**Министерство сельского хозяйства Российской Федерации Забайкальский аграрный институт-филиал ФГБОУ ВО**

 **«Иркутский государственный аграрный университет**

**имени А.А. Ежевского»**

Технологический факультет

Кафедра землепользования и кадастров

**Ральдин Б.Б.**

**Методические указания по изучению дисциплины**

**Индивидуальная оценка земли и объектов недвижимости**

**и выполнению самостоятельной работы**

**направления подготовки**

**21.03.02 «Землеустройство и кадастры»**

всех форм обучения

**Чита-2015**

**УДК**

«Методические указания по изучению дисциплины Индивидуальная оценка земли и объектов недвижимости и выполнению самостоятельной работы» для студентов направления подготовки 21.03.02 «Землеустройства и кадастры»./Б.Б. Ральдин, – Чита: Забайкальский аграрный институт – филиал ФГБОУ ВО «Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского», 2015.- 20 с.

«Методические указания по изучению дисциплины Индивидуальная оценка земли и объектов недвижимости и выполнению самостоятельной работы» разработаны на основании рабочей программы дисциплины «Индивидуальная оценка земли и объектов недвижимости» предназначенной для студентов направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» всех форм обучения.

Составитель: профессор кафедры землепользования и кадастров,

 д.б.н. Ральдин Б.Б.

Рецензент: ст.преподаватель кафедры землепользования и кадастров

 Покладок С.М.

Утверждено Методической комиссией технологического факультета ЗабАИ

 «13» ноября 2015 г., протокол №4

«Методические указания по изучению дисциплины Индивидуальная оценка земли и объектов недвижимости и выполнению самостоятельной работы» содержат основные сведения об оценке объектов недвижимости, этапы проведения оценки, подходы и методы оценки объектов недвижимости, контрольные вопросы для самопроверки, направленные на закрепление изученного теоретического материала, и список рекомендуемой литературы.

**© Б.Б.Ральдин, 2015**

**© ЗабАИ, 2015**

Содержание

Введение…………………………………………………………………………………. 4

1. Тематика самостоятельной работы………………………………………………. 5

2. Вопросы, выносимые на итоговый контроль знаний по дисциплине…………… 5

3. Тестовые задания для самоконтроля знаний……………………………………… 7

4. Глоссарий…………………………………………………………………………... 17

Библиографический список…………………………………………………… 20

**Введение**

Самостоятельная работа – это планируемая работа студентов, выполняемая по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия.

Самостоятельная работа выполняет ряд функций, среди которых необходимо отметить:

• развивающая (повышение культуры умственного труда, приобщение к творческим видам деятельности, обогащение интеллектуальных способностей студентов);

• ориентирующая и стимулирующая (процессу обучения придается ускорение и мотивация);

• воспитательная (формируются и развиваются профессиональные качества специалиста);

• исследовательская (новый уровень профессионально-творческого мышления);

• информационно-обучающая (учебная деятельность студентов на аудиторных занятиях).

Задачами самостоятельной работы студентов являются:

• систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических умений студентов;

• углубление и расширение теоретических знаний;

• формирование умения использовать справочную литературу;

• развитие познавательных способностей и активности студентов: творческой инициативы, самостоятельности, ответственности и организованности;

• формирование самостоятельности мышления, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации;

• развитие исследовательских умений.

В учебном процессе высшего учебного заведения выделяют два вида самостоятельной работы: аудиторная и внеаудиторная.

 Аудиторная самостоятельная работа по дисциплине выполняется на учебных занятиях под непосредственным руководством преподавателя и по его заданиям.

 Внеаудиторная самостоятельная работа выполняется студентом по заданию преподавателя, но без его непосредственного участия.

 Внеаудиторная самостоятельная работа включает такие формы работы, как:

• индивидуальные занятия (домашние занятия):

• изучение программного материала дисциплины (работа с учебником и конспектом лекции);

• изучение рекомендуемых литературных источников;

• конспектирование источников;

• выполнение контрольных работ, курсовых работ;

• работа со словарями и справочниками;

• использование аудио- и видеозаписи;

• работа с электронными информационными ресурсами и ресурсами Internet;

• составление плана и тезисов ответа на семинарском занятии;

• составление схем, таблиц, для систематизации учебного материала;

• выполнение тестовых заданий;

• решение задач;

• подготовка презентаций;

• ответы на контрольные вопросы;

• аннотирование, реферирование, рецензирование текста;

• написание эссе, тезисов, докладов, рефератов;

• составление глоссария, кроссворда по темам дисциплины;

• работа с компьютерными программами;

• подготовка к экзамену;

• групповая самостоятельная работа студентов:

• подготовка к занятиям, проводимым с использованием активных форм обучения (круглые столы, деловые игры);

• анализ деловых ситуаций (мини-кейсов) и др.

