

Тема 1. Общие понятия и принципы оценки.

Ставка дисконта- это:

- ставка дохода, используемая для перевода серии сумм будущей прибыли в текущую стоимость предприятия
- делитель, используемый для перевода определенного потока дохода в расчетную стоимость

Определение вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования земли основывается на:

- остаточной стоимости земли
- определении потери стоимости вследствие функционального и физического износа
- определении эффективного возраста

Лучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка признается:

- использование в наибольшей степени соответствующее стандартному землепользованию
- использование, при котором достигается максимальная остаточная стоимость земли

Каким фактором не определяется вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли:

- потенциал местоположения
- рыночный спрос
- ресурсное качество участка
- условия возврата капитала
- правовая обоснованность застройки
- технологическая обоснованность застройки
- финансовая обоснованность застройки

Полезность объекта оценки выражается (укажите два правильных ответа):

- в виде потока денежных доходов, получаемых пользователем
- в способности удовлетворять потребности пользователя
- способности изменяться под воздействием внутренних и внешних факторов

Принцип замещения состоит в том, что:

- максимальная стоимость объекта определяется наименьшей стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью

—максимальная стоимость объекта определяется наибольшей стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Принцип вклада – это (укажите два правильных ответа):

- сумма прироста стоимости объекта собственности вследствие наличия или отсутствия какого-либо нового фактора
- сумма затрат на привлечение в объект какого-либо нового фактора
- сумма, на которую увеличится или уменьшится численный доход от использования объекта собственности вследствие наличия или отсутствия какого-либо фактора производства

Принципы полезности означает:

- способность объекта оценки удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени
- сумма, на которую увеличится или уменьшится чистый доход от использования объекта собственности вследствие наличия или отсутствия какого-либо фактора производства
- в какой степени архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройщиками земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

Принцип изменения означает:

- стоимость объектов обычно меняется с течением времени
- объект оценки влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.

Принцип экономического размера означает:

- количество земли, необходимое для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями
- для каждого объекта имеется оптимальная величина вложений в его улучшение
- стоимость объектов обычно меняется с течением времени.

Принципы зависимости означает:

- стоимость конкретного объекта оценки подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения
- стоимость конкретного объекта обычно меняется с течением времени
- для каждого объекта имеется оптимальная величина вложений в его улучшение.

Принцип соответствия означает:

- максимальная стоимость или прибыльность инвестиций возникает тогда, когда качественные характеристики и характер использования собственности соответствует ожиданиям и потребностям данного рынка

- стоимость конкретного объекта оценки подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения
- стоимость конкретного объекта обычно меняется с течением времени.

Дата оценки имущества:

- дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества
- дата осмотра объекта оценки
- дата окончания процесса оценки.

Затратный подход к оценке объекта собственности основывается на принципах:

- замещения
- вклада
- ожидания.

Зарождение российской оценки датируется:

- X веком
- XIX веком
- XX веком
- XV веком

Государственный деятель, которому принадлежит значительная роль в становлении российской оценки:

- П.А. Столыпин
- С. Ю. Витте
- Г.В. Плеханов
- Л.Д. Троцкий

Цель оценки, в соответствии с которой оценщик определяет стоимость имущества, на основе которой осуществляется обязательный платеж, взимаемый государством с физических и юридических лиц:

- определение налогооблагаемой базы
- заключение договора страхования
- осуществление раздела имущества
- передача в залог

Юридические или физические лица, а также органы исполнительной власти, использующие информацию, содержащуюся в отчете об оценке:

- заказчики услуг
- потребители услуг
- оценщики
- профессиональные объединения оценщиков

Интересы заказчика оценки и потребителя результатов оценки:

- могут не совпадать
- всегда совпадают

## Тема 2. Подходы и методы оценки.

Аналог объекта оценки – это

—исходный по основным экономическим, материальным, техническим характеристикам объекту оценки другой объект, рыночная стоимость которого определена в отчете об оценке

—сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

—сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, стоимость которого определена в целях налогообложения

Дата проведения оценки – это:

—календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

—срок проведения оценки

—календарная дата начала осуществления работ по оценке.

Затратный подход – это:

—стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки

—стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитывается в соответствии с положениями нормативных правовых актов

—совокупность методов оценки стоимости объектов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход – это:

—стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования

—стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки

—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход – это:

—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними

—совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки

—стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и целей его использования

Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке – это:

- метод оценки
- система оценки
- стандарт оценки

В основе затратного подхода к оценке бизнеса лежит

- теория трудовой стоимости
- теория предельной полезности
- теория спроса и предложения

При преобладании в структуре активов машин и оборудования используется:

- доходный и затратный подходы
- доходный и сравнительный подход
- затратный подход.

Что из ниже перечисленного не является одним из трех подходов к оценке:

- доходный
- рыночный
- затратный
- с учетом износа.

При оценке стоимости объекта собственности в целях страхования риска предпочтение чаще отдается:

- доходному подходу
- рыночному подходу
- затратному подходу.

Стоимость замещения и стоимость воспроизводства являются синонимами:

- верно
- неверно

Стоимость воспроизводства устанавливает верхний предел стоимости:

- верно
- неверно.

Принципы оценки, лежащие в основе доходного подхода(укажите два правильных ответа):

- ожидания
- остаточная продуктивность
- экономическое разделение

—полезность.

Доходный подход к оценке учитывает (укажите два правильных ответа):

- будущие доходы
- продолжительность прогнозного периода
- нефункционирующие активы.

Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах:

- доходный подход
- затратный подход
- сравнительный подход

Тема 3. Оценка инвестиций.

Оценка инвестиционной привлекательности ценных бумаг со стороны крупного инвестора определяется их способностью:

- приносить значительную прибыль
- приносить больше прибыли в расчете на акцию, чем прибыль на акцию в малом пакете
- гарантировать участие в управлении собственностью
- обладать большей безрисковостью, чем малых пакетов

Внутренняя норма рентабельности инвестиционного проекта – это:

- ставка, при которой величина текущей стоимости затрат равна текущей стоимости доходов
- процентное отношение цены продажи к доходу
- процентное отношение внесенного капитала к цене продажи.

Риск инвестиций при оценке бизнеса учитывается (укажите два правильных ответа):

- путем уменьшения будущих доходов
- путем увеличения ставки дисконта
- путем уменьшения ставки дисконта

Оценка инвестиционной привлекательности ценных бумаг со стороны мелкого инвестора определяется их способностью в первую очередь:

- приносить гарантированный доход
- гарантировать участие акционеров в управлении обществом
- приносить гарантированный доход, превышающий депозитный процент;

Что означает понятие «чистая дисконтированная стоимость проекта (NPV):

- разница между текущей стоимостью потока доходов и текущей стоимостью инвестиций
- текущая стоимость аннуитетного потока доходов

—текущая стоимость единицы или реверсии

«Окупаемость может быть рассчитана как для всей собственности, так и для собственного капитала»:

—верно

—неверно

Методика определения чистой текущей стоимости принимает в расчет (укажите четыре правильных ответа):

—изменение стоимости денег во времени

—изменение стоимости собственности

—стоимость «реверсии»

—срок окупаемости

—продолжительность прогнозного периода

Недостатками показателя внутренней ставки дохода является (укажите два правильных ответа):

—возможность получения множества решений

—невозможность применения к собственному капиталу на доналоговой основе

—допущение о реинвестировании средств по ставке доходности первоначальных инвестиций

Ставка дохода финансового менеджмента учитывает:

—безрисковую ликвидную ставку на доналоговой основе

—безрисковую ликвидную ставку на посленалоговой основе

— «круговую» ставку реинвестирования

Риск получения (неполучения) будущих доходов при анализе инвестиций учитывается (укажите два правильных ответа)

—при определении величины будущих доходов

—при определении ставки дисконта

—при определении прогнозного периода

Если прирост прибыли в процентах по сравнению с предыдущим годом превышает ставку дисконта, то текущая стоимость прибыли, при прочих равных условиях, увеличивается

—верно

—неверно

Чем длиннее срок возмещения инвестиций, тем меньше риск изменения привлекательности инвестиций для собственника в результате возможного изменения общего уровня процентных ставок:

—верно

—неверно

Срок окупаемости - это:

- денежные поступления от инвестиций после завершения периода окупаемости
- время, необходимое для возмещения инвестиционных затрат
- время поступления денежных средств в течение периода окупаемости
- продолжительность периода владения

Какой метод расчета периода окупаемости даст меньшую величину:

- прямое суммирование поступлений от реализации проекта до момента их равенства первоначальным инвестициям
- суммирование дисконтированных значений поступлений от реализации проекта до момента их равенства первоначальным инвестициям

Чистая текущая стоимость (NPV):

- абсолютный результат инвестирования
- относительный результат инвестирования.

Чистая текущая стоимость (NPV):

- разность между текущей стоимостью потока доходов по проекту с учетом реверсии и текущей стоимости инвестиций
- доход от реализации проекта, который инвестор получит на единицу вложенных средств

Ставка финансового менеджмента FMRR рассчитывается в случае:

- наличия единовременных инвестиций
- наличия неоднократных инвестиционных затрат.

Модифицированная внутренняя норма доходности MIRR рассчитывается в случае:

- наличия единовременных инвестиций
- наличия неоднократных инвестиционных затрат

Внутренняя ставка дохода IRR является:

- максимально возможной ставкой дохода по данному проекту
- отражает интересы инвестора
- среднерыночной ставкой дохода в данной сфере бизнеса

Чистая текущая стоимость (NPV) отражает:

- прирост стоимости объекта в результате привнесения такого фактора как инвестиции
- затраты на получение дополнительных доходов
- текущую стоимость доходов в результате реализации инвестиций

Чистая текущая стоимость величина:

- аддитивная
- неаддитивная

Прирост стоимости предприятия в инвестиционном плане обеспечивается в случае:

- $NPV > 0$
- $NPV < 0$
- $NPV = 0$ .

В процессе определения чистой текущей стоимости учитывается (3 ответа):

- изменение стоимости денег во времени
- тип денежного потока
- стоимость «реверсии»
- срок окупаемости

Обобщающая характеристика преимуществ и недостатков отдельных объектов инвестирования с позиций конкретного инвестора по формируемым им критериям:

- инвестиционная привлекательность
- инвестиционный процесс
- инвестиционный климат
- инвестиционный цикл

При прогнозировании доходов по годам инвестиционного процесса:

- необходимо учитывать все виды поступлений как производственного, так и непроизводственного характера
- необходимо учитывать все виды поступлений только производственного характера
- необходимо учитывать все виды поступлений только непроизводственного характера

Ликвидационная стоимость оборудования при его продаже по завершении инвестиционного проекта:

- увеличивает поток доходов
- уменьшает поток доходов
- не влияет на величину потока доходов

Какие факторы учитывает показатель «срок окупаемости»:

- денежные поступления от инвестиций после завершения периода окупаемости
- время, необходимое для возмещения инвестиционных затрат
- время поступления денежных средств в течение периода окупаемости
- продолжительность периода владения

Тема 4. Определение ставки дисконта с учетом структуры капитала

Средневзвешенная стоимость капитала рассчитывается исходя из (укажите три правильных ответа):

- доходность собственного капитала

- ставки процента по заемному капиталу
- структуры инвестированного капитала
- стоимость инвестиционного капитала

Ставка дохода на собственный капитал всегда совпадает со ставкой дохода на инвестированный капитал:

- верно
- неверно

Ставка дохода на собственный капитал должна быть больше ставки дохода на инвестированный капитал:

- верно
- неверно.

Ставка дохода на инвестированный капитал должна быть меньше стоимости заемных средств:

- верно
- неверно

Привлечение заемных средств не влияет на доходность собственного капитала:

- если доходность активов, приобретенных с привлечением заемных средств, равна ставке дохода по кредиту
- если доходность активов, приобретенных с привлечением заемных средств, больше ставки процента по кредиту
- если доходность активов, приобретенных с привлечением заемных средств, меньше ставки процента по кредиту

Привлечение заемных средств увеличивает доходность собственного капитала:

- если доходность активов, приобретенных с привлечением заемных средств, равна ставке процента по кредиту
- если доходность активов, приобретенных с привлечением заемных средств, больше ставки процента по кредиту
- если доходность активов, приобретенных с привлечением заемных средств, меньше ставки процента по кредиту

Отрицательный финансовый леверидж имеет место в случае:

- если доходность активов, приобретенных с привлечением заемных средств, равна ставке процента по кредиту
- если доходность активов, приобретенных с привлечением заемных средств, больше ставки процента по кредиту
- если доходность активов, приобретенных с привлечением заемных средств, меньше ставки процента по кредиту

Доходность активов, приобретенных с привлечением заемного капитала, равна ставке дохода по кредиту:

- положительный финансовый леверидж
- отрицательный финансовый леверидж
- нейтральный финансовый леверидж

Стоимость объекта оценки, приобретенного с привлечением заемных средств, определяется:

- как сумма рыночной стоимости собственного капитала и величины непогашенной части кредита
- как сумма рыночной стоимости собственного капитала и текущей стоимости доходов
- как сумма непогашенной части кредита и периодических платежей по его погашению

Ставка капитализации, при оценке объекта собственности, приобретенного с участием ипотечного кредита, определяется (укажите два правильных ответа):

- доходностью собственного капитала
- среднерыночной доходностью
- ставкой процента по кредиту.

Средневзвешенная ставка капитализации собственности, приобретенного с участием ипотечного кредита, определяется (укажите три правильных ответа):

- долей собственного капитала
- долей заемного капитала
- условиями возврата заемного капитала
- стоимостью объекта собственности

Метод простой инвестиционной группы для определения средневзвешенной ставки капитализации основывается на (укажите два правильных ответа):

- ипотечной постоянной
- доходности собственного капитала
- доли собственного и заемного капитала
- выручки от предполагаемой продажи объекта
- чистой норме возврата заемного капитала

Расчет ставки капитализации на основе метода простой инвестиционной группы с амортизацией основывается на (укажите три правильных ответа):

- чистой норме возврата заемных средств
- доходности собственного капитала
- структуре капитала
- выручки от предполагаемой продажи
- суммы заемных средств

Ипотечная постоянная – это

- годовой фактор взноса в погашение кредита
- ежемесячный фактор взноса в погашение кредита
- чистая норма возврата заемных средств

Денежные поступления на собственный капитал при ипотечном кредитовании определяются:

- как разница между чистым операционным доходом и платежами в погашение кредита
- как разница между чистым операционным доходом и суммой выплаченных процентов по кредиту
- как произведение ставки отдачи на инвестированный капитал и суммы собственных средств инвестора

Коэффициент капитализации для заемных средств называется:

- ипотечной постоянной
- ставкой дисконта
- ставкой дохода на собственный капитал

Прямолинейный метод возмещения капитала применяется для оценки инвестиций:

- с возрастающим потоком доходов
- с убывающим потоком доходов
- с равномерным равновеликим потоком доходов

Сумма дохода на собственный капитал при ипотечном кредитовании определяется

- как разница между чистым операционным доходом и ежемесячными платежами в погашение кредита
- как разница между чистым операционным доходом и ежегодными платежами в погашение кредита
- как сумма чистого операционного дохода и платежей в счет погашение кредита

Тема 5. Государственное регулирование оценочной деятельности.

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" регулирует оценочную деятельность в отношении объектов оценки, принадлежащих:

- Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей
- Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей
- физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность

—самостоятельно, занимаясь частной практикой

—на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом

—самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности:

—верно

—неверно

Если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит:

—рыночная стоимость данного объекта

—инвестиционная стоимость данного объекта

—восстановительная стоимость данного объекта

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих:

—полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям

—российским физическим и юридическим лицам

—иностранным физическим и юридическим лицам

Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

—могут быть включены в отчет оценщика

—должны быть включены в отчет оценщика

—Не включаются в отчет оценщика

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

—могут быть включены в отчет оценщика

—должны быть включены в отчет оценщика

—не включаются в отчет оценщика

Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата:

—могут быть включены в отчет оценщика

- должны быть включены в отчет оценщика
- не включаются в отчет оценщика

Дата определения стоимости объекта оценки; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- могут быть включены в отчет оценщика
- должны быть включены в отчет оценщика
- не включаются в отчет оценщика

Дата составления и порядковый номер отчета, основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

- могут быть включены в отчет оценщика
- должны быть включены в отчет оценщика
- не включаются в отчет оценщика

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом, признается:

- достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки
- достоверной и обязательной для целей совершения сделки с объектом оценки

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению:

- Судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора
- Одной из сторон спора или договора
- Органами СРО

В случае, если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны:

- причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки
- принципы оценки рыночной стоимости
- цены недавних продаж объектов аналогов

Платеж за объект оценки:

- может быть выражен в любой форме
- должен быть выражен в денежной форме

—может быть выражен в натурально-вещественной форме

Если не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит:

- инвестиционная стоимость
- рыночная стоимость
- ликвидационная стоимость

Оценка объекта собственности в общем случае производится на основании:

- определения суда
- договора между оценщиком и заказчиком
- указаний государственных органов управления

Обоснование использования выбранных стандартов и методов оценки:

- может быть включено в отчет оценщика
- должно быть включено в отчет оценщика
- не включается в отчет оценщика

Цели и используемые стандарты определения стоимости объекта оценки:

- могут быть включены в отчет оценщика
- должны быть включены в отчет оценщика
- не отражаются в отчете оценщика

Споры о достоверности величины стоимости, установленной в отчете об оценке решаются:

- в судебном порядке
- вышестоящими органами управления
- одной из сторон договора об оценке

Оценщик обязан:

- хранить копии составленных отчетов в течение пяти лет
- хранить копии составленных отчетов в течение трех лет
- хранить копии составленных отчетов в течение двух лет

Если оценщик является физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, то он:

- не может проводить оценку данного объекта оценки
- может проводить оценку данного объекта оценки
- может проводить оценку данного объекта оценки, но лишь совместно с одним или двумя оценщиками, не имеющими имущественного интереса в данном объекте оценки

Размер оплаты оценщику за проведение оценки:

- зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки
- не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки
- зависит от установленного уровня МРОТ

Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" №135 вступил в силу:

- 11 августа 1991 года
- 18 сентября 2003 года
- 29 июля 1998 года

Оценщик имеет право привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных оценщиков либо других специалистов:

- верно
- неверно

Оценщик не имеет права:

- применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки
- требовать от заказчика при проведении обязательной оценки объекта оценки обеспечения доступа в полном объеме к документации, необходимой для осуществления этой оценки
- запрашивать в письменной или устной форме у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки, являющейся государственной или коммерческой тайной

Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков:

- верно
- неверно

Оценщик не обязан представлять по требованию заказчика страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании:

- верно
- неверно

Страхование гражданской ответственности оценщиков обеспечивает:

- защиту прав потребителей услуг оценщиков
- защиту интересов всех заинтересованных сторон
- защиту интересов оценщика
- защиту интересов государства

Установление страхового случая в результате осуществления оценки производится по решению:

- суда
- потерпевшей стороны
- заказчика

Федеральные стандарты оценки разрабатываются

- национальным советом по оценочной деятельности
- федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными Правительством Российской Федерации
- саморегулируемыми организациями оценщиков

Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков является:

- объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем трехсот физических лиц
- объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем двухсот физических лиц

Основанием для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков является:

- наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, не менее чем тридцать тысяч рублей
- наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере, не менее чем пятьдесят тысяч рублей

Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме в первую очередь за счет:

- имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
- обособленного имущества, принадлежащего саморегулируемой организации оценщиков на праве собственности. и первоначально формируемое исключительно в денежной форме за счет обязательных взносов ее членов

Обособленное имущество, принадлежащее саморегулируемой организации оценщиков на праве собственности первоначально формируется исключительно за счет:

- обязательных взносов ее членов
- ссуд банка
- бюджетного финансирования

Обособленное имущество, принадлежащее саморегулируемой организации оценщиков на праве собственности первоначально формируется исключительно:

- в денежной форме
- в натурально - вещественной форме

Освобождение члена саморегулируемой организации оценщиков от обязанности внесения взносов в компенсационный фонд:

- не допускается
- допускается

Национальным советом признается некоммерческая организация членами которой являются:

- более чем пятьдесят процентов саморегулируемых организаций оценщиков, объединяющих более чем пятьдесят процентов всех оценщиков
- более чем шестьдесят процентов саморегулируемых организаций оценщиков, объединяющих более чем шестьдесят процентов всех оценщиков

Национальным советом признается некоммерческая организация, которая создана:

- саморегулируемыми организациями оценщиков
- федеральными органами исполнительной власти

Функциями саморегулируемой организации оценщиков не являются:

- утверждение федеральных стандартов оценки
- разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков
- установление размера членских взносов и порядка их внесения
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти
- контроль за осуществлением своими членами оценочной деятельности

Оценщик одновременно может быть членом:

- только одной саморегулируемой организации оценщиков
- нескольких саморегулируемых организаций оценщиков

Высшим органом управления саморегулируемой организации оценщиков является:

- общее собрание членов саморегулируемой организации оценщиков
- коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков
- дисциплинарный комитет

Коллегиальный орган управления саморегулируемой организации оценщиков образуется в составе:

—не менее чем семи человек

—не менее чем пяти человек

Контроль за осуществлением оценочной деятельности членами саморегулируемой организации оценщиков проводится:

—путем проведения плановых и внеплановых проверок

—путем экспертизы и утверждения всех отчетов оценщиков

Плановая проверка оценочной деятельности членов саморегулируемой организации оценщиков проводится:

—не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год

—не реже одного раза в четыре года и не чаще одного раза в год

Размер страховой суммы договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности:

—не может быть менее чем триста тысяч рублей

—не может быть менее чем пятьсот тысяч рублей

Одно из оснований для признания физического лица субъектом оценочной деятельности:

—наличие надлежащим образом оформленной лицензии

—наличие записи о нем в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей

—наличие сертификата соответствия

—наличие записи о нем в реестре саморегулируемой организации оценщиков

Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано

—иметь в штате не менее пяти работников, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы и которые имеют документ об образовании в области оценочной деятельности

—иметь в штате не менее двух работников, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы и которые имеют документ об образовании в области оценочной деятельности

—иметь в штате не менее одного работника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы и двух совмещителей, которые имеют документы об образовании в области оценочной деятельности

—иметь в штате не менее двух лиц, являющихся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавших свою гражданскую ответственность в сфере оценочной деятельности

Договор на проведение оценки заключается

—в простой письменной форме

—в любой в т.ч. устной форме

—в нотариальной форме

Федеральные стандарты оценки являются

- рекомендованными к применению субъектами оценочной деятельности
- обязательными к применению в отношении объектов государственной собственности
- обязательными к применению субъектами оценочной деятельности

Тема 6. Виды стоимости в оценочной деятельности.

Стоимость объекта оценки при существующем использовании – это:

- стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования
- стоимость воспроизводства объекта оценки
- стоимость замещения объекта оценки

Стоимость объекта оценки для целей налогообложения – это:

- стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки
- стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования
- стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость)

Утилизационная стоимость объекта оценки – это:

- стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает
- стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки
- стоимость объекта оценки, равная балансовой стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки

Какой стандарт стоимости, как правило, используется за рубежом для защиты интересов миноритарных акционеров:

- обоснованная стоимость
- инвестиционная стоимость
- обоснованная рыночная стоимость

Инвестиционная стоимость – это:

- стоимость бизнеса для конкретного инвестора с учетом его индивидуальных требований к объекту инвестиций
- наиболее вероятная цена, по которой бизнес переходит от продавца к покупателю
- стоимость воспроизводства объекта оценки

Под определением обоснованной рыночной стоимости подразумевается:

- способность и готовность гипотетических сторон купить или продать компанию
- способность и готовность конкретного покупателя купить конкретную компанию
- способность и готовность потенциального покупателя купить конкретную компанию

Какое из приведенных определений является синонимом понятия стоимости в обмене:

- рыночная стоимость
- ликвидационная стоимость
- стоимость для конкретного пользователя
- стоимость замещения

Ставка дисконтирования, применяемая при оценке обоснованной рыночной стоимости, определяется:

- взглядами конкретного инвестора
- взглядами, характерными для большинства участников рынка

Инвестиционная стоимость объекта оценки для конкретного инвестора может отличаться от его обоснованной рыночной стоимости по причинам (укажите два правильных ответа):

- различий в оценках будущей прибыльности (доходности)
- различий в представлениях об уровне риска
- отраслевой принадлежности

Ликвидация предприятия-банкрота целесообразна в случае, если его стоимость как действующего предприятия превышает его ликвидационную стоимость:

- верно
- неверно

В определении рыночной стоимости под рынком следует понимать:

- конкретных продавца и покупателя подобных видов объектов
- всех потенциальных продавцов и покупателей подобных видов объектов

Внутренняя (фундаментальная) стоимость зависит от того, насколько внутренние характеристики объекта

- соответствуют целям конкретного инвестора
- соответствуют целям потенциального инвестора
- трактуются тем или иным аналитиком

Ставка дисконта для расчета текущей стоимости выручки от продажи активов ликвидируемого предприятия должна учитывать связанный с этим риск

- верно
- неверно

Какой из видов стоимости является наиболее универсальным для определения оценочной стоимости в целях налогообложения:

- рыночная стоимость
- стоимость замещения
- ликвидационная стоимость
- инвестиционная стоимость

Для рационального инвестора инвестиционная стоимость должна быть

- больше рыночной стоимости
- меньше рыночной стоимости
- больше ликвидационной стоимости

Как может быть охарактеризована "стоимость в пользовании"?

- объективная стоимость
- наиболее вероятная цена
- стоимость для конкретного пользователя
- ликвидационная стоимость

Федеральный стандарт оценки №2 от 20 июля 2007 года N 255 выделяет следующие виды стоимости (4 ответа):

- рыночная стоимость
- разумная стоимость
- реальная стоимость
- инвестиционная стоимость
- действительная стоимость
- ликвидационная стоимость
- кадастровая стоимость
- текущая стоимость
- восстановительная стоимость

Исключите несоответствие: под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством ограниченной оферты, нетипичной для аналогичных объектов оценки

—цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было

—платеж за объект оценки выражен в денежной форме

Сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в текущих рыночных ценах, с учетом износа объекта оценки – это:

—затраты на замещение объекта оценки

—затраты на воспроизводство объекта оценки

—балансовая стоимость объекта оценки

Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки – это:

—затраты на замещение объекта оценки

—затраты на воспроизводство объекта оценки

—балансовая стоимость объекта оценки

Ликвидационная стоимость объекта оценки – это:

—стоимость объекта оценки, определяемая с учетом его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях

—стоимость объекта оценки в случае, если он должен быть отчужден в срок, меньший обычного срока экспозиции аналогичных объектов

—стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативно-правовых актов

## Тема 7. Капитализация

Для стареющих офисных зданий фонд возмещения капитала определяется, на основе:

—безрискового подхода

—аннуитетного подхода

—прямолинейного подхода

Ставка дохода на инвестиции включает (укажите три правильных ответа)

—безрисковую ликвидную ставку

—поправку на низкую ликвидность

—поправки на риск инвестиционного менеджмента

—поправку на фонд потребления.

Чем выше коэффициент капитализации, тем выше стоимость

—верно

—неверно

Коэффициент капитализации для зданий равен сумме рискованной ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала?

—верно

—неверно

Для возмещения высокоприбыльных инвестиций применяется подход:

—безрисковый (возврат капитала по фонду возмещения по безрисковой ставке)

—равномерно-аннуитетный (возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции)

—прямолинейный

При рассмотрении потока безрисковых равновеликих доходов, коэффициент капитализации обычно равен сумме ставки процента и фактора фонда возмещения при том же проценте

—верно

—неверно

В случае, когда поток доходов от инвестиций не ограничен во времени и не ожидается потеря вложенного капитала; доход может быть капитализирован по ставке дохода на инвестиции

—верно

—неверно

Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 10%.

Ипотечная ставка постоянная равна 12%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор?

—благоприятные

—неблагоприятные

Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 15%.

Ипотечная ставка постоянная равна 10%. Какие условия финансирования имеет в данном случае инвестор?

—благоприятные

—неблагоприятные

Коэффициент капитализации собственного капитала инвестора всегда совпадает с коэффициентом капитализации объекта собственности?

—верно

—неверно

Структура финансирования объекта меняет стоимость самого объекта:

—верно

—неверно

Определение фонда возмещения капитала для высокоприбыльных инвестиций основывается на:

- безрисковом подходе
- аннуитетном подходе
- прямолинейном подходе

Фонд возмещения капитала для безрисковых инвестиций определяется на основе:

- безрискового подхода
- аннуитетного подхода
- прямолинейного подхода

Коэффициент капитализации может быть равен ставке дисконта

- верно
- неверно

Коэффициент капитализации может быть больше ставки дисконта

- верно
- неверно

Коэффициент капитализации может быть меньше ставки дисконта

- верно
- неверно

Для равномерно возрастающих бесконечных денежных потоков коэффициент капитализации будет всегда больше ставки дисконта (дохода)

- верно
- неверно

Ставка дисконта – это:

- ставка, используемая для перевода серии сумм будущей прибыли в текущую стоимость
- делитель, используемый для перевода дохода определенного периода в расчетную стоимость

Ставка капитализации – это:

- ставка дохода, используемая для перевода серии сумм будущей прибыли в текущую стоимость
- делитель, используемый для перевода дохода определенного периода в расчетную стоимость

Для случая стабильного уровня доходов в течение неограниченного времени коэффициент капитализации равен ставке дохода:

- верно
- неверно

Фактор фонда возмещения капитала для высокорисковых инвестиций определяется на основе:

- безрискового подхода
- аннуитетного подхода
- прямолинейного подхода

Если в течение рассматриваемого периода не ожидается потеря вложенного капитала, то доход может быть капитализирован по ставке дохода

- верно
- неверно

Если ожидаемая стоимость объекта на конец прогнозного периода меньше первоначальных инвестиций в объект, то коэффициент капитализации должен быть больше ставки отдачи:

- верно
- неверно

Собственник приобрел бизнес за 600 000 руб. Через пять лет на основе прогноза рыночной ситуации он планирует продать его за 800 000 руб. Определить, каким будет коэффициент капитализации:

- $R > o_p$
- $R = o_p$
- $R < o_p$

Если в течение прогнозного периода происходит систематическое снижение потока доходов для определения фонда возмещения капитала наиболее целесообразно применить метод

- Хоскольда
- Инвуда
- Ринга

Какой метод определения фонда возмещения капитала используется, когда происходит возмещение первоначальных высокоприбыльных инвестиций

- метод Ринга
- метод Хоскольда
- метод Инвуда

В процессе эксплуатации прогнозируется увеличение стоимости объекта оценки, то есть цена покупки будет меньше цены перепродажи. В этом случае коэффициент капитализации

- равен ставке дисконта
- больше ставки дисконта
- меньше ставки дисконта

Тема 8. Теория стоимости денег во времени

Текущая стоимость авансового аннуитета меньше текущей стоимости обычного аннуитета

—верно

—неверно

Будущая стоимость авансового аннуитета меньше будущей стоимости обычного аннуитета

—верно

—неверно

Авансовая система арендных платежей отвечает интересам:

—арендатора

—арендодателя

Ставка дохода на вложенный капитал – это:

—отношение чистого дохода к вложенному капиталу

—отношение вложенного капитала к чистому доходу

—отношение собственного капитала к инвестированному капиталу

Чем выше ставка дохода, тем текущая стоимость:

—больше

—меньше

Чем ниже ставка дохода, тем накопленная за период сумма

—больше

—меньше

Чем выше ставка дохода, тем будущая стоимость:

—больше

—меньше

Чем ниже ставка дохода, тем текущая стоимость:

—больше

—меньше

Согласно правилу "72" определяются:

—срок, в течение которого первоначальная сумма удваивается

—оптимальная ставка дохода

—ожидаемый уровень риска при удвоении первоначальной суммы вложений

Правило "72" применяется при условии, что ставка дохода находится в пределах:

—2-28%

—3-18%

—3-24%

При аннуитетном погашении кредита структура каждого платежа:

—меняется

—не меняется

Чем дальше отстоит момент получения дохода, тем его текущая стоимость:

—меньше

—больше

Взнос на амортизацию должен всегда быть равен или превышать периодическую ставку процента вне зависимости от срока кредита:

—верно

—неверно

Сумма фактора фонда возмещения и периодического процента равна фактору взноса на амортизацию одной денежной единицы?

—верно

—неверно

Фактор фонда возмещения показывает:

—какими должны быть равновеликие периодические платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока кредит был полностью погашен

—какими должны быть равновеликие периодические платежи при выбранной ставке процента для того, чтобы по окончании всего срока на счету аккумулировалась одна денежная единица.

Накопление единицы за период – обратная величина текущей стоимости единицы:

—верно

—неверно

Чем выше процентная ставка и/или короче срок возврата кредита, тем меньше обязательный периодический платеж:

—верно

—неверно

Коэффициент капитализации – это:

—ставка дохода, используемая для перевода серии сумм будущей прибыли в текущую стоимость

—делитель, используемый для перевода определенного потока дохода в текущую стоимость.

Чем выше риск владения объектом, тем ниже его текущая стоимость:

—верно

—неверно

Обратной величиной текущей стоимости денег является:

- накопленная за период сумма
- накопленная за период сумма периодических взносов
- взнос на амортизацию единицы

Обратной величиной текущей стоимости периодических аннуитетных взносов является:

- текущая стоимость единицы
- взнос на амортизацию единицы
- фактор фонда возмещения

Математически фактор взноса на амортизацию единицы определяется как:

- отношение первоначальной основной суммы кредита к размеру одного платежа в счет погашения кредита
- отношение суммы, которая должна быть депонирована в каждый период для накопления средств на погашение кредита к основной сумме кредита

Текущая стоимость авансового аннуитета рассчитывается по формуле:

- $PV = PMT \times [1 - 1 / (1+i)^{n-1}] / i + 1$
- $PV = PMT \times [1 - 1 / (1+i)^{n+1}] / i + 1$
- $PV = PMT \times [1 - 1 / (1+i)^{n-1}] / i - 1$

Фактор чистой нормы возврата является величиной, обратной:

- фактору взноса на амортизацию единицы
- фактору накопления аннуитетных платежей за период
- фактору текущей стоимости единицы

Показатель, который используется при пересчете будущих потоков денежных средств в текущую стоимость, называется:

- внутренняя ставка дохода на инвестиции
- ставка капитализации
- коэффициент дисконтирования

Дисконтирование – это операция обратная накоплению:

- верно
- неверно

Обратной величиной фактора текущей стоимости аннуитетных платежей является:

- взнос на амортизацию единицы
- фактор фонда возмещения
- накопление единицы за период

Чем меньше риск владения объектом, тем его текущая стоимость:

- больше
- меньше

Эффективная ставка процента за полугодовой период накопления определяется по формуле:

— $(1+2i)^{(n/2)}$

— $(1+i/2)^{(2n)} - 1$

— $(1+i)^{(n/2)} - 1$

"Задачи по методам определения ставки дисконтирования с учетом структуры капитала"

Рассчитайте ежегодную ипотечную постоянную на основе следующих данных: срок погашения – 12 лет; ежемесячные платежи по кредиту – 16 000 руб.; первая ипотека – 1 500 000 руб.

—12,8

—12,0

—13,2

По условиям ипотечного кредита в 350 000 у.е. ежемесячные платежи должны составлять 2 000 у.е. Доход на инвестированный капитал ожидается в размере 50 000 у.е. при ставке дохода на собственный капитал в 10%. Определите, какую сумму собственных денег вложил инвестор в данный объект?

—260 000

—280 000

—240 000

При наличии следующей информации определите, какова будет сумма ежегодных выплат по ипотечному кредиту? Кредит - \$200 000; Условия кредита – 20 лет, ежемесячные платежи; Ставка процента – 11%.

—24 773

—23 587

—25 585

При наличии следующей информации определите, какова будет сумма ежегодных выплат по ипотечному кредиту? Кредит - \$1 250 000; Условия кредита – 12 лет, ежемесячные платежи; Ставка процента – 14%.

—215 569

—220 874

—212 653

При наличии следующей информации определите, какова будет сумма ежегодных выплат по ипотечному кредиту? Кредит - \$1 250 000; Условия кредита – 12 лет; Ставка процента – 14%.

—220 837

—208 974

—217 850

Кредит под залог недвижимости в размере \$300 000 предоставлен на следующих условиях: срок предоставления кредита – 12 лет, под 15%, с ежегодными платежами. Определить величину ежегодных выплат по кредиту.

- 55 344
- 52 145
- 57 640

Кредит под залог недвижимости в размере \$120 000 предоставлен на следующих условиях: срок предоставления кредита – 10 лет, под 13%, с ежегодными платежами. Определить величину ежегодных выплат по кредиту.

- 22 115
- 23 541
- 21 550

Кредит под залог недвижимости в размере \$146 000 предоставлен на следующих условиях: срок предоставления кредита – 12 лет, под 15%, с ежемесячными платежами. Определить величину ежегодных выплат по кредиту.

- 26 295
- 23 501
- 24 716

Кредит под залог недвижимости в размере \$80 000 предоставлен на следующих условиях: срок предоставления кредита – 7 лет, под 11%, с ежемесячными платежами. Определить величину ежегодных выплат по кредиту.

- 16 438
- 15 022
- 16 078

Кредит под залог недвижимости в размере \$250 000 предоставлен на следующих условиях: срок предоставления кредита – 10 лет, под 13%, с ежемесячными платежами. Определить величину ежемесячных выплат по кредиту.

- 3 733
- 3 305
- 3 588

Кредит под залог недвижимости в размере \$125 000 предоставлен на следующих условиях: срок предоставления кредита – 14 лет, под 9%, с ежемесячными платежами. Определить величину ежемесячных выплат по кредиту.

- 1311
- 1524

—1562

Рассчитайте ежегодную ипотечную постоянную на основе следующих данных: Ежегодные платежи - \$16 200. Первая ипотека - \$150 000.

—0,108

—0,11

—0,122

Рассчитайте ежегодную ипотечную постоянную на основе следующих данных: Ежегодные платежи - \$12 000. Первая ипотека - \$1 000 000.

—0,012

—0,013

—0,01

Рассчитайте ежегодную ипотечную постоянную на основе следующих данных: Ежегодные платежи - \$1 750. Первая ипотека - \$150 000.

—0,012

—0,02

—0,08

Рассчитайте ежегодную ипотечную постоянную на основе следующих данных: Ежегодные платежи - \$2 500. Первая ипотека - \$300 000.

—0,008

—0,01

—0,012

Ваш клиент может предоставить обеспечение по первому ипотечному кредиту в \$1 000 000 под 12% годовых, погашаемого за 25 лет ежемесячными платежами. Необходимый собственный капитал составляет \$250 000, ставка дохода на собственный капитал должна составлять 12%. Рассчитайте требуемый ежегодный NOI, который бы удовлетворил и кредитора, и заемщика.

—156 384

—40 532

—185 450

Ваш клиент может предоставить обеспечение по первому ипотечному кредиту в \$2 500 000 под 10% годовых, погашаемого за 12 лет ежемесячными платежами. Необходимый собственный капитал составляет \$120 000, ставка дохода на собственный капитал должна составлять 12%. Рассчитайте требуемый ежегодный NOI, который бы удовлетворил и кредитора, и заемщика.

—372 924

—362 845

—353 227

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.

- 13
- 15
- 12

Объект недвижимости приобретен на 50% за счет собственного капитала и на 50% за счет заемного. Ставка процента по кредиту - 12%; Кредит выдан на 25 лет при ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал 16%. Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы.

- 14%
- 16%
- 12%

Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 17%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 75%. Кредит предоставлен в размере \$370 000 на 7 лет под 22%. Рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода.

- 129 296
- 127 856
- 131 628

Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 15%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 80%. Кредит предоставлен в размере \$200 000 на 10 лет под 21%. Рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода.

- 56833
- 52036
- 55423

Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 18%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 75%. Кредит предоставлен в размере \$370 000 на 7 лет под 12%, погашение ежемесячное. Рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода.

- 100 578
- 98 657
- 102 548

Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 14%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 60%. Кредит предоставлен в размере \$120 000 на 6 лет под 8%, погашение

ежемесячное. Рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода.

- 36 448
- 35 684
- 39 411

Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 18%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 85%. Кредит предоставлен в размере \$450 000 на 6 лет под 14%. Рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода.

- 130 015
- 128 685
- 127 544

Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 12%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 80%. Кредит предоставлен в размере \$400 000 на 8 лет под 12%. Рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода.

- 92 521
- 91 585
- 94 328

Бизнес-центр стоимостью \$12 000 000 куплен с помощью ипотечного кредита. Коэффициент задолженности – 80%, кредит предоставлен на 30 лет под 11% при ежемесячных платежах. При 100%-ной загрузке здания арендная плата составит \$2 000 000. В этом районе коэффициент недоиспользования составляет 2,5%. Общие операционные расходы составляют \$650 000, из которых \$50 000 – резерв на замещение компонентов с коротким сроком службы. Какова расчетная величина чистого операционного дохода на собственный капитал?

- 202 923
- 198 342
- 205 744

Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные: Требуемая доля собственного капитала – 30%. Ставка процента по кредиту – 12%. Кредит выдан на 25 лет при ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал – 6%.

- 10,6 %
- 12,9 %
- 19,4 %

Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные: Требуемая доля собственного капитала – 25%. Ставка

процента по кредиту – 15%. Кредит выдан на 12 лет при ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал – 11%.

- 16%
- 11%
- 14%

Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные: Требуемая доля собственного капитала – 40%. Ставка процента по кредиту – 11%. Кредит выдан на 12 лет при ежегодном погашении. Ставка дохода на собственный капитал – 12%.

- 14%
- 12,1%
- 10,1%

Каков будет общий коэффициент капитализации, если известны следующие данные: Требуемая доля собственного капитала – 25%. Ставка процента по кредиту – 14%. Кредит выдан на 12 лет при ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал – 8%.

- 14,9%
- 12,3%
- 10,6%

Объект недвижимости, который Вы оцениваете, будет приносить чистый операционный доход в \$10 000 ежегодно в течение следующих 5 лет. Вы считаете, что через 5 лет объект будет продан за \$110 000. Предположим, что рыночная ставка дохода составляет 8%. Какова текущая стоимость оцениваемого объекта?

- 114 791
- 139 437
- 137 538

Объект недвижимости, который Вы оцениваете, будет приносить чистый операционный доход в \$12 000 ежегодно в течение следующих 7 лет. Вы считаете, что через 7 лет объект будет продан за \$80 000. Предположим, что рыночная ставка дохода составляет 12%. Какова текущая стоимость оцениваемого объекта?

- 90 953
- 85 498
- 97 524

Сумма ипотечного кредита составляет \$75 000. Кредит погашается ежемесячными платежами на протяжении 8 лет, годовая ставка – 12%. Какая сумма кредита будет погашена к концу 4-го года?

- 28711
- 46289
- 29799

Сумма ипотечного кредита составляет \$250 000. Кредит погашается ежемесячными платежами на протяжении 12 лет, годовая ставка – 11%. Какую сумму кредита останется погасить к концу 4-го года?

- 199503
- 50496
- 99930

Сумма ипотечного кредита составляет \$180 000. Кредит погашается ежемесячными платежами на протяжении 15 лет, годовая ставка – 11%. Какая сумма кредита будет погашена к концу 6-го года?

- 62654
- 40119
- 78145

По условиям ипотечного кредита в \$300 000 ежегодные платежи должны составлять \$30 000. NOI равен \$40 000 при ставке дохода на собственный капитал в 10%. Рассчитайте размер собственного капитала.

- 100 000
- 30 000
- 70 000

По условиям ипотечного кредита в \$300 000 ежегодные платежи должны составлять \$2 000. NOI равен \$40 000 при ставке дохода на собственный капитал в 8%. Рассчитайте размер собственного капитала.

- 475 000
- 500 000
- 340 000

По условиям ипотечного кредита в \$300 000 ежегодные платежи должны составлять \$58 000. Ежемесячный NOI равен \$7 000 при ставке дохода на собственный капитал - 8% годовых. Рассчитайте размер собственного капитала.

- 325 000
- 375 000
- 350 000

"Задачи по определению коэффициента капитализации"

Кредит с условием аннуитетного возмещения капитала предоставлен под обеспечение земельным участком. Стоимость земельного участка -\$20 000. Кредит предоставлен на 2 года, с ежемесячной выплатой процентов под 14% годовых. Какова величина ежегодных выплат по кредиту?

- 11 523
- 960
- 10 000

Актив, приносящий доход по ставке 15% годовых, будет продан через 5 лет за 50% его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии прямолинейного возврата инвестиций.

- 0,25
- 0,40
- 0,15

Актив, приносящий доход по ставке 9% годовых, будет продан через 10 лет за 60% его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии аннуитетного возмещения инвестиций.

- 0,116
- 0,134
- 0,107

Рассчитайте коэффициент капитализации для аннуитетного возмещения капитала при прогнозируемом снижении стоимости актива за 4 года до 25% и 12%-ной ставке дохода на инвестиции.

- 0,28
- 0,26
- 0,29

Рассчитайте коэффициент капитализации для прямолинейного возмещения капитала при прогнозируемой полной потере стоимости актива за 4 года и 12%-ной ставке дохода на инвестиции.

- 0,37
- 0,33
- 0,24

Инвестиции в объект недвижимости составляют \$50 000. Рыночная стоимость участка земли \$10 000. Ожидаемая ставка процента 11%. Здание полностью изнашивается за 10 лет. Рассчитайте коэффициент капитализации для всей собственности при условии прямолинейного возврата инвестиций.

- 0,19
- 0,25
- 0,17

Инвестиции в объект недвижимости составляют \$25 000. Рыночная стоимость участка земли \$2 000. Ожидаемая ставка процента 11%. Здание полностью изнашивается за 4 года. Рассчитайте коэффициент капитализации для всей собственности при условии аннуитетного возмещения капитала.

- 0,3
- 0,34
- 0,28

Риэлтерская компания в качестве долговременного проекта планирует вложить средства в земельный участок. По ожиданиям экспертов через 2 года данную недвижимость можно будет реализовать за \$200 000. Доходность по данным проектам составляет 29%, среднерыночная 12%. Рассчитать рыночную стоимость данного земельного участка.

- 250 880
- 120 185
- 332 820

Чистый доход, приходящийся на офисное здание с оставшимся сроком экономической жизни 15 лет равен 55 700 долл. в год, норма отдачи для объекта оценивается в 15 %. К концу срока экономической жизни оно полностью обесценивается. Какова стоимость здания исходя из допущения Ринга?

- 371333
- 256682
- 325693

Каков будет общий коэффициент капитализации при расчете методом простой инвестиционной группы, если известны следующие данные: Требуемая доля собственного капитала - 35%. Ставка процента по кредиту - 15%. Кредит выдан на 16 лет при ежемесячном накоплении. Ставка дохода на собственный капитал — 18%

- 16%
- 7,2%
- 17%

"Задачи по оценке инвестиционных проектов"

Кредитная политика банка «Инвест» ограничивает срок возврата кредита, предоставляемого для финансирования инвестиционных проектов, связанных с индустрией строительных материалов, тремя годами. Определите, будет ли выдан кредит на строительство кирпичного завода в размере 1550 млн. руб., если поток доходов составит 650 млн. руб. ежегодно; ставка дисконта – 9%.

- будет выдан, т.к. NPV=95,34 млн. руб.
- будет выдан, т.к. NPV=57,42 млн. руб.
- не будет выдан, т.к. NPV=-93,34 млн.руб.

Управляющий финансами имеет возможность вложить средства на 4 года, что принесет после уплаты налогов поступления в сумме 2500 тыс. руб. за каждый их 4-х лет. Затраты на инвестиции равны 8 000 000 руб.

Компания имеет 10-ти процентный уровень обязательной доходности по всем видам инвестиций после уплаты налогов. Можно ли вкладывать деньги в данный вид инвестиций?

- нет
- да

Совет директоров предполагает инвестировать 10 000 руб. в проект, который будет приносить в течение 8 лет чистый годовой доход 5000 руб. В конце 8 года объект будет продан за 40 000 руб. Определите показатели эффективности, если требуемая ставка дохода 15% (NPV; IRR; MIRR).

—25 513; 55%; 35%

—26 913; 39%; 40%

—3 149; 30%; 20%.

Совет директоров предполагает инвестировать 20 000 руб. в проект, который будет приносить в течение 5 лет чистый годовой доход 5000 руб. В конце 5 года объект будет продан за 60 000 руб. Определите показатели эффективности, если требуемая ставка дохода 15% (NPV; IRR; MIRR).

—26 591,4; 42,5%; 11%

—17 000; 40%; 29%

—12 948; 20%; 27%.

Найти MIRR проекта, который предусматривает первоначальные инвестиции 100 000 руб. В течение 4 лет проект должен обеспечить годовой доход в 16 000 руб. В конце 4-го года планируется реализация объекта за 149 627 руб. Ставка пониженной доходности 12%.

—22,6%

—11,3%

—33,4%

Принято решение рассмотреть инвестиционные проекты, внутренняя ставка дохода которых находится от 10-15%. Будет ли управляющий рассматривать проект, который требует инвестиции в 80 000 руб., приносящий годовой доход в 20 000 руб. в течение 5 лет?

—нет, IRR = 7,9%

—да, IRR = 49,9%

—да, IRR = 18,5%

Предприятие решило построить цех лесопиления, для чего вначале необходимо построить соответствующее помещение, на что потребуется несколько месяцев. Затраты на подготовку будут рассматриваться как прединвестиционные (0 год). Оборудование планируется приобрести в конце первого года, и затем оно будет эксплуатироваться в течение 4 лет. Затраты на подготовительные работы составят 120 тыс. руб., стоимость оборудования 300 тыс. руб. Денежные потоки во 2-ом, 3-ем, 4-ом и 5-ом годах соответственно: 350, 390, - 240 и 390 тыс. руб. Требуемый уровень рентабельности (норма прибыли) – 11%. Рассчитайте чистую текущую стоимость рассматриваемого проекта

—252000

—569000

—264000

Определите чистый дисконтированный доход инвестиционного проекта по внедрению нового технологического процесса для расширения выпуска рентабельной продукции, если известно, что дополнительные денежные потоки предприятия в случае выпуска расширенного объема рентабельной продукции ожидаются по месяцам, входящим в горизонт их надежного планирования, в следующих величинах: 1-й месяц – 13000 руб., 2-й месяц – 15000 руб., 3-й – 18000 руб., 4-й – 20000 руб., 5-й – 23000 руб., 6-й месяц – 28000 руб.; размер средств, которые необходимо вложить в освоение нового технологического процесса, что позволит браться за выполнение заказов, от которых пока фирма отказывается, составляет 150000 руб.; освоение нового технологического процесса можно завершить к концу текущего месяца; доходность сопоставимых по риску капиталовложений – 14% годовых; реверсия на конец прогнозного периода составляет 145 000 руб.

— 38194

— 97057

— 12301

— 95498

Найдите ставку дохода финансового менеджмента (FMRR), если известно, что ставка доходности равна 15%, безрисковая ставка равна 11%. Первоначальные затраты составляют 10000 руб. Ожидается, что объект будет приносить за первый год 3000 руб. дохода, за второй год 5000 руб. дохода, за третий год 4000 руб. затрат, за четвертый год 5000 руб. дохода. В конце 4-го года планируется продажа объекта за 10000 руб.

— 19,3%

— 32,5%

— 23,6%

### Комплексные задачи

Вкладчик размещает на счет в банке 100 000 руб. Какую сумму он получит через 2 года 60 дней, если банк ежемесячно начисляет по вкладу 10% годовых?

— 124 082

— 126 023

— 124 238

Рассчитайте будущую стоимость денежного потока генерируемого в конце каждого года. Первый год – 10 000 руб., второй год – 8 000 руб., третий год – 0 руб., четвертый год – 30 000 руб. Ставка дохода 8%.

— 56 083

— 38 169

— 51 173

Предпринимателю Иванову для собственного бизнеса необходим актив, стоимость которого в настоящий момент 4700\$ и дорожает актив в

среднем на 6% в год. В данный момент средств у предпринимателя нет, поэтому он решает положить 2500\$ на депозит под 21% годовых на 5 лет. Хватит ли ему накопленных средств для своей покупки?

—хватит

—не хватит

Родители решили детям, достигшим 17 и 18 лет, подарить к 20-летию по 10 тыс. руб. Необходимо знать, какую сумму они должны иметь сегодня при ставке 10%.

—7 513 и 8 264

—8 355 и 8 719

—7 719 и 8 359

Управляющий компанией рассматривает вариант инвестиций. В первый год планируется получить 50 000 руб., а во второй 70 000 руб. Какова максимальная цена, которую можно заплатить за данный вид инвестиций, если необходимая ставка составляет 12% годовых?

—100 446

—104 119

—110 517

Инвестор рассматривает перспективу покупки здания, которое будет приносить доход в течение 5 лет в размере 20 000 руб. чистой арендной платы в конце каждого года. В конце 5 года собственник планирует продать это здание за 120 000 руб. Ставка дисконта равна 14%.

Определите, какая максимальная цена может быть заплачена за этот объект сегодня.

—130 986

—139 183

—143 193

Договор аренды офисного помещения составлен на 4 года. Арендные платежи вносятся в конце каждого года, причем первые два года в размере 100 000 руб., следующие два - в размере 120 000 руб., при ставке дисконта 16%. Определите текущую стоимость арендных платежей.

—303 677

—337 183

—321 896

Договор аренды заключен таким образом, что 1-ый и 2-ой год арендные платежи составляют по 10 000 руб., а 3-ий и 4-ый год - по 1400 руб. Определите, какая сумма может быть уплачена за договор аренды единовременно при ставке дохода 12%.

—18 787

—19 163

—17 364

Аренда магазина принесет его владельцу в течение первых трех лет ежегодный доход в 7500 руб., а последующие пять лет доход от аренды составит 9500 руб. в год. Определить текущую стоимость совокупного дохода от аренды, если ставка дисконта равна 15%.

—38 063

—30 179

—43 165

Определите будущую стоимость аннуитетных платежей в 100 у.е. в год на 5 лет под 6% годовых. Как изменится будущая стоимость этих платежей, если они будут авансовыми?

—564, увеличится на 34

—564, увеличится на 31

—564, уменьшится на 35

Родители ребенка планируют через 6 лет дать ему возможность обучения в ВУЗе. Сегодня обучение в ВУЗе стоит 80000 руб. Стоимость образования повышается на 6% каждый год. Хватит ли родителям накопленных средств к назначенному времени, если они будут ежемесячно вносить на счет 1100 руб. под 12% годовых?

—хватит и останется 1699

—хватит и останется 1937

—не хватит 1639

Родители ребенка планируют через 6 лет дать ему возможность обучения в ВУЗе. Сегодня обучение в ВУЗе стоит 100000 руб. Стоимость образования повышается на 6% каждый год. Хватит ли родителям накопленных средств к назначенному времени, если они будут ежемесячно вносить на счет 1100 руб. под 12% годовых?

—не хватит 26 671

—хватит 26 671

—не хватит 27 517

Молодожены планируют через 5 лет купить дом, для чего предполагают ежегодно откладывать на депозит по 15 000 руб. Сможет ли молодая семья купить этот дом за 115 000 руб. при ставке дохода 15%, если взносы осуществляются в конце каждого года.

