

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

Ю.О. Толстых

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЩАЯ ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ

И ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ:

ТЕСТЫ, КРОССВОРДЫ,

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ

Рекомендовано Редсоветом университета
в качестве учебного пособия для студентов,
обучающихся по направлению 08.03.01 «Строительство»

Пенза 2015

УДК 347.214.2:33+33.621075.81
ББК 65.422-5я73
Т52

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» О.В. Тараканов (ПГУАС);
кандидат технических наук, эксперт оценщик ООО «Юнилайн», аттестованный эксперт НП СРО «Экспертный совет» В.Н. Мищенко

Толстых Ю.О.

Т54 Экономика недвижимости. Общая теория оценки и экономики недвижимости: тесты, кроссворды, практические задания: учеб. пособие / Ю.О. Толстых. – Пенза: ПГУАС, 2015. – 164 с.

Приведены тестовые задания для закрепления лекционного материала, практические задания для успешного освоения дисциплины «Экономика недвижимости». При подготовке использовался опыт преподавания дисциплины в инженерно-строительном институте ПГУАС. Пособие содержит материалы, предназначенные для фонда оценочных средств.

Пособие подготовлено на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначено для использования студентами, обучающимися по направлению 08.03.01 «Строительство» (профиль «Экспертиза и управление недвижимостью») при изучении дисциплины «Экономика недвижимости».

ВВЕДЕНИЕ

Для решения проблем, возникающих на этапе становления рынка недвижимости, необходимы специалисты высшей квалификации, владеющие знаниями, способствующими развитию новой области знания со своей методологией, терминологией и принципами исследований. Дисциплина «Экономика недвижимости» призвана обеспечить подготовку таких специалистов.

Цель написания учебного пособия – получение студентами необходимых теоретических знаний на практических занятиях о сущности объектов недвижимости и их роли в функционировании рынка недвижимости и экономике России, а также практических навыков в области классификации объектов недвижимости.

В этой связи основная цель пособия дать студентам систематизированные сведения об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и субъектами рынка недвижимости (физическими и юридическими лицами), методах и средствах, обеспечивающих эффективность отдельных видов деятельности на рынке недвижимости, а также практических подходов к оценке объектов недвижимости.

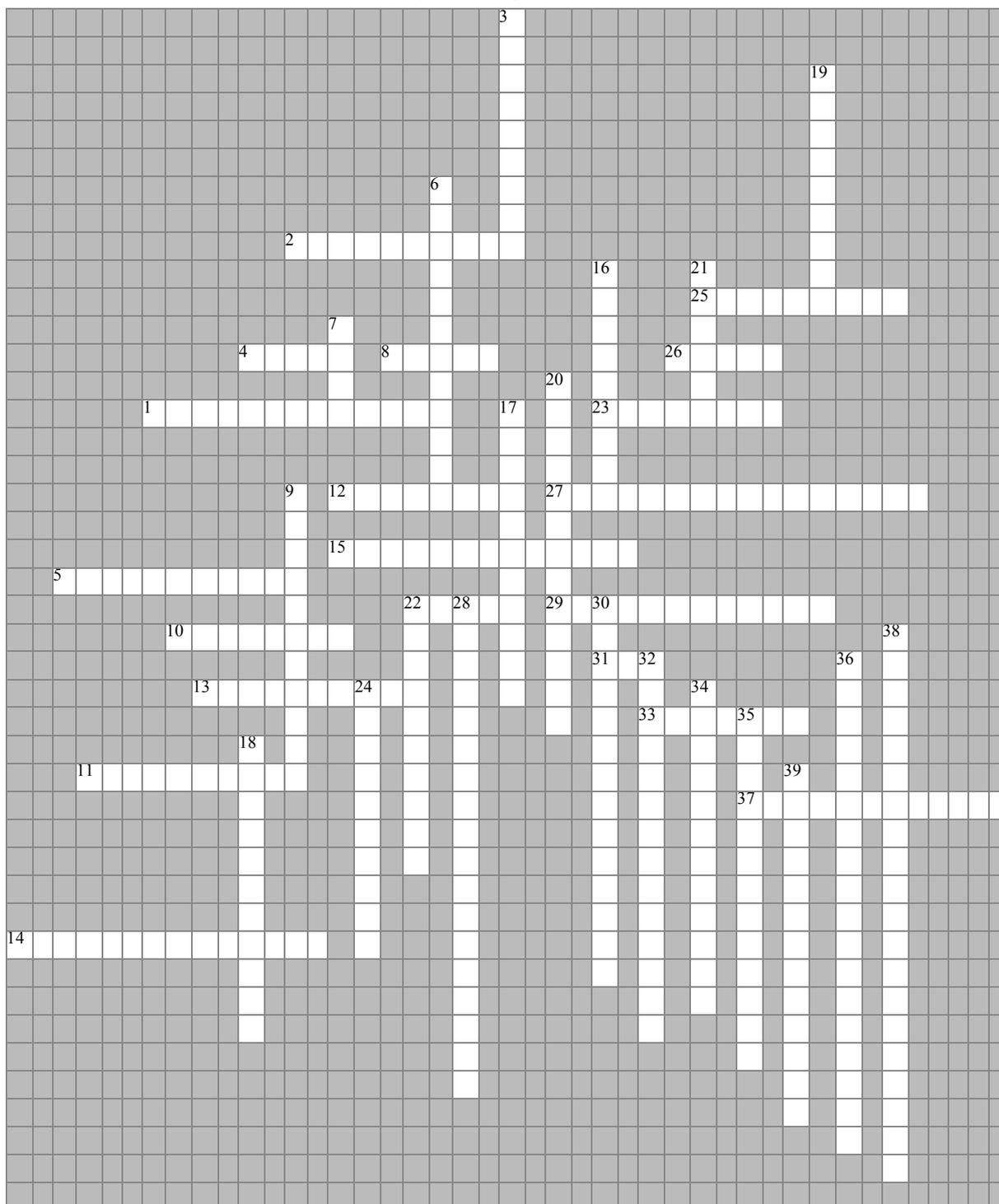
При изучении дисциплины «Экономика недвижимости» и использовании пособия в практической работе следует активно использовать базовые знания, полученные по следующим предметам: основы управления недвижимостью, операции с недвижимостью и страхование, экономика, экономика строительства, бухгалтер и налогообложение.