• участие в Интернет – конференциях; получение консультаций для разъяснений по вопросам изучаемой дисциплины.

Содержание внеаудиторной самостоятельной работы определяется в соответствии с учебно-методическим комплексом по дисциплинам.

Распределение объема времени на внеаудиторную самостоятельную работу в режиме дня студента не регламентируется расписанием.

Виды заданий для внеаудиторной самостоятельной работы, их содержание и характер могут иметь вариативный и дифференцированный характер, учитывать специфику специальности, изучаемой дисциплины, индивидуальные особенности студента.

**1. Тематика самостоятельной работы**

***Темы дисциплины, предусмотренные для самостоятельного изучения***

1. **Особенности функционирования рынка недвижимости.** Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Общие черты и различия в развитии рынка недвижимости и рынка капитала. Уровень риска на рынке недвижимости.

2**. Специфика земельного участка как объекта недвижимости.** Методы оценки земли. Развитие рынка земли.

3. **Регулирование оценочной деятельности.** Международные стандарты оценки. Стандарты оценки СЩА. Европейские стандарты оценки. Российские стандарты оценки. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.

4. **Организация и моделирование массовой оценки недвижимости.** Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции. Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости. Основные статистические характеристики многомерного регрессионного анализа в моделировании массовой оценки недвижимости.

5. **Стратегическое управление недвижимостью.** Повышение конкурентоспособности на рынке недвижимости. Клиентоориентированный подход в управлении недвижимостью.

6. **Основные экологические факторы, влияющие на стоимость недвижимости и их экспертиза.** Виды экологических загрязнений. Экономический ущерб от загрязнения окружающей среды, как потеря стоимости объекта недвижимости. Индексы качества окружающей среды в системе оценки стоимости объекта недвижимости.

**2. Вопросы, выносимые на итоговый контроль знаний по дисциплине**

1. Идентификация объектов недвижимости

2. Классификация недвижимости по происхождению, назначению, масштабу и готовности к использованию

3. Классификация объектов недвижимости

4. Классификация земельных участков

5. Классификация жилой недвижимости

6. Классификация коммерческой недвижимости

7. Виды стоимости объектов недвижимости

8. Правовое и нормативно-методическое регулирование оценки объектов недвижимости

9. Права и обязанности оценщика и саморегулируемых организаций оценщиков.

10. Перечень документов необходимых для оценки объектов недвижимости.

11. Сравнительный подход в оценке объектов недвижимости

12. Десять видов поправок/корректировок сравнительного подхода

13. Принципы сравнительного подхода

14. Метод сравнения продаж

15. Методы расчета корректировок

16. Метод расчета на основе соотношения дохода и цены продажи

17. Доходный подход в оценке недвижимости

18. Метод прямой капитализации

19. Метод дисконтирования денежных потоков

20. Ограниченность применимости доходного подхода к оценке недвижимости в российских условиях

21. Ограниченность применимости метода капитализации к оценке недвижимости

22. Ограниченность применимости метода дисконтированного денежного потока

23. Затратный подход оценки недвижимости

24. Различия между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения

25.Этапы определения рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом

26. Физический износ

27. Методы определения физического износа

28. Функциональное устаревание. Устранимое функциональное устаревание

29. Функциональное устаревание. Неустранимое функциональное устаревание

30. Внешнее устаревание

31. Метод сравнительной единицы

32. Метод разбивки по компонентам

33. Метод количественного обследования

34. Методом срока экономической жизни объекта

35. Анализ наиболее эффективного использования

36. Оценка земельных участков.

37. Рынок земли

37. Принципы для оценки земельных участков.