—Да, т.к.  $116\,306 > 115\,000$

—Да, т.к.  $138\,742 > 115\,000$

—Нет, т.к.  $101\,136 < 115\,000$

Молодожены планируют через 5 лет купить дом, для чего предполагают ежегодно откладывать на депозит по 15 000 руб. Сможет ли молодая семья купить этот дом за 115 000 руб. при ставке дохода 15%, если взносы осуществляются в начале каждого года?

—Да, т.к.  $116\,306 > 115\,000$

—Да, т.к.  $138\,742 > 115\,000$

—Нет, т.к.  $101\,136 < 115\,000$

Совет директоров планирует через 3 года сделать капитальный ремонт здания. Стоимость данного ремонта в настоящее время оценивается в 70 000 руб., причем стоимость ремонта дорожает ежегодно на 7%. Ремонт предполагается сделать за счет арендной платы, получаемой предприятием в начале каждого года в размере 22 000 руб., которые инвестируются под 18% годовых. Хватит ли предприятию накопленной за 3 года суммы денег на ремонт здания?

—Не хватит, т.к.  $78\,593 < 85\,753$

—Хватит, т.к.  $85\,753 > 78\,593$

—Хватит, т.к.  $87\,439 > 85\,753$

Владельцы приватизированного дома планируют сменить кровлю дома через 8 лет. Сегодня этот ремонт стоит 11 500 у.е. Ожидается, что ремонт будет дорожать на 7% в год. Определите, какую сумму необходимо вносить владельцам дома в конце каждого года на счет, приносящий 13% для того, чтобы к назначенному времени накопить достаточно средств на замену кровли.

—1 549

—1 255

—1 634

Владельцы кондоминиума планирует сменить покрытие через 13 лет. Сегодня это обходится в \$ 135 000. Ожидается, что данная операция будет дорожать на 7% в год. Какую сумму им следует вносить в конце каждого года на счет, приносящий 9%, чтобы к указанному времени иметь достаточно средств на замену крыши?

—14 173

—14 523

—13 985

Владельцы кондоминиума планирует сменить покрытие через 13 лет. Сегодня это обходится в \$ 135 000. Ожидается, что данная операция будет дорожать на 7% в год. Какую сумму им следует вносить в конце каждого месяца на счет, приносящий 9%, чтобы к указанному времени иметь достаточно средств на замену крыши?

—1 105

—1 058

—14 173

Владельцы кондоминиума планирует сменить покрытие через 13 лет. Сегодня это обходится в \$ 135 000. Ожидается, что данная операция будет дорожать на 6% в год. Какую сумму им следует вносить в конце каждого года на счет, приносящий 12%, чтобы к указанному времени иметь достаточно средств на замену крыши?

—10 273

—10 112

—9 172

Госпожа Райт планирует продолжить свое образование через 6 лет. Сегодня это обучение обошлось бы в \$ 190 000. Стоимость обучения растет на 10% в год. Хватит ли госпоже Райт средств на реализацию данного проекта, если она будет в конце каждого месяца откладывать \$ 3000 на счет, приносящий 12% годовых?

—не хватит, т.к.  $314\,130 < 336\,597$

—хватит, т.к.  $314\,130 < 388\,949$

—не хватит, т.к.  $317\,271 < 351\,411$

Супруги Орловы планируют совершить длительное турне через 5 лет. В настоящий момент такое турне обошлось бы в \$ 100 000. Стоимость путешествия повышается на 8% в год. Хватит ли супругам Орловым средств на запланированное турне, если они будут в конце каждого месяца вносить \$ 1920 на счет, приносящий 12% годовых?

—хватит, т.к.  $156\,806 > 146\,933$

—не хватит, т.к.  $115\,200 < 146\,933$

Родители ученика 6 класса планируют через 5 лет дать возможность сыну получить высшее образование. Сегодня высшее образование обошлось бы в \$ 100 000. Стоимость образования растет на 6% в год. Хватит ли родителям средств на высшее образование ребенка, если они будут в конце каждого месяца вносить \$ 1500 на счет, приносящий 12% годовых?

—не хватит, т.к.  $133\,822 > 122\,505$

—хватит, т.к.  $122\,505 < 147\,915$

—хватит, т.к.  $122\,505 > 67\,433$

По условиям банка ежемесячные платежи по ипотечному кредиту составляют \$1 500. Кредит выдан на 8 лет под 14%. Собственные средства инвестора по данному проекту составляют \$300 000. Определить стоимость покупки (цену) данного объекта недвижимости.

—386 348

—402 231

—306 958

По условиям банка ежемесячные платежи по ипотечному кредиту составляют \$4 000. Кредит выдан на 10 лет под 11%. Собственные средства инвестора по данному проекту составляют \$100 000. Определить стоимость покупки (цену) данного объекта недвижимости.

—390 381

—124 198

—402 641

По условиям банка ежегодные платежи по ипотечному кредиту составляют \$1 800. Кредит выдан на 8 лет под 14%. Собственные

средства инвестора по данному проекту составляют \$200 000. Определить стоимость покупки (цену) данного объекта недвижимости.

—208 350

—202 541

—303 618

По условиям банка ежегодные платежи по ипотечному кредиту составляют \$1 200. Кредит выдан на 5 лет под 15%. Собственные средства инвестора по данному проекту составляют \$20000. Определить стоимость покупки (цену) данного объекта недвижимости.

—24 023

—70 442

—25 684

По условиям банка ежемесячные платежи по ипотечному кредиту составляют 350 000 руб. Кредит выдан на 12 лет под 13% годовых. Собственные средства инвестора по данному проекту составляют 300 000 руб. Определите, какая максимальная цена может быть уплачена за данный объект?

—25 761 485

—2 371 176

—22 138 568

Ваш клиент может предоставить обеспечение по первому ипотечному кредиту в 1 590 000 руб. под 13% годовых, погашаемого за 10 лет ежемесячными платежами. Необходимый собственный капитал составляет 250 000 руб., ставка дохода на собственный капитал должна составлять 15%. Рассчитайте требуемый ежегодный доход на инвестированный капитал, который бы удовлетворил и кредитора, и заемщика.

—322 385

—10 540 777

—314 258

Инвестор планирует отдачу для себя отдачу по проекту на уровне 13%. Доля заемных средств в структуре инвестированного капитала составляет 65%. Кредит предоставлен в размере 500 000 руб. на 7 лет под 14%, погашение ежемесячное. Определите, какой годовой доход должен приносить объект при заданных условиях?

—147 440

—105 000

—139 346

ТИПОВЫЕ ЗАДАЧИ

Какая сумма будет накоплена вкладчиком через 5 лет, если первоначальный взнос составляет 800 руб., проценты начисляются ежегодно по ставке 12%?

- 1410
- 1453
- 1280

Какую сумму надо поместить на депозит сегодня под 10% годовых, чтобы через 5 лет накопить 3000 руб.?

- 1 863
- 1 793
- 1 836

Договор аренды заключен на один год. В соответствии с ним, ежемесячные платежи в размере 4000 руб. осуществляются в конце каждого месяца. Какова текущая стоимость арендных платежей при ставке дисконта 12% годовых?

- 45 020
- 40 120
- 41 180

Предприятие вносит в конце каждого года на депозитный счет в банке определенную сумму денег. Необходимо узнать какими средствами будет располагать предприятие через три года при условии, что сумма вносимых денежных средств равна 100 млн. руб., а ставка по депозиту - 10%

- 331 000 000
- 313 000 000
- 331 695 000

Разработайте схему выплат в рассрочку ссуды размером 20000 руб. под 10% годовых, которую необходимо вернуть равными частями по окончании трех лет

- Выплаты по 8 042,3 в конце года
- Выплаты по 7 311,2 в конце года
- Выплаты по 9 824,5 в конце года

Открыт депозит под 10% годовых с ежемесячным начислением дохода. Какую сумму вкладчику необходимо вносить в начале каждого месяца, чтобы к концу 2-го года иметь на счете 2500 у.е.?

- 94
- 102
- 90