В результате использования пособия студенты овладеют знаниями, необходимыми инженерам, усвоят экономические понятия, научатся принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Часть 1. КРОССВОРДЫ И ТЕСТЫ ПО ТЕМАМ

Тема 1. Объекты недвижимости: сущность и основные признаки. Характеристика и классификация объектов недвижимости

Кроссворд № 1



Вопросы по горизонтали:

1. Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая заключается в выборе подрядчика, координации ведения строительных работ и контроле качества.

2. Износ объекта недвижимости, при котором происходит изменение физических свойств, вызванное эксплуатационными факторами и природными воздействиями.

4. Недвижимость с установленными правами владения, распоряжения и пользования.

5. Ограничение прав лиц на недвижимость обусловленное: залогом, сервитутом, арендой.

8. Любой объект потребительского выбора, способный доставить определённое удовлетворение потребителю.

10. Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая подразумевает полную ликвидацию его первоначальных и приобретённых функций.

11. Разновидность физического износа, затраты которого меньше, чем добавленная стоимость объекта.

12. Ограниченное право пользования чужой вещью в земельных отношениях.

13. Этап, предполагающий ремонт объекта недвижимости, поддержание в системе городских инфраструктур и коммунального хозяйства.

14. Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы.

15. Признак, который подразделяет жилые здания в зависимости от материала основных конструкций на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет.

22. Утрата полезности и стоимости объекта недвижимости независимо от причины её вызвавшей.

23. Инвестиционно-строительный этап развития объектов недвижимости (инвестиционный замысел, определение назначения объекта, строительство...).

25. Быстрый по времени протекания износ.

26. Составная часть в любом объекте недвижимого имущества.

27. Объекты функционального назначения, участвующие в создании продукции и оказании услуг. (Предприятия, склады, офисы)

29. Недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы или магазины.

31. Сколько видов износа существует у объекта недвижимости.

33. Износ объекта недвижимости, при котором происходит негативное воздействие внешней среды объекта недвижимости.

37. Недвижимость, используемая для хозяйственных целей собственника или иной деятельности для извлечения дохода. (Кроме инвестиционной недвижимости)

Вопросы по вертикали:

3. Цикл, который подразумевает последовательность процессов существования объекта недвижимости от замысла до ликвидации. (Утилизации)

6. Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая предполагает обслуживание, ремонт и реконструкцию объекта.

7. Сколько стадий жизненного цикла существует у объекта недвижимости.

9. Возраст объекта недвижимости, который соответствует его внешнему виду и техническому состоянию.

16. Доля прав владения лица в собственности или сама собственность.

17. Возраст объекта недвижимости, который соответствует периоду пребывания его в эксплуатации с момента его ввода.

18. Процесс перенесения стоимости основных фондов по мере их износа на стоимость производимой продукции.

19. Износ объекта недвижимости, при котором он не соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности.

20. Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, которая включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, оформление исходно-разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств.

21. Процесс замещения негодных или морально устаревших компонентов основных фондов, входящих в состав объекта недвижимости, аналогичной единицей.

22. Вложение денежных средств для извлечения доходов или прибыли.

24. Любое имущество, состоящее из земли, зданий и сооружений.

28. Объекты недвижимости функционального назначения, которые обеспечивают условия для проживания и обслуживания людей.

30. Признак, который подразумевает, что объект недвижимости всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах.