38. Методы оценки стоимости земельных участков. Метод сравнения продаж

39. Метод выделения для застроенных участков

40. Метод распределения для застроенных участков

41. Метод капитализации земельной ренты

42. Метод остатка для любых видов участков

43. Метод предполагаемого использования

44. Оценка недвижимости в целях налогообложения

**3.Тестовые задания для самоконтроля знаний**

***1. Какие объекты имущества относятся к существенным неотделимым частям недвижимого имущества?***

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

б) составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре.

в) движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества.

г) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств.

***2. Какие объекты имущества относятся к принадлежностям недвижимого имущества?***

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

б) составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре.

в) движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества.

г) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств.

***3. Какие объекты имущества относятся к движимости (движимому имуществу, движимым вещам)?***

а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

б) составные неотторжимые части недвижимого имущества, которые не могут быть отделены от него без несоразмерного ущерба как самому объекту недвижимости, так и отделяемой части. Они не могут быть предметом разных прав и обязанностей если иное не предусмотрено в законе или в договоре.

в) движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества.

г) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств.

4. ***О каких объектах имущества дает представление следующее понятие: «земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения»?***

а) о недвижимом имуществе.

б) о существенных частях недвижимого имущества.

в) о принадлежностях недвижимого имущества.

г) о движимом имуществе.

***5. О каких объектах имущества дает представление следующее понятие: «движимые предметы, которые связаны с недвижимым объектом общим назначением, служат ему и могут быть отделены от него по решению собственника недвижимого имущества»?***

а) о недвижимом имуществе.

б) о существенных частях недвижимого имущества.

в) о принадлежностях недвижимого имущества.

г) о движимом имуществе.

***6. О каких объектах имущества дает представление следующее понятие: «имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней. Подвижные, перемещаемые вещи либо те, которые способны передвигаться сами, деньги, ценные бумаги, перемещение которых не приводит к существенному изменению их свойств»?***

а) о недвижимом имуществе.

б) о существенных частях недвижимого имущества.

в) о принадлежностях недвижимого имущества.

г) о движимом имуществе.

***7. Совокупность ниже перечисленных свойств и отношений характеризуют объект недвижимости (землю) как объект какого плана? Местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда***

а) как физический объект.

б) как правовой объект.

в) как экономический объект.

г) как социальный объект.

***8. Совокупность ниже перечисленных свойств и отношений характеризуют объект недвижимости (землю) как объект какого плана? Право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права***

а) как физический объект.

б) как правовой объект.

в) как экономический объект.

г) как социальный объект.

***9. Совокупность ниже перечисленных свойств и отношений характеризуют объект недвижимости (землю) как объект какого плана? Товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение.***

а) как физический объект.

б) как правовой объект.

в) как экономический объект.

г) как социальный объект.

***10. Совокупность ниже перечисленных свойств и отношений характеризуют объект недвижимости (землю) как объект какого плана? Место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невосполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.***

а) как физический объект.

б) как правовой объект

в) как экономический объект.

г) как социальный объект.

***11. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как физический объект?***

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда.

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права.

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение.

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невосполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

***12. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как правовой объект?***

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда.

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права.

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение.

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невосполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

***13. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как экономический объект?***

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда.

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права.

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение.

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невосполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

***14. Какие свойства, отношения и т.п. характеризуют недвижимость как социальный объект?***

а) местоположение, площадь и границы, объем, размер (высота, ширина, длина), форма, ландшафт, залежи ископаемых, тип почвы, физические характеристики, внешняя среда.

б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение, оперативное управление, траст, залог, аренда, застройка, сервитуты, право на земельный участок собственника здания, расположенного на нем, специальное право «золотая акция» на участке в управлении предприятием, иные права.

в) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, финансовый актив, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение.

г) место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невосполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, объект защиты на благо всех людей, основа свободы и независимости людей, престижность владения, основа гордости и славы, многофункциональное назначение, условие формирования социальных слоев общества.

***15. Какие характеристики имущества относятся к родовым сущностным признакам недвижимости?***

а) абсолютная неподвижность, неперемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению.

б) технические, конструктивные и технологические характеристики, определяемые конкретными частными показателями, неразрывно связанными с функциональным назначением конкретного объекта недвижимости.

в) способность приносить доход.

г) способность быть объектом собственности.

***16. Какие характеристики имущества относятся к родовым сущностным признакам недвижимости?***

а) прочная физическая и юридическая связь с землей.

