этого объекта оценивается в 15%. К концу срока экономической жизни линия полностью обесценивается. Определите стоимость технологической линии при допущении о линейном возврате капитала.

Ответы:

1. 95 604 руб.
2. 85 136 руб.
3. 115 367 руб.
4. 142 815 руб.

489. Вопрос: Чистый операционный доход, приходящийся на единую технологическую линию с оставшимся сроком экономической жизни 10 лет, равен 20 000 руб. за 1-й год, норма отдачи (ставка дохода) для этого объекта оценивается в 15%. К концу срока экономической жизни линия полностью обесценивается. Определите стоимость технологической линии при допущении о линейном возврате капитала.

Ответы:

1. 95 604 руб.
2. 95 000 руб.
3. 80 000 руб.
4. 142 815 руб.

490. Вопрос: Чем эффективный возраст токарного станка отличается от его хронологического возраста?

Ответы:

1. Эффективный возраст – это общий срок службы станка, а хронологический – это фактический возраст станка с даты производства.

2. В отличие от хронологического возраста, при оценке эффективного возраста учитываются качество и условия эксплуатации станка, график проведения текущих ремонтов и т.п.

3. Хронологический возраст – это срок жизни станка до даты оценки, а эффективный возраст – это ожидаемый срок жизни станка после даты оценки.

4. Не отличается, поскольку по сути это одно и то же.

491. Вопрос: При оценке машин и оборудования методом сравнительных продаж единицей сравнения может быть:

I. Тонна (масса).

II. Объем произведенной продукции.

III. Тонна (грузоподъемность).

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I и III.

2. II.

3. II и III.

4. IV.

492. Вопрос: Затраты на воспроизводство инженерного оборудования равны 100 000 руб. Две недели назад был продан аналогичный объект за 95 000 руб. Определите общий накопленный износ оцениваемого оборудования.

Ответы:

1. 30,0%.

2. 24,0%.

3. 22,38%.

4. 34,6%.

493. Вопрос: Эффективный возраст оцениваемого оборудования - 15 лет, фактический возраст - 18 лет, оставшийся срок экономической жизни - 25 лет. Определить величину накопленного физического износа объекта по методу срока жизни.

Ответы:

1. 37,5%.

2. 40%.

3. 62,5%.

4. 60%.

494. Вопрос: Эффективный возраст оцениваемого оборудования - 10 лет, фактический возраст - 15 лет, оставшийся срок экономической жизни - 20 лет. Определить величину накопленного физического износа объекта по методу срока жизни.

Ответы:

1. 33,33%.

2. 37,5%.

3. 62,5%.

4. 60%.

495. Вопрос: Проведение замены изношенной детали пресса приводит к уменьшению:

I. Физического износа.

II. Функционального устаревания.

III. Экономического устаревания.

IV. Физического износа и функционального устаревания.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

496. Вопрос: Затраты на воспроизводство инженерного оборудования равны 125 000 руб. Две недели назад был продан аналогичный объект за 95 000 руб. Определите общий накопленный износ оцениваемого оборудования.

Ответы:

1. 30,0%.
2. 24,0%.
3. 22,38%.
4. 34,6%.

497. Вопрос: Появление новой технологии производства электронных приборов приводит к корректировке износа оборудования, производящего эти электронные приборы:

- I. Физического износа.
- II. Функционального устаревания.
- III. Экономического устаревания.
- III. В данном случае износ не корректируется.

Ответы:

1. I и II.
2. I и III.
3. III.
4. IV.

498. Вопрос: Первоначальная стоимость основных средств, обнаруженных в процессе инвентаризации и не числящихся в бухгалтерском учете, определяется как:

- I. Текущая рыночная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету.
- II. Текущая рыночная стоимость на дату производства основного средства.
- III. Фактические затраты по приобретению.
- IV. По нулевой стоимости, чтобы не исказить бухгалтерскую отчетность.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и III.
- 3. II.
- 4. IV.

499. Вопрос: Чистый операционный доход, приходящийся на единую технологическую линию с оставшимся сроком экономической жизни 20 лет, равен 35 000 руб. за 1-й год, норма отдачи (ставка дохода) для этого объекта оценивается в 12%. К концу срока экономической жизни линия полностью обесценивается. Определите стоимость технологической линии при допущении о линейном возврате капитала.

Ответы:

- 1. 291 667 руб.
- 2. 95 000 руб.
- 3. 205 882 руб.
- 4. 142 815 руб.

500. Вопрос: С какой периодичностью коммерческая организация может переоценивать группы однородных объектов основных средств согласно

Положению по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01», утвержденному приказом Минфина России от 30 марта 2001 г. № 26н²⁴?

Ответы:

1. Один раз в три года.
2. По желанию самой организации.
3. Регулярно, не чаще одного раза в год.
4. Срок переоценки регулируется отдельными распоряжениями Правительства Российской Федерации.

501. Вопрос: При оценке оборудования специального назначения, изготовленного по индивидуальному заказу, оценка осуществляется рамках:

- I. Затратного подхода.
- II. Сравнительного подхода.
- III. Доходного подхода.
- IV. Нет верного ответа.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. IV.

502. Вопрос: Износ, затраты на устранение которого превышают добавленную стоимость машин и оборудования, представляет собой:

- I. Устранимый износ.
- II. Неустранимый износ.
- III. Внешний износ.
- IV. Внутренний износ.

Ответы:

1. I.

²⁴ Зарегистрирован в Минюсте России 28 апреля 2001 г., регистрационный № 2689.

2. II.
3. III.
4. II и IV.

503. Вопрос: Накопленный износ в оценке стоимости машин и оборудования означает:

I. Величину амортизационных отчислений по оцениваемому оборудованию.

II. Утрату стоимости оцениваемого оборудования по любой причине.

III. Физическое устаревание оцениваемого оборудования.

IV. Интенсивность эксплуатации оцениваемого оборудования.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. III.
4. II, III, IV.

504. Вопрос: Метод удельных ценовых показателей исходит из:

I. Наличия прямой пропорциональной зависимости между стоимостью объекта и главным параметром.

II. Времени продажи, условий продажи, места продажи, условий поставки, технических характеристик.

III. Введения специального коэффициента, отражающего факт изменения удельного веса.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. II и III.

4. IV.

505. Вопрос: Экономический срок службы персонального компьютера составляет 4 года. Он введен в эксплуатацию в декабре 2007 г. Вследствие неполной загрузки и соблюдения условий эксплуатации эффективный возраст компьютера на 30% меньше хронологического. Определить физический износ компьютера в июне 2010 г.

Ответы:

1. 48%.
2. 44%.
3. 34%.
4. 51%.

506. Вопрос: Состояние пилорамы после капитального ремонта, по мнению одного эксперта, удовлетворительное, физический износ составляет 40%, по мнению двух экспертов – хорошее, физический износ составляет 35%. Определить физический износ пилорамы при условии, что весомость мнений экспертов одинаковая.

Ответы:

1. 37,5%.
2. 39%.
3. 40%.
4. 41%.

507. Вопрос: Хронологический возраст машины составляет 10 лет. Срок полезного использования машины составляет 12 лет. Машина работает в две смены ($K_{см}=1$), в единичном производстве ($K_{ви}=0,67$) и установлена в одном из цехов предприятия ($K_{ур}=1$). Определите коэффициент физического износа машины.

Ответы:

1. 0,28.
2. 0,34.
3. 0,56.
4. 0,72.

508. Вопрос: Имеются два вертикально-сверлильных станка, различающихся только вылетом шпинделя. Цена первого составляет 21 000 руб., вылет шпинделя составляет 180 мм. Цена второго – 24 500 руб., вылет шпинделя – 250 мм. Определите «цену» единицы параметра (руб./мм).

Ответы:

1. 50.
2. 98.
3. 105,8.
4. 116,7.

509. Вопрос: Определите величину экономического устаревания технологической линии, рассчитанной на выпуск 1000 единиц продукции в сутки при двухсменной работе. В силу внешних причин, приведших к проявлению экономического устаревания, линия эксплуатируется в одну смену, т.е. выпускает 500 единиц в сутки. Коэффициент торможения составляет 0,6.

Ответы:

1. 34%.
2. 30%.
3. 40%.
4. 45%.

510. Вопрос: Определите величину экономического устаревания технологической линии, рассчитанной на выпуск 1500 единиц продукции в сутки при двухсменной работе. В силу внешних причин, приведших к проявлению экономического устаревания, линия эксплуатируется в одну смену, т.е. выпускает 750 единиц в сутки. Коэффициент торможения составляет 0,8.

Ответы:

1. 34%.
2. 30%.
3. 42,6%.
4. 45%.

511. Вопрос: Объем исходящих и входящих телеграмм, принимаемых ежедневно телеграфным аппаратом, составляет 1500 штук. С организацией электронной почты поток телеграмм снизился на 30%. Какова величина экономического устаревания телеграфного аппарата, при условии, что коэффициент торможения составляет 1,0?

Ответы:

1. 28%.
2. 30%.
3. 32%.
4. 34%.

512. Вопрос: Объем исходящих и входящих телеграмм, принимаемых ежедневно телеграфным аппаратом, составляет 1200 штук. С организацией электронной почты поток телеграмм снизился на 15%. Какова величина экономического устаревания телеграфного аппарата, при условии, что коэффициент торможения составляет 1,0?

Ответы:

1. 34%.
2. 30%.
3. 32%.
4. 15%.

513. Вопрос: Определите функциональное устаревание станка с производительностью 240 деталей в смену. В настоящее время выпускается новая модель станка с аналогичными параметрами, но с производительностью 300 деталей в смену. Коэффициент торможения равен 0,7.

Ответы:

1. 11%.
2. 12%.
3. 13%.
4. 14%.

514. Вопрос: Определите функциональное устаревание станка с производительностью 320 деталей в смену. В настоящее время выпускается новая модель станка с аналогичными параметрами, но с производительностью 450 деталей в смену. Коэффициент торможения равен 0,6.

Ответы:

1. 20%.
2. 18,5%.
3. 13%.
4. 14%.

515. Вопрос: По истечении 3-го года эксплуатации пресс подвергся капитальному ремонту, в результате которого 40% его деталей и узлов были заменены на новые. Определите коэффициент износа прессы после капитального ремонта, если нормативный срок службы - 15 лет.

Ответы:

1. 10%.
2. 12%.
3. 14%.
4. 16%.

516. Вопрос: По истечении 5-го года эксплуатации пресс подвергся капитальному ремонту, в результате которого 20% его деталей и узлов были заменены на новые. Определите коэффициент износа прессы после капитального ремонта, если нормативный срок службы - 20 лет.

Ответы:

1. 10%.
2. 12%.
3. 20%.
4. 16%.

517. Вопрос: Определите физический износ токарного станка, используя метод эффективного возраста, если экономический срок жизни станка - 15 лет, а на основании проведенной экспертизы было установлено, что оставшийся срок службы составляет 3 года.

Ответы:

1. 65%.
2. 70%.
3. 75%.
4. 80%.

518. Вопрос: Определите физический износ токарного станка, используя метод эффективного возраста, если экономический срок жизни станка - 18 лет,

а на основании проведенной экспертизы было установлено, что оставшийся срок службы составляет 5 лет.

Ответы:

1. 65%.
2. 72,23%.
3. 75%.
4. 80%.

519. Вопрос: Определите физический износ дробилки производительностью 2 000 кг/час с хронологическим возрастом, составляющим 4 года. Срок службы составляет 10 лет.

Ответы:

1. 30%.
2. 35%.
3. 40%.
4. 45%.

520. Вопрос: Определите физический износ оборудования с хронологическим возрастом, составляющим 3 года. Срок службы составляет 5 лет.

Ответы:

1. 30%.
2. 60%.
3. 40%.
4. 45%.

521. Вопрос: Требуется определить коэффициент физического износа ткацкого станка. Нормативный срок службы станка составляет 13 лет. Эксперты назначили остающийся срок службы - 4 года.

Ответы:

1. 69%.
2. 53%.
3. 71%.
4. 65%.

522. Вопрос: Требуется определить коэффициент физического износа ткацкого станка. Нормативный срок службы станка составляет 20 лет. Эксперты назначили остающийся срок службы - 7 лет.

Ответы:

1. 68,75%.
2. 31,25%.
3. 71%.
4. 65%.

523. Вопрос: Требуется определить коэффициент физического износа ткацкого станка. Нормативный срок службы станка составляет 16 лет. Эксперты назначили остающийся срок службы - 5 лет.

Ответы:

1. 68,75%.
2. 31,25%.
3. 71%.
4. 65%.

524. Вопрос: Индукционная импульсная печь по состоянию на 1 января 2010 г. стоит 500 000 руб. Определите стоимость печи на дату оценки 1 июля 2010 г. Годовой темп роста цен на печи составляет 10%.

Ответы:

1. 523 158 руб.

2. 524 404 руб.

3. 525 678 руб.

4. 526 975 руб.

525. Вопрос: Определите стоимость (без налога на добавленную стоимость (НДС) торцовочного станка модели ТОС-315 с высотой распила 80 мм, если коэффициент торможения параметра «распила» составляет 0,87. Аналогичный торцевой станок модели ЦКБ-40 с высотой распила 150 мм имеет цену (с НДС) 96 000 руб.

Ответы:

1. 47 085 руб.

2. 55 829 руб.

3. 32 564 руб.

4. 53 029 руб.

526. Вопрос: Определите стоимость (без налога на добавленную стоимость) торцовочного станка модели ТОС-315 с высотой распила 120 мм, если аналогичный торцевой станок с высотой распила 175 мм имеет цену 112 100 руб. и коэффициент торможения параметра «распила» составляет 0,87.

Ответы:

1. 47 085 руб.

2. 55 829 руб.

3. 68 418 руб.

4. 53 029 руб.

527. Вопрос: Определите стоимость оборудования на дату оценки 1 апреля 2012 г., если на 1 января 2012 г., оно стоило 350 000 руб., при годовом темпе роста цен 12%.

Ответы:

1. 370 000 руб.
2. 340 000 руб.
3. 360 000 руб.
4. 352 000 руб.

528. Вопрос: Технологическое оборудование по производству древесно-стружечных плит способно приносить 12800 руб. ежегодного чистого дохода в течение 9 лет, после чего полностью обесценивается. Ставка доходности на первоначальные инвестиции составляет 20%. Если инвестору доступно реинвестирование под безрисковую ставку, равную 6,5% годовых, то за какую сумму может быть приобретен объект, исходя из допущения Хоскольда?

Ответы:

1. 43951 руб.
2. 44423 руб.
3. 46698 руб.
4. 45448 руб.

529. Вопрос: Технологическое оборудование по производству древесно-стружечных плит способно приносить 15 000 руб. ежегодного чистого дохода в течение 3 лет, после чего полностью обесценивается. Ставка доходности на первоначальные инвестиции составляет 15%. Если инвестору доступно реинвестирование под безрисковую ставку, равную 7% годовых, то за какую сумму может быть приобретен объект исходя из допущения Хоскольда?

Ответы:

1. 43 951 руб.
2. 32 538 руб.
3. 44875 руб.
4. 45448 руб.

530. Вопрос: Определите стоимость установки для производства хлебобулочных изделий методом капитализации, если чистый доход от использования установки (D) = 5 000 руб., годовая ставка дисконта (r) = 0,25, норма возврата капитала = 0,26:

Ответы:

1. 9 800 руб.
2. 10 000 руб.
3. 10 200 руб.
4. 10 400 руб.

531. Вопрос: Определите стоимость технологической машины методом прямой капитализации. Оцениваемая машина приносит потенциальный валовой доход 50 000 руб. Коэффициент недозагрузки составляет 15%. Эксплуатационные расходы составляют 20 000 руб. Ставка дисконта составляет 20%, норма возврата капитала составляет 12%.

Ответы:

1. 82 556 руб.
2. 76 234 руб.
3. 72 843 руб.
4. 70 313 руб.

532. Вопрос: Определите стоимость технологической машины методом прямой капитализации. Оцениваемая машина приносит потенциальный валовой доход 35 000 руб. Коэффициент недозагрузки составляет 10%. Эксплуатационные расходы составляют 15 000 руб. Ставка дисконта составляет 20%, норма возврата капитала составляет 12%.

Ответы:

1. 40 000 руб.
2. 50 000 руб.

3. 51 562,5 руб.

4. 70 313 руб.

533. Вопрос: Цена нового компрессора равна 200 000 руб. Сколько должен положить клиент на счет сегодня, чтобы при 8% годовых у него через 5 лет накопилась сумма, необходимая для покупки компрессора?

Ответы:

1. 135 589 руб.

2. 137 249 руб.

3. 133 852 руб.

4. 136 117 руб.

Вопросы в области теории и практики оценки акций, долей участия в уставном (складочном) капитале (бизнеса) и других объектов оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

534. Вопрос: Рассчитайте мультипликатор $EV/EBIT$. Данные по компании-аналогу:

количество обыкновенных акций – 300 штук;

стоимость 1 обыкновенной акции – 4 руб.;

стоимость привилегированных акций – 200 руб.;

долгосрочный долг – 800 руб.;

$EBIT$ компании-аналога – 550 руб.

Ответы:

1. 2,2.

2. 2,5.

3. 3,6.

4. 4,0.

535. Вопрос: Рассчитайте стоимость одной обыкновенной акции на основе следующих данных:

мультипликатор $EV/EBIT$ – 2;

$EBIT$ оцениваемой компании – 800;

долг оцениваемой компании – 600;

долгосрчный долг компании-аналога – 1000;

стоимость 1 привилегированной акции оцениваемой компании – 1;

количество привилегированных акций оцениваемой компании – 200 шт;

количество обыкновенных акций оцениваемой компании – 400 шт.

Ответы:

1. 1,5.

2. 1,7.

3. 2,0.

4. 2,5.

536. Вопрос: Рассчитайте стоимость 100% обыкновенных акций компании на основе следующих данных:

мультипликатор $EV/EBIT$ – 2;

$EBIT$ оцениваемой компании – 800;

долг оцениваемой компании – 600;

долгосрчный долг компании-аналога – 1000;

стоимость 1 привилегированной акции оцениваемой компании – 1;

количество привилегированных акций оцениваемой компании – 200 шт.

количество обыкновенных акций оцениваемой компании – 400 шт.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 615,4.

2. 800.

3. 1040.

4. 1300.

537. Вопрос: На основании приведенных данных по компании-аналогу рассчитайте мультипликатор цена/прибыль:

количество обыкновенных акций – 300 шт.;

стоимость 1 обыкновенной акции – 0,5;

денежные средства – 50;

долгосрочный долг – 800;

ЕВИТ – 550;

чистая прибыль – 150.

Ответы:

1. 0,7.

2. 1.

3. 6,0.

4. 6,3.

538. Вопрос: На основании данных по сопоставимым компаниям рассчитан мультипликатор цена/чистая прибыль = 2. Оцените стоимость 10-процентного пакета акций, используя следующие данные по объекту оценки:

денежные средства – 50 тыс. руб.;

долгосрочный долг – 80 тыс. руб.;

чистая прибыль – 220 тыс. руб.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 37,7 тыс. руб.

2. 41 тыс. руб.

3. 44 тыс. руб.

4. 57,2 тыс. руб.

539. Вопрос: Рассчитайте стоимость 5-процентного пакета акций компании. Средневзвешенная цена 1 акции на фондовом рынке – 0,8 руб. Количество акций – 5 000 штук. Скидка на недостаток ликвидности составляет 10%. Премия за контроль составляет 30%.

Ответы:

1. 180 руб.
2. 200 руб.
3. 234 руб.
4. 260 руб.

540. Вопрос: Рассчитайте стоимость 2-процентного пакета акций компании с использованием следующих данных:

средневзвешенная цена 1 акции на фондовом рынке – 15 руб.

количество акций – 25 000 штук.

скидка на недостаток ликвидности – 15%.

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 6375 руб.
2. 7500 руб.
3. 9750 руб.
4. 8288 руб.

541. Вопрос: Рассчитайте стоимость 60-процентного пакета акций компании с использованием следующих данных:

средневзвешенная цена 1 акции на фондовом рынке – 15 руб.;

количество акций – 25 000 штук;

скидка на недостаток ликвидности – 15%;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 191250 руб.
2. 225000 руб.
3. 248625 руб.
4. 292500 руб.

542. Вопрос: Рассчитайте стоимость пакета обыкновенных акций размером 51% от уставного капитала компании. Средневзвешенная цена 1 акции на фондовом рынке составляет 0,8 руб. Количество акций составляет 5 000 штук. Скидка на недостаток ликвидности составляет 10%. Премия за контроль составляет 30%.

Ответы:

1. 1836 руб.
2. 2040 руб.
3. 2387 руб.
4. 2652 руб.

543. Вопрос: На основании данных по сопоставимым компаниям рассчитан мультипликатор Цена/Чистая прибыль = 3. Оцените стоимость 100-процентного пакета акций, используя следующие данные по объекту оценки:

денежные средства – 50 млн. руб.;

долгосрочный долг – 80 млн. руб.;

чистая прибыль – 220 млн. руб.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 689 млн. руб.
2. 858 млн. руб.
3. 754 млн. руб.

4. 1055 млн. руб.

544. Вопрос: На основании данных по сопоставимым компаниям рассчитан мультипликатор Цена/Чистая прибыль = 3. Оцените стоимость 51-процентного пакета акций, используя следующие данные по объекту оценки:

денежные средства – 50 тыс. руб;

долгосрочный долг – 80 тыс. руб.;

чистая прибыль – 220 тыс. руб.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 438 тыс. руб.