32. Недвижимость, которая используется для извлечения дохода в виде арендной платы, дохода от перепродажи.

34. Разновидность физического износа, затраты на исправление дефектов которого превосходят стоимость, добавленную объекту.

35. Признак, характеризующий прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможность его перемещения в пространстве без нанесения ущерба и физического разрушения.

36. Недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продаётся на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем.

38. Недвижимость, на которую существует всеобщий спрос, и которая обычно покупается, продаётся или арендуется на открытом рынке с целью использования её для существующих целей.

39. Коренное переустройство, направленное на устранение морального или физического износа объектов недвижимости в целом или отдельных их элементов и систем.

Тест № 1

1. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:

- А) постепенно растет;
- Б) постепенно снижается;
- В) не изменяется.

2. При перенасыщении рынка объектами недвижимости на нем наблюдается:

- А) повышение активности;
- Б) рынок не изменяется;
- В) спад.

3. Объект недвижимости нуждается в коммунальном обслуживании, текущем ремонте и технической эксплуатации, охране:

- А) постоянно;
- Б) время от времени;
- В) не нуждается.

4. Неоднородность недвижимости является:

- А) одним из родовых признаков;
- Б) признаком, определяющим существенную дифференциацию в доходах между различными объектами недвижимости одного типа даже в пределах одной местности;
- В) все перечисленное.

5. Сущность объекта недвижимости как товара:

- А) триедина;
- Б) двуедина;
- В) ничто из перечисленного.

6. Страхование объектов недвижимости является:

- А) добровольным;
- Б) обязательным;
- В) А и Б.

7. К недвижимости относятся:

- А) земля;
- Б) здания, строения;
- В) дороги;
- Г) всё перечисленное.

8. Обременительные условия:

- А) влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду;
- Б) не влияют на стоимость объекта передаваемого в залог, аренду.

9. Совокупность ниже перечисленных свойств и отношений характеризуют объект недвижимости (землю), как объект какого плана? Местоположение, площадь и границы, объем, 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.

10. 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, иные права:

- А) как физический объект;
- Б) как правовой объект;
- В) как экономический объект;
- Г) как социальный объект.

11. Совокупность ниже перечисленных свойств и отношений характеризуют объект недвижимости (землю) как объект какого плана? Товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, издержки содержания, ликвидность, инвестирование, спрос и предложение:

- А) как физический объект;
- Б) как правовой объект;
- В) как экономический объект;
- Г) как социальный объект.

12. Совокупность ниже перечисленных свойств и отношений характеризуют объект недвижимости (землю) как объект какого плана? Место обитания людей всех поколений, условие жизни людей, невозполнимый природный ресурс, источник благ, пространственный базис размещения других объектов имущества, условие формирования социальных слоев общества:

- А) как физический объект;
- Б) как правовой объект;
- В) как экономический объект;
- Г) как социальный объект.

13. Основными типами недвижимости являются:

- А) земля, жильё, нежилые помещения;
- Б) земля, нежилые помещения;
- В) жилые помещения, нежилые помещения.

14. В зависимости от продолжительности и характера использования выделяют жильё:

- А) Первичное, вторичное, третичное;
- Б) Первичное, вторичное.

15. Какие стадии жизненного цикла имеет объект недвижимости:

- А) педпроектная – проектная – строительства – эксплуатации – закрытия;
- Б) педпроектная – проектная – строительства;
- В) проектная – строительства – эксплуатации – закрытия;
- Г) проектная – строительства – закрытия.

16. Что входит в реконструкцию объектов недвижимости?

- А) обслуживание;
- Б) ремонт;
- В) замена;
- Г) всё перечисленное.

17. Какие сроки выделяют с точки зрения периода жизни объекта недвижимости:

- А) эффективный возраст, хронологический возраст;
- Б) эффективный возраст, хронологический возраст, оставшийся срок экономической жизни.

18. Какой износ бывает у объекта недвижимости?

- А) физический;
- Б) моральный;

- В) внешний;
- Г) А, Б, В.

19. По происхождению объекты недвижимости бывают:

- А) созданные природой без участия человека;
- Б) являющиеся результатом труда человека;
- В) созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут;
- Г) А, Б, В.

20. С точки зрения экономики объект недвижимости можно рассматривать как:

- А) благо;
- Б) источник дохода;
- В) А, Б.

21. Признаки объектов недвижимости подразделяют:

- А) родовые;
- Б) функциональные;
- В) основные;
- Г) А, Б;
- Д) А, Б, В.

22. Классификация искусственных объектов недвижимости по готовности к использованию:

- А) готовые к использованию;
- Б) требующие реконструкции или капитального ремонта;
- В) требующие завершения строительства;
- Г) А, Б, В.

23. Классификация естественных объектов недвижимости:

- А) земельные участки;
- Б) леса и многолетние насаждения;
- В) участки недр (в том числе и водные объекты);
- Г) А, Б, В.