б) технические, конструктивные и технологические характеристики, определяемые конкретными частными показателями, неразрывно связанными с функциональным назначением конкретного объекта недвижимости.

в) способность приносить доход.

г) способность быть объектом собственности.

***17. Какие характеристики имущества относятся к родовым сущностным признакам недвижимости?***

а) натурально-вещественная и стоимостная форма функционирования.

б) технические, конструктивные и технологические характеристики, определяемые конкретными частными показателями, неразрывно связанными с функциональным назначением конкретного объекта недвижимости.

в) способность приносить доход.

г) способность быть объектом собственности.

***18. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на производственные и непроизводственные?***

а) функциональное назначение.

б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме.

в) форма собственности.

г) отраслевая принадлежность.

***19. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на природные, невоспроизводимые и искусственные, воспроизводимые?***

а) функциональное назначение.

б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме.

в) форма собственности.

г) отраслевая принадлежность.

***20. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на введение в эксплуатацию и незавершенные строительством?***

а) функциональное назначение.

б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме.

в) форма собственности.

г) степень готовности.

***21. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные?***

а) функциональное назначение.

б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме.

в) форма собственности.

г) отраслевая принадлежность.

***22. Какой признак классификации лежит в основе подразделения объектов недвижимости на промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства?***

а) функциональное назначение.

б) происхождение, воспроизводимость в натуральной форме.

в) форма собственности.

г) отраслевая принадлежность.

***23. Согласно признаку классификации «функциональное назначение» объекты недвижимости подразделяются на:***

а) производственные и непроизводственные.

б) природные, невоспроизводимые и искусственные, воспроизводимые.

в) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством.

г) промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства.

***24. Согласно признаку классификации «происхождение, воспроизводство в натуральной форме» объекты недвижимости подразделяются на:***

а) производственные и непроизводственные.

б) природные, невоспроизводимые и искусственные, воспроизводимые.

в) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством.

г) частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные.

***25. Согласно признаку классификации «форма собственности» объекты недвижимости подразделяются на:***

а) производственные и непроизводственные.

б) природные, невоспроизводимые и искусственные, воспроизводимые.

в) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством.

г) частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные.

***26. Согласно признаку классификации «отраслевая принадлежность» объекты недвижимости подразделяются на:***

а) производственные и непроизводственные.

б) введение в эксплуатацию и незавершенные строительством.

в) частные, коллективные совместные, коллективные долевые, общественных организаций и государственные.

г) промышленные, строительные, сельскохозяйственные, связи, транспорта, жилищно-коммунальные, науки, культуры и искусства.

***27. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «… – наиболее вероятная цена, по которой 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».***

а) рыночная стоимость.

б) инвестиционная стоимость.

в) ликвидационная стоимость.

г) стоимость при существующем использовании.

***28. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «… – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования)».***

а) рыночная стоимость.

б) инвестиционная стоимость.

в) стоимость при существующем использовании.

г) стоимость с ограниченным рынком.

***29. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «… – сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания)».***

а) стоимость замещения.

б) стоимость воспроизводства.

в) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость.

г) специальная стоимость.

***30. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «… – сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания)».***

а) стоимость воспроизводства.

б) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость.

в) утилизационная стоимость.

г) специальная стоимость.

***31. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «… – стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов ».***

а) стоимость замещения.

б) стоимость воспроизводства.

в) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость.

г) утилизационная стоимость.

***32. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «… – стоимость объекта оценки равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки».***

а) стоимость замещения.

б) стоимость воспроизводства.

в) утилизационная стоимость.

г) специальная стоимость.

***33. Понятие какой стоимости объекта недвижимости раскрывает следующее определение? «… – стоимость для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной устанавливаемой стандартами оценки, стоимости».***

а) стоимость замещения.

б) стоимость воспроизводства.

в) инвентаризационная и (или) налогооблагаемая стоимость.

г) специальная стоимость.

***34. Какое определение раскрывает понятие рыночной стоимости объекта недвижимости?***

а) наиболее вероятная цена, по которой 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.

б) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования).

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

г) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих целей и условий его использования.

***35. Какое определение раскрывает понятие инвестиционной стоимости объекта недвижимости?***

а) наиболее вероятная цена, по которой 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.

б) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования).

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

г) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих целей и условий его использования.