2. 858 тыс. руб.

3. 385 тыс. руб.

4. 525 тыс. руб.

545. Вопрос: Мультипликатор EV/Выручка равен 1. Рассчитайте стоимость 78-процентного пакета акции на основе следующих данных по оцениваемой компании:

долгосрочный долг – 150 млн. руб.;

общая стоимость привилегированных акций – 50 млн. руб.;

выручка – 2600 млн. руб.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 1872 млн. руб.

2. 2433,6 млн. руб.

3. 2484,3 млн. руб.

4. 2636,4 млн. руб.

546. Вопрос: Мультипликатор EV/EBITDA составляет 8,0. Оцените стоимость миноритарного 5-процентного пакета обыкновенных акций компании на основе следующей информации о ее деятельности:

долгосрочный долг – 652 млн. руб.;

общая стоимость привилегированных акций – 150 млн. руб.;

денежные средства – 20 млн. руб.;

EBITDA – 365 млн. руб.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 82,2 млн. руб.

2. 106,9 млн. руб.

3. 114,4 млн. руб.

4. 125,9 млн. руб.

547. Вопрос: Мультипликатор EV/EBITDA составляет 8,0. Оцените стоимость 100-процентного пакета обыкновенных акций компании на основе следующей информации о ее деятельности:

долгосрочный долг – 652 млн. руб.;

общая стоимость привилегированных акций – 150 млн. руб.;

EBITDA – 365 млн. руб.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 2118,0 млн. руб.

2. 2753,4 млн. руб.

3. 2948,4 млн. руб.

4. 3601,0 млн. руб.

548. Вопрос: Мультипликатор EV/EBITDA составляет 3,0. Оцените стоимость 100-процентного пакета обыкновенных акций компании на основе следующей информации о ее деятельности:

долгосрочный долг – 200 млн. руб.;

общая стоимость привилегированных акций – 150 млн. руб.;

EBITDA – 400 млн. руб.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 1105 млн. руб.

2. 1200 млн. руб.

3. 1260 млн. руб.

4. 1300 млн. руб.

549. Вопрос: Мультипликатор EV/Суммарные активы по сопоставимым компаниям = 1. Оцените стоимость 55-процентного пакета обыкновенных акций на основе следующей информации об оцениваемой компании:

процентный долг – 218 млн. руб.;

суммарные активы – 863 млн. руб.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 354,8 млн. руб.

2. 461,2 млн. руб.

3. 474,7 млн. руб.

4. 617,0 млн. руб.

550. Вопрос: Мультипликатор EV/Суммарные активы по сопоставимым компаниям = 1. Оцените стоимость миноритарного 5-процентного пакета обыкновенных акций на основе следующей информации об оцениваемой компании:

процентный долг – 200 млн. руб.;

суммарные активы – 600 млн. руб.;

премия за контроль – 30%.

Ответы:

1. 15,4 млн. руб.
2. 20,0 млн. руб.
3. 26,0 млн. руб.
4. 30,0 млн. руб.

551. Вопрос: В числителе для расчета мультипликатора на основе чистой прибыли целесообразно использовать следующий показатель:

- I. Цена собственного капитала (капитализация).
- II. Величина инвестированного капитала (EV, стоимость компании).
- III. Стоимость суммарных активов.
- IV. Величина уставного капитала.

Ответы:

1. I.
2. I II.
3. III.
4. II и IV.

552. Вопрос: В числителе для расчета мультипликатора на основе показателя EBITDA целесообразно использовать следующий показатель:

- I. Цена собственного капитала (капитализация).
- II. Величина инвестированного капитала (EV, стоимость компании).
- III. Стоимость суммарных активов.
- IV. Стоимость акционерного капитала.

Ответы:

1. I.

2. II.
3. III.
4. II и IV.

553. Вопрос: Для расчета мультипликатора на основе показателя прибыли до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕВIT) целесообразно использовать следующий показатель:

- I. Цена собственного капитала (капитализация).
- II. Величина инвестированного капитала (EV, стоимость компании).
- III. Стоимость суммарных активов.
- IV. Стоимость акционерного капитала.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. III.
4. III и IV.

554. Вопрос: Дата оценки - 1 июля. При расчете мультипликатора Цена/Прибыль использовано значение прибыли компаний-аналогов за последний финансовый год. Какой показатель должен быть использован для оценки компании на основе полученного мультипликатора?

Ответы:

1. Прибыль за последний финансовый год.
2. Прогноз прибыли на ближайшие 5 лет.
3. Прогноз годовой прибыли на следующий финансовый год.
4. Среднее значение прибыли за несколько лет ретроспективного периода.

555. Вопрос: Дата оценки - 1 июля. При расчете мультипликатора Цена/Прибыль вы использовали значение прибыли компаний-аналогов за

последний финансовый год. Какой показатель должен быть использован для оценки компании на основе полученного мультипликатора?

Ответы:

1. Прибыль за последний финансовый год.
2. Прогноз прибыли на ближайшие 5 лет.
3. Прогноз годовой прибыли на следующий финансовый год.
4. Среднее значение прибыли за несколько лет ретроспективного периода.

556. Вопрос: Что целесообразно использовать для расчета ценового мультипликатора при различной структуре капитала оцениваемой компании и объектов-аналогов в качестве числителя?

Ответы:

1. Цену собственного капитала.
2. Величину инвестированного капитала (EV, стоимость компании).
3. Стоимость акционерного капитала.
4. Стоимость капитала с корректировкой на финансовый рычаг.

557. Вопрос: Чему равен показатель инвестированного капитала (EV, стоимость компании), используемый для расчета мультипликаторов?

Ответы:

1. Сумма всех активов и обязательств компании.
2. Стоимость обыкновенных акций + задолженность + стоимость привилегированных акций-денежные средства.
3. Стоимость суммарных инвестиций в активы компании.
4. Собственный капитал + задолженность – инвестиции.

558. Вопрос: Следующие показатели деятельности для расчета ценового мультипликатора берутся за период, а не на определенную дату:

- I. Суммарные активы.

- II. Выручка.
- III. Основные средства.
- IV. Прибыль.

Ответы:

- 1. I и II.
- 2. II.
- 3. III и IV.
- 4. II и IV.

559. Вопрос: Как рассчитывается мультипликатор цена/балансовая стоимость?

Ответы:

- 1. Стоимость компании EV /балансовая стоимость собственного капитала.
- 2. Стоимость компании EV /уставный капитал.
- 3. Цена собственного капитала/балансовая стоимость собственного капитала.
- 4. Цена собственного капитала/уставный капитал.

560. Вопрос: При прочих равных условиях верно следующее: чем выше доходность собственного капитала, тем:

- I. Ниже мультипликатор цена/балансовая стоимость.
- II. Выше мультипликатор цена/балансовая стоимость.
- III. Ниже мультипликатор цена/активы.
- IV. Выше мультипликатор цена/активы.

Ответы:

- 1. I и IV.
- 2. II.
- 3. III.

4. IV и II.

561. Вопрос: Для правильного расчета мультипликатора цена/балансовая стоимость желательно, чтобы объект оценки и компании-аналоги были сопоставимы по:

- I. Рентабельности инвестированного капитала.
- II. Доходности собственного капитала.
- III. Оборачиваемости собственного капитала.
- IV. Ликвидности собственного капитала.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

562. Вопрос: Выполнение каких условий требуется для применения метода компании-аналога:

- I. Наличие котировок акций объекта оценки на фондовом рынке.
- II. Имеется достаточное количество сопоставимых предприятий-аналогов, ценные бумаги которых котируются на открытом рынке.
- III. Наличие финансовой информации по предприятиям отрасли.
- IV. Наличие финансовых моделей с прогнозами деятельности.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

563. Вопрос: Что является капитализацией компании?

Ответы:

1. Капитализированные затраты предприятия.
2. Цена 1 обыкновенной акции * общее количество размещенных обыкновенных акций.
3. Цена 1 привилегированной акции * общее количество размещенных привилегированных акций.
4. Инвестиции предприятия.

564. Вопрос: Что в теории оценки является капитализацией компании?

Ответы:

1. Капитализированные затраты предприятия.
2. Цена 1 обыкновенной акции * общее количество размещенных обыкновенных акций.
3. Цена 1 обыкновенной акции * общее количество размещенных обыкновенных акций + цена 1 привилегированной акции * общее количество размещенных привилегированных акций + долг.
4. Собственный капитал + капитализированные активы.

565. Вопрос: Что такое Enterprise Value (EV, Стоимость компании)?

Ответы:

1. Стоимостью собственного капитала.
2. Стоимость собственного капитала + задолженность + инвестиции.
3. Стоимость акционерного капитала + цена привилегированных акций.
4. Стоимость собственного капитала + процентный долг + стоимость привилегированных акций - денежные средства.

566. Вопрос: К методам сравнительного подхода относятся:

- I. Метод компаний-аналогов (рынка капиталов).
- II. Метод сделок.

III. Метод отраслевых коэффициентов.

IV. Метод сравнительных доходов.

Ответы:

1. I и II.
2. I и III.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

567. Вопрос: Какой показатель целесообразно использовать для расчета мультипликатора для отраслей, главный показатель деятельности которых – оборот?

Ответы:

1. Выручка.
2. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (ЕБИТДА).
3. Нераспределенная прибыль.
4. Чистая прибыль.

568. Вопрос: У объекта оценки и аналогов сопоставимая капиталоемкость и методы начисления амортизации. Какой показатель целесообразно использовать для устранения различий в налогообложении при расчете мультипликатора?

Ответы:

1. Чистая прибыль.
2. Дивиденды.
3. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕБИТ).
4. Чистые активы.

569. Вопрос: Мультипликатор Стоимость компании/Выручка (EV/S) целесообразно использовать при:

- I. Сопоставимой рентабельности активов.
- II. Сопоставимой рентабельность капитала.
- III. Сопоставимой операционной марже.
- IV. Сопоставимой марже чистой прибыли.

Ответы:

- 1. I и IV.
- 2. II и III.
- 3. III.
- 4. IV.

570. Вопрос: Мультипликатор Цена/Выручка (P/S) целесообразно использовать при:

- I. Сопоставимой рентабельности активов.
- II. Сопоставимой рентабельность капитала.
- III. Сопоставимой операционной марже.
- IV. Сопоставимой марже чистой прибыли.

Ответы:

- 1. I и II.
- 2. II и IV.
- 3. III.
- 4. IV.

571. Вопрос: Следующий показатель дохода не может быть использован для расчета мультипликатора на основе стоимости компании (EV, Enterprise Value):

- I. Выручка.

II. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (ЕБИТДА).

III. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕБИТ).

IV. Чистая прибыль.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. I и IV.

4. IV.

572. Вопрос: Для оценки привилегированных акций целесообразно использовать следующий мультипликатор:

I. Стоимость компании/Чистая прибыль.

II. Цена/Дивиденды.

III. Стоимость компании/Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕБИТ).

IV. Цена/Чистые активы.

Ответы:

1. I и III.

2. II.

3. I и IV.

4. IV.

573. Вопрос: Какими являются уровень ликвидности и степень контроля предварительной стоимости в рамках оценки бизнеса при использовании метода компаний-аналогов (рынка капитала) до введения итоговых корректировок?

Ответы:

1. Ликвидная контрольная.

2. Ликвидная миноритарная.
3. Неликвидная миноритарная.
4. Неликвидная контрольная.

574. Вопрос: Какими являются уровень ликвидности и степень контроля предварительной стоимости в рамках оценки бизнеса при использовании метода сделок (мультипликаторов на основе сделок) до введения итоговых корректировок?

Ответы:

1. Ликвидная контрольная.
2. Ликвидная миноритарная.
3. Неликвидная миноритарная.
4. Неликвидная контрольная.

575. Вопрос: Для расчета ценового мультипликатора в рамках метода компаний-аналогов при различной структуре капитала объекта оценки и объектов-аналогов в качестве числителя целесообразно использовать:

- I. Величину инвестированного капитала (EV, Стоимость компании).
- II. Цену собственного капитала.
- III. Величину заемного капитала.
- IV. Чистую прибыль.

Ответы:

1. I.
2. II III.
3. III IV.
4. IV.

576. Вопрос: В следующих случаях в рамках метода компаний-аналогов ценовой мультипликатор может быть рассчитан на основе цены собственного капитала (капитализации):

I. При различной структуре капитала объекта оценки и объектов-аналогов.

II. При сопоставимой структуре капитала объекта оценки и объектов-аналогов.

III. При использовании показателей дохода на собственный капитал.

IV. При различном финансовом рычаге объекта оценки и объектов-аналогов.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. II и III.

4. I и IV.

577. Вопрос: Ценовой мультипликатор – это:

I. Отношение капитализации к какому-либо показателю деятельности.

II. Отношение Стоимости компании (EV) к какому-либо показателю деятельности.

III. Соотношение цены капитала и финансовой базы (показателя).

IV. Значение темпов роста стоимости компании при применении корреляционно-регрессионного анализа.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. I, II и III.

4. Все перечисленное.

578. Вопрос: Следующие поправки могут вноситься к предварительной стоимости, полученной методом компании-аналога:

- I. Вычитается стоимость привилегированных акций объекта оценки.
- II. Вычитается рыночная стоимость задолженности.
- III. Скидка на низкую ликвидность.
- IV. Поправка на неоперационные активы.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

579. Вопрос: Для расчета ценового мультипликатора следующие показатели деятельности берутся на определенную отчетную дату, а не за определенный период:

- I. Суммарные активы.
- II. Выручка.
- III. Основные средства.
- IV. Прибыль.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. I и III.
4. II и IV.

580. Вопрос: Какой показатель для устранения различий в структуре капитала, налогообложении, капиталоемкости, методах начисления амортизации при расчете мультипликатора целесообразно использовать?

Ответы:

1. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (ЕВITDA).
2. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕВIT).
3. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов (ЕВТ).
4. Чистая прибыль.

581. Вопрос: Следующий показатель является прибылью до вычета процентов, налогов, износа и амортизации:

- I. Чистая операционная прибыль за вычетом скорректированных налогов (до выплаты процентов) (NOPLAT).
- II. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (ЕВITDA).
- III. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕВIT).
- IV. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов (ЕВТ).

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

582. Вопрос: Следующий показатель отражает операционный доход после налога на прибыль:

- I. Чистая операционная прибыль за вычетом скорректированных налогов (до выплаты процентов) (NOPLAT).
- II. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (ЕВITDA).
- III. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕВIT).
- IV. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов (ЕВТ).

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. II, III и IV.
4. IV.

583. Вопрос: Какой из представленных показателей отражает прибыль до вычета процентов и налогов:

I. Чистая операционная прибыль за вычетом скорректированных налогов (до выплаты процентов) (NOPLAT).

II. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (EBITDA).

III. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (EBIT).

IV. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов (EBT).

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. III.
4. III и IV.

584. Вопрос: Какой показатель отражает прибыль до налогообложения?

Ответы:

1. Чистая операционная прибыль за вычетом скорректированных налогов (до выплаты процентов) (NOPLAT).

2. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (EBITDA).

3. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (EBIT).

4. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов (EBT).

585. Вопрос: Для следующих объектов оценки мультипликатор EV/EBITDA лучшим образом отражает стоимость:

- I. Капиталоемкие компании с крупными инвестициями.
- II. Сервисные компании.
- III. Привилегированные акции.
- IV. Все перечисленное верно.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и II.
- 3. II и III.
- 4. IV.

586. Вопрос: Мультипликатор на основе показателя прибыли до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (EBITDA) целесообразно рассчитывать на основе:

- I. Инвестированного капитала (EV, Стоимость компании).
- II. Уставного капитала.
- III. Собственного капитала с корректировкой на финансовый рычаг.
- IV. Капитализации.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и III.
- 3. II.
- 4. II и IV.

587. Вопрос: Следующий показатель дохода может быть использован для расчета мультипликатора на основе Инвестированного капитала (EV, Стоимость компании):

- I. Выручка.

II. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (ЕБИТДА).

III. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕБИТ).

IV. Чистая прибыль.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

588. Вопрос: Следующий показатель дохода целесообразно использовать для расчета мультипликатора на основе цены собственного капитала (капитализации):

I. Денежный поток на инвестированный капитал.

II. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (ЕБИТДА).

III. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕБИТ).

IV. Чистая прибыль.

Ответы:

1. I.
2. II и III
3. I, II и III
4. IV.

589. Вопрос: Для оценки следующего объекта целесообразно использовать мультипликатор цена/дивиденды:

I. Капиталоемких компаний с крупными инвестициями.

II. Контрольных пакетов акций компаний, находящихся на стадии активного роста.

III. Привилегированных акций.

IV. Сервисных компаний.

Ответы:

1. I и IV.
2. II.
3. III.
4. IV и II.

590. Вопрос: Согласно Международному стандарту оценки МСО 200 «Бизнес и доли в бизнесе» наиболее общепринятыми источниками данных, используемых в рыночном подходе, являются:

- I. Открытые фондовые рынки.
- II. Рынок поглощений.
- III. Сделки с акциями оцениваемого бизнеса или предложения по покупке долей участия в нем в прошлом.
- IV. Финансовый рынок.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

591. Вопрос: Согласно Международному стандарту оценки МСО 200 «Бизнес и доли в бизнесе» сделки в прошлом или предложения по покупке доли в бизнесе:

- I. Могут являться индикатором стоимости бизнеса.
- II. Не могут являться индикатором стоимости бизнеса.
- III. Оценщик должен использовать для выведения итоговой величины стоимости бизнеса.

IV. Оценщик должен использовать только в сочетании с ценовыми мультипликаторами.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

592. Вопрос: Для расчета мультипликаторов в целях оценки нефтеперерабатывающей компании могут быть использованы следующие компании:

- I. Нефтяные компании.
- II. Нефтеперерабатывающие компании.
- III. Компании, занимающиеся добычей любого углеводородного сырья.
- IV. Инвестиционная компания, портфель которой сформирован за счет акций различных компаний нефтяной отрасли.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III.
4. III и IV.

593. Вопрос: Каким является мультипликатор P/E, если он рассчитан на основе ожидаемой (прогнозной) прибыли?

Ответы:

1. Ретроспективным.
2. Текущим.
3. Форвардным.
4. Неверно рассчитанным.

594. Вопрос: Сколько составит текущая стоимость терминальной стоимости при расчете денежных потоков на собственный капитал при факторе дисконтирования по CAPM - 0,47, WACC - 0,55, при величине терминальной стоимости 500 тыс. руб.?

Ответы:

- 1) 275 тыс. руб.
- 2) 235 тыс. руб.
- 3) 129,25 тыс. руб.
- 4) 909,09 тыс. руб.

595. Вопрос: Сколько составит текущая стоимость терминальной стоимости при расчете денежных потоков на инвестированный капитал при факторе дисконтирования по CAPM - 0,47, WACC - 0,55, при величине терминальной стоимости 500 тыс. руб.?

- 1) 275 тыс. руб.
- 2) 235 тыс. руб.
- 3) 129,25 тыс. руб.
- 4) 909,09 тыс. руб.

596. Вопрос: Что из ниже перечисленного наиболее верно в отношении метода капитализации:

- I. Доходы за несколько лет дисконтируются к текущей стоимости.
- II. Доходы за один год конвертируются в стоимость.
- III. Будущий доход от продажи бизнеса конвертируется в стоимость.
- IV. Доход от функционирования бизнеса и доход от продажи бизнеса дисконтируются.

Ответы:

1. I, III и IV.
2. II.
3. I и III.
4. IV.

597. Вопрос: Укажите правильную схему расчета денежного потока, приносимого собственным капиталом предприятия, расставив знак «+» или «-» в скобках. Чистая прибыль () амортизация () увеличение долгосрочной задолженности () прирост собственного оборотного капитала (), капитальные вложения.

Ответы:

1. +, +, +, -.
2. +, +, -, -.
3. +, -, -, -.
4. +, +, -, +.

598. Вопрос: Укажите правильную схему расчета денежного потока, приносимого инвестированным капиталом предприятия, расставив знак «+» или «-» в скобках: чистая прибыль () амортизация (), прирост собственного оборотного капитала (), капитальные вложения.

Ответы:

1. +, +, +.
2. +, +, -.
3. +, -, -.
4. -, +, -.

599. Вопрос: Актив является безрисковым, если инвестор с абсолютной точностью знает связанный с данным активом ожидаемый доход,

т.е. фактический доход всегда равен ожидаемому. Безрисковый актив должен отвечать следующим требованиям:

- I. должен отсутствовать инфляционный риск
- II. должен отсутствовать страновой риск
- III. должен отсутствовать риск реинвестиции
- IV. должен отсутствовать несистематический риск

Ответы:

1. I.
2. III.
3. III и II.
4. IV.

600. Вопрос: К недостатку метода дисконтированных денежных потоков относится:

Ответы:

1. Игнорирование перспектив развития бизнеса.
2. Трудности при разработке прогнозов доходов.
3. Трудности с получением данных о продажах сопоставимых предприятий.
4. Все перечисленное.

601. Вопрос: Укажите правильную схему расчета денежного потока, приносимого собственным капиталом предприятия, расставив знак «+» или «-» в скобках. Чистая прибыль () амортизация () увеличение долгосрочной задолженности () прирост собственного оборотного капитала () капитальные вложения.