24. В самом общем смысле рынок недвижимости – это:

- А) деятельность по покупке-продаже товаров, в виде объектов недвижимости и услуг, связанных с оформлением сделок;
- Б) система экономических и правовых отношений, возникающих на основе взаимодействия товарного и денежного обращения;
- В) всё перечисленное.

25. С ростом доходов населения рынок недвижимости

- А) оживляется;
- Б) замирает;
- В) не зависит от доходов.

26. Право собственности включает в себя:

- А) право пользования;
- Б) право владения;
- В) право распоряжения;
- Г) право хозяйственного ведения;
- Д) А, Б, В.

27. Сервитут – это:

- А) ограниченное право пользования чужим участком земли;
- Б) ограниченное право пользования своим участком земли.

28. Рынок недвижимости характеризуется:

- А) спросом и предложением;
- Б) ценой и инфраструктурой;
- В) всем перечисленным.

29. Какие свойства характеризуют недвижимость как правовой объект?

- А) местоположение, площадь и границы;
- Б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение;
- В) товар, капитал в вещной форме, полезность, доходность, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение.

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

- А) местоположение, площадь и границы;
- Б) право собственности, вещные права: пожизненное наследуемое владение, постоянное пользование, хозяйственное ведение;
- В) товар, капитал в вещной форме, стоимость, цена, налогообложение, инвестирование, спрос и предложение.

31. 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 соразмерного ущерба;

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

В) имущество, вещи, ценности, не связанные непосредственным образом с землей и не прикрепляемые к ней;

32. Какие признаки являются фундаментальными свойствами недвижимости:

А) функциональное назначение;

Б) неподвижность и материальность;

В) прибыльность;

Г) перемещаемость.

33. Что является основным, базовым объектом недвижимости:

А) здания;

Б) сооружения;

В) воздушное пространство;

Г) земля.

34. Относятся ли воздушные суда к объектам недвижимости?

А) да;

Б) нет;

35. Функциональный износ – это:

А) когда объект изношен в процессе его эксплуатации и потерял стоимость;

Б) когда он не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость;

В) когда оцениваемый объект находится в приспособленном помещении и не отвечает функциональным требованиям по прямому назначению.

36. Верно ли утверждение, что экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда объект приносит прибыль?

А) верно;

Б) неверно.

37. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:

- А) функциональный;
- Б) физический;
- В) внешний.

38. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?

- А) физический износ;
- Б) функциональный износ;
- В) внешний износ;
- Г) А, Б;
- Д) А, В;
- Е) Б, В.

39. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса – это:

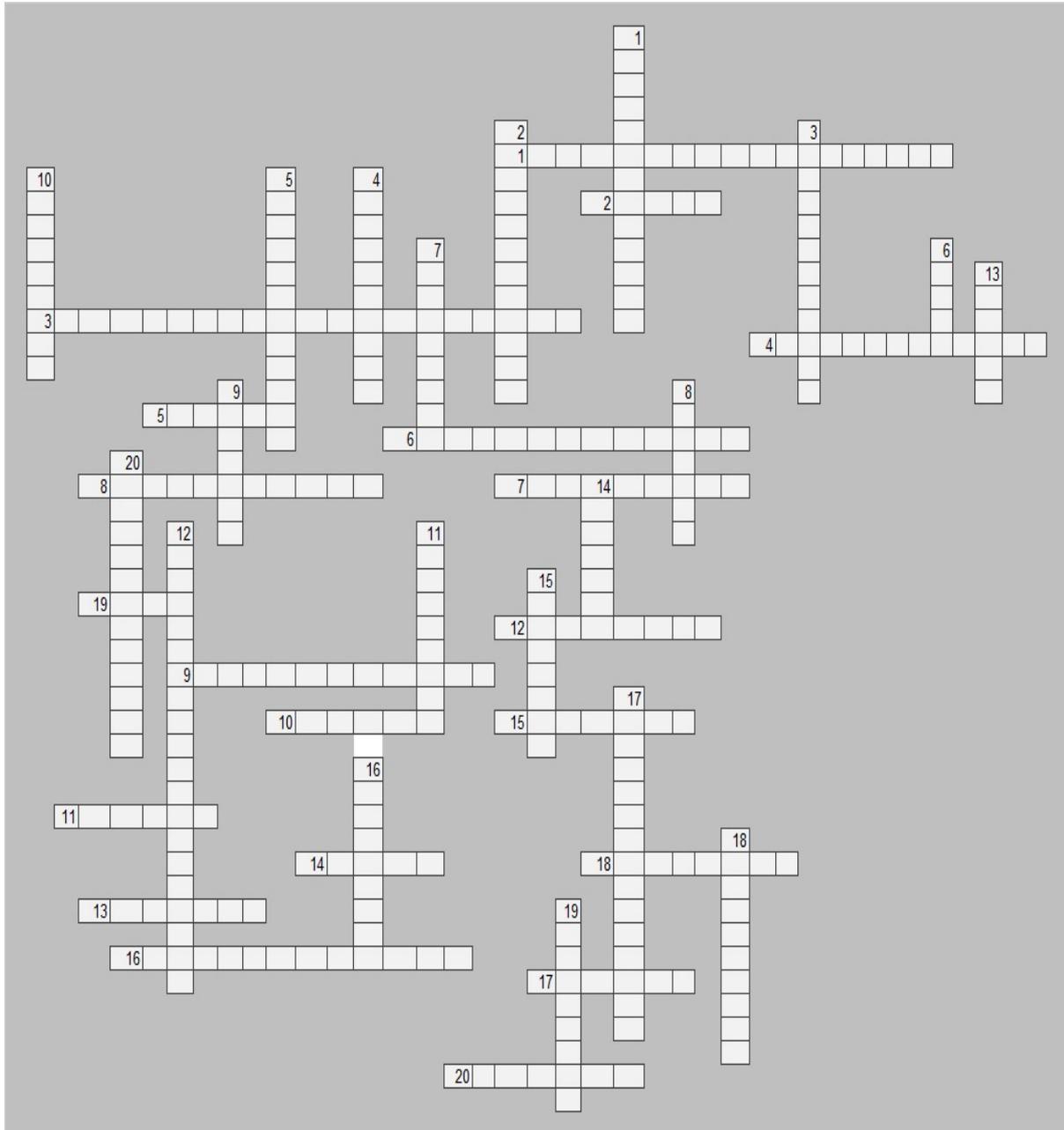
- А) срок экономической жизни;
- Б) срок физической жизни;
- В) хронологический возраст;
- Г) эффективный возраст.

40. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А) определение рыночной стоимости;
- Б) совершение сделки купли-продажи;
- В) А, Б.

Тема 2. Виды недвижимости.
Классификация объектов недвижимости

Кроссворд № 1



Вопросы по вертикали:

1. В процессе (?) выделяют отдельные группы недвижимости, имеющие сходные характеристики функционирования, что определяет возможность единообразных подходов к их оценке.

2. (?) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

3. (?) недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

4. (?) сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

5. Земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства?

6. Строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека?

7. (?) жилье – место постоянного проживания

8. (?) объекты недвижимости – находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, созданных в качестве частных собственников

9. Как называется участок который можно разделить на части и образовывать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования?

10. (?) жилье – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени

11. (?) участок – это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

12. Земли такого назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

– для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья);

– для личного подсобного хозяйства;

– для коллективного садоводства и огородничества;

13. Земли этого фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

14. Для какого типа жилья характерно:

- размещение в любом районе города;

- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;

- по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

15. Это структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами нужд, связанных с проживанием.

16. Под (?) понимают единицу объекта недвижимости, выделенную в натуре и предназначенную для самостоятельного использования для жилых и иных целей.

17. (?) дом как объект недвижимости представляет собой единую и целостную конструкцию, но с позиции использования для проживания данная конструкция неоднородна, так как кроме личной собственности на жилье она включает долевую собственность на общее имущество.

18. Согласно классификации западного рынка недвижимости, недвижимость класса "B" согласно своей специфике выступает в роли объекта для (?): основной доход от таких помещений составляет арендная плата.

19 Критерии классификации нового стандарта Российского общества оценщиков делят объекты недвижимости с целью оценки ее (?)

20. (?) недвижимости практически выше всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

Вопросы по горизонтали:

1. (?) недвижимость – это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продается на открытом рынке для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местом положения и ли сочетанием этих факторов.

2. (?) недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей).

3. (?) недвижимость – это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать ее для существующих и ли аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

4. (?) объекты (постройки), получили название – «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

5. Под (?) недвижимости понимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых земельный участок

6. Основные фундаментальные свойства недвижимости – (?) и материальность, или непотребляемость, на которых базируются все остальные её родовые и видовые признаки.

7. (?) жилье – предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т.д.).

8. Совместное владение, обладание единым объектом, чаще всего домом, но также и другим недвижимым имуществом?

9. (?) здания и сооружения: лечебно-оздоровительные, учебно-воспитательные, культурно-просветительские, специальные здания и сооружения, административные, памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

10. Земли этого фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

11. Земли (?) служат резервом и выделяются для различных целей.

12. Существует, и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого (?) наружных стен здания

13. Это часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан.

14. (?) имущество – все инженерно-технические и прочие системы, без которых невозможно эксплуатировать обособленные личные объекты недвижимости (квартиры), а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

15. Согласно этой классификации, товары, неразрывно связанные с земельными участками, на которых они располагаются, различаются по функциональному назначению, происхождению, а также по готовности эксплуатации. Что лежит в основе данной классификации?

16. По (?) жилая и коммерческая недвижимость классифицируется на земельные массивы, участки, жилищные комплексы, многоквартирные дома, частные многоквартирные дома, подъезды, этажи (в подъездах), квартиры, комнаты, летние загородные дома, комплексы административных зданий, торговые здания, отдельные помещения в зданиях.

17. Согласно классификации западного рынка недвижимости, которая также стала использоваться и на постсоветском пространстве, объекты класса "А" предназначены для реализации коммерческих целей. Иными словами, эти объекты – (?) центры.

18. Классификация различающая недвижимость по классам называется?

19. Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на (?) категорий земель.

20. Согласно классификации западного рынка недвижимости, особенности объектов класса С заключаются в том, что на рынке они представлены в (?). Это могут быть абсолютно любые объекты: здания, постройки, участки и т.д.

Тест № 1

1. Согласно классификации различающей недвижимость по ее признакам объекты недвижимости подразделяются по:

А. Функциональному назначению, происхождению, готовности к эксплуатации.

Б. Форме собственности, целевому назначению, воспроизводимости в натуральной форме.

В. Отраслевой принадлежности, территориальному размещению, функциональному назначению.

Г. Масштабу, физическому статусу, происхождению

2. Критерии классификации нового стандарта Российского общества оценщиков делят объекты недвижимости с целью оценки ее стоимости на:

А. Естественные (природные) и искусственные объекты (постройки).

Б. Неспециализированные и специализированные объекты.

В. Коммерческую недвижимость и жилую недвижимость.

Г. Государственные и частные объекты.

3. Согласно классификации западного рынка недвижимость подразделяют на следующие группы:

А. Жилая – для личного использования (потребления); коммерческая – для бизнеса, включая продажу; производственная.

Б. Земельные массивы; отдельные земельные участки; комплексы зданий и сооружений

В. Недвижимость, используемая собственником для бизнеса; недвижимость для инвестирования капитала с целью получения дохода; избыточная недвижимость (в резерве).

Г. Готовые объекты; требующие реконструкции или капитального ремонта; объекты требующие завершения строительства.

4. Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики объектов недвижимости:

А. Дома с кирпичными стенами; панельные дома; монолитные дома; деревянные дома; дома смешенного типа.

Б. Земельные участки; здания, строения, сооружения; помещения.

В. Лечебно-оздоровительные; учебно-воспитательные; культурно-просветительские объекты.

Г. Элитное жилье; жилье повышенной комфортности; типовое жилье; жилье низких потребительских качеств.

5. В зависимости от продолжительности и характера использования жилья выделяют:

А. Первичное жилье; вторичное жилье; третичное жилье.

Б. Больницы и поликлиники; дома престарелых; дома ребенка.

В. Помещения административно-офисного назначения; торговые центры.

Г. Гостиницы; мотели; дома отдыха.

6. Земельные участки могут быть:

А. Индивидуальные и двух-четырёх семейные.

Б. Делимые и неделимые.

В. Жилые и нежилые.

Г. Производственные непроизводственные.

7. По юридическому статусу объекты недвижимости разделяют на:

А. Находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов федерации.

Б. Здания правительственных и административных учреждений, культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты, религиозные объекты.

В. Используемые собственником или арендатором, приватизированные, приобретенные путем сделки купли-продажи, наследования, дарения.

Г. Инженерные сооружения паркинги, складские помещения, здания и сооружения производственного назначения.

8. По формам собственности различают следующие объекты недвижимости:

А. Промышленные, строительные, сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные.

Б. Земельные участки, недра, природные комплексы.

В. Мемориальные сооружения, вокзалы, порты.

Г. Частные, государственные, коллективные, коллективно-долевые, общественные организации.

9. По возможности приватизации различают следующие объекты недвижимости:

А. Запрещённые, по разрешению Правительства, свободно приватизируемые.

Б. Разрешенные, неразрешенные.

- В. Свободно приватизируемые, не приватизируемые.
- Г. По разрешению Правительства, свободно приватизируемые.

10. К коммерческой недвижимости можно отнести:

- А. Офисные здания и помещения административно-офисного назначения.
- Б. Гостиницы, мотели, дома отдыха
- В. Магазины, торговые центры.
- Г. Все варианты верны.

11. К промышленной недвижимости можно отнести:

- А. Заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения.
- Б. Мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения паркинги, гаражи.
- В. Склады, складские помещения.
- Г. Все варианты верны.

12. К естественным объектам недвижимости можно отнести:

- А. Лес и многолетние насаждения.
- Б. Малоэтажный дом (до трех этажей).
- В. Этаж в подъезде.
- Г. Дачный дом.

13. К искусственным объектам недвижимости можно отнести:

- А. Обособленные водные объекты.
- Б. Высотный дом.
- В. Участки недр.
- Г. Земельный участок.

14. По своему происхождению объекты недвижимости подразделяются на:

- А. Созданные природой без участия труда человека; являющиеся результатом труда человека.
- Б. Земельные участки; комплексы зданий и сооружений.
- В. Созданные природой без участия труда человека; являющиеся результатом труда человека; созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.
- Г. Природные комплексы (для эксплуатации); постройки.

15. В зависимости от готовности к началу эксплуатации различают следующие типы недвижимости:

- А. Готовые объекты; объекты, нуждающиеся в капитальном ремонте.

Б. Готовые объекты; объекты, нуждающиеся в капитальном ремонте, объекты, не подлежащие ремонту.

В. Объекты, нуждающиеся в капитальном ремонте и полной или частичной реконструкции; объекты, строительные и ремонтные работы на которых необходимо завершить.

Г. Готовые объекты; объекты, нуждающиеся в капитальном ремонте и полной или частичной реконструкции; объекты, строительные и ремонтные работы на которых необходимо завершить.

16. Что из ниже перечисленного нельзя отнести к объектам недвижимости?

А. Дом, предназначенный под снос.

Б. Космические спутники.

В. Морские суда.

Г. Воздушные суда.

17. Что из выше перечисленного можно отнести к объектам недвижимости?

А. Деревья, выращиваемые в специальных питомниках.

Б. Кондоминиумы.

В. Ценные бумаги.

Г. Автомобиль.

18. В США выделяют следующие типы недвижимости:

А. Жилая; специального назначения.

Б. Коммерческая; производственная; инвестиционная.

В. Жилая; коммерческая; производственная; инвестиционная; специального назначения.

Г. Нет верного ответа.

19. По целевому назначению здания подразделяются на:

А. Жилые; не жилые.

Б. Для коммерческой деятельности; специальные.

В. Жилые; общественные.

Г. Жилые; для коммерческой деятельности; специальные.

20. Религиозные объекты относятся к следующей категории объектов недвижимости:

А. Недвижимость социально-культурного назначения.

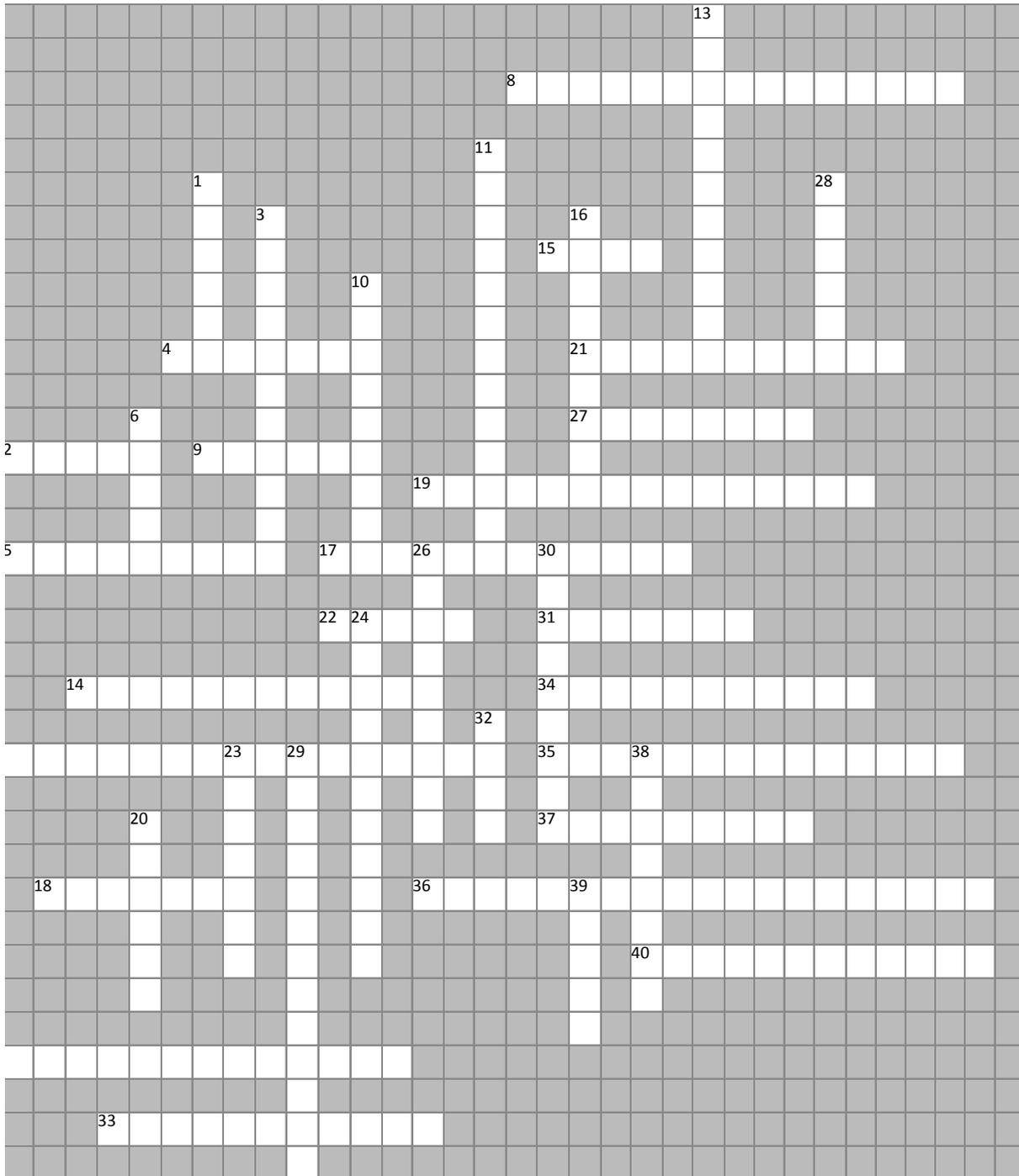
Б. Промышленная недвижимость.

В. Коммерческая недвижимость.

Г. Жилые здания и помещения.

Тема 3. Рынок недвижимости и его особенности

Кроссворд № 1



Вопросы по горизонтали:

2. Добавочный доход, получаемый предпринимателем сверх определённой прибыли на затраченные труд и капитал.

4. Безвозмездная передача имущества, сообщение блага.

5., выполняющие исследование рынка недвижимости и подготовку информации для принятия стратегических решений по его развитию.

8. на рынке недвижимости – результат последней продажи и переговоров между участниками сделки.

9. Собственная деятельность исполнителя по удовлетворению потребностей потребителей.

12. участники рынка недвижимости – субъекты, представляющие интересы государства и действующим от его имени.

14. Может выступать любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов управления собственностью.

15. Договор – вид гражданско-правового договора, при котором одна сторона берёт на себя обязательство передать другой стороне некоторое имущество против обязательства другой стороны передать первой имущество равной стоимости (с точки зрения сторон договора).

17. Форма преобразования собственности, представляющая собой процесс передачи (полной или частичной) государственной (муниципальной) собственности в частные руки.

18. Одним из наиболее популярных способов приобретения жилья на сегодняшний день является участие в строительстве.

21. Способность рынка амортизировать изменения в спросе и предложении так, чтобы они не вызывали значительных колебаний цен на рынке.

22. Количество земельных участков, зданий, сооружений и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени.

25. Экономическое свойство зависимости между активами компании и выручкой от реализации, показывающее насколько эффективно эти активы используются.

27. физическое или юридическое лицо, владеющее правом собственности на данный объект.

31. Жилой многоквартирный дом с земельным участком.

33. разделение рынка на группы покупателей, обладающих схожими характеристиками, с целью изучения их реакции на тот или иной товар/услугу и выбора целевых сегментов рынка.

34. (...), владеющие на правах собственности или аренды участком земли и принявшие решение о создании и развитии объектов недвижимости с привлечением подрядчиков и со инвесторов.

35. представляет собой вспомогательные, технологические, организационные, экономические и другие процессы, влияющие на создание и потребление полезных свойств объектов недвижимости, их распределение в рыночной среде.

36. (.....) участники рынка недвижимости – субъекты, работающим на коммерческой основе.

37. (...), осуществляющие вложения собственных, заемных или привлеченных имущественных, финансовых, интеллектуальных.

40. (...), занимающиеся развитием и преобразованием территорий (вторичной застройкой)

Вопросы по вертикали:

1. Чем характеризуется рынок недвижимости (купля-продажа, аренда квартир и домов).

3. Специалисты по связям с общественностью и рекламе, продвигающие объекты и услуги на рынке недвижимости.

6. Пассивные участники российского рынка недвижимости.

7. (...) рынок – это экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок.

10. Получает имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

11. Изменение функционального назначения отдельных объектов недвижимости, группы зданий или территорий с целью наиболее эффективного их использования на данный момент.

13. (...), занимающиеся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности.

16. Это профессиональный предприниматель, иницирующий и обеспечивающий реализацию наилучшего из возможных вариантов развития недвижимости, включая организацию финансирования проекта.

20. Определение рыночной стоимости права собственности или других вещных прав по отношению к оцениваемому объекту.

23. Это схема долгосрочных ссуд, выдаваемая под залог приобретаемого недвижимого имущества.

24. Количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый промежуток времени

26. На (...) рынке недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

28. Отношение между спросом и предложением, обеспечиваемое конкуренцией.

29. Прочная физическая связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможность его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба.

30. (...), осуществляющие реализацию инвестиционных проектов. Ими могут быть как застройщики, так и назначенные ими лица.

