

1. Система собственности, в которой доступ к редким ресурсам регламентируется с помощью ссылок на интересы общества в целом, называется ... системой
общей (коммунальной)
государственной (коллективной)
частной

2. Залоговая стоимость недвижимости – это ...

* денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение

*вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции

*стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика

*совокупность естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования

3. Согласно теореме Коуза, ...

экономика – это саморегулируемый объект исследования, поэтому собственность перетекает к агенту, который ценит ее выше

в спорных ситуациях транзакционные издержки должны быть возложены на ту сторону, для которой они ниже, минимизируя транзакционные издержки и соответственно максимизируя богатство общества

в условиях положительных транзакционных издержек распределение прав собственности имеет значение

4. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации – это ...

сравнение оцениваемого объекта с объектом-аналогом

прибавление к базовой безрисковой ставке процента поправки на различные виды риска
сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения

5. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится ...

по обязательствам взыскания на имущество

при отчуждении недвижимого имущества в связи с изъятием участка

при передаче другим лицам правомочий на владение

при передаче в залог

6. К инвестиционным ситуациям, возможным и решаемым при использовании земельных участков, относится ситуация, когда ...

имеется свободный земельный участок

инвестор предлагает вкладывать капитал в разработку нефтяного месторождения

инвестор ищет оптимальное сочетание земли и пользователя

инвестор предлагает инвестировать строительство жилья в водоохраной зоне

7. Сторонники консервативного направления по отношению к вмешательству государства в экономику: ...

Дж. Гэлбрейт, Дж. М. Бьюкенен, Р. Лукас Дж. М. Кейнс,

М. Фридмен, М. Алле

М. Фридмен, Л. фон Мизес, Ф. фон Хайек, М. Алле

8. В стандартах оценки формулируется определение ...

- *требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика
- *методических требований к процедурам оценки требований
- *к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью
- *требований, применяемых к методу прямой капитализации

9. Управление недвижимым имуществом осуществляется ...

- *государством (через механизм купли-продажи, аренды)
- *региональными органами управления на основании федеральных и местных законов, указов, постановлений
- *городскими, районными, сельскими органами власти через управление пакетами акций, конкурсами, выдачу лицензий

10. Свойство расширяемости полного набора прав собственности подразумевает ...

- *распространение частной собственности на все существующие
- *расщепление права собственности на отдельные правомочия и образование из них новых комбинаций
- *ресурсы – как настоящие, так и будущие
- *отсутствие ограничений на свободную продажу и передачу правомочий

11. Выделяют ... текущие операционные расходы

- временные
- постоянные
- переменные
- функциональные

12. Страховая стоимость недвижимости – это ...

- *стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика
- *денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости
- *вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции
- *денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение

13. Высокая вероятность достижения государством результатов, отличных от намеченных, связана с ...

- несоответствием доходов и расходов
- неравномерным распределением ресурсов
- ростом информационных издержек вслед за развитием государства
- отсутствием четких критериев эффективности деятельности

14. В государственной собственности РФ находятся ...

- *предприятия, имущественные комплексы и иное имущество, обеспечивающее самостоятельность территории
- *средства производства в промышленности
- *объекты отраслей, обеспечивающих жизнедеятельность народного хозяйства России в целом и развитие других отраслей народного хозяйства
- *ресурсы континентального шельфа и морской экономической зоны

- *золотой запас, алмазный и валютный фонды, страховые, резервные и иные фонды
- *объекты оборонного производства и объекты, составляющие основу национального богатства страны
- *средства бюджета РФ
- *имущество органов власти и управления РФ, государственные банки

15. Расчет страховой стоимости основан на ...

- *остаточной стоимости замещения
- *субъективной оценке дисконтированных издержек и доходов инвестора
- *первоначальной стоимости
- *остаточной стоимости распределения

16. Рыночная стоимость недвижимости – это ...

- *совокупность естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования
- *количественное соотношение, выражающее стоимость одного товара через стоимость другого
- *денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение
- *вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции

17. Права принадлежности объекта определенному субъекту, то есть права владения, пользования и распоряжения имуществом – это ...

- отношения собственности
- собственность**
- субъект собственности

18. Установите соответствие между типами доходов при оценке недвижимости и их функциональной характеристикой:

- A. Чистый операционный доход
- B. Эффективный валовый доход
- C. Потенциальный валовый доход

D. в) потенциальный валовый доход за вычетом потерь от незагруженности помещений, неполного получения арендой платы и других потерь

E. б) доход, получаемый от использования недвижимости, сдача объекта недвижимости в аренду

F. а) реально полученный доход за вычетом текущих операционных расходов, без учета финансовых затрат

A-F, B-D, C-E

19. Маркетинговый подход в исследовании недвижимости основан на ...

- создании объекта, отвечающего требованиям потребителей на момент его сдачи
- исследовании объекта недвижимости как системы взаимосвязанных элементов ориентации и максимальном учете запросов потребителей

20. В первый подраздел Единого государственного реестра прав входит ...

адрес (местоположение)

- площадь объекта
- назначение

дата внесения записи
размер доли в праве
имя (наименование) правообладателя
вид (название) объекта
вид права

21. Согласно роулсианскому взгляду на социальную справедливость, ...

все члены общества получают равные блага
справедливость устанавливается рынком
максимизируется полезность наименее обеспеченных лиц
максимизируется общая полезность всех членов общества

22. Экономическая рента – это ...

*величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях
*стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке данного объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика
*денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение
*величина арендной платы, которая преобладает на рынке в данном регионе на аналогичные объекты

23. Неверно, что в рамках доходного подхода определения стоимости объекта используется ...

метод валовой ренты
традиционная ипотечно-инвестиционная техника Эллвуда
метод чистого операционного дохода
метод прямой капитализации

24. До 1991 года в РФ главенствовал и применялся ... взгляд на социальную справедливость

утилитарный
роулсианский
рыночный
эгалитарный

25. Расчет балансовой стоимости основан на ...

субъективной оценке дисконтированных издержек и доходов инвестора
первоначальной стоимости недвижимости на момент ввода в эксплуатацию
остаточной стоимости распределения
остаточной стоимости замещения

26. Управление собственностью со стороны административно-хозяйственных органов территории осуществляется в отношении ...

влияния на управление акционерных обществ, базирующихся на подведомственной им территории
объектов собственности
управления долей собственности, входящей в уставной капитал акционерных обществ

27. В ряду основных элементов пучка прав собственности, отнесенных отечественными экономистами к неинституциональному направлению, можно указать право на ...

пользование ресурсом
получение дохода от ресурса
исключение из доступа к ресурсу других субъектов
передачу всех предыдущих правомочий

улучшение
предоставление в качестве залога
видоизменение
завещание
разрушение

28. Объекты индивидуальной собственности, используемые, потребляемые только самим собственником или предоставляемые другим лицам в безвозмездное пользование, – это ... собственность

личная
индивидуальная
государственная
частная

29. Затратный подход в оценке недвижимости применяется при ...

реструктуризации объекта
выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка
выборе профиля объекта недвижимости
оценке зданий специального назначения
приобретении объекта в спекулятивных целях

30. В зависимости от целей оценки и полноты оцениваемых прав на недвижимость виды стоимости объединяются в группы, такие как ...

стоимость в обмене как выражение меновой стоимости
стоимость в пользовании как выражение потребительской стоимости
стоимость в обмене как выражение рыночной стоимости
стоимость в пользовании как выражение ликвидационной стоимости

31. Выгоды, которые получит инвестор, выражены в виде положительных финансовых результатов, таких как ...

доходы от прироста балансовой стоимости недвижимости
доходы от прироста стоимости недвижимости при ее перепродаже
экономия на налогах

32. Право ... – это система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещь по усмотрению собственника и в его интересах, а также по устранению вмешательства всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства собственности

33. Инвестиционная стоимость – это ...

*стоимость объекта, отражённая в балансе предприятия
*стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанная на его требованиях и предпочтениях

- *вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции
- *денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение

34. Меновая стоимость недвижимости обусловлена таким признаком, как ...

*количественное соотношение, выражающее стоимость одного товара через стоимость другого

- *вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции
- *совокупность естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования
- *денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение

35. Стоимость в использовании ...

- *определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность
- *сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом
- *рассчитывается на основе рыночной стоимости
- *отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника

36. Ликвидационная стоимость недвижимости – это ...

- *количественное соотношение, выражающее стоимость одного товара через стоимость другого
- *денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение
- *вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции
- *совокупность естественных и общественных свойств и процессов объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования

37. Залоговая стоимость ... рыночной стоимости

равна
меньше
больше

38. Собственность на ресурсы, использование которых не ограничивается никакими нормативами, либо эти нормативы неэффективны, – это ...

общественная собственность
эксклюзивная частная собственность
общая собственность
собственность общественных организаций

39. Концентрация всех прав собственности на объект в руках одного владельца, рассматривая случаи рассредоточения правомочий среди нескольких лиц как феодальные пережитки, составляет содержание ... теории собственности

Континентальной

40. Собственник, обладающий самым высоким уровнем силового воздействия в обособленной части пространства, – это ...
государство

41. В первый подраздел Единого государственного реестра прав входит ...
размер доли в праве
вид (название) объекта
вид права
дата внесения записи
назначение
имя (наименование) правообладателя
адрес (местоположение)
площадь объекта

42. К целям управления собственностью административно-хозяйственного органа территории можно отнести ...
*привлечение инвестиций
*решение социально-экономических проблем территории
*развитие хозяйственных связей с внешними территориями
*обеспечение доходной части бюджета территории

43. В профессиональных званиях формулируется определение ...
*требований, применяемых к методу прямой капитализации
*методических требований к процедурам оценки
*требований к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью
*требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика

44. Равное распределение потенциала насилия среди участников договора составляет содержание ...
*теории эксплуатации
*контрактной теории происхождения государства
*теории рабительского происхождения государства

45. В кодексах профессиональной этики формулируется определение ...
*методических требований к процедурам оценки
*требований, применяемых к методу прямой капитализации
*требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика
*требований к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью

46. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание ...
*выявление подходящих объектов для сравнения
*сравнение количественных и качественных параметров объектов
*внесение количественных и качественных корректировок
*сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом

47. Уровень доходов и расходов, который нельзя отнести к оценке недвижимости при использовании доходного подхода, – это ...
*потенциальный валовый доход
*чистый операционный доход

*эффективный валовый доход

*чистый валовый доход

*поступившие денежные средства до уплаты налогов

48. Акт учета действий субъектов права, направленных на установление, изменение или прекращение его прав на объект недвижимости, – это государственная регистрация ...

*объекта недвижимости

*прав на недвижимое имущество

*сделок с объектом недвижимости

*права на недвижимость