Ответы:

1. +, +, +, -.
2. +, +, -, -.

3. +, -, -, -.

4. +, +, -, +.

602. Вопрос: Какая из перечисленных ниже ставок дисконтирования используется при анализе номинального денежного потока для инвестированного капитала:

I. Реальная ставка дисконтирования по модели оценки капитальных активов.

II. Номинальная ставка дисконтирования по методу кумулятивного построения.

III. Реальная ставка по методу средневзвешенной стоимости капитала.

IV. Номинальная ставка по методу средневзвешенной стоимости капитала.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. II и IV.

4. IV.

603. Вопрос: Метод дисконтированных денежных потоков не включает этап:

I. Выбор модели денежного потока.

II. Внесение итоговых поправок.

III. Анализ и прогноз расходов.

IV. Расчет коэффициента капитализации.

V. Расчет ликвидационной стоимости оборудования.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. IV и V.

4. V.

604. Вопрос: Премия за размер компании подразумевает:

I. Чем больше компания, тем больше и ее риск.

II. Чем меньше компания, тем меньше и риск.

III. Чем больше компания, тем меньше риск.

IV. Чем меньше внеоборотных активов есть у компании, тем меньше риск.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. III.

4. II и IV.

605. Вопрос: Как рассчитывается ставка дисконтирования для денежного потока на собственный капитал?

Ответы:

1. Как средневзвешенная стоимость капитала.

2. Методом кумулятивного построения.

3. По модели оценки чистых активов.

4. Все перечисленное

606. Вопрос: Укажите положения, характеризующие ставку дохода на собственный капитал, требуемую инвестором:

Ответы:

1. Ставка дохода на собственный капитал, требуемая инвестором является ставкой налогообложения.

2. Ставка дохода на собственный капитал, требуемая инвестором определяется уровнем риска получения денежного потока.

3. Ставка дохода на собственный капитал, требуемая инвестором определяется текущей стоимостью денежных потоков компании.

4. Все перечисленное

607. Вопрос: Что из перечисленного ниже противоречит модели Гордона?

Ответы:

1. Оцениваемый бизнес является неопределенно длительным.
2. Темп роста продаж бизнеса стабилен и умерен.
3. Темп роста прибыли стабилен и умерен.
4. Прогнозный период больше остаточного периода.

608. Вопрос: При использовании метода капитализации дохода в рамках применения доходного подхода к оценке стоимости объекта оценки оценщиком:

- I. Все доходы и расходы дисконтируются к нынешней стоимости.
- II. Доход и будущая перепродажа пересчитываются в стоимость.
- III. Будущая перепродажа пересчитывается в стоимость.
- IV. Доход за один период пересчитывается в стоимость.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

609. Вопрос: В чем отличие денежного потока на собственный капитал от денежного потока на инвестированный капитал?

Ответы:

1. В различном учете амортизационного фонда.
2. В различном учете по долгосрочной задолженности.
3. В различном учете капитальных вложений.
4. Все перечисленное.

610. Вопрос: При расчете денежного потока на собственный капитал учитывают:

- I. Со знаком «минус» прирост долгосрочной задолженности.
- II. Со знаком «плюс» выдачу предприятию нового банковского кредита.
- III. Со знаком «плюс» выплату очередного транша по краткосрочному банковскому кредиту.
- IV. Все перечисленное верно.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

611. Вопрос: Мерой чего является коэффициент бета?

Ответы:

1. Мерой систематического риска.
2. Мерой несистематического риска.
3. Мерой среднерыночного риска.
4. Мерой странового риска.

612. Вопрос: Укажите правильную схему расчета денежного потока, приносимого собственным капиталом предприятия, расставив знак «+» или «-»

в скобках. Чистая прибыль () амортизация () прирост собственного оборотного капитала () капитальные вложения.

Ответы:

1. +, -, -.
2. -, +, -.
3. -, -, -.
4. +, +, +.

613. Вопрос: К методам доходного подхода относится:

- I. Метод дисконтированных денежных потоков.
- II. Метод скорректированных чистых активов.
- III. Метод отраслевых коэффициентов.
- IV. Все перечисленное верно.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

614. Вопрос: К методам доходного подхода относится:

- I. Метод дисконтированных денежных потоков.
- II. Метод скорректированных чистых активов.
- III. Метод рынка капитала.
- IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

615. Вопрос: К методам доходного подхода относится:

- I. Метод дисконтированных денежных потоков.
- II. Метод ликвидационной стоимости.
- III. Метод рынка капитала.
- IV. Все перечисленное верно.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и III.
- 3. III.
- 4. IV.

616. Вопрос: Собственный оборотный капитал - это:

- I. Собственный капитал минус резервы предстоящих расходов.
- II. Оборотные активы минус краткосрочные пассивы.
- III. Чистые активы.
- IV. Оборотные активы плюс краткосрочные обязательства.

Ответы:

- 1. I и III.
- 2. II.
- 3. III.
- 4. III и IV.

617. Вопрос: Если бизнес приносит нестабильно изменяющийся поток доходов, то для его оценки целесообразно использовать:

- I. Метод избыточных прибылей.
- II. Метод капитализации дохода.
- III. Метод дисконтирования денежных потоков.
- IV. Метод ликвидационной стоимости.

Ответы:

1. I и II.
2. II и IV.
3. III.
4. IV.

618. Вопрос: Диверсификация приводит к снижению совокупного риска, который берут на себя инвесторы, принимая конкретное инвестиционное решение. Путем диверсификации могут быть снижены отдельные компоненты совокупного риска, в том числе:

- I. Операционный риск, присущий конкретной компании.
- II. Риск, связанный с инфляцией.
- III. Риск, связанный с обменными курсами валют.
- IV. Риск, связанный со ставкой банковского процента.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III
4. IV

619. Вопрос: Для расчета величины денежного потока, рассчитываемого для собственного капитала, вычитаются:

- I. Чистая прибыль.
- II. Уменьшение товарно-материальных запасов.
- III. Увеличение дебиторской задолженности.
- IV. Увеличение кредиторской задолженности.

Ответы:

1. I и II.
2. II.

3. III.

4. III и IV.

620. Вопрос: В основе модели оценки капитальных активов лежит предпосылка о том, что:

I. Инвесторы не способны свободно покупать и продавать любые необходимые доли собственности компании.

II. Не существует транзакционных издержек.

III. Компания не имеет долговой нагрузки.

IV. Инвесторы не стремятся избегать рисков.

Ответы:

1. I и III.

2. II.

3. II и IV.

4. IV.

621. Вопрос: При расчете ставки дисконтирования по модели средневзвешенной стоимости капитала в рамках применения доходного подхода к оценке объекта оценки не используются:

I. Ставка налога на прибыль.

II. Коэффициент бета.

III. Ставка дохода на собственный капитал.

IV. Все данные необходимы для расчета.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I, II и III.

4. IV.

622. Вопрос: При расчете коэффициента бета по компаниям-аналогам не проводится корректировка на:

- I. Различия в налогообложении.
- II. Различия в финансовой структуре.
- III. Различия по номенклатуре выпускаемой продукции.
- IV. Корректировка проводится по всем вышеперечисленным параметрам.

Ответы:

- 1. I и II.
- 2. II и III.
- 3. III.
- 4. IV.

623. Вопрос: Как соотносится безрисковая ставка в ставке дисконтирования, рассчитанной по модели оценки капитальных активов, с безрисковой ставкой в ставке дисконтирования, рассчитанной по модели кумулятивного построения?

Ответы:

- 1. Разные по величине и финансовым инструментам величины.
- 2. Одинаковые по величине и финансовым инструментам.
- 3. Разные по величине и одинаковые по финансовым инструментам величины.
- 4. Одинаковые по величине, но разные по финансовым инструментам величины.

624. Вопрос: При расчете ставки дисконтирования для количественного измерения российского странового риска могут использоваться:

- I. Кредитный рейтинг долговых инструментов Российской Федерации.
- II. Разница между прогнозируемыми темпами инфляции.

III. Разница между ставками по кредитам в российской и иностранной валюте.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

625. Вопрос: При расчете ставки дисконтирования для количественного измерения российского странового риска могут использоваться:

I. Разница между доходностью облигаций казначейства США и доходностью долговых инструментов Российской Федерации с аналогичным сроком погашения.

II. Разница между прогнозируемыми темпами инфляции.

III. Разница между ставками по кредитам в российской и иностранной валюте.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

626. Вопрос: Цена собственного капитала – это:

I. Доходность, которую инвесторы ожидают от инвестиций в собственный капитал компании.

II. Доходность, которые инвесторы ожидают от инвестиций в любые ценные бумаги компании.

III. Доходность, которую инвесторы ожидают от инвестиций в инвестированный капитал компании.

IV. Все перечисленное верно.

Ответы:

1. I.
2. I и III.
3. III.
4. IV.

627. Вопрос: Каким образом может быть определен коэффициент бета?

I. На основе рыночных данных.

II. На основе фундаментальных характеристик компании.

III. На основе отраслевой информации.

IV. Все ответы верны.

Ответы:

1. I и II.
2. I и III.
3. III.
4. IV.

628. Вопрос: Каким образом рассчитывается стоимость в постпрогнозном периоде?

Ответы:

1. На основе мультипликаторов.
2. На основе модели постоянного роста.
3. На основе расчета чистых активов.
4. Все ответы верны.

629. Вопрос: Что оказывает влияние на коэффициент бета для компании?

Ответы:

1. Вид деятельности компании.
2. Операционный рычаг.
3. Финансовый рычаг.
4. Все ответы верны.

630. Вопрос: Целью трансформации финансовой отчетности является:

I. Приведение финансовой информации за прошедшие периоды к сопоставимому виду на дату оценки.

II. Приведение финансовой информации к международным стандартам финансовой отчетности.

III. Приведение финансовых показателей к среднеотраслевому уровню.

IV. Корректировка доходов и расходов предприятия, имевших единовременный характер или не связанных с производственной деятельностью.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III и IV.
4. IV.

631. Вопрос: Целью нормализации финансовой отчетности является:

I. Приведение финансовой информации за прошедшие периоды к сопоставимому виду на дату оценки.

II. Приведение финансовой информации к международным стандартам финансовой отчетности.

III. Приведение финансовых показателей к среднеотраслевому уровню.

IV. Корректировка доходов и расходов предприятия, имевших единовременный характер или не связанных с производственной деятельностью.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

632. Вопрос: Неденежный собственный оборотный капитал не включает в себя:

- I. Запасы.
- II. Ликвидные ценные бумаги.
- III. Кредиторскую задолженность.
- IV. Дебиторскую задолженность.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

633. Вопрос: Неденежный собственный оборотный капитал не включает в себя:

- I. Запасы.
- II. Денежные средства.
- III. Кредиторскую задолженность.
- IV. Дебиторскую задолженность.

Ответы:

1. I и II.

2. II.
3. III и IV.
4. IV.

634. Вопрос: Если в методе дисконтированных денежных потоков используется денежный поток на инвестированный капитал, то в инвестиционном анализе исследуется:

- I. Капитальные вложения.
- II. Изменение остатка краткосрочной задолженности.
- III. Изменение остатка долгосрочной задолженности.
- IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

635. Вопрос: Доходность бизнеса можно определить при помощи:

- I. Трансформации отчетности.
- II. Финансового анализа.
- III. Анализа расходов.
- IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

636. Вопрос: Если в методе дисконтированных денежных потоков используется денежный поток на инвестированный капитал, то в инвестиционном анализе исследуется:

I. Капитальные вложения.

II. Чистый оборотный капитал.

III. Изменение остатка долгосрочной задолженности.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. II и III.

4. IV.

637. Вопрос: Какой метод оценки используется для оценки результатов реструктуризации бизнеса?

I. Метод накопления чистых активов.

II. Метод рынка капитала.

III. Метод дисконтированных денежных потоков.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. III.

4. IV.

638. Вопрос: Для денежного потока на инвестированный капитал ставка дисконтирования рассчитывается:

I. Как средневзвешенная стоимость капитала.

II. Методом кумулятивного построения.

III. По модели оценки капитальных активов.

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I

2. I и II

3. II и III

4. IV.

639. Вопрос: При расчете ставки дисконтирования по модели оценки капитальных активов используются нижеперечисленные данные, за исключением:

I. Безрисковая ставка дохода.

II. Коэффициент бэта.

III. Среднерыночная ставка дохода.

IV. Доля заемного капитала.

Ответы:

1. I и II.

2. II и IV.

3. III.

4. IV.

640. Вопрос: Различие между стоимостью денежного потока, рассчитанного для собственного капитала, и стоимостью денежного потока для инвестированного капитала заключается в том, что:

I. Учитываются или не учитываются заемные средства.

II. Учитывается или не учитываются амортизация.

III. Учитываются или не учитываются капитальные вложения.

IV. Все перечисленное.

1. I.

2. I и II.
3. I и III.
4. IV.

641. Вопрос: Что из нижеследующего соответствует формуле расчета стоимости предприятия методом капитализации дохода?

Ответ:

1. Стоимость = доход/ставка капитализации.
2. Доход = ставка капитализации*стоимость.
3. Ставка капитализации = доход/стоимость.
4. Доход = ставка капитализации/стоимость.

642. Вопрос: Инвестиционный анализ для расчетов по модели денежного потока для собственного капитала включает анализ:

- I. Капиталовложений.
- II. Прироста чистого оборотного капитала.
- III. Спроса на продукцию.
- IV. Всего перечисленного.

Ответ:

1. I.
2. I и II.
3. II и III.
4. IV.

643. Вопрос: Расчет стоимости компании в постпрогнозном периоде производится при использовании:

- I. Метода рынка капитала.
- II. Метода избыточных прибылей.
- III. Метода дисконтированных денежных потоков.

IV. Всего перечисленного.

Ответы:

1. I и II.
2. II III.
3. III.
4. IV.

644. Вопрос: Какие из нижеперечисленных методов используются для расчета стоимости компании в постпрогножном периоде для действующего предприятия?

Ответы:

1. Модель Гордона.
2. Метод «предполагаемой продажи».
3. Метод чистых активов.
4. Все перечисленное.

645. Вопрос: Для расчета стоимости компании в постпрогножном периоде для действующего предприятия используется:

- I. Модель Гордона.
- II. Метод «предполагаемой продажи».
- III. Метод чистых активов.
- IV. Модель оценки капитальных активов.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. III и IV.
4. I, II и III.

646. Вопрос: Для денежного потока на собственный капитал ставка дисконтирования рассчитывается:

- I. Как средневзвешенная стоимость капитала.
- II. Методом кумулятивного построения.
- III. По модели оценки капитальных активов.
- IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

647. Вопрос: Укажите верное соотношение следующих показателей: стоимость собственного капитала (k_s), стоимость привилегированных акций (k_p), стоимость заемного капитала (k_d).

Ответы:

1. $k_p < k_d < k_s$.
2. $k_d < k_s < k_p$.
3. $k_d < k_p < k_s$.
4. Ничего из перечисленного.

648. Вопрос: В составе денежного потока прогнозируемые капиталовложения включают инвестиции, необходимые для:

- I. Замены существующих активов по мере снижения их рыночной стоимости.
- II. Замены существующих активов по мере их износа.
- III. Увеличения рыночной стоимости суммарных активов.
- IV. Модернизации, технического перевооружения, нового строительства с целью увеличения производственной мощности предприятия в будущем.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. III.
4. II и IV.

649. Вопрос: Рассчитайте стоимость предприятия в постпрогнозном периоде по модели Гордона, если денежный поток в постпрогнозный период составляет 56890 руб., долгосрочные темпы роста денежных потоков составляют 2%, ставка дисконтирования составляет 27% .

Ответы:

1. 218 000 руб.
2. 227 560 руб.
3. 211 467 руб.
4. 232 000 руб.

650. Вопрос: Рассчитайте ставку дисконтирования по методу оценки капитальных активов: безрисковая ставка составляет 9%, коэффициент бета равен 1,2, рыночная премия составляет 7%, премия за малую капитализацию составляет 3%:

1. 17,4 %.
2. 20,4 %.
3. 22,4 %.
4. 9 %.

651. Вопрос: Рассчитайте ставку дисконтирования по методу оценки капитальных активов: безрисковая ставка составляет 3,5%, коэффициент бета составляет 1,2, рыночная премия составляет 7%.

Ответы:

1. 17,4%
2. 11,9%
3. 4,2%
4. 9%

652. Вопрос: Номинальная ставка дохода по государственным облигациям составляет 26%. Среднерыночная доходность на фондовом рынке 15% в реальном выражении. Коэффициент бета для оцениваемой компании равен 2.3, темп инфляции составляет 18% в год. Рассчитайте реальную ставку дисконтирования для оцениваемой компании.

Ответы:

1. 24,1%.
2. 22,23%.
3. 25,69%.
4. 18%.

653. Вопрос: Определите ставку дисконтирования для денежного потока для инвестированного капитала российской компании, если известно, что доля заемного капитала составляет 27%, безрисковая ставка по государственным обязательствам Российской Федерации составляет 5,95%, коэффициент бета равен 1,2, рыночная премия составляет 11%, премия за размер компании составляет 3,6%, премия за специфический риск составляет 2%, а средневзвешенная доналоговая ставка по кредитам, выданным нефинансовым организациям за последние полгода, составляет 8,9%. Ставка налога на прибыль 20%.

Ответы:

1. 24,75%.
2. 19,99%.
3. 21,07%.

4. 16,86%.

654. Вопрос: Определите ставку дисконтирования для денежного потока для собственного капитала, если известно, что безрисковая ставка по государственным обязательствам Российской Федерации составляет 5,95%, коэффициент бета равен 1,2, рыночная премия составляет 11%, премия за размер компании составляет 3,6%, премия за специфический риск составляет 2%.

Ответы:

1. 24,75%.
2. 19,99%
3. 21,07%.
4. 16,86%.

655. Вопрос: Рассчитайте меру систематического риска для портфеля оцениваемой компании «Старт», если: фактический доход на акции компании на конец месяца равен 12,7, фактический доход, рассчитанный исходя из среднерыночного дохода на конец месяца равен 13,1, средний доход на акцию «Старт» за месяц равен 12,5, средний среднерыночный доход за месяц равен 12,8.

Ответы:

1. 0,67.
2. 0,067.
3. 1,33.
4. 0,13.

656. Вопрос: Рассчитайте фактическое соотношение заемных и собственных средств (D/E) по балансовым данным предприятия: Активы: внеоборотные активы составляют 450 руб., оборотные активы составляют

100 руб., Пассивы: капитал и резервы составляют 330 руб., долгосрочные обязательства составляют 70 руб., краткосрочные обязательства составляют 150 руб. (в том числе краткосрочные кредиты и займы составляет 50 руб.).

Ответы:

1. 25%.
2. 36%.
3. 41%.
4. 70%.

657. Вопрос: Рассчитайте требуемый собственный оборотный капитал в первый год прогнозного периода через показатели оборачиваемости. Средняя оборачиваемость в ретроспективные периоды: по запасам составляет 40 дней, по дебиторской задолженности составляет 36 дней, по кредиторской задолженности составляет 18 дней. Прогноз показателей первого года прогнозного периода: выручка составляет 1000 руб., себестоимость составляет 800 руб. Продолжительность года принимается равной 360 дням.

Ответы:

1. 149 руб.
2. 139 руб.
3. 118 руб.
4. 150 руб.

658. Вопрос: Определите текущую стоимость реверсии при следующих вводных: длительность прогнозного периода составляет 7 лет, денежный поток первого года постпрогнозного периода составляет 870 руб, долгосрочный темп роста денежных потоков составляет 3%, ставка дисконтирования составляет 16%. Денежный поток в течение года формируется равномерно.

Ответы:

1. 3 000 руб.

2. 3 150 руб.
3. 2 550 руб.
4. 3550 руб.

659. Вопрос: Рассчитайте денежный поток для собственного капитала при следующих вводных: выручка рассматриваемого года составляет 1100 руб., выручка предшествующего года составляет 850 руб., себестоимость составляет 800 руб., амортизация составляет 25% от себестоимости. Прочие доходы/расходы отсутствуют. Ставка налога на прибыль составляет 20%, капитальные вложения составляют 300 руб., норма требуемого собственного оборотного капитала составляет 10%. В рассматриваемом году предполагается привлечение долгосрочных займов в сумме 100 руб.

Ответы:

1. 190 руб.
2. 215 руб.
3. 230 руб.
4. 300 руб.

660. Вопрос: Что можно использовать в качестве величины капитализируемой базы?

Ответы:

1. Чистая прибыль.
2. Денежный поток.
3. Дивиденды.
4. Все перечисленное верно.

661. Вопрос: Коэффициент бета может корректироваться на:

- I. Систематический риск.
- II. Рыночный риск.

III. Финансовый рычаг.

IV. Дисперсию ценной бумаги.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

662. Вопрос: Какие показатели можно использовать в качестве величины капитализируемой базы?

Ответы:

1. дивиденды.
2. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов и процентов (ЕБИТ).
3. Прибыль до вычета расходов по уплате налогов, процентов и начисленной амортизации (ЕБИТДА)
4. Все перечисленное верно.

663. Вопрос: Для оценки долгосрочного бизнеса, имеющего умеренный стабильный темп роста денежных потоков, применима:

- I. Модель Ринга.
- II. Модель Гордона.
- III. Модель Инвуда.
- IV. Модель Хоскольда.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

664. Вопрос: Какая базовая формула лежит в основе метода чистых активов (накопления чистых активов) в затратном подходе?