***36. Какое определение раскрывает понятие стоимости объекта недвижимости при существующем использовании?***

а) наиболее вероятная цена, по которой 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.

б) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования).

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

г) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих целей и условий его использования.

***37. Какое определение раскрывает понятие стоимости объекта недвижимости с ограниченным рынком?***

а) наиболее вероятная цена, по которой 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.

б) стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях (стоимость для конкретных инвесторов при определенных целях инвестирования).

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

г) стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимых для продажи свободно обращающихся на рынке объектов.

***38. Какое определение раскрывает понятие стоимости замещения объекта недвижимости?***

а) сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания).

б) сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания).

в) стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

г) стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной устанавливаемой стандартами оценки, стоимости.

***39. Какое определение раскрывает понятие стоимости воспроизводства объекта недвижимости?***

а) сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания).

б) сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания).

в) стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов

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

***40. Какое определение раскрывает понятие инвентаризационной и (или) налогооблагаемой стоимости объекта недвижимости?***

а) сумма затрат на создание объекта аналогичного по назначению объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки (возможно другой архитектуры, другого конструктивного решения, из других материалов, с применением других технологий создания).

б) сумма затрат на создание объекта полностью идентичного объекту оценки, в рыночных ценах существующих на дату проведения оценки с учетом износа объекта оценки (той же архитектуры, той же конструкции, из таких же материалов, с применением тех же технологий создания).

в) стоимость объекта оценки, определяемая для целей учета и (или) исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов.

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

**4. Глоссарий**

**Акт передачи** – документ, используемый иногда вместо закладной в зависимости от характера законодательства в отношении объектов недвижимости. Акт передачи удостоверяет передачу титула на землю дочернему лицу (ипотечной компании или банку) в качестве залога, который обеспечивает гарантию выплаты долга на условиях и который возвращается после выплаты долга. В случае невыполнения обязательств со стороны заемщика доверенное лицо имеет право продать землю для компенсации долга.

**Акт покупки объекта недвижимости** – юридический документ, удостоверяющий сделку купли-продажи объекта недвижимости. Акт покупки объекта недвижимости содержит, как правило, реквизиты продавца и покупателя объекта недвижимости, обозначение объекта недвижимости, принятое в документах регистрационной системы, реквизиты свидетелей сделки. Во многих странах, ведущих юридический кадастр, регистрация акта купли-продажи объекта недвижимости производится специальной службой при суде низшей инстанции или особым учреждением, имеющим права суда, которые одновременно с регистрацией акта оформляют титул (документ о праве собственности) нового владельца объекта недвижимости.

**Амортизация кредита** – процесс погашения кредита путем внесения регулярных платежей по основной сумме долга и процентам.

**Андеррайтинг** – анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

**Аренда земли** – форма землепользования, при которой собственник земли передает свой земельный участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения на нем хозяйства за определенное вознаграждение.

**Арендатор** – юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости.

**Арендная плата** – плата, уплачиваемая арендатором арендодателю за пользование арендным объектом недвижимости. Она включает амортизационные отчисления от стоимости арендованного объекта, а также часть прибыли (дохода), которая может быть получена от общественно необходимого использования взятого в аренду объекта недвижимости (арендный процент).

**Арендодатель** – юридическое или физическое лицо, которое является собственником или балансодержателем объекта (недвижимого имущества) и сдает его во временное пользование арендатору на договорных началах.

**Аукцион публичный** – способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо, предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

**База оценки объекта недвижимости** – вид стоимости объекта недвижимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

**Благоустройство** – совокупность работ по:

- инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружение водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.;

- улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др.

Благоустройство осуществляется в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального использования по назначению, созданию здоровых, удобных и культурных условий жизни населения.

**Вторичный ипотечный рынок** – рынок, где осуществляется купля-продажа первых закладных, предоставляющий возможность кредитору продавать кредит до наступления срока его полного погашения.

**Генеральный план** – часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства, размещения зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

**Генеральный подрядчик** – с согласия заказчика может привлекать к выполнению своих обязательств отечественные и иностранные фирмы, но при этом всегда остается ответственным за выполнение работы субподрядчиками. Генеральный подрядчик обычно участвует вместе с генеральным поставщиком в сдаче заказчику комплектного оборудования или объекта в целом.

