



Инвестиции в недвижимость.dor_МАГ

- 1 Для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости ... проводить анализ рынка
- 2 Неверно, что особенностью земельного участка является ...
- 3 Неверно, что к коммерческой недвижимости относится ... недвижимость
- 4 Неверно, что к коммерческой недвижимости относится ... недвижимость
- 5 Для оценки инвестиционной стоимости объектов недвижимости ... проводить анализ наиболее эффективного использования
- 6 Оценщик определяет ... стоимость недвижимости
- 7 Оценщик определяет ... стоимость недвижимости
- 8 Для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости ... проводить анализ наиболее эффективного их использования
- 9 Целью оценки объекта недвижимости является ...
- 10 Метод капитализации по расчетным моделям реализуется в рамках ... подхода
- 11 Если ставка капитализации равна 20 %, ипотечная постоянная 18 %, то коэффициент ипотечной задолженности целесообразно ...
- 12 Если ставка капитализации увеличится при прочих неизменных условиях, то стоимость объекта недвижимости ...
- 13 Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости регламентируется ...
- 14 К методам сравнительного подхода относится метод ...
- 15 К методам сравнительного подхода относится метод ...
- 16 При оценке рыночной стоимости квартиры наибольшее значение имеет ... подход
- 17 Затратный подход к оценке стоимости недвижимости регламентируется ...





- 18) Физический износ определяют в рамках ... подхода
- 19) Экономическое устаревание определяют в рамках ... подхода
- 20) В оценке недвижимости определяется ... износ
- 21) По объекту недвижимости необходимо анализировать ... устаревание
- 22) По объекту недвижимости необходимо анализировать ... устаревание
- 23) Согласование результатов оценки регламентируется ...
- 24) Экономическая эффективность проекта определяется соотношением финансовых затрат и роста ...
- 25) Инвестор проекта стремится к снижению ... проекта
- 26) Увеличение чистой текущей стоимости проекта свидетельствует о ...
- 27) Снижение дисконтированного срока окупаемости в результате управленческого решения свидетельствует ...
- 28) Разность между текущей стоимостью чистых денежных поступлений, генерируемых проектом, и текущей стоимостью инвестиций – это ...
- 29) Недвижимость характеризуется относительно ... ликвидностью
- 30) При определении стоимости гостиницы основным является ... подход
- 31) При определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством, основным является ... подход
- 32) В состав ставки дисконтирования входят безрисковая ставка доходности и премии за ...
- 33) В составе ставки дисконтирования при использовании метода кумулятивного построения используется премия за риск ... ликвидности
- 34) В рамках сравнительного подхода выделяют группы качественных и ... методов





- 35) Отношение текущей стоимости чистых денежных поступлений, генерируемых проектом, к текущей стоимости инвестиций – это ... доходности проекта
- 36) При определении стоимости автозаправочной станции (АЗС) основным является ... подход
- 37) Метод количественных корректировок относится к методам ... подхода
- 38) Метод корреляционно-регрессионного анализа относится к методам ... подхода
- 39) Метод прямой капитализации относится к методам ... подхода
- 40) Метод дисконтирования денежных потоков относится к методам ... подхода
- 41) Метод капитализации по расчетным моделям относится к методам ... подхода
- 42) Функциональное устаревание определяют в рамках ... подхода
- 43) Внешнее устаревание определяют в рамках ... подхода
- 44) Проведение анализа рынка недвижимости для оценки ее стоимости регламентируется ... оценки
- 45) Использование доходного подхода для оценки стоимости недвижимости регламентируется ... оценки
- 46) Использование сравнительного подхода для оценки стоимости недвижимости регламентируется ... оценки
- 47) Использование затратного подхода для оценки стоимости недвижимости регламентируется ... оценки
- 48) Отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка требует ... подход
- 49) Установите соответствие между фактором и видом риска:
- 50) Установите соответствие между фактором и видом риска:
- 51) Установите соответствие между критерием анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости и содержанием проводимых работ для проверки данного критерия:





- 52) Установите соответствие между критерием анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости и содержанием проводимых работ для проверки данного критерия:
- 53) Установите соответствие между понятиями и тем, что используется для их расчета
- 54) Установите соответствие между понятиями и их определением:
- 55) Установите соответствие между корректировками и тем, что используется для их расчета:
- 56) Установите правильную последовательность объектов инвестирования по уровню ликвидности (от наиболее ликвидных к низколиквидным):
- 57) Установите правильную последовательность объектов инвестирования по цене за 1 кв. м (от меньшей к большей):
- 58) Установите правильную последовательность объектов инвестирования по уровню ликвидности (от наиболее ликвидных к низколиквидным):
- 59) Установите правильную последовательность объектов инвестирования, расположенных в крупном городе, по уровню ликвидности (от наиболее ликвидных к низколиквидным):
- 60) Установите правильную последовательность объектов инвестирования – офисных блоков разной площади, расположенных в офисном центре в Москве, по цене за 1 кв. м (от меньшей к большей):
- 61) Установите правильную последовательность объектов инвестирования – офисных блоков разной площади, расположенных в офисном центре в Москве, по уровню ликвидности (от наиболее ликвидных к низколиквидным):
- 62) Установите правильную последовательность объектов инвестирования – складских блоков разной площади, расположенных в крупном складском центре в Московской области, по цене за 1 кв. м (от меньшей к большей):
- 63) Установите правильную последовательность объектов инвестирования – складских блоков разной площади, расположенных в крупном складском центре в Московской области, по уровню ликвидности (от наиболее ликвидных к низколиквидным):





- 64) Установите правильную последовательность объектов инвестирования – складских блоков разной площади, расположенных в крупном складском центре в Московской области, по ставке арендной платы за 1 кв. м (от меньшей к большей):
- 65) Установите правильную последовательность объектов инвестирования – складских блоков разной площади, расположенных в крупном складском центре в Московской области, по месячному арендному платежу (от меньшего к большему):
- 66) Установите правильную последовательность объектов инвестирования, расположенных в одном строящемся здании в Москве, по цене за 1 кв. м (от меньшей к большей):
- 67) Установите правильную последовательность анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости:
- 68) Чистый операционный доход объекта недвижимости составляет 1 200 000 руб. в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 12 %, тогда стоимость данного объекта недвижимости составляет ... млн руб. Какова стоимость данного объекта недвижимости? Приведите расчеты.
- 69) Ставка арендной платы за склад составляет 500 руб. за 1 кв. м в месяц, а площадь склада равна 100 кв. м. Какова величина потенциального валового дохода? Приведите расчеты.
- 70) Ставка арендной платы за склад составляет 5 000 руб. за 1 кв. м в год, а его площадь равна 100 кв. м. Какова величина потенциального валового дохода? Приведите расчеты.
- 71) Ставка капитализации для собственного капитала составляет 21 %, ипотечная постоянная – 19 %, доля заемных средств в стоимости – 50 %. Какова общая ставка капитализации? Приведите расчеты.
- 72) Чистый операционный доход склада составляет 1 200 000 руб. в год. Ставка капитализации для склада рассчитана на уровне 20 %. Определите стоимость склада. Приведите расчеты.
- 73) Стоимость офиса – 20 млн руб. Ставка капитализации данного офиса равна 10 %. Определите ожидаемый чистый операционный доход. Приведите расчеты.
- 74) Чистый операционный доход офиса – 300 000 руб. в год. Стоимость данного офиса – 3 млн руб. Чему равна ставка капитализации? Приведите расчеты.





- 75) Чистый операционный доход склада – 1,5 млн руб. в год. Стоимость данного склада – 10 млн руб. Чему равна ставка капитализации? Приведите расчеты.
- 76) Цена объекта-аналога равна 50 000 руб./кв. м, его местоположение лучше, чем у оцениваемого объекта (вклад 20 %). Какова будет стоимость оцениваемого объекта площадью 100 кв. м? Приведите расчеты.
- 77) Цена объекта-аналога равна 50 000 руб./кв. м. В отличие от оцениваемого объекта, у аналога отсутствует встроенное оборудование стоимостью 50 000 руб. Какова будет стоимость оцениваемого объекта площадью 100 кв. м? Приведите расчеты.
- 78) Цена объекта-аналога равна 40 000 руб./ кв. м, его состояние хуже, чем у оцениваемого (вклад фактора 25 %). Какова будет стоимость оцениваемого объекта площадью 100 кв. м? Приведите расчеты.
- 79) Цена объекта-аналога равна 50 000 руб./кв. м, объект был выставлен 3 месяца назад (за квартал прирост цен составил 10 %). Какова будет стоимость оцениваемого объекта площадью 100 кв. м? Приведите расчеты.
- 80) Цена объекта-аналога равна 50 000 руб./кв. м, объект был выставлен 3 месяца назад (за год прирост цен составил 10 %). Какова будет стоимость оцениваемого объекта площадью 100 кв. м? Приведите расчеты.
- 81) Сумма затрат на строительство нового здания с учетом прибыли предпринимателя рассчитана на уровне 10 млн руб. Износ здания составляет 20 %. Какова будет стоимость здания с учетом износа? Приведите расчеты.
- 82) Стоимость здания с учетом износа рассчитана на уровне 10 млн руб., стоимость земельного участка рассчитана на уровне 2 млн руб. Какова будет стоимость единого объекта недвижимости (здания и земельного участка)? Приведите расчеты.
- 83) Сумма первоначальных инвестиций проекта равна 2 млн руб. Индекс доходности проекта – 3 отн. ед. Какова чистая текущая стоимость проекта? Приведите расчеты.
- 84) Индекс доходности проекта – 3 отн. ед. Чистая текущая стоимость проекта составляет 6 млн руб. Какова сумма первоначальных инвестиций проекта? Приведите расчеты.
- 85) Сумма первоначальных инвестиций проекта равна 2 млн руб. Текущая стоимость денежных потоков по проекту равна 3 млн руб. Какова чистая текущая стоимость проекта? Приведите расчеты.





- 86) Сумма первоначальных инвестиций проекта равна 2 млн руб. Текущая стоимость денежных потоков по проекту равна 3 млн руб. Чему равен индекс доходности проекта? Приведите расчеты.
- 87) Чистый операционный доход торговых центров – 25 тыс. руб. за 1 кв. м в год. Средние цены данных торговых центров – 100 тыс. руб./кв. м. Чему равна текущая доходность от аренды торговых центров? Приведите расчеты.
- 88) Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» был принят в ...
- 89) Согласно ст.130 Гражданского кодекса РФ, к недвижимым вещам относятся ... (укажите 2 варианта ответа)
- 90) Перечень недвижимых вещей (недвижимого имущества) определен Гражданским кодексом РФ в ...
- 91) Недвижимость выполняет функции предмета потребления (бездоходного актива), реального актива и ... актива
- 92) Нормативный срок жизни жилых зданий I группы капитальности составляет ...
- 93) Нормативный срок жизни общественных зданий составляет ...
- 94) К ... недвижимости относятся офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны
- 95) В соответствии с классификацией недвижимости, к недвижимости ... относятся объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.
- 96) ... – это механизм, обеспечивающий взаимодействие физических или юридических лиц с целью обмена имеющихся прав на недвижимость на деньги либо другие активы
- 97) ... рынок недвижимости – это рынок покупателей, поскольку у них имеется преимущество, обеспечиваемое падением спроса на фоне относительного роста предложения, и в данной ситуации покупатели формируют снижение цен
- 98) Рыночная и инвестиционная стоимости для одного и того же объекта недвижимости ...





- 99) ... стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки располагают всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
- 100) Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки, ...
- 101) ... стоимость – это стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов
- 102) ... стоимость – это стоимость объекта оценки, определяемая методами массовой оценки в соответствии с положениями соответствующих нормативных правовых актов
- 103) Инвестиционная стоимость предполагает использование ... подхода к оценке недвижимого имущества
- 104) В зависимости от целей оценки, полноты оцениваемых прав на недвижимость различные виды стоимости могут быть объединены в группы «стоимость в обмене как выражение меновой стоимости» и «стоимость в ... как выражение потребительной стоимости»
- 105) К формам проявления стоимости в обмене относят ... стоимость (укажите 2 варианта ответа)
- 106) Основными факторами, которые действуют на любом рынке недвижимости, являются спрос, предложение и цена, в частности, ... – это количество земельных участков, зданий, сооружений и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени
- 107) Основными факторами, которые действуют на любом рынке недвижимости, являются спрос, предложение и цена, в частности, ... – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени
- 108) Установите соответствие подходов к оценке недвижимости и методов оценки в рамках данных подходов:
- 109) В ... подходе к оценке недвижимости чаще всего используют или метод количественных корректировок, или корреляционно-регрессионный анализ
- 110) ... подход к оценке недвижимости включает один алгоритм, который может быть применен целиком для застроенного земельного участка, а частично для объекта капитального строительства





- 111) ... подход к оценке стоимости недвижимости включает метод прямой капитализации, метод капитализации по расчетным моделям и метод дисконтирования денежных потоков
- 112) Если оцениваемый объект коммерческой недвижимости полностью сдается одному арендатору, с которым заключен долгосрочный договор аренды, в оценке стоимости недвижимости лучше всего использовать метод ...
- 113) Установите соответствие метода и способа расчета нормы возврата капитала (r_1):
- 114) При расчете нормы возврата капитала (r_1), если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции, используется метод ...
- 115) ... стоимости (реверсия) – это стоимость предполагаемой будущей продажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода
- 116) К количественным методам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся метод количественных корректировок и ...
- 117) В оценке физического износа здания наиболее трудоемким методом считается ..., который предусматривает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения
- 118) Инвестиционные проекты условно подразделяют на два вида: ... проекты, которые предусматривают инвестиции в строительство жилого дома или промышленного объекта, реконструкцию здания, и финансовые проекты, которые предусматривают вложения в инструменты финансового рынка (паевые инвестиционные фонды недвижимости и т.п.)
- 119) Постановление Правительства РФ № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» вышло в ...
- 120) В Постановлении Правительства РФ № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» используются такие понятия, как ...
- 121) Бизнес-план инвестиционного проекта в недвижимости ...
- 122) Финансовая модель инвестиционного проекта в бизнес-плане может быть представлена ... форме





- 123) ... стоимость – это стоимость имущества для конкретного инвестора или группы инвесторов при установленных целях инвестирования
- 124) Говоря о характеристиках показателя чистой текущей стоимости (Net Present Value, NPV), можно утверждать, что ... (укажите 2 варианта ответа)
- 125) Увеличение ставки дисконтирования ... величину реального прироста активов
- 126) Среди четырех показателей эффективности проекта только ... проекта не зависит от используемой ставки дисконтирования
- 127) Инвестиционный проект будет иметь положительное значение чистой текущей стоимости доходов, если индекс рентабельности проекта ...
- 128) Внутренняя ставка ... проекта (IRR) – это ставка дисконтирования, приравнивающая сумму текущей стоимости будущих доходов к величине инвестиций