Ответы:

1. Собственный капитал = активы - пассивы.
2. Собственный капитал = оборотные активы - обязательства.
3. Собственный капитал = активы - текущие обязательства.
4. Собственный капитал = активы - обязательства.

665. Вопрос: К методам затратного подхода в оценке стоимости предприятия (бизнеса) относится:

- I. Метод выигрыша в себестоимости.
- II. Метод ликвидационной стоимости.
- III. Индексный метод.
- IV. Экспертный метод.

Ответы:

1. I и IV.
2. II.
3. II, III и IV.
4. IV.

666. Вопрос: В рамках метода чистых активов оценщик определяет:

- I. Рыночную стоимость активов.
- II. Инвестиционную стоимость активов.
- III. Ликвидационную стоимость активов.
- IV. Кадастровую стоимость активов.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. II и III.

4. III и IV.

667. Вопрос: Активы при использовании метода чистых активов оцениваются:

- I. Путем оценки стоимости активов в совокупности.
- II. Путем оценки стоимости каждого актива в отдельности.
- III. Путем оценки стоимости отдельных наиболее значимых активов.
- IV. Путем оценки стоимости исключительно внеоборотных активов как наиболее значимых для бизнеса.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. II.
4. III и IV.

668. Вопрос: Результат затратного подхода менее убедительно отразит рыночную стоимость:

- I. Вновь созданных компаний.
- II. Инвестиционных компаний.
- III. Консалтинговых компаний.
- IV. Нет верного ответа.

Ответы:

1. I.
2. III.
3. II и III.
4. I и II.

669. Вопрос: Факторами формирования стоимости облигаций являются:

- I. Доход от ценной бумаги.

- II. Фактор риска.
- III. Фактор времени.
- IV. Затраты на эмиссию.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и IV.
- 3. II, III и IV.
- 4. I, II и III.

670. Вопрос: Оценщик, применяя затратный подход к оценке бизнеса, выявил, что на балансе общества имеются ценные бумаги, представленные в виде инвестиционных паев открытого паевого инвестиционного фонда. Ему необходимо выявить правоподтверждающий документ на эту ценную бумагу. Из нижеперечисленного он выберет:

- I. Выписку из реестра владельцев ценных бумаг.
- II. Выписку из правил доверительного управления.
- III. Выписку по счету депо.
- IV. Ничего из перечисленного.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и IV.
- 3. II, III и IV.
- 4. III.

671. Вопрос: Факторами формирования стоимости облигаций являются:

- I. Доход от ценной бумаги.
- II. Фактор риска.
- III. Фактор времени
- IV. Затраты на эмиссию.

Ответы:

1. I.
2. I и IV.
3. II, III и IV.
4. I, II и III.

672. Вопрос: Факторами риска по облигациям являются:

- I. Риск неплатежа.
- II. Риск ликвидности.
- III. Срок до погашения.
- IV. Величина дивиденда.

Ответы:

1. I
2. I и III
3. II, III и IV
4. I, II и III

673. Ставка дисконтирования (обещанная доходность) для расчета стоимости облигаций может быть рассчитана по формуле:

- I. Ставка дохода + ставка возврата.
- II. Безрисковая ставка + премия за возможность неплатежа + премия за неопределенность платежей + премия за срок до погашения + премия за ликвидность.
- III. Безрисковая ставка + коэффициент бета * рыночная премия.
- IV. Все перечисленное верно.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. II и III.

4. III.

5. IV.

674. Вопрос: Для расчета стоимости облигаций даны следующие характеристики: номинал облигации составляет 1000 руб., срок до погашения составляет 3 года. Определите стоимость облигации, при условии, что купонная ставка будет снижаться: 1-й год на 22 %, 2-й год на 20 %, 3-й год на 18 % (доход выплачивается в конце периода). При этом будет снижаться и требуемая ставка доходности: 1-й год на 22 %, 2-й год на 21 %, 3-й год на 19 %.

Ответы:

1. 963,6 руб.

2. 987,5 руб.

3. 418,3 руб.

4. 413,8 руб.

675. Вопрос: Для расчета стоимости облигаций даны следующие характеристики: номинал облигации равен 1000 рублей, срок до погашения составляет 3 года. Определите стоимость облигации, при условии, что купонная ставка будет снижаться: 1-й год на 22 %, 2-й год на 20 %, 3-й год на 18 % (купонный доход выплачивается в конце периода). При этом требуемая ставка доходности составляет 20 %.

Ответы:

1. 1005,1.

2. 1333,3.

3. 426,4.

4. 1500.

676. Вопрос: Оценщик, применяя затратный подход в оценке бизнеса, выявил, что на балансе общества имеются ценные бумаги, представленные в виде векселя по предъявлению. Для проведения оценки ему необходимо:

- I. Определить дату выдачи векселя.
- II. Потребовать оригинал (или нотариально заверенную копию) векселя.
- III. Определить и проверить все обязательные реквизиты векселя.
- IV. Выявить наличие индоссантов.

Ответы:

1. I.
2. I и IV.
3. II, III и IV.
4. III.

677. Вопрос: Как оцениваются активы в рамках метода чистых активов?

Ответы:

1. Путем оценки стоимости активов в совокупности.
2. Путем оценки стоимости каждого актива в отдельности.
3. Путем оценки стоимости отдельных наиболее значимых активов.
4. Путем оценки стоимости исключительно внеоборотных активов как наиболее значимых для бизнеса.

678. Вопрос: Для расчета стоимости векселя известно: номинал векселя - 500 руб., годовой дисконт составляет 10%, срок до погашения составляет 60 дней (финансовый год составляет 360 дней). Определите стоимость векселя.

Ответы:

1. 491,7.
2. 463,8.
3. 450.
4. 500.

679. Вопрос: Определите стоимость векселя номиналом 100 руб., до погашения которого осталось 90 дней (финансовый год составляет 360 дней), годовой дисконт составляет 25%.

Ответы:

1. 125.
2. 937,5.
3. 93,8.
4. 106,2.

680. Вопрос: Оценщик, применяя затратный подход в оценке бизнеса, выявил, что у общества имеются активы, представленные векселями, причем осмотр и анализ информации по векселям показал, что они имеют несколько платежеспособных индоссантов. Выберите вывод, который должен сделать оценщик.

Ответы:

1. Стоимость векселя тем выше, чем больше индоссантов.
2. Стоимость векселя от наличия индоссантов не меняется, так как это нельзя учесть в расчетах.
3. Стоимость векселя тем выше, чем меньше индоссантов.
4. Стоимость векселя тем выше, чем больше индоссантов, срок исковой давности требований к которым не истек.

681. Вопрос: Рассчитайте стоимость обыкновенной акции, если известно, что ожидаемые дивиденды в конце 1-го года составят 100 руб., 2-го года составят 120 руб., 3-го года составят 125 руб., с 4-го года темп роста дивидендов составит 2%. При этом требуемая ставка доходности составляет 10 %.

Ответы:

1. 1481,4 руб.
2. 1615,5 руб.
3. 1526,4 руб.
4. 2925,3 руб.

682. Вопрос: Рассчитайте стоимость обыкновенной акции, если известно, что ожидаемые дивиденды в конце 1-го года составят 500 руб., в конце 2-го года составят 420 руб., в конце 3-го года составят 325 руб., с 4-го года темп роста дивидендов составит 2%. При этом требуемая ставка доходности составляет 10 %.

Ответы:

1. 4481,4 руб.
2. 4159,1 руб.
3. 4526,4 руб.
4. 3925,3 руб.

683. Вопрос: Рассчитайте стоимость обыкновенной акции, если известно, что ожидаемые дивиденды в конце 1-го года составят 100 рублей, в конце 2-го года составит 120 руб., в конце 3-го года составят 125 рублей, с 4-го года темп роста дивидендов составит 2%. При этом требуемая ставка доходности составляет 15 %.

Ответы:

1. 881,4 руб.
2. 1115,5 руб.
3. 963,7 руб.
4. 904,8 руб.

684. Вопрос: Затратный подход в оценке стоимости предприятия (бизнеса) основан на анализе:

- I. Доходов.
- II. Активов.
- III. Финансовых результатов.
- IV. Денежных потоков.

Ответы:

- 1. I и IV.
- 2. II.
- 3. I и III.
- 4. IV.

685. Вопрос: Что должен сделать оценщик, применяя метод накопления активов в оценке бизнеса?

Ответы:

- 1. Суммировать все активы по рыночной стоимости и вычесть обязательства и денежные средства.
- 2. Суммировать все активы по ликвидационной стоимости и вычесть обязательства.
- 3. Суммировать все активы по рыночной стоимости и вычесть обязательства.
- 4. Ничего из перечисленного.

686. Вопрос: Недостатком затратного подхода в оценке бизнеса является:

- I. Невозможность рассчитать рыночную стоимость объекта оценки.
- II. Отсутствие достоверной информации об объекте оценки.
- III. Отсутствие учета перспектив развития бизнеса.
- IV. Ничего из перечисленного.

Ответы:

1. I и II.
2. IV.
3. I и III.
4. III.

687. Вопрос: Оценщик, применяя затратный подход к оценке бизнеса, выявил в составе активов финансовые вложения в виде займов выданных. Какой подход при определении их рыночной стоимости необходимо выбрать в качестве основного подхода к оценке?

Ответы:

1. Доходный.
2. Сравнительный.
3. Затратный.
4. Результат оценки приравнивается к балансовой стоимости, так как ее результат совпадает с рыночной.

688. Вопрос: Выбор метода оценки в рамках затратного подхода в оценке стоимости предприятия (бизнеса) основан на анализе:

- I. Стабильности денежных потоков.
- II. Возможности расчета оценочных мультипликаторов.
- III. Является ли предприятие действующим.
- IV. Достаточности данных по сопоставимым компаниям.

Ответы:

1. I и III.
2. II и IV.
3. III.
4. IV.

689. Вопрос: Какая формула используется для определения величины ликвидационной стоимости предприятия?

Ответы:

1. Ликвидационная стоимость активов предприятия – затраты на ликвидацию.
2. Сумма ликвидационной стоимости активов предприятия.
3. Ликвидационная стоимость активов предприятия – затраты на ликвидацию – обязательства.
4. Ликвидационная стоимость активов предприятия – обязательства.

690. Вопрос: К обязательным реквизитам простого векселя относятся:

- I. Срок платежа.
- II. Место платежа.
- III. Наименование и местонахождение плательщика.
- IV. Подпись векселедателя.

Ответы:

1. I и II.
2. I и III.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

691. Вопрос: Оценщик, применяя затратный подход к оценке бизнеса, выявил в составе активов переводной вексель. К обязательным реквизитам переводного векселя относятся:

- I. Срок платежа.
- II. Место платежа.
- III. Наименование и местонахождение плательщика.
- IV. Подпись векселедателя.

Ответы:

1. I и II.
2. I и III.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

692. Вопрос: Как называется передаточная надпись на векселе, означающая безусловный приказ его прежнего владельца о передаче всех прав по нему новому владельцу?

Ответы:

1. Акцепт.
2. Аваль.
3. Индоссамент.
4. Аллонж.

693. Вопрос: Оценщик, применяя затратный подход к оценке бизнеса, выявил в составе активов вексель. Вексель считается недействительным, если не указаны:

- I. Срок платежа.
- II. Даты составления векселя и срока платежа.
- III. Место составления векселя.
- IV. Место платежа.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

694. Вопрос: Оценщик, применяя затратный подход к оценке бизнеса, выявил в составе обязательств кредиты и займы. Что необходимо сделать в рамках оценки стоимости кредитов и займов?

Ответы:

1. Применить формулу наращения по сложному проценту.
2. Приравнять их стоимость к балансовой стоимости.
3. Сначала применить формулу наращения, чтобы определить будущую стоимость долга с учетом процентов, а затем продисконтировать будущую стоимость к дате оценки.
4. Ничего из перечисленного.

695. Вопрос: Балансовая стоимость долгосрочного обязательства составляет 27 млн. руб., его будущая стоимость с учетом процентов составляет 45 млн. руб., ставка дисконтирования составляет 12%, период погашения обязательств составляет 1 год. Определите рыночную стоимость долга.

Ответы:

1. 45 млн. руб.
2. 40,2 млн. руб.
3. 27 млн. руб.
4. 24,1 млн. руб.

696. Вопрос: Балансовая стоимость долгосрочного обязательства составляет 185 млн. руб., его будущая стоимость с учетом процентов составляет 215 млн. руб., ставка дисконтирования составляет 15%, период погашения обязательств составляет 2 года. Определите рыночную стоимость долга.

Ответы:

1. 139,9 млн. руб.
2. 219,2 млн. руб.

3. 162,6 млн. руб.

4. 185 млн. руб.

697. Вопрос: Балансовая стоимость долгосрочного обязательства составляет 100 млн. руб., его будущая стоимость с учетом процентов составляет 143 млн. руб., ставка дисконтирования составляет 10%, период погашения обязательств составляет 2 года. Определите рыночную стоимость долга.

Ответы:

1. 118,2 млн. руб.

2. 219,2 млн. руб.

3. 173,3 млн. руб.

4. 143 млн. руб.

698. Вопрос: Определите стоимость привилегированной акции, если известно: номинальная стоимость привилегированной акции составляет 90 руб., чистая прибыль организации составляет 85 млн. руб., дивиденды по привилегированным акциям составляют 1,5% от чистой прибыли, требуемая ставка доходности составляет 12 %, количество привилегированных акций составляет 100 тыс. штук.

Ответы:

1. 106,3 руб.

2. 123,3 руб.

3. 18,5 руб.

4. 87 руб.

699. Вопрос: Каким безусловным правом располагает владелец акции?

Ответы:

1. Право на дивиденд.

2. Право на часть имущества (при ликвидации).
3. Право на информацию.
4. Все перечисленное.

700. Вопрос: Оценщик, применяя затратный подход к оценке бизнеса, выявил в составе финансовых вложений оцениваемого бизнеса долю в акционерном обществе. Идентифицируя оцениваемый пакет, к какому выводу должен прийти оценщик относительно того при владении какого количества акций осуществляется блокирование решений общего собрания акционеров по вопросам изменения и дополнения устава, реорганизации и ликвидации общества?

Ответы:

1. 20% голосующих акций.
2. 25% голосующих акций.
3. более 25% голосующих акций.
4. 10% голосующих акций.

701. Вопрос: При владении каким количеством акций на их владельце лежит обязанность по выкупу акций у других акционеров (без направления оферты) в оцениваемом акционерном обществе?

Ответы:

1. 50% голосующих размещенных акций.
2. более 50% голосующих размещенных акций.
3. более 75% голосующих размещенных акций.
4. 95% голосующих размещенных акций.

702. Вопрос: Структура собственников в дочернем акционерном обществе оцениваемого бизнеса следующая: акционеры 1 и 2 соответственно владеют 20% и 55% обыкновенных акций (от величины уставного капитала),

акционер 3 владеет 25% привилегированных акций (от величины уставного капитала), по которым выплачиваются дивиденды. Каким пакетом акций владеет акционер 1 в этом случае?

Ответы:

1. Контрольным.
2. Неконтрольным.
3. Блокирующим.
4. Не достаточно данных для ответа на Вопрос:

703. Вопрос: Структура собственников в дочернем акционерном обществе оцениваемого бизнеса следующая: акционеры 1 и 2 владеют соответственно 20% и 45% обыкновенных акций (от величины уставного капитала), акционер 3 владеет 25% привилегированных акций (от величины уставного капитал), по которым выплачиваются дивиденды, 10% обыкновенных акций выкуплено на общество. Каким пакетом акций владеет акционер 2 в этом случае?

Ответы:

1. Контрольным.
2. Неконтрольным.
3. Блокирующим.
4. Не достаточно данных для ответа на Вопрос:

704. Вопрос: К долговым ценным бумагам относятся:

- I. Облигации.
- II. Акции.
- III. Векселя.
- IV. Жилищные сертификаты.

Ответы:

1. I и III.

2. II и III.
3. I, III и IV.
4. IV.

705. Вопрос: К долевым ценным бумагам относятся:

- I. Облигации.
- II. Акции.
- III. Инвестиционные паи.
- IV. Ипотечные сертификаты участия.

Ответы:

1. I и III.
2. II и III.
3. I, III и IV.
4. II, III и IV.

706. Вопрос: Удостоверяют право требования возврата долга и уплаты процентов:

- I. Долевые ценные бумаги.
- II. Долговые ценные бумаги.
- III. Вкладные ценные бумаги.
- IV. Товарораспорядительные ценные бумаги.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. II и III.
4. IV.

707. Вопрос: Удостоверяют право требования денежного вклада, внесенного в кредитно-финансовое учреждение, и процентов по вкладу:

- I. Долевые ценные бумаги.
- II. Долговые ценные бумаги.
- III. Вкладные ценные бумаги.
- IV. Товарораспорядительные ценные бумаги.

Ответы:

- 1. I и III.
- 2. II и IV.
- 3. III.
- 4. IV.

708. Вопрос: Оценщик, применяя затратный подход к оценке бизнеса, выявил, что на балансе общества имеются ценные бумаги, представленные в виде инвестиционных паев открытого паевого инвестиционного фонда. Ему необходимо выявить правоподтверждающий документ на эту ценную бумагу. Из нижеперечисленного он выберет:

- I. Выписку из правил доверительного управления.
- II. Выписку по счету депо.
- III. Выписку по счету специализированного депозитария.
- IV. Все перечисленное.

Ответы:

- 1. I.
- 2. I и II.
- 3. III.
- 4. IV.

709. Вопрос: «Золотая акция» - это:

- I. Обыкновенная акция.
- II. Привилегированная акция.

III. Право вето представителей Российской Федерации, субъектов Российской Федерации при принятии решений на собрании акционеров.

IV. Ничего из перечисленного.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

710. Вопрос: Что является документом, выдаваемым судовладельцем-перевозчиком грузоотправителю в подтверждение факта принятия груза к перевозке и обязательства передать его грузополучателю в порту назначения?

Ответы:

1. Складское свидетельство.
2. Сберегательный сертификат.
3. Коносамент.
4. Вексель.

711. Вопрос: Будущая стоимость долгосрочного обязательства с учетом процентов составляет 86 млн. руб., ставка дисконтирования 15%, период погашения обязательств 3 года. Определите рыночную стоимость обязательств.

Ответы:

1. 130,8 млн. руб.
2. 56,5 млн. руб.
3. 73,3 млн. руб.
4. 124,7 млн. руб.

712. Вопрос: Определите стоимость привилегированной акции, если известно: номинальная стоимость привилегированной акции составляет

100 руб., дивиденд составляет 10% от номинальной стоимости, требуемая ставка доходности составляет 15 %.

Ответы:

1. 15 руб.
2. 66,7 руб.
3. 115 руб.
4. 8,7 руб.

713. Вопрос: Определите стоимость привилегированной акции, если известно: номинальная стоимость привилегированной акции 100 руб., чистая прибыль организации составляет 185 млн. руб., дивиденды по привилегированным акциям составляют 1% от чистой прибыли, требуемая ставка доходности составляет 15 %, количество привилегированных акций составляет

100 тыс. штук.

Ответы:

1. 66,7 руб.
2. 123,3 руб.
3. 18,5 руб.
4. 8,7 руб.

714. Вопрос: Определите стоимость привилегированной акции, если известно: номинальная стоимость привилегированной акции составляет 1000 руб., дивиденд составляет 12% от номинальной стоимости, требуемая ставка доходности составляет 15 %.

Ответы:

1. 104,4 руб.
2. 138 руб.
3. 18 руб.

4. 800 руб.

715. Вопрос: Для расчета стоимости обыкновенной акции известно: за прошедший год компания выплатила дивиденды на акцию в размере 2,5 руб., прогнозируется рост дивидендов на 3% в год в течение неопределенного срока, требуемая ставка доходности составляет 15 %.

Ответы:

1. 17,2 руб.
2. 21,5 руб.
3. 2,9 руб.
4. 120 руб.

716. Вопрос: Для расчета стоимости обыкновенной акции известно: за прошедший год компания выплатила дивиденды на акцию в размере 56 руб., прогнозируется рост дивидендов на 2% в год в течение неопределенного срока, требуемая ставка доходности составляет 10 %.

Ответы:

1. 51,9 руб.
2. 700 руб.
3. 560 руб.
4. 714 руб.

717. Вопрос: Для расчета стоимости обыкновенной акции известно: за прошедший год компания выплатила дивиденды на акцию в размере 100 руб., прогнозируется рост дивидендов на 1% в год в течение неопределенного срока, требуемая ставка доходности составляет 12 %.

Ответы:

1. 918,2 руб.
2. 833,3 руб.

3. 909,1 руб.

4. 89,3 руб.

718. Вопрос: На текущий момент объект залога был оценен в 10 млн. руб. Требования (основная сумма задолженности и причитающиеся проценты) составляют 9 млн. руб. Какая сумма может быть направлена на удовлетворение требований залогового кредитора ?

Ответы:

1. 7 млн. руб.

2. 8 млн. руб.

3. 9 млн. руб.

4. 10 млн. руб.

719. Вопрос: На текущий момент объект залога был оценен в 25 млн. руб. Требования (основная сумма задолженности и причитающиеся проценты) составляют 17 млн. руб. Какая сумма может быть направлена на удовлетворение требований залогового кредитора ?

Ответы:

1. 17 млн. руб.

2. 17,5 млн. руб.

3. 20 млн. руб.

4. 25 млн. руб.

720. Вопрос: На текущий момент объект залога был оценен в 15 млн. руб. Требования (основная сумма задолженности и причитающиеся проценты) составляют 11 млн. руб. Какая сумма может быть направлена на удовлетворение требований кредитора по кредитному договору?

Ответы:

1. 10,5 млн. руб.

2. 11 млн. руб.
3. 12 млн. руб.
4. 15 млн. руб.

721. Вопрос: На текущий момент объект залога был оценен в 30 млн. руб. Требования (основная сумма задолженности и причитающиеся проценты) составляют 36 млн. руб. Какая сумма может быть направлена на удовлетворение требований кредитора по кредитному договору?

Ответы:

1. 36 млн. руб.
2. 30 млн. руб.
3. 24 млн. руб.
4. 21 млн. руб.

722. Вопрос: На текущий момент объект залога был оценен в 100 млн. руб. Требования (основная сумма задолженности и причитающиеся проценты) составляют 60 млн. руб. Какая сумма может быть направлена на удовлетворение требований кредитора по кредитному договору?

Ответы:

1. 60 млн. руб.
2. 70 млн. руб.
3. 80 млн. руб.
4. 100 млн. руб.

723. Вопрос: Предприятие имеет дебиторскую задолженность в размере 1 млн. руб., которая характеризуется следующей структурой: 600 тыс. задолженность со сроком оборачиваемости 3 мес. 400 тыс. низколиквидная задолженность, срок оборачиваемости которой не установлен. Выручка оцениваемой компании за год составила 2,8 млн. руб. В течение года сумма и структура дебиторской задолженности существенных изменений

не претерпевали. Рассчитайте срок оборачиваемости низколиквидной дебиторской задолженности.

Ответы:

1. 12 мес.
2. 8 мес.
3. 6 мес.
4. 4 мес.

724. Вопрос: Предприятие имеет дебиторскую задолженность в размере 3 млн. руб., которая характеризуется следующей структурой: 1,2 млн. руб. - низколиквидная задолженность со сроком оборачиваемости 15 мес., 1,8 млн.руб. - задолженность, срок оборачиваемости которой не установлен. Выручка оцениваемой компании за год составила 6,36 млн. руб. В течение года сумма и структура дебиторской задолженности существенных изменений не претерпевали. Рассчитайте срок оборачиваемости дебиторской задолженности в сумме 1,8 млн. руб.

Ответы:

1. 12 мес.
2. 8 мес.
3. 6 мес.
4. 4 мес.

725. Вопрос: Срок оборачиваемости дебиторской задолженности дебитора «АЛЬФА» перед компанией «ВЕГА» составляет 6 мес., балансовая стоимость задолженности 1,5 млн. рублей, ставка дисконтирования составляет 15% годовых, ставка рефинансирования составляет 6% годовых. Вероятность погашения компанией «АЛЬФА» задолженности перед компанией «ВЕГА» составляет, по мнению оценщика, 0,85. Оцените эту дебиторскую задолженность в рамках оценки компании «ВЕГА».

Ответы:

1. 1, 189 млн. руб.
2. 1, 238 млн. руб.
3. 1,275 млн. руб.
4. 1,399 млн. руб.

726. Вопрос: Срок оборачиваемости дебиторской задолженности дебитора «БЕТА» перед компанией «ГАММА» составляет 9 мес., балансовая стоимость задолженности 1 млн. рублей, ставка дисконтирования составляет 18% годовых, безрисковая ставка составляет 7% годовых. Вероятность погашения компанией «БЕТА» задолженности перед компанией «ГАММА» составляет, по мнению оценщика, 0,7. Оцените эту дебиторскую задолженность в рамках оценки компании «ГАММА».

Ответы:

1. 158 тыс. руб.
2. 544 тыс. руб.
3. 618 тыс. руб.
4. 883 тыс. руб.

727. Вопрос: Номинальная стоимость облигации 2 тыс. руб., купонная процентная ставка составляет 10% в год. Выплаты процентов осуществляются в конце года. Рыночная ставка дисконтирования составляет 15%, безрисковая ставка составляет 6,5%. Оставшийся до погашения срок облигации 4 года. Рассчитайте текущую рыночную стоимость облигации.

Ответы:

1. 1714,50 руб.
2. 2000,00 руб.
3. 2239,81 руб.
4. 2316,99 руб.

728. Вопрос: Номинальная стоимость облигации 3,5 тыс. руб., купонная процентная ставка составляет 15% в год. Выплаты процентов осуществляются в конце года. Текущая рыночная ставка дисконтирования составляет 12%, безрисковая ставка составляет 7,5%. Оставшийся до погашения срок облигации 2 года. Рассчитайте текущую рыночную стоимость облигации.

Ответы:

1. 3 329,30 руб.
2. 3 500,00 руб.
3. 3 677,46 руб.
4. 3 971,34 руб.

729. Вопрос: Облигация номинальной стоимостью 1,5 тыс. руб. с купонной процентной ставкой 8% была куплена в начале года за 1,2 тыс. руб. В конце года после получения купонного дохода облигация была продана за 1,26 тыс. руб. Рассчитайте доходность облигации за этот год.

Ответы:

1. 8%.
2. 10%.
3. 15%.
4. 24%.

730. Вопрос: Облигация номинальной стоимостью 1,2 тыс. руб. с купонной процентной ставкой 7% была куплена в начале года за 1,3 тыс. руб. В конце года после получения купонного дохода облигация была продана за 1,346 тыс. руб. Рассчитайте доходность облигации за этот год.

Ответы:

1. 5%.
2. 7%.

3. 10%.

4. 19%.

731. Вопрос: Предприятие выдало займ в сумме 350 тыс. руб. другому предприятию на 2 года под 32% годовых с ежегодным начислением процентов и погашения всей суммы займа вместе с процентами в конце срока шаровым платежом. Определить текущую рыночную стоимость займа, если годовая безрисковая ставка составляет 10%, премия за риск для оцениваемого предприятия составляет 14%, ставка рефинансирования составляет 11%.

Ответы:

1. 309 тыс. руб.

2. 350 тыс. руб.

3. 397 тыс. руб.

4. 495 тыс. руб.

732. Вопрос: Предприятие выдало займ в сумме 1,5 млн. руб. другому предприятию на 2 года под 22% годовых с ежегодным начислением процентов и погашения всей суммы займа вместе с процентами в конце срока шаровым платежом. Определите текущую рыночную стоимость займа, если годовая безрисковая ставка составляет 12%, премия за риск для оцениваемого предприятия составляет 18%, ставка налога на прибыль составляет 20%.

Ответы:

1. 1 321 тыс.руб.

2. 1 500 тыс.руб.

3. 1 563 тыс.руб.

4. 1 758 тыс.руб.

733. Вопрос: Балансовая стоимость запасов компании на конец года составляет 800 тыс. руб. Запасы представлены сырьем, отраженным на балансе

по рыночной стоимости, по которой их можно реализовать. 10% запасов являются бракованными и подлежат списанию. Рассчитайте текущую рыночную стоимость запасов на конец года.

Ответы:

1. 800 тыс. руб.
2. 720 тыс. руб.
3. 675 тыс. руб.
4. 652 тыс. руб.

734. Вопрос: Какие виды износов или устареваний присущи объекту недвижимости, если в результате модернизации объекта недвижимости, его рентный доход не увеличился?

Ответы:

1. Неустраняемое функциональное устаревание.
2. Все виды износа и устареваний.
3. Неустраняемое функциональное или экономическое (внешнее) устаревание.
4. Неустраняемый физический износ.

735. Вопрос: Если при оценке объекта недвижимости затратным подходом затраты на исправление дефекта меньше, чем добавленная стоимость, то каким считается такой вид износа или устаревания?

Ответы:

1. Неустраняемым и устранимым устареваниями.
2. Полным износом здания.
3. Устранимым устареванием.
4. Неустраняемым износом или устареванием.

736. Вопрос: Если при оценке объекта недвижимости затратным подходом затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

Ответы:

1. Неустранимым и устранимым устареваниями.
2. Полным износом здания.
3. Устранимым устареванием.
4. Неустранимым износом или устареванием.

737. Вопрос: При оценке объекта недвижимости затратным подходом, что является отложенным текущим ремонтом?

Ответы:

1. Неустранимый и устранимый физический износ.
2. Вид устранимого физического износа.
3. Вид неустранимого физического износа.
4. Все неустранимые износы и устаревания.

738. Вопрос: Возможно ли корректно определить затраты на воспроизводство здания если оно является памятником истории и культуры?

Ответы:

1. Возможно.
2. Возможно, если известны применяемые материалы и технологии.
3. Возможно, если есть старые расценки.
4. Возможно, если есть опытные строители.

739. Вопрос: К косвенным затратам относят:

- I. Прямые расходы.
- II. Материальные затраты.

III. Все иные суммы расходов, за исключением внереализационных расходов.

IV. Прибыль подрядной организации (сметная прибыль).

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. IV.

740. Вопрос: Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Чему равна рыночная стоимость улучшений в составе данного объекта?

Ответы:

1. Разнице рыночной стоимости всего объекта и рыночной стоимости земли.
2. Затратам на воспроизводство.
3. Затратам на замещение.
4. Затратам на воспроизводство (замещение) (в зависимости от выбранной методики расчета) за вычетом накопленного износа и затратами на демонтаж объекта.

741. Вопрос: Стоимость улучшений как новых составляет 400 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 15 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом срока жизни?

Ответы:

1. 280 тыс. руб.
2. 120 тыс. руб.
3. 92,3 тыс. руб.

4. Недостаточно данных для решения задачи.

742. Вопрос: К методам оценки накопленного износа не относится:

- I. Метод экономического возраста.
- II. Метод Ринга.
- III. Метод рыночной экстракции.
- IV. Метод разбивки на компоненты.

Ответы:

- 1. I и II.
- 2. II.
- 3. II и IV.
- 4. IV.

743. Вопрос: Каким методом может быть определен накопленный износ?

Ответы:

- 1. Методом экономического возраста.
- 2. Методом разбивки на компоненты.
- 3. Методом рыночной экстракции.
- 4. Все ответы верны.

744. Вопрос: При оценке объекта недвижимости применение затратного подхода может быть нецелесообразно, в случае, если:

- I. Оцениваемый объект является памятником культурного наследия.
- II. Оценивается объект специального назначения.
- III. Объектом оценки является современное офисное здание на развитом рынке недвижимости.
- IV. Износ оцениваемого объекта незначителен.

Ответы:

- 1. I и II.

2. II и IV.
3. III.
4. IV.

745. Вопрос: Что представляет собой разница между затратами на воспроизводство и затратами на замещение?

Ответы:

1. Является стоимостным выражением неустранимого физического износа.
2. Является стоимостным выражением функционального устаревания.
3. Является стоимостным выражением внешнего устаревания.
4. Не является показателем наличия какого-либо типа износов или устареваний.

746. Вопрос: Определить общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., полная стоимость воспроизводства здания равна 90 млн. руб., при этом общий износ здания оценивается в 20 %.

Ответы:

1. 94,4 тыс. руб.
2. 49,6 тыс. руб.
3. 100 тыс. руб.
4. Для корректного расчета необходимы дополнительные данные о величине физического износа.

747. Вопрос: Стоимость улучшений как новых составляет 1 млн. руб. Физический износ составляет 10%, внешнее устаревание составляет 15%. Сколько составляет величина функционального устаревания в денежном эквиваленте?

Ответы:

1. 235 тыс. руб.
2. 125 тыс. руб.
3. 150 тыс. руб.
4. Для расчета необходимы дополнительные данные.

748. Вопрос: По проекту предполагалось, что оцениваемое здание бизнес-центра будет иметь 30 этажей. В связи со вступлением в силу Правил застройки и землепользования, ограничивших предельную допустимую этажность застройки для данного места на уровне 10 этажей, уже на этапе строительства проект был пересмотрен в сторону уменьшения этажности здания до 10 этажей. К этому моменту 5 этажей уже были возведены. Учитывая, что фундамент построенного в итоге 10-этажного здания рассчитан, таким образом, на существенно большую нагрузку, о наличии какого износа или устаревания можно говорить?

Ответы:

1. Неустраняемого физического износа.
2. Внешнего устаревания, так как изменения в проект были внесены вследствие изменения законодательства.
3. Неустраняемого функционального устаревания.
4. Устраняемого функционального устаревания.

749. Вопрос: Стоимость улучшений как новых составляет 1 млн. руб. Физический износ составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составит стоимость улучшений с учетом накопленного износа?

Ответы:

1. 726, 75 тыс. руб.
2. 700 тыс. руб.

3. 300 тыс. руб.

4. 720 тыс. руб.

750. Вопрос: Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет накопленный износ?

Ответы:

1. 30%.

2. 72,7%.

3. 7,5%.

4. 27,3%.

751. Вопрос: Что может рассчитываться капитализацией потерь в арендной плате?

Ответы:

1. Любой вид износа (устареваний).

2. Только внешний износ.

3. Физический износ.

4. Внешний износ, а также неустранимый функциональный износ.

752. Вопрос: Как называется время, в течение которого улучшения недвижимости дают положительный вклад в стоимость собственности?

Ответы:

1. Нормативный срок службы.

2. Срок экономической жизни (экономическая жизнь).

3. Эффективный возраст.

4. Хронологический возраст.

753. Вопрос: Чему равен эффективный возраст здания?

Ответы:

1. Величине, рассчитанной на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.
2. Времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход.
3. Периоду эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и тому подобное).
4. Периоду времени, прошедшему со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки.

754. Вопрос: Нормативно-информационная база ценообразования и сметного нормирования в строительстве предполагает использование:

- I. Строительных норм и правил.
- II. Строительных норм и правил и других действующих сметных нормативных документов.
- III. Законодательных актов, регулирующих землепользование.
- IV. Все выше перечисленное.

Ответы:

1. I и III.
2. II.
3. III.
4. IV.

755. Вопрос: При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представляющего собой земельный участок с улучшениями, как определяется рыночная стоимость входящего в его состав земельного участка?

Ответы:

1. Исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного.
2. Исходя из фактического текущего состояния существующих улучшений.
3. Равной кадастровой стоимости земельного участка.
4. Не определяется.

756. Вопрос: Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

Ответы:

1. Стоимости земельного участка как условно свободного.
2. Сумме стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя.
3. Стоимости земельного участка за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов.
4. Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

757. Вопрос: Вследствие воздействия внешних факторов, чистый операционный доход от оцениваемого объекта снизился с 80 до 63 тыс. руб. с 1 кв. м арендопригодной площади. Общая площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Коэффициент арендопригодной площади равен 0,8. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и

сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. Определить величину внешнего устаревания.

Ответы:

1. 170 млн. руб.
2. 17 млн. руб.
3. 136 млн. руб.
4. 13,6 млн. руб.

758. Вопрос: После строительства нового шоссе в стороне от объекта оценки арендная ставка снизилась с 500 до 400 руб. за кв. м в год. Заполняемость объекта снизилась на 10%. Площадь объекта составляет 800 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобного типа объектов составляет 10%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. Определить величину внешнего устаревания в денежном выражении.

Ответы:

1. 112 000 руб.
2. 800 000 руб.
3. 400 000 руб.
4. 1 120 000 руб.

759. Вопрос: При оценке объекта недвижимости что может являться причиной функционального устаревания?

Ответы:

1. Сверхулучшения.
2. Недостатки, требующие замены или модернизации элементов.
3. Недостатки, требующие замены элементов.
4. Все перечисленное.

760. Вопрос: Что не относится к причинам функционального устаревания при оценке объекта недвижимости?

Ответы:

1. Перенасыщенный рынок.
2. Недостатки, требующие замены или модернизации элементов.
3. Недостатки, требующие замены элементов.
4. Сверхулучшения.

761. Вопрос: Что учитывается при определении наиболее эффективного использования земельного участка?

Ответы:

1. Физические возможности для предполагаемого использования.
2. Правомочность предполагаемого использования.
3. Финансовая оправданность предполагаемого использования.
4. Все перечисленное.

762. Вопрос: Что является затратами, необходимыми для создания точной копии здания в составе объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий?

Ответы:

1. Затраты на замещение.
2. Рыночная стоимость объекта.
3. Затраты на воспроизводство.
4. Прибыль предпринимателя.

763. Вопрос: Что является затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта недвижимости с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки?

Ответы:

1. Затраты на замещение.
2. Рыночная стоимость объекта.
3. Затраты на воспроизводство.
4. Прибыль предпринимателя.

764. Вопрос: В чем заключается (что предполагает) метод сравнительной единицы, применяемый для расчета затрат на замещение (воспроизводство) объекта недвижимости?

Ответы:

1. Предполагает расчет затрат на восстановление (замещение) объекта как нового на основе стоимости сравнительной единицы аналогичного здания (1 кв. м., 1 куб. м., 1 машиноместо, 1 посадочное место в кафе). Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

2. Заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши и т.д. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ.

3. Заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок.

4. Ни один из ответов не является верным.

765. Вопрос: Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе местоположения оцениваемого объекта, чистый операционный доход от объекта снизился с 500 до 400 д.е. с 1 кв. м арендопригодной площади в год. Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10%. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Предполагается, что

негативное внешнее воздействие сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. Определить величину внешнего устаревания, относящуюся к зданию.

Ответ:

1. 100 тыс. д.е.
2. 1 млн. д.е.
3. 700 тыс. д.е.
4. 300 тыс. д.е.

766. Вопрос: Что предполагает (в чем заключается) метод единичных расценок, применяемый для расчета затрат на замещение (воспроизводство) объекта недвижимости?

Ответы:

1. Предполагает расчет затрат на восстановление (замещение) объекта как нового на основе стоимости сравнительной единицы аналогичного здания (1 кв. м, 1 куб. м, 1 машиноместо, 1 посадочное место в кафе). Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах.

2. Заключается в расчете стоимости строительства как суммы стоимостей возведения основных элементов здания: фундаментов, стен, перекрытий, крыши и т.д. Эти стоимости определяются по справочным данным об укрупненных сметных стоимостях частей зданий или видов работ.

3. Заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок.

4. Ни один из ответов не является верным.

767. Вопрос: Что может быть признаком наличия функционального устаревания объекта оценки?

Ответы:

1. Нестандартная система электроснабжения для напряжения в сети 127/220 вольт, в то время как для данного типа зданий требуется система для напряжения 220/380 вольт.

2. Высота производственного здания большая, чем востребовано рынком для данного типа зданий, что создает для собственника дополнительные издержки на отопление

3. Несовпадение вариантов наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного и земельного участка с существующими улучшениями.

4. Все ответы являются верными.

768. Вопрос: Как рассчитывается стоимость земельного участка при оценке объекта недвижимости затратным подходом?

Ответы:

1. Равной его кадастровой стоимости.

2. Оценивается исключительно исходя из его текущего использования.

3. Равной нормативной цене земли.

4. Оценивается исходя из его наиболее эффективного использования условно свободного участка.

769. Вопрос: Какой документ на сегодняшний день содержит информацию о зонировании и наиболее полно позволяет определить технико-экономические параметры застройки объекта оценки?

I. Генеральный план.

II. Правила застройки и землепользования.

III. Схема территориального планирования

IV. Градостроительный регламент.

Ответы:

1. I и III.

2. II.
3. III.
4. III и IV.

770. Вопрос: При расчете прибыли предпринимателя техникой компенсации вмененных издержек учитывается:

- I. Вклад, связанный с созданием улучшений на земельном участке.
- II. Затраты на приобретение земельного участка.
- III. Затраты на приобретение земельного участка и создание улучшений.
- IV. Рыночно обоснованная стоимость земельного участка и улучшений.

Ответы:

1. I и III.
2. II и IV.
3. III.
4. IV.

771. Вопрос: К функциональному устареванию не может быть отнесено:

I. Несоответствие элемента, приводящее к дополнительным расходам при эксплуатации.

II. Расположенная в зоне влияния объекта депрессивная территория.

III. Наличие элемента, который не востребован при эксплуатации объекта.

IV. Высокая отраслевая инфляция по сегменту рынка, к которому относится рассматриваемый объект недвижимости.

Ответы:

1. I и III.
2. I.I
3. III и IV.
4. IV.

772. Вопрос: Капитальность зданий определяют по критерию:

- I. Пожарной безопасности.
- II. Долговечности.
- III. Затрат на строительство.
- IV. Уровень отделки.

Ответы:

- 1. I и II.
- 2. II.
- 3. II и III.
- 4. IV.

773. Вопрос: Основной принцип затратного подхода:

- I. Замещения.
- II. Остаточной продуктивности.
- III. Ожидания.
- IV. Спроса и предложения.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II.
- 3. II и III.
- 4. III и IV.

774. Вопрос: Что является «экономической жизнью» объекта?

Ответы:

- 1. Срок использования объекта с момента его создания до даты оценки.
- 2. Предполагаемый срок эксплуатации объекта с момента его создания до окончания физической возможности эксплуатации.

3. Предполагаемый остаточный срок эксплуатации объекта от даты оценки до окончания целесообразной эксплуатации, то есть остаточный срок, в течение которого улучшения недвижимости дают положительный вклад в стоимость собственности.

4. Общий срок целесообразного использования объекта, то есть срок с момента его создания, в течение которого улучшения недвижимости дают положительный вклад в стоимость собственности.

775. Вопрос: При расчете величины неустраняемого функционального устаревания, связанного с несоответствием конструктивного элемента учитываются:

I. Потери дохода и издержки, связанные с несоответствием конструктивного элемента.

II. Потери дохода и издержки, связанные с несоответствием конструктивного элемента, а также затраты на демонтаж этого элемента с учетом возвратных сумм при его реализации.

III. Затраты на устранение дефектов, связанных с функциональным устареванием.

IV. Разность в затратах на воспроизводство и замещение конструктивного элемента, а также потери дохода, связанные с его несоответствием.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III и IV.
4. IV.

776. Вопрос: Верно ли утверждение, что величина прибыли предпринимателя, рассчитанная техникой компенсации вмененных издержек, равна годовой норме доходности альтернативных девелоперских проектов?

Ответы:

1. Утверждение неверно.
2. Утверждение верно при продолжительности реализации проекта равной 1 году, в случае внесения оплаты всего проекта авансом.
3. Утверждение верно при продолжительности реализации проекта равной 1 году, в случае внесения всех платежей по проекту аннуитетными платежами.
4. Утверждение верно при продолжительности реализации проекта равной 1 году.

777. Вопрос: Оценивается объект незавершенного строительства - производственное здание. Возведены: фундаменты, каркас, перекрытия. Наиболее эффективное использование объекта - многофункциональный комплекс. Можно ли говорить о наличии функционального устаревания?

Ответы:

1. Нет, нельзя, если все возведенные конструкции могут быть использованы при реализации наиболее эффективного использования объекта оценки без дополнительных затрат.
2. Нет, нельзя, если возведенные конструкции могут быть использованы при реализации наиболее эффективного использования при условии пренебрежения прибылью застройщика, возводившего эти конструкции.
3. Нет, нельзя, если все возведенные конструкции могут быть разобраны и реализованы как вторичные материалы.
4. Да, можно, так как меняется функция здания.

778. Вопрос: Рассматривается здание постройки начала прошлого века. Имеется ли у здания функциональное устаревание?

Ответы:

1. Безусловно имеется.
2. Безусловно отсутствует.
3. Имеется только в случае, если выявлены устранимые и неустранимые недостатки, способные отразиться на стоимости рассматриваемого здания.
4. Имеется только в случае, если здание отнесено к памятникам истории и культуры.

779. Вопрос: В здании предполагается произвести комплексный капитальный ремонт. Можно ли считать величину затрат, необходимых для проведения ремонта, устранимым износом?

Ответы:

1. Можно, за исключением случаев капитального ремонта зданий-памятников.
2. Можно, в случае экономической целесообразности проводимых ремонтных работ.
3. Да, можно без исключений.
4. Нет, нельзя.
5. Недостаточно данных для ответа.

780. Вопрос: Рассматривается здание, объемно-планировочное решение которого не позволяет получить максимальный доход из подобного строительного объема. Реконструкция здания экономически нецелесообразна. Можно ли говорить о наличии функционального устаревания?

Ответы:

1. Нельзя, если здание генерирует положительный доход.

2. Нельзя, за исключением случаев, когда доход, генерируемый зданием не покрывает инфляционный рост цен.

3. Можно, за исключением случаев, когда дополнительная реклама и маркетинговые ходы позволят компенсировать недостаток, связанный с недополучением дохода.

4. Можно, так как в данном случае речь идет о неустранимом устаревании, неизбежно приводящем к дополнительным издержкам.

781. Вопрос: Могут ли объемно-пространственные характеристики жилого здания в результате анализа наиболее эффективного использования быть меньше, чем эти же характеристики, соответствующие максимально допустимому коэффициенту использования территории?

1. Да, могут.

2. Нет, не могут.

3. Могут только в случае наличия в жилом здании встроенных коммерческих помещений.

4. Нет, не могут, за исключением случаев, когда земельный участок, на котором возведено рассматриваемое здание, оформлен по площади застройки

782. Вопрос: Рассматривается объект недвижимости в виде земельного участка с новым многофункциональным комплексом. Отношение площади возведенных улучшений к площади участка соответствует максимально возможному коэффициенту застроенности этого участка. Данное использование земельного участка:

I. Не приводит к максимальной его стоимости.

II. Приводит к максимальной его стоимости, в случае соответствия реализованного варианта застройки разрешенному зонированию ПЗЗ, при условии отсутствия иных коммерчески эффективных вариантов застройки для этой функции.

III. Приводит к максимальной его стоимости, в случае если вклад возведенных улучшений в рыночную стоимость больше затрат на его добавление (принцип вклада).

IV. Приводит к максимальной его стоимости только при одновременном выполнении условий ответов II и III.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

783. Вопрос: Для большого свободного земельного участка более предпочтительна:

I. Застройка единым большим объектом, с невысокими удельными показателями затрат на создание и площадью, соответствующей максимально разрешенной для данного земельного участка.

II. Застройка земельного участка группой небольших коммерчески привлекательных объектов со средними показателями затрат на создание и суммарной площадью, не достигающей показателей максимально разрешенной застроенности.

III. Застройка любым вариантом разрешенного использования, при условии получения максимальной стоимости участка, как вакантного.

IV. Вариант II при наличии весьма высокого спроса у покупателей на рынке.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III.
4. IV.

784. Вопрос: К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?

Ответы:

К землям сельскохозяйственного назначения.

К землям предприятий промышленности, транспорта, обороны.

К землям населенных пунктов.

К землям природоохранного назначения.

785. Вопрос: В понятие правового режима земельного участка не включаются:

I. Требования к категории земельного участка.

II. Указание формы собственности на землю.

III. Требования к виду разрешенного использования.

IV. Характеристика плодородия почвы.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. III.

4. IV.

786. Вопрос: В соответствии с законодательством Российской Федерации ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки:

I. Из состава земель населенных пунктов.

II. Из состава земель сельскохозяйственного назначения.

III. Из состава земель особо охраняемых территорий.

IV. Из состава земель лесного фонда.

Ответы:

- I.
- II.
- III.
- III и IV.

787. Вопрос: На каких условиях в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации предоставляются гражданам земельные участки?

Ответы:

- 1. В частную собственность.
- 2. В постоянном бессрочном пользовании.
- 3. В частную собственность, пожизненное наследуемое владение и постоянное бессрочное пользование.
- 4. В частную собственность и постоянное бессрочное пользование.

788. Вопрос: В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки в постоянное бессрочное пользование предоставляются:

- I. Гражданам.
- II. Государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям.
- III. Коммерческим организациям.
- IV. Некоммерческим партнерствам.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II.
- 3. III.
- 4. III и IV.

789. Вопрос: К какой категории земель относится заповедник на территории города?

Ответы:

1. К землям лесного фонда.
2. К землям особо охраняемых территорий.
3. К землям населенных пунктов.
4. Все ответы неверны.

790. Вопрос: Какая формула используется для расчета стоимости земельного участка методом капитализации дохода?

Ответы:

1. $\text{Стоимость} = \text{Доход} : \text{Ставка капитализации}$.
2. $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка капитализации}$.
3. $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка дисконтирования}$.
4. $\text{Стоимость} = \text{Восстановительная Стоимость} - \text{Износ}$.

791. Вопрос: Какая поправка вносится в случае, если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка?

Ответы:

1. Со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка.
2. Со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка.
3. Со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога.
4. Со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога.

792. Вопрос: К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж, не относится:

- I. Дата продажи.
- II. Оцениваемые права собственности.

III. Местоположение.

IV. Наличие движимого имущества.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. II и III.

4. IV.

793. Вопрос: Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р²⁵, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

I. Метод капитализации земельной ренты.

II. Метод сравнения продаж.

III. Метод выделения.

IV. Метод предполагаемого использования.

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. III.

4. IV.

794. Вопрос: Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

I. Метод разбивки на участки.

II. Метод распределения.

²⁵ В соответствии с письмом Минюста России от 15 апреля 2002 г. № 07/3593-ЮД распоряжение не нуждается в государственной регистрации.

III. Метод сравнения продаж.

IV. Метод капитализации земельной ренты.

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. III.

4. IV.

795. Вопрос: Определите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка

I. Метод разбивки на участки.

II. Метод сравнения продаж.

III. Метод капитализации земельной ренты.

IV. Метод остатка для земли.

V. Ничего из перечисленного.

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. III.

4. IV.

5. V.

796. Вопрос: Стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3000 тыс. руб., срок его экономической жизни 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в

первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

Ответы:

1. 152 222.
2. 222 222.
3. 333 333.
4. 252 222.

797. Вопрос: Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью 450 млн. руб. Продолжительность экономической жизни сооружения- 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна 12%. В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принесли чистый операционный доход в 65 млн. руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по методу Ринга.

Ответы

1. 22 916 666 руб.
2. 15 155 215 руб.
3. 33 555 000 руб.
4. Нет правильного ответа.

798. Вопрос: Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка – 12%.

Ответы:

1. 3 500 000 руб.
2. 2500 000 руб.

3. 4 500 000 руб.

4. Нет правильного ответа.

799. Вопрос: Определите правильную последовательность действий при расчете рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж:

I. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами.

II. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.

III. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

IV. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Ответы:

1. III, I, II, IV.

2. IV, I, III, II.

3. I, IV, III, II.

4. I, III, II, IV.

800. Вопрос: Путем внесения каких поправок осуществляется корректировка цен аналогов на их отличие от объекта оценки?

Ответы:

5. Процентных, денежных.

6. Абсолютных, относительных.

7. Процентных, денежных, абсолютных, относительных.

8. Денежных, абсолютных, относительных

801. Вопрос: Как называется среднестатистическое отношение рыночной цены к потенциальному или действительному валовому доходу определенного типа недвижимости?

Ответы:

1. Ставка дисконтирования.
2. Валовый рентный множитель.
3. Ставка капитализации.
4. Норма отдачи.

802. Вопрос: Определение корректировок при использовании сравнительного подхода происходит методом:

- I. Парных продаж.
- II. Прямого анализа характеристик.
- III. Экспертной оценки.
- IV. Ликвидационной стоимости.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. III.
4. IV.
5. I, II и III.

803. Вопрос: Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, является необходимым условием для использования:

- I. Метода выделения.
- II. Метода выделения и метода распределения.
- III. Метода распределения.

IV. Метода капитализации земельной ренты.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. III.

4. IV.

804. Вопрос: Дайте определение валового рентного мультипликатора.

Ответы:

1. Отношение продажной цены к потенциальному или действительному валовому доходу объекта недвижимости.

2. Отношение чистого операционного дохода к продажной цене объекта недвижимости.

3. Отношение чистого операционного дохода к потенциальному валовому доходу объекта недвижимости.

4. Отношение чистого операционного дохода к продажной цене объекта недвижимости или отношение чистого операционного дохода к потенциальному валовому доходу объекта недвижимости.

805. Вопрос: При оценке каких земельных участков применяется метод сравнения продаж?

Ответы:

1. Земельных участков, занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

2. Земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

3. Земельных участков, занятых только зданиями.

4. Земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.

806. Вопрос: При применении сравнительного подхода к оценке земельных участков используется:

- I. Метод остатка.
- II. Метод выделения.
- III. Метод распределения.
- IV. Метод предполагаемого использования.

Ответы

1. I и II.
2. I и III.
3. II и III.
4. III и IV.

807. Вопрос: Какое из ниже перечисленных действий не включается в алгоритм оценки стоимости земельного участка методом сравнения продаж?

Ответы

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами.

2. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.

3. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

4. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

808. Вопрос: Факторами стоимости, являющимися элементами сравнения при оценке земельных участков, выступают:

I. Местоположение и окружение.

II. Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (в том числе платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер).

III. Физические характеристики (в том числе рельеф, площадь, конфигурация).

IV. Все перечисленное.

Ответы:

1.I.

2.I и II.

3.II и III.

4.IV.

809. Вопрос: Для чего могут быть определены корректировки цен аналогов по элементам сравнения при оценке земельных участков?

Ответы:

1. Для цены единицы измерения в денежном выражении.

2. Для цены аналога в целом в денежном выражении.

3. Для цены единицы измерения в процентном выражении.

4. Для всего перечисленного.

810. Вопрос: При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости учитываются следующие факторы:

I. Период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды. величина арендной платы, предусмотренная договором аренды.

II. Порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды.

III. Необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды.

IV. Все перечисленное

Ответы:

1.I.

2.I и II.

3.II и III.

4.IV.

811. Вопрос: Как определяются абсолютные денежные поправки при расчете поправок методом сравнения парных продаж?

Ответы:

1.Как разность цен единиц сравнения объектов парной продажи.

2.Как разность цен объектов парной продажи.

3.Как отношение цен объектов парной продажи.

4.Как разность цен единиц сравнения объектов парной продажи и разность цен объектов парной продажи.

812. Вопрос: Какие действия необходимо совершить при использовании метода валового рентного мультипликатора, когда существуют отличия между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом?

Ответы:

1.Величину валового рентного мультипликатора следует скорректировать на эти отличия.

2.Величину валового рентного мультипликатора не следует скорректировать на эти отличия.

3.Ответ «величину валового рентного мультипликатора следует скорректировать на эти отличия» или «величину валового рентного

мультипликатора не следует скорректировать на эти отличия» в зависимости от характера и степени отличия.

4. Ни один из ответов не является верным.

813. Вопрос: Выделите метод сравнительного подхода, применяемый для оценки объектов недвижимости, который основан на соотношении дохода и цены продажи объекта недвижимости.

Ответы:

1. Кумулятивный метод.
2. Метод сравнения продаж.
3. Метод капитализации дохода.
4. Метод валового рентного мультипликатора.

814. Вопрос: Метод валового рентного мультипликатора при оценке недвижимости характеризует следующее:

I. Применение метода валового рентного мультипликатора целесообразно и обоснованно при оценке объектов недвижимости, которые относятся к сегменту рынка, характеризующемуся регулярными продажами и покупками, а также сделками по аренде объектов недвижимости.

II. Этот метод высоко чувствителен к возможным различиям в показателях чистого операционного дохода оцениваемого и сопоставимых объектов.

III. Этот метод достаточно чувствителен к возможным различиям в нормах возврата капитала для оцениваемого и сопоставимых объектов.

IV. Этот метод высоко чувствителен к возможным различиям в показателях чистого операционного дохода оцениваемого и сопоставимых объектов и достаточно чувствителен к возможным различиям в нормах возврата капитала для оцениваемого и сопоставимых объектов.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. I и III.
4. IV.

815. Вопрос: Для каких земельных участков применяется метод сравнения продаж при оценке права аренды земельных участков?

Ответы:

1. Только с улучшениями.
2. Только незастроенных.
3. Только с улучшениями и незастроенных.
4. Ничего из перечисленного.

816. Вопрос: Выделите фактор, учитываемый при оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж:

- I. Величина арендной платы, предусмотренная договором аренды.
- II. Необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды.
- III. Наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка.
- IV. Все перечисленное.

Ответы:

1. I.
2. I и II.
3. II и III.
4. IV.

817. Вопрос: При использовании какого метода оценки земельного участка завершающим этапом выступает расчет его рыночной стоимости путем

умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости?

Ответы:

1. Методом капитализации земельной ренты.
2. Методом выделения.
3. Методом распределения.
4. Методом остатка.

818. Вопрос: С использованием коэффициента капитализации и имеющейся информации о недавних продажах аналогичных гостиниц определите рыночную стоимость четырехзвездочной гостиницы в центральной части города, эксплуатация которой приносит годовой чистый операционный доход 1 300 000 руб. Известно, что гостиница 1 была продана за 8 400 000 руб., ее использование приносит чистый операционный доход в 1 000 000 руб. гостиница 2 была продана за 8 000 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 200 000 руб. гостиница 3 была продана за 11 550 000 руб., ее использование приносит чистый операционный доход в 1 500 000 руб.

Ответы:

1. 9 777 000 руб.
2. 15 000 000 руб.
3. 12 254 000 руб.
4. 6 579 000 руб.

819. Вопрос: Компания долгое время пыталась продать свой офис за 2 200 000 руб. Поступило много предложений о покупке офиса за 1 600 000 руб. и его аренде за 120 000 руб. в год. Какую величину составит валовый рентный мультипликатор?

Ответы:

1.220.

2.18.

3.13.

4.160.

820. Вопрос: Какие единицы сравнения использует оценщик при оценке земельного участка?

Ответы:

1.Цена за 1 кв.м.

2.Цена за 1 га.

3.Цена за 1 лот.

4.Все выше перечисленное.

821. Вопрос: Когда используется сравнительный подход при оценке объекта недвижимости?

Ответы:

1.Всегда.

2.Когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

3.Никогда.

4.По согласованию с заказчиком.

822. Вопрос: Объектом - аналогом объекта оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным характеристикам:

I. Экономическим.

II. Материальным.

III. Техническим.

IV. – Всем вышеуказанным.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. II и III.

4. IV.

823. Вопрос: При применении сравнительного подхода при оценке недвижимости:

I. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения.

II. По каждому объекту-аналогу должна быть выбрана только одна единица сравнения.

III. По всем объектам-аналогам должна быть выбрана только одна единица сравнения.

IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. III.

4. IV.

824. Вопрос: Возможно ли при проведении оценки использование коммерческих предложений по объектам-аналогам, выставленным после даты оценки?

Ответы:

1. Да.

2. Да, в случае, если такие объекты недвижимости были выставлены до даты составления отчета.

3. Нет.

4. На усмотрение оценщика.

825. Вопрос: Какой принцип является основным для сравнительного подхода?

Ответы:

5. Принцип остаточной продуктивности.

6. Принцип конкуренции.

7. Принцип замещения.

8. Принцип ожидания.

826. Вопрос: Каким образом производятся корректировки при внесении поправок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимым объектами корректировки?

Ответы:

1. От оцениваемого объекта к сопоставимому.

2. По выбору оценщика.

3. Одновременно корректируются оцениваемый и сопоставимый объекты.

4. От сопоставимого объекта к оцениваемому.

827. Вопрос: При оценке недвижимости сравнительным подходом с использованием валового рентного мультипликатора (ВРМ), оценщик обычно должен произвести следующие действия:

I. Оценить рыночную арендную плату для данного объекта.

II. Определить отношение продажной цены к валовому доходу, исходя из недавних рыночных сделок.

III. Умножить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта на ВРМ.

IV. Ничего из перечисленного.

Ответы:

1. I и III.
2. I и II.
3. I, II и III.
4. III.
5. IV.

828. Вопрос: Объект сравнения продан 5 месяцев назад (считая от даты оценки). Анализ рынка показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 1% в месяц. Какой процент составит корректировка на время продажи?

Ответы:

1. 5%.
2. 5,1%.
3. 5,2%.
4. 5,05%.

829. Вопрос: Чем характеризуется валовый рентный мультипликатор?

Ответы:

1. Применим для любых объектов.
2. Чувствителен к различным рискам.
3. Используется только для объектов, сопоставимых по загруженности и операционным расходам, однотипного класса.
4. Требуется внесения корректировок.

830. Вопрос: Объект сравнения обременен действующим договором аренды. Оставшийся срок действия договора аренды составляет 5 лет. Рыночная арендная плата составляет 60000 руб. в год за объект. Контрактная - 50000 руб. в год за объект. Риск инвестиций в аналогичные объекты составляет 12%. Предполагается: контрактная и рыночная арендные ставки за оставшийся

срок действия договора не измениться Поправка на состав передаваемых прав составляет (результат округлен до десятков):

Ответы:

- 1.36050 руб.
- 2.180200 руб.
- 3.216240 руб.
- 4.10000 руб.

831. Вопрос: При оценке недвижимости сравнительным подходом какие из перечисленных данных используются:

- I. Информация о сопоставимых сделках.
- II. Сумма, на которую застрахован объект.
- III. Балансовая стоимость объекта.
- IV. Сметная стоимость.

Ответы:

- 1.I.
- 2.I и II.
- 3.I, II и III.
- 4.IV.

832. Вопрос: Какой метод оценки рыночной стоимости земельных участков предполагает расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости?

Ответы:

- 1.Метод предполагаемого использования.
- 2.Метод выделения.

3.Метод распределения.

4.Метод капитализации земельной ренты.

833. Вопрос: Условиями применения метода распределения: являются:

I. Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

II. Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

III. Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

IV. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Ответы:

1. I, III и IV.

2. II и III.

3. I, II и III.

4. Все перечисленное.

834. Вопрос: В каком из методов сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости земельных участков используются элементы затратного подхода?

Ответы:

1. Метод выделения.

2. Метод остатка.

3. Метод остатка и выделения.

4. Метод распределения.

5. Метод распределения и метод предполагаемого использования.

835. Вопрос: На чем основаны методы оценки объектов оценки сравнительным подходом?

Ответы:

1. На сравнении информации о ценах.
2. На сравнении информации о характеристиках.
3. На сравнении информации об объектах-аналогах.
4. На сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

836. Вопрос: Когда применяется для оценки сравнительный подход?

Ответы:

1. Когда существует достоверная информация о ценах.
2. Когда существует доступная информация о ценах.
3. Когда существует информация о характеристиках объектов – аналогов.
4. Когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

837. Вопрос: Что должен сделать оценщик при внесении корректировок в сравнительном подходе?

Ответы:

1. Ввести шкалу корректировок.
2. Обосновать шкалу корректировок.
3. Привести объяснение при каких условиях значения введенных корректировок будут иными.
4. Все выше перечисленное.

838. Вопрос: Сколько единиц сравнения может быть выбрано по каждому объекту-аналогу?

Ответы:

- 1.1.
- 2.2.
- 3.3.
4. Не регламентировано.

839. Вопрос: При использовании данных по объектам аналогам в отчете следует:

- I. Указать ссылки на конкретные источники информации.
- II. Указать ограничения по использованию источника информации.
- III. Указать данные о дате подготовки этой информации.
- IV. Приложить копии соответствующих материалов.

Ответы:

1. I, III и IV.
2. II и III.
3. I, II и III.
4. Все перечисленное.

840. Вопрос: Когда используется сравнительного подхода при оценке объекта недвижимости?

Ответы:

1. Желательно всегда.
2. Когда существует достоверная и доступная информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.
3. По согласованию с заказчиком.
4. По желанию оценщика.

841. Вопрос: Аналог объекта оценки – это:

I. Другой объект, сходный с оцениваемым объектом по основным экономическим характеристикам.

II. Другой объект, сходный с оцениваемым объектом по основным техническим и другим характеристикам.

III. Другой объект, сходный с оцениваемым объектом по основным факторам стоимости.

IV. Другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Ответы:

1. I и IV.

2. II и III.

3. I, II и III.

4. IV.

842. Вопрос: Что не входит в обязательные действия оценщика при проведении оценки сравнительным подходом ?

Ответы:

1. Определение аналогов объекта оценки.

2. Проведение анализа аналогов объекта оценки обосновать выбор аналогов.

3. Указание на источник информации по аналогам.

4. Указание на собственника аналога .

843. Вопрос: Должны ли быть проверены на соответствие рыночным данным, приведенным в анализе рынка, экспертные мнения при обосновании корректировок при применении сравнительного подхода?

Ответы:

1. Да.

2. Только, если они существенно влияют на стоимость.

3.Нет.

4.Ничего из перечисленного.

844. Вопрос: Каким требованиям должна удовлетворять информация по объектам - аналогам?

Ответы:

1.Идентификации.

2.Достаточности.

3.Предсказуемости.

4.Разумности.

845. Вопрос: Информация по объекту аналогу считается достаточной, если:

I. Заказчик предоставил все документы, указанные в задании на оценку.

II. Нет никаких дополнительных данных по объекту оценки.

III. Дополнительная информация не существенно влияет на результат оценки.

IV. Указаны все необходимые источники информации.

Ответы:

1.I и IV.

2.II.

3.III.

4.IV.

846. Вопрос: Для каких положений законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не установлены требования об обосновании их в отчете об оценке?

Ответы:

1. Дата оценки.
2. Отказ от использования оценщиком сравнительного подхода.
3. Выбор примененных оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода.
4. Выбор используемого вида стоимости.

847. Вопрос: Какой показатель не может быть при анализе стоимости методом сравнительных продаж единицей сравнения?

Ответы:

1. Количество коек в больнице.
2. Кубический метр.
3. Количество мест на стадионе.
4. Ни один из перечисленных.

848. Вопрос: Вам необходимо оценить стоимость двухкомнатной квартиры в семнадцатизэтажном доме 1990 года постройки. Найдены следующие сделки купли-продажи квартир: двухкомнатная квартира в семнадцатизэтажном доме 1984 года постройки продана за 65 000 руб., трехкомнатная квартира в семнадцатизэтажном доме 1984 года постройки продана за 80 000 руб., трехкомнатная квартира в семнадцатизэтажном доме 1990 года постройки продана за 84 000 руб. Рассчитайте рыночную стоимость оцениваемой квартиры при условии, что остальные характеристики квартир идентичны.

Ответы:

1. 72.150 руб.
2. 68.250 руб.
3. 71.150 руб.
4. 69.800 руб.

849. Вопрос: На каком принципе основан сравнительный подход?

Ответы:

1. На принципе ожидания.
2. На принципе воспроизводства.
3. На принципе замещения.
4. На принципе предвидения.

850. Вопрос: Определите средний валовой рентный мультипликатор (ВРМ) для однокомнатных квартир со следующими характеристиками: квартира 1 - цена продажи составляет 30 000 руб., валовый доход составляет 2400 руб., квартира 2 - цена продажи составляет 35 000 руб., валовый доход составляет 3000 руб., квартира 3 - цена продажи составляет 40 000 руб., валовый доход составляет 3600 руб.

Ответы:

1. 12,00.
2. 11,80.
3. 11,76.
4. 11,30.

851. Вопрос: После отбора информации по жилым коттеджам оценщик получил следующие данные: коттедж, аналогичный оцениваемому, был продан за 248 000 руб., а такой же коттедж, но без бассейна - за 230 000 руб. Стоимость строительства бассейна равна 16 000 руб. Определите величину корректировки на наличие бассейна.

Ответы:

1. 16.000 руб.
2. 17.000 руб.
3. 18.000 руб.
4. Любой из вариантов на усмотрение оценщика.

852. Вопрос: В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, при расчете рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж следует:

I. Определить элементы, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с аналогами.

II. Внести корректировки по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.

III. Определить по каждому из элементов сравнения характер и степень отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

IV. Рассчитать рыночную стоимость оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

V. Определите правильную последовательность действий

Ответы:

1. III, I, II, IV.

2. IV, I, III, II.

3. I, II, III, IV.

4. I, III, II, IV.

853. Вопрос: Какие корректировки следует произвести при использовании метода валового рентного мультипликатора (мультипликатора валового дохода), когда существуют отличия между сопоставимыми объектами и оцениваемым объектом?

Ответы:

1. Величину валового рентного мультипликатора следует скорректировать на эти отличия.

2. Величину валового рентного мультипликатора не следует скорректировать на эти отличия.

3. Корректировать или нет в зависимости от характера и степени отличия.

4. Ни один из ответов не является верным.

854. Вопрос: На земельный участок – аналог объекту оценки - установлен частный сервитут на право проезда по западной части участка. По договору собственнику этого участка выплачивается плата за пользование участком в размере 1 500 000 рублей в год. Будет ли корректировка на наличие сервитута в объект аналог равна нулю?

Ответы:

1. Нет, поскольку сервитут является обременением.

2. Да, поскольку установлена плата за пользование участком.

3. Да, если установленная плата адекватно компенсирует потери собственника.

4. Не хватает данных.

855. Вопрос: Корректировки могут быть представлены в следующей форме:

I. Процентные поправки.

II. Денежные поправка.

III. Общая группировка.

IV. Индивидуальная группировка.

Ответы:

1. I, II, и III.

2. II, III, и IV.

3. I и II.

4. III и IV.

856. Вопрос: Куда вносится поправка, если объект оценки лучше объекта-аналога при применении сравнительного подхода?

Ответы:

1. Поправка вносится в характеристики аналога со знаком плюс.
2. Поправка вносится в характеристики объекта оценки со знаком минус.
3. Поправка вносится в характеристики аналог со знаком минус.
4. Поправка вносится в характеристики объект оценки со знаком плюс.

857. Вопрос: В рамках сравнительного анализа оценщик должен:

- I. Выбрать единицы сравнения
- II. Провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по некоторым элементам сравнения.
- III. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано только одна единица сравнения.
- IV. Обосновать отказ от использования других единиц сравнения.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. II и III.
4. I и IV.

858. Вопрос: При анализе информации по объекту-аналогу выяснилось, что покупателю была предоставлена продавцом беспроцентная рассрочка на 11 месяцев. Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

1. Корректировка со знаком плюс.
2. Корректировка будет со знаком минус.
3. Корректировка не нужна, поскольку ссуда предоставлена продавцом.

4.Корректировка не нужна: поскольку рассрочка предоставлена на срок до одного года.

859. Вопрос: При анализе информации по объекту-аналогу выяснилось, что аналог обременен долгосрочным договором аренды, причем ставка аренды по этому договору выше текущих рыночных ставок аренды. Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна, поскольку арендная плата выше рыночных показателей.
- 4.Корректировка не нужна, поскольку в данном случае договор аренды не является обременением.

860. Вопрос: Каким показателем выражается среднестатистическое отношение рыночной цены к потенциальному или действительному валовому доходу определенного типа недвижимости?

Ответы:

- 1.Ставкой дисконтирования.
- 2.Валовым рентным множителем.
- 3.Ставкой капитализации.
- 4.Ни один из ответов не является верным.

861. Вопрос: Какой метод используется для определения корректировок при использовании сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости?

Ответы:

- 1.Метод парных продаж.
- 2.Метод прямого анализа характеристик.

3.Метод экспертной оценки.

4.Все вышеперечисленные.

862. Вопрос: В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, какой метод может быть использован для оценки земельных участков при условии наличия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок?

Ответы:

1.Метод выделения.

2.Метод выделения и метода распределения.

3.Метод распределения.

4.Метод капитализации земельной ренты.

863. Вопрос: Выделите факторы стоимости, являющиеся элементами сравнения при оценке земельных участков:

I. Местоположение и окружение.

II. Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (к примеру, платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер).

III. Физические характеристики (к примеру, рельеф, площадь, конфигурация).

IV. Местоположение, окружение, условия платежа при совершении сделок с земельными участками.

Ответы:

1.I.

2.II.

3. II и III.

4. Все перечисленное.

864. Вопрос: В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, для какого показателя могут быть определены корректировки цен аналогов по элементам сравнения при оценке земельных участков?

Ответы:

1. Для цены единицы измерения в денежном выражении.
2. Для цены аналога в целом в денежном выражении.
3. Для цены единицы измерения в процентном выражении.
4. Все перечисленное.

865. Вопрос: Какие факторы учитываются в составе факторов стоимости при оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003 г. № 1102-р²⁶?

Ответы:

1. Период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды и величина арендной платы, предусмотренная договором аренды.
2. Порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды.
3. Необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды.

²⁶ В соответствии с письмом Минюста России от 6 мая 2003 г. № 07/4533-ЮД распоряжение возвращено без регистрации.

4. Все перечисленное.

866. Вопрос: При анализе информации по объекту-аналогу выяснилось, что покупателю была предоставлена продавцом рассрочка на 3 года под 12%. Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

1. Корректировка со знаком плюс.
2. Корректировка будет со знаком минус.
3. Корректировка не нужна, поскольку ссуда предоставлена продавцом.
4. Не хватает данных.

867. Вопрос: При анализе информации по объекту-аналогу выяснилось, что аналог обременен долгосрочным договором аренды, причем ставка аренды по этому договору равна текущим рыночным ставкам аренды. Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

1. Корректировка со знаком плюс.
2. Корректировка будет со знаком минус.
3. Корректировка не нужна, поскольку в данном случае договор аренды не является обременением.
4. Не хватает данных.

868. Вопрос: При анализе информации по объекту-аналогу выяснилось, что покупателю была предоставлена продавцом рассрочка на три года под 16%. Рыночная процентная ставка по кредитам на срок от трех до пяти лет составляет 14%. Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

1. Корректировка со знаком плюс.
2. Корректировка будет со знаком минус.

- 3.Корректировка не нужна, поскольку ссуда предоставлена продавцом.
- 4.Не хватает данных.

869. Вопрос: При анализе информации по объекту-аналогу выяснилось, что аналог обременен долгосрочным договором аренды, оставшийся срок аренды - 4 года. По договору аренды предусмотрена следующая величина арендных платежей:

- 1 год - 350 000;
- 2 год - 380 000;
- 3 год - 400 000;
- 4 год - 420 000.

Текущая рыночная арендная плата составляет 350 000, ожидается рост рынка аренды на 10% ежегодно. Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна, поскольку в данном случае договор аренды не является обременением.
- 4.Не хватает данных.

870. Вопрос: При анализе информации по объекту-аналогу выяснилось, что аналог обременен долгосрочным договором аренды, причем ставка аренды по этому договору ниже текущих рыночных ставок аренды. Как будет скорректирована цена аналога?

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна, поскольку арендная плата выше рыночных показателей.

4.Корректировка не нужна, поскольку в данном случае договор аренды не является обременением.

871. Вопрос: При анализе информации по объекту-аналогу выяснилось, что аналог обременен долгосрочным договором аренды, оставшийся срок аренды - 4 года. По договору аренды предусмотрена следующая величина арендных платежей:

- 1 год - 350 000;
- 2 год - 380 000;
- 3 год - 400 000;
- 4 год - 420 000.

Текущая рыночная арендная плата составляет 350 000, ожидается рост рынка аренды на 5% ежегодно. Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна, поскольку в данном случае договор аренды не является обременением.
- 4.Не хватает данных.

872. Вопрос: При анализе информации по объекту-аналогу выяснилось, что аналог обременен долгосрочным договором аренды, оставшийся срок аренды - 4 года. По договору аренды предусмотрена следующая величина арендных платежей:

- 1 год - 350 000;
- 2 год - 380 000;
- 3 год - 400 000;
- 4 год - 420 000.

Текущая рыночная арендная плата составляет 340 000, ожидается рост рынка аренды на 10% ежегодно. Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна, поскольку в данном случае договор аренды не является обременением.
- 4.Не хватает данных.

873. Вопрос: Объект-аналог был продан год назад. За этот год уровень инфляции составил 8%. Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна, поскольку в данном случае договор аренды не является обременением.
- 4.Не хватает данных.

874. Вопрос: Объект-аналог был продан год назад. За этот год индекс инфляции составил 1,08 Индекс изменения цен в строительстве 1,12. Как будет скорректирована цена аналога на дату продажи?

Ответы:

- 1.Плюс 8%.
- 2.Плюс 12% .
- 3.Плюс 10% .
- 4.Не хватает данных.

875. Вопрос: Объект-аналог офисное помещение было продано год назад. За этот год индекс инфляции составил 1,08 Индекс изменения цен в строительстве 1,12. Рост цен на рынке жилья 10%.

Как будет скорректирована цена аналога на дату продажи?

- 1.Плюс 8%.
- 2.Плюс 12%.
- 3.Плюс 10%.
- 4.Не хватает данных.

876. Вопрос: Объект-аналог офисное помещение было продано год назад. За этот год индекс инфляции составил 1,08 Индекс изменения цен в строительстве 1,12. Цены на рыке коммерческой недвижимости не изменились. Как будет скорректирована цена аналога на дату продажи?

Ответы:

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна.
- 4.Не хватает данных.

877. Вопрос: Объект-аналог офисное помещение было продано год назад. За этот год начался кризис и уровень безработицы вырос на 30%, индекс инфляции составил 1,08. Как будет скорректирована цена аналога на дату продажи?

Ответы:

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна.
- 4.Не хватает данных.

878. Вопрос: Объект-аналог оцениваемой квартиры был продан год назад. За этот год в связи с закрытием ряда предприятий за счет и переселением населения в другие регионы страны общая численность населения уменьшилась на 15%, индекс инфляции составил 1,08.

Как будет скорректирована цена аналога на дату продажи?

Ответы:

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна.
- 4.Не хватает данных.

879. Вопрос: По части оцениваемого земельного участка проходит газопровод, в связи с чем установлен частный сервитут. Плата за сервитут не установлена. Аналог объекта оценки свободен от обременений.

Как будет скорректирована цена аналога?

Ответы:

- 1.Корректировка со знаком плюс.
- 2.Корректировка будет со знаком минус.
- 3.Корректировка не нужна, поскольку в данном случае аналог не обременен.
- 4.Не хватает данных.

880. Вопрос: По части оцениваемого земельного участка проходит газопровод, в связи с чем установлен частный сервитут. По договору собственнику этого участка выплачивается плата за пользование участком в размере 1 500 000 рублей в год. Аналог объекта оценки - свободен от обременений. Будет ли равна нулю корректировка цены объекта-аналога на наличие сервитута?

Ответы:

1. Нет, поскольку сервитут является обременением.
2. Да, поскольку установлена плата за пользование участком.
3. Да, если установленная плата адекватно компенсирует потери собственника.
4. Не хватает данных.

881. Вопрос: Объект-аналог офисное помещение было продано год назад. За этот год ставки аренды не изменились, валовый рентный мультипликатор снизился. Индекс инфляции составил 1,08. Как будет скорректирована цена аналога на дату продажи?

Ответы:

1. Корректировка со знаком плюс.
2. Корректировка будет со знаком минус.
3. Корректировка не нужна.
4. Не хватает данных.

882. Вопрос: Корректировка к цене аналога на местоположение составила минус 8%, а на дату продажи плюс 3%. Определите итоговую корректировку, если считать, что элементы сравнения влияют независимо друг от друга на стоимость объекта.

Ответы:

1. Плюс 5%.
2. Минус 5%.
3. Плюс 4,76%.
4. Минус 5,24%.

883. Вопрос: Корректировка к цене аналога на местоположение составила плюс 8%, а на дату продажи минус 3%. Определите итоговую

корректировку, если считать, что элементы сравнения влияют независимо друг от друга на стоимость объекта.

Ответы:

1. Плюс 5%.
2. Минус 5%.
3. Плюс 4,76%.
4. Минус 5,24%.

884. Вопрос: Корректировка к цене аналога на местоположение составила минус 8%, а на дату продажи плюс 3%. Определите итоговую корректировку, если считать, что элементы сравнения влияют зависимо друг от друга на стоимость объекта.

Ответы:

1. Плюс 5%.
2. Минус 5%.
3. Плюс 4,76%.
4. Минус 5,24%.

885. Вопрос: Корректировка к цене аналога на местоположение составила плюс 8%, а на дату продажи минус 3%. Определите итоговую корректировку, если считать, что элементы сравнения влияют зависимо друг от друга на стоимость объекта.

Ответы:

1. Плюс 5%.
2. Минус 5%.
3. Плюс 4,8%.
4. Минус 5,2%.

886. Вопрос: Корректировка к цене аналога на тип здания составила минус 12%, а на состояние инженерных коммуникаций минус 6%. Определите итоговую корректировку, если считать, что элементы сравнения влияют независимо друг от друга на стоимость объекта.

1. Плюс 18%.
2. Минус 18%.
3. Плюс 17,3%.
4. Минус 17,3%.

887. Вопрос: Объект аналог хуже оцениваемого здания по техническому состоянию, что оценивается в 7%, и лучше по планировке, что дает разницу в стоимости в 4%. Определите итоговую корректировку, если считать, что элементы сравнения влияют независимо друг от друга на стоимость объекта.

Ответы:

1. Плюс 2,7%.
2. Минус 3,3%.
3. Плюс 3%.
4. Минус 3%.

888. Вопрос: В аналогичном офисном здании 40% помещений выходит окнами на свалку, что приводит к снижению чистого дохода по объекту-аналогу на 10%. Определите корректировку.

Ответы:

1. Плюс 10%.
2. Плюс 4%.
3. Минус 10%.
4. Минус 4%.

889. Вопрос: В аналогичном офисном здании 40% помещений выходит окнами на свалку, что приводит к снижению арендной ставки для этих помещений на 20%. Валовой рентный мультипликатор для такого типа объектов составляет 8. Определите корректировку.

Ответы:

1. Минус 8%
2. Плюс 8,7%
3. Плюс 8%
4. Не хватает данных

890. Вопрос: Валовой рентный мультипликатор рассчитывается:

I. Делением цены продажи на потенциальный или действительный валовой доход.

II. Делением чистого операционного дохода на цену продажи.

III. Делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход.

IV. Делением действительного валового дохода на цену продажи.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. III и IV.
4. IV.

891. Вопрос: Как называется показатель, используемый в рамках доходного подхода при оценке недвижимости, обеспечивающий возврат первоначальных инвестиций?

Ответы:

1. Ставка доходности инвестора.
2. Коэффициент капитализации.

3. Норма возврата капитала.

4. Норма отдачи на капитал.

892. Вопрос: В рамках доходного подхода при оценке недвижимости коэффициент капитализации может быть определен:

I. С учетом возмещения капитальных затрат.

II. Методом связанных инвестиций.

III. Методом рыночной экстракции.

IV. Методом Элвуда.

Ответы:

1. I и IV.

2. I, II и IV.

3. I, III и IV.

4. Все перечисленное.

893. Вопрос: Метод капитализации дохода для оценки недвижимости целесообразно использовать в случае, когда:

I. Ожидается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих.

II. Объект вышел на стабильный уровень рентабельности.

III. Можно с достаточной долей достоверности оценить будущие денежные потоки.

IV. Ожидается, что будущие денежные потоки приблизительно будут равны текущим.

Ответы:

1. I и III.

2. IV.

3. II, III и IV.

4. III и IV.

894. Вопрос: При V =стоимость, I =доход, R =ставка капитализации правильным является выражение:

I. $V = I / R$.

II. $I = R * V$.

III. $R = I / V$.

IV. $I = R / V$.

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I, II и III.

4. Все перечисленное.

895. Вопрос: Каким образом при использовании метода капитализации дохода определяется рыночную стоимость недвижимости?

Ответы:

1. Корректировки размера рыночной премии.

2. Конвертации дохода за один год.

3. Расчета дисконтного дохода.

4. Суммирования текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости реверсии.

5. Корректировки размера рыночной премии и суммирования текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости реверсии.

896. Вопрос: Метод капитализации дохода не используется для оценки недвижимости в случае, когда:

I. Отсутствует информация об арендных ставках.

II. Объект оценки недостроен.

III. Объект оценки пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств.

IV. Объект оценки не вышел на уровень стабильных доходов.

Ответы:

1. IV.

2. III и IV.

3. I, II и III.

4. Все перечисленное.

897. Вопрос: Каким образом может быть рассчитан общий коэффициент капитализации объекта недвижимости?

Ответы:

1. Коэффициенты капитализации для земли и улучшения могут быть взвешены в соответствии с их долей в общей стоимости объекта.

2. Путем суммирования коэффициента капитализации для земли и коэффициента капитализации для улучшения.

3. Методом остатка.

4. Ничего из перечисленного.

898. Вопрос: Как называется показатель, используемый для конвертации годового дохода в стоимость в методе прямой капитализации для оценки недвижимости?

Ответы:

1. Норма возврата капитала.

2. Ставка доходности инвестора.

3. Коэффициент капитализации.

4. Ставка дисконтирования.

899. Вопрос: Принцип ожидания при оценке доходной недвижимости выражен следующим:

I. Стоимость объекта недвижимости определяется текущей стоимостью всех его будущих доходов.

II. Стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью всех его доходов от даты ввода в эксплуатацию до даты оценки.

III. Стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью доходов от сдачи в аренду объекта на периоде времени его окупаемости.

IV. Стоимость объекта недвижимости определяется стоимостью затрат на приобретение объекта с аналогичной доходностью.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. III и IV.

4. IV.

900. Вопрос: При оценке недвижимости в рамках доходного подхода применяется:

I. Метод рекапитализации.

II. Метод капитализации доходов.

III. Метод средневзвешенных затрат на капитал.

IV. Метод дисконтирования денежных потоков.

Ответы:

1. I.

2. II и IV.

3. I и IV.

4. III.

901. Вопрос: Чему равна стоимость объекта недвижимости при использовании метода капитализации дохода?

Ответы:

1. Чистому операционному доходу за один временной период, деленному на ставку капитализации.

2. Чистому операционному доходу за один временной период, умноженному на валовый рентный мультипликатор.

3. Действительному валовому доходу, деленному на рентный мультипликатор.

4. Чистому операционному доходу на периоде экономической жизни объекта, деленному на ставку капитализации.

902. Вопрос: Метод капитализации доходов применим для оценки стоимости объекта недвижимости, если:

I. Потоки доходов стабильны длительный период времени.

II. Потоки доходов возрастают устойчивыми темпами.

III. Потенциальный валовый доход растет с постоянным темпом роста и операционные расходы не уменьшаются.

IV. Валовый доход существенно больше операционных расходов на протяжении экономической жизни объекта.

Ответы:

1. III.

2. I и II.

3. III и IV.

4. IV.

903. Вопрос: В рамках доходного подхода при оценке недвижимости к расходам на замещение (резерв на замещение) относятся:

I. Расходы на периодические ремонты.

II. Затраты на капитальный ремонт здания.

III. Расходы на реконструкцию здания и замену устаревшего технологического оборудования на современное.

IV. Расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся элементов конструкции и оборудования здания.

Ответы:

1. I и II.
2. II.
3. III.
4. IV.

904. Вопрос: Резерв на замещение при расчете годового чистого операционного дохода при оценке недвижимости определяется:

I. Как стоимость капремонта здания, деленная на длительность периода между ремонтами.

II. Как стоимость замещения быстроизнашивающихся элементов здания, деленная на срок жизни этих элементов.

III. Как стоимость замещения быстроизнашивающихся элементов здания, умноженная на фактор фонда возмещения с учетом процентной ставки накопления.

IV. Как стоимость капремонта здания, умноженная на фактор фонда возмещения с учетом банковской кредитной ставки.

Ответы:

1. I.
2. II и III.
3. III.
4. IV.

905. Вопрос: При определении стоимости объекта недвижимости по методу капитализации доходов норма возврата капитала рассчитывается с учетом:

- I. Нормативного срока службы здания.
- II. Оставшегося срока полезной жизни здания.

III. Типичного срока эксплуатации здания.

IV. Типичного срока окупаемости объекта недвижимости.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. III.

4. IV.

906. Вопрос: Каково соотношение ставок капитализации для земельного участка и для расположенного на нем здания (сооружения)?

Ответы:

1. Обе ставки капитализации всегда равны между собой.

2. Ставка капитализации для земельного участка меньше ставки капитализации для здания (сооружения) на премию за риски инвестиций.

3. Ставка капитализации для здания (сооружения) больше ставки капитализации для земельного участка на норму возврата капитала.

4. Ставка капитализации для здания (сооружения) рассчитывается через ставку капитализации для земельного участка и норму возврата капитала с учетом соотношения стоимостей здания (сооружения) и земельного участка.

907. Вопрос: Что понимается под чистым операционным доходом в рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом?

Ответы:

1. Потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением других доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

2. Действительный валовый доход за вычетом операционных расходов за год.

3. Доход, который можно получить от недвижимости при 100-процентном ее использовании без учета расходов и потерь.

4. Ни один ответ не является правильным.

908. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом операционные расходы это:

I. Расходы, необходимые для нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

II. Расходы на уплату налогов и сборов.

III. Расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, если предметом деятельности организации является участие в уставных капиталах других организаций.

IV. Штрафы, пени и иные санкции за нарушение договорных и долговых обязательств, судебные и арбитражные расходы.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. III.

4. IV.

5. I и IV.

909. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом операционные расходы делятся на следующие группы расходов:

I. Условно-постоянные.

II. Условно-переменные, или эксплуатационные.

III. –Расходы на замещение, или резервы.

IV. Все перечисленные.

Ответы:

1. II.

2. II и III.

3. I и III.

4. IV.

910. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом в составе операционных расходов учитываются расходы:

I. На выплату заработной платы обслуживающему персоналу.

II. На уплату налога на имущество.

III. На управление.

IV. Экономическая и налоговая амортизация.

Ответы:

1. Все перечисленное.

2. I, II и IV.

3. I, III и IV.

4. I, II и III.

911. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом расходы, не учитываемые в составе операционных расходов, - это:

I. Расходы на обеспечение безопасности.

II. Коммунальные расходы.

III. Расходы на обслуживание кредита.

IV. Страховые взносы.

Ответы:

1. I и III.

2. II и IV.

3. III.

4. I и IV.

912. Вопрос: Как определяется коэффициент капитализации в рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом?

Ответы:

1. Как отношение чистого операционного дохода за весь период владения к текущей стоимости объекта.

2. Как отношение потенциального валового дохода за год к текущей стоимости объекта.

3. Как отношение действительного годового валового дохода к стоимости объекта.

4. Как отношение чистого годового операционного дохода к текущей стоимости объекта.

913. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом коэффициент капитализации может быть равен:

I. Ставке доходности на инвестиции + норме возврата капитала.

II. Ставке дисконтирования.

III. Взвешенной сумме ставок на собственный капитал и заемный капитал.

IV. Норме возврата капитала.

Ответы:

1. I и IV.

2. I, II и IV.

3. I, II и III.

4. Все перечисленное.

914. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом ставка доходности на инвестиции включает следующие компоненты:

I. Безрисковую ставку.

II. Премию за риск вложения в недвижимость.

III. Премию за низкую ликвидность недвижимости.

IV. Премию за инвестиционный менеджмент.

Ответы:

1. I и IV.

2. I, II и IV.

3. I, III и IV.

4. Все перечисленное.

915. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом ставка дисконтирования может быть определена:

I. Методом кумулятивного построения.

II. Методом сравнения альтернативных инвестиций.

III. Методом выделения.

IV. Методом рыночной экстракции.

Ответы:

1. I и IV.

2. I, II и IV.

3. I, III и IV.

4. Все перечисленное.

916. Вопрос: Как соотносится коэффициент капитализации со ставкой дисконтирования в рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом?

Ответы

1. Коэффициент капитализации больше ставки дисконтирования.

2. Коэффициент капитализации меньше ставки дисконтирования.

3. Коэффициент капитализации равен ставке дисконтирования.

4. Все перечисленное.

917. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом возможность случайной потери потребительской стоимости объекта недвижимости учитывается:

I. Безрисковой ставкой.

II. Премией за риск вложения в недвижимость.

III. Премией за низкую ликвидность недвижимости.

IV. Премией за инвестиционный менеджмент.

Ответы:

1. I.

2. II и IV.

3. III.

4. Все перечисленное.

918. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом потенциальный валовый доход - это:

I. Доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

II. Доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей.

III. Доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и операционных расходов.

IV. Доход, который можно получить от перепродажи объекта недвижимости

Ответы:

1. I.

2. II и IV.

3. III.

4. Все перечисленное.

919. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом действительный валовый доход это:

I. Доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

II. Доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Ш. Доход, который можно получить от эксплуатации недвижимости за вычетом потерь от недоиспользования площадей и операционных расходов, необходимых для его содержания и эксплуатации.

IV. Доход, который можно получить от перепродажи объекта недвижимости.

Ответы:

1. I.
2. II и IV.
3. III и IV.
4. Все перечисленное.

920. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом превышает ли величина потенциального валового дохода величину действительного валового дохода?

Ответы:

1. Превышает.
2. Не превышает.
3. Это одинаковые показатели и они равны.
4. Величины несопоставимы, так как используются в разных оценочных подходах.

921. В рамках оценки объекта недвижимости доходным подходом коэффициент недоиспользования площадей зависит:

- I. От общеэкономической ситуации.
- II. От соотношения спроса и предложения на недвижимость на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.
- III. От типа недвижимого имущества.
- IV. От величины ставки капитализации

Ответы:

1. I.

2. I и II.

3. I, II и III.

4. Все перечисленное.

922. Вопрос: Укажите виды арендных ставок для объекта недвижимости:

I. Акционерная.

II. Рыночная.

III. Контрактная (договорная).

IV. Ликвидационная.

Ответы:

5. I.

6. II.

7. II и III.

8. Все перечисленное.

923. Вопрос: Рыночная арендная ставка за объект недвижимости -это:

I. Ставка, установленная кредитной организацией.

II. Наиболее вероятная величина арендной платы, за которую типичный арендатор согласился бы сдать, а типичный арендатор взять имущество в аренду.

III. Ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости.

IV. Ставка, указанная в нормативном акте.

V. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I.

2. II и III.

3. IV.

4. V.

5.П.

924. Вопрос: Величина арендной ставки за объект недвижимости, как правило, зависит:

- I. От местоположения объекта.
- II. От физического состояния объекта.
- III. От срока аренды объекта.
- IV. От коэффициента соотношения собственных и заемных средств.

Ответы:

- 1. II.
- 2. Все перечисленное.
- 3. I и II.
- 4. I, II и III.

925. Вопрос: В рамках оценки объекта недвижимости метод дисконтированных денежных потоков применяется в случае, когда:

- I. Будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих.
- II. Потоки доходов и расходов носят сезонный характер.
- III. Оцениваемая недвижимость - государственное образовательное учреждение (школа для младших классов).
- IV. Объект недвижимости строится или вводится в строй.

Ответы:

- 1. I.
- 2. II.
- 3. III и IV.
- 4. I, II и IV.

926. Вопрос: Какой вид имеет формула для определения стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, если PV - текущая стоимость, ЧОД - чистый операционный доход, $R_{\text{кап}}$ - ставка

капитализации, C_i - денежный поток i -го периода, r - ставка дисконтирования, M - стоимость реверсии, n - количество лет в прогнозном периоде?

Ответы:

$$1. PV = \sum C_i / (1+r)^i.$$

$$2. PV = M / (1+r)^n.$$

$$3. PV = \text{ЧОД} / R_{\text{кап.}}$$

$$4. PV = \sum C_i / (1+r)^i + M / (1+r)^n.$$

927. Вопрос: Для применения метода дисконтированных денежных потоков для определения рыночной стоимости недвижимости необходимы следующие данные:

- I. Длительность прогнозного периода.
- II. Срок экономической жизни объекта.
- III. Прогнозные величины денежных потоков.
- IV. Ставка дисконтирования.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. IV.

4. I, II, III и IV.

928. Вопрос: При использовании метода дисконтированных денежных потоков в стоимость недвижимости преобразуется:

- I. Доход за один временной период.
- II. Доход за ряд прогнозных лет.
- III. Выручка от перепродажи в конце прогнозного периода.
- IV. – Нет ответа.

Ответы:

1. IV.

2. II.

3. I.

4. II и III.

929. Вопрос: При оценке недвижимости к резерву на замещение в рамках применения доходного подхода относятся расходы на периодическую замену:

I. Инженерных систем здания и оборудования.

II. Отделочных покрытий здания.

III. Конструкций здания.

IV. Короткоживущих элементов.

V. Все из перечисленного.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. IV и V.

4. IV.

930. Вопрос: Какие параметры необходимо учитывать при расчете резерва на замещение в рамках доходного подхода при оценки недвижимости:

I. Стоимость короткоживущих элементов.

II. Продолжительность их срока полезной жизни.

III. Проценты, начисляемые на аккумулируемые на счете средства.

IV. Все из перечисленного.

Ответы:

1. I и II.

2. II.

3. III.

4. IV.

931. Вопрос: Каким будет чистый операционный доход, если не учесть резерв на замещение в рамках доходного подхода при оценке недвижимости?

Ответы:

1. Существенно заниженным.
2. Немного заниженным.
3. Завышенным.
4. Останется без изменений.

932. Вопрос: В рамках доходного подхода при оценке недвижимости норма возврата капитала – это показатель:

- I. Отражающий погашение суммы первоначального вложения.
- II. Отражающий доход на инвестиции.
- III. Равный ставке дисконтирования.
- IV. Отражающий расходы на замещение.

Ответы:

1. I.
2. II.
3. I и III.
4. IV.

933. Вопрос: В рамках доходного подхода при оценки недвижимости метод Инвуда предполагает, что:

I. Возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями.

II. Норма возврата инвестиций как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям.

III. Инвестиции являются настолько прибыльными, что возможность реинвестирования по той же ставке процента, что и у первоначального

вложения, считается маловероятной. Для реинвестируемых средств возможно получение дохода по более низкой, «безрисковой» ставке процента.

IV. Нет правильного ответа.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. I и III.

4. I и IV.

934. Вопрос: В рамках доходного подхода при оценке недвижимости метод Хоскольда предполагает:

I. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции.

II. Прямолинейный возврат капитала.

III. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента.

IV. Возврат основной суммы ежегодно равными частями.

Ответы:

1. I.

2. II.

3. III.

4. I и IV.

935. Вопрос: Когда в рамках доходного подхода при оценке недвижимости целесообразно использовать метод Ринга?

Ответы:

1. Когда ожидается, что поток доходов будет систематически снижаться, а возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями.

2. Когда ожидается, что поток доходов будет равномерно повышаться, а возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями.

3. Когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы.

4. Когда ожидается, что поток доходов будет равномерно повышаться, а возмещение основной суммы будет осуществляться неравными частями.

936. Вопрос: В каком случае в рамках доходного подхода при оценке недвижимости коэффициент капитализации не включает надбавку на возмещение капитала?

Ответы:

1. Если перепродажа актива произойдет по цене, меньшей суммы первоначальных инвестиций, и прогнозируется поступлений равновеликих доходов.

2. Если перепродажа актива произойдет по цене, равной сумме первоначальных инвестиций, и прогнозируется поступлений равновеликих доходов.

3. Если перепродажа актива произойдет по цене, большей суммы первоначальных инвестиций, и прогнозируется поступлений равновеликих доходов.

4. Если перепродажа актива произойдет по цене, равной сумме первоначальных инвестиций, но прогнозируется поступлений разновеликих доходов.

937. Вопрос: В рамках доходного подхода при оценке недвижимости аннуитетный метод возмещения капитала - это:

- I. Метод Ринга.
- II. Метод Инвуда.
- III. Метод Хоскольда.
- IV. метод Элвуда.

Ответы:

1. I и II.
2. II и III.

3. III и IV.

4. II.

938. Вопрос: Какая формула используется для расчета нормы возврата методом Инвуда в рамках доходного подхода при оценке недвижимости?

Ответы:

1. $I/(1-1/(1+i)^n)$ (взнос на амортизацию единицы).

2. $I/((1+i)^n-1)$ (фактор фонда возмещения).

3. $1/n$.

4. $I/(1+i)^n$ (текущая стоимость единицы).

939. Вопрос: Какая формула используется для расчета нормы возврата методом Ринга в рамках доходного подхода при оценке недвижимости?

Ответы:

1. $I/(1-1/(1+i)^n)$ (взнос на амортизацию единицы).

2. $I/((1+i)^n-1)$ (фактор фонда возмещения).

3. $1/n$.

4. $I/(1+i)^n$ (текущая стоимость единицы).

940. Вопрос: Что понимается под реверсией в рамках доходного подхода при оценке недвижимости?

Ответы:

1. Текущая стоимость денежных потоков в прогнозный период.

2. Стоимость будущей продажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

3. Суммарные процентные выплаты по кредиту на протяжении прогнозного и постпрогнозного периодов.

4. Затраты на устранение физического износа объекта оценки.

941. Вопрос: Какова стоимость объекта недвижимости при следующих условиях: чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости

50 000 руб., требуемая инвестором норма дохода на инвестиции в подобные объекты 15%, оставшийся срок экономической жизни 20 лет, стоимость земельного участка 30 000 руб.? Стоимость участка предполагается неизменной в течение всего срока жизни объекта. Использовать линейный закон возмещения стоимости улучшений (метод Ринга).

Ответы:

1. 257500.
2. 333000.
3. 160000.
4. 80000.

942. Вопрос: Финансирование осуществляется на 70% за счет собственных средств и на 30% за счет кредита. Требования доходности для привлеченных средств - 6 %, а для собственных - 16%. Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

Ответы:

1. 13%.
2. 22%.
3. 16%.
4. 6%.

943. Вопрос: Рассчитать действительный валовой доход (ДВД) от аренды для офисного объекта недвижимости: площадь офисных помещений (S) 400 кв. м. коридорный коэффициент (соотношение арендуемой площади и фактически используемой) - 1,1, арендная ставка - 300 руб./ кв. м/ в год, среднегодовой коэффициент заполнения площадей - 90%, потери от недосбора арендных платежей - 5%.

Ответы:

1. 1 202 600 руб.
2. 112 860 руб.
3. 12 340 руб.

5. 9 400 руб.

944. Вопрос: Чистый операционный доход от объекта недвижимости (земля + улучшения) составляет 100 000 руб. в год, стоимость строительства аналогичного объекта в текущих ценах 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12%. Рассчитать стоимость объекта недвижимости.

Ответы:

1. 900 000 руб.
2. 1 500 000 руб.
3. 600 000 руб.
4. 504 000 руб.

945. Вопрос: Рассчитать ставку капитализации единого объекта недвижимости (ЕОН), если рыночная норма доходности на инвестиции в аналогичные объекты недвижимости составляет 16%, оставшийся срок экономической жизни объекта - 10 лет, доля земли в стоимости для аналогичных объектов - 30%. Использовать модель Инвуда.

Ответы:

1. 16%.
2. 6%.
3. 19%.
4. 40%.

946. Вопрос: Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., ставка капитализации - 10%. Рассчитать стоимость объекта недвижимости.

Ответы:

- 1.1 000000 руб.
2. 11000000 руб.
3. 1200000 руб.
4. 9800000 руб.

947. Вопрос: Данные анализа рынка объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому: аналог 1 может быть продан по цене 100 000 руб., приносит чистый операционный доход (ЧОД) в размере 5000 руб. аналог 2 - по цене 250 000 руб., ЧОД - 15 000 руб. аналог 3 - по цене 80 000 руб., ЧОД - 3 500 руб. Весовые коэффициенты аналогов: 0,35, 0,2, 0,45 соответственно. Рассчитать коэффициент капитализации для оцениваемого объекта недвижимости.

Ответы:

1. 66,7%.
2. 30%.
3. 10,3%.
4. 4,92%.

948. Вопрос: На участке имеется офисно-торговое здание, по своим эксплуатационным характеристикам соответствующее современным требованиям. Стоимость строительства здания в текущих ценах – 100 млн. руб., эффективный возраст - 20 лет, срок экономической жизни - 50 лет. Здание имеет выгодное месторасположение и практически полностью загружено арендаторами, чистый операционный доход (ЧОД) от арендного бизнеса 10 млн. руб. в год. Рассчитать стоимость земельного участка при наиболее эффективном использовании, совпадающем с текущим использованием при ставке капитализации, определенной методом рыночной экстракции, равной 10%.

Ответы:

1. 70 млн. руб.
2. 150 млн. руб.

3. 40 млн. руб.

4. 20 млн. руб.

949. Вопрос: Согласно заключенному арендному договору объект приносит арендодателю доход в размере 900 900 руб. в месяц с уплатой в конце каждого периода. Какова текущая стоимость потока дохода от сдачи объекта в аренду, если ставка дисконтирования равна 12%, договор заключен на 5 лет?

Ответы:

1. 137 537 500 руб.

2. 40 500 000 руб.

3. 750 000 руб.

4. 1 247 543 руб.

950. Вопрос: Определить ипотечную постоянную для кредита, выданного на 20 лет по ставке 16% с ежеквартальными платежами в конце кварталов.

Ответы:

1. 79,17.

2. 1,92.

3. 0,20.

4. 29,69.

951. Вопрос: Для складской недвижимости валовый рентный мультипликатор равен 2, рыночная арендная ставка 500 руб./мес. за кв. м., площадь склада - 500 кв.м., потери от недоиспользования - 10%. Оценить склад на основе действительного валового дохода.

Ответы:

1. 5,4 млн. руб.

2. 2,7 млн. руб.

3. 6 млн. руб.

4. 2,5 млн. руб.