**Государственная пошлина –** денежные сборы, взимаемые в установленном государственном порядке и размерах специально уполномоченными учреждениями (судами, государственным арбитражем, нотариальными конторами и т. д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц и выдачу документов, имеющих юридическое значение и связанных с объектами недвижимости.

**Дата оценки объекта недвижимости** – дата, по состоянию на которую произведена его оценка.

**Дисконтирование** – широкоприменяемый метод при оценке объектов недвижимости и отборе инвестиционных программ, суть которого заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

**Договор займа** – договор, по которому одна сторона (заимодатель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

**Договор кредитный** – договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

**Договор найма жилого помещения** – договор, по которому одна сторона - собственник жилого помещения или уполномоченное лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

**Заказчик** - юридическое или физическое лицо, для которого строится объект недвижимости. Заказчик обязан представить подрядчику стройплощадку, осуществлять своевременное финансирование строительства, осуществлять контроль и технадзор за соответствием объема, стоимости и качества работ.

**Износ** - снижение первоначальной стоимости объектов недвижимости в процессе их использования.

**Кондоминиум -** товарищество собственников жилых помещений в многоквартирных домах с установлением условий совместного владения и пользования межквартирными лестницами, лифтами, коридорами, крышами, техническими подвалами, внеквартирным инженерным оборудованием, придомовой территорией и другими местами общего пользования; правовая форма собственности, по которой объект разделяется на элементы индивидуальной собственности и элементы совместной собственности.

**Кредитор** - заимодавец, юридическое или физическое лицо, предоставляющее взаймы денежные средства либо другие ценности, а также лицо, которому хозяйствующие субъекты задолжали денежные средства.

**Листинг** – договор между собственником объекта недвижимости и лицензированным брокером по недвижимости, по которому брокер действует как агент по продаже объектов недвижимости, а собственник согласен оплатить брокеру комиссионные услуги.

**Принципы оценки объектов недвижимости** - методические правила, на которых основывается процесс оценки недвижимости и позволяющие оценщику правильно учесть влияние всего многообразия факторов, присущих рынку недвижимости, на стоимость объекта недвижимости.

**Проектно-сметная документация** - совокупность документов (расчетов, чертежей, планов поступления и расходования денежных средств и т.д.), необходимых для сооружения вновь строящегося или реконструируемого (ремонтируемого) объекта. Проектно-сметная документация, с одной стороны, представляет собой свод документов, которые необходимы для сооружения объекта, с другой стороны - финансовый план, который используется для стоимостной оценки будущих операций, источники поступления денежных средств и порядок покрытия затрат.

**Тендер** - конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами оферт с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение на строительство, управление объектом, оказание услуг или поставку товаров при проведении торгов; закрытый конкурс.

**Юридический кадастр** – систематизированный и поддерживаемый в актуальном состоянии свод сведений о правах на объекты недвижимости, их правообладателях и переходе прав.

**Библиографический список**

1. Федеральный Закон «Об Ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ.

2. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года

3. Федеральный Закон от 24 июля 2007 года «О государственном кадастре недвижимости» №221-ФЗ.

4. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст]: учебник / А. Н. Асаул. - 2-е изд. - М. [и др.]: Питер, 2008. - 622 с.

5. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: электронный учебник: / В. А. Горемыкин. - 6-е изд., перераб. и доп. - Электрон. текстовые дан. - М.: Юрайт: ИД Юрайт, 2011. - 1 эл. опт. Диск (CD-ROM).

7. Менеджмент инвестиций и инноваций: учебник / Л. П. Гончаренко. - М.: КноРус, 2009. - 160 с.

8. Оценка объектов недвижимости [Текст]: учебник для вузов / А. А. Варламов, С. И. Комаров; ред. А. А. Варламов. - М.: ФОРУМ, 2010. - 288 с.

9. Управление недвижимостью [Текст]: учебник / ред. С. Н. Максимов. - М.: Дело, 2008. - 423 с.

10. Управление инновациями: теоретические основы и практический инструментарий [Текст]: учебное пособие по направлению "Менеджмент" /

Л. Л. Тонышева; ТюмГНГУ. - Тюмень: ТюмГНГУ, 2010.- 220 с.

11. Финансовый анализ [Текст]: учебник / А. Ф. Ионова, Н. Н. Селезнева. - М.: Проспект, 2008. - 624 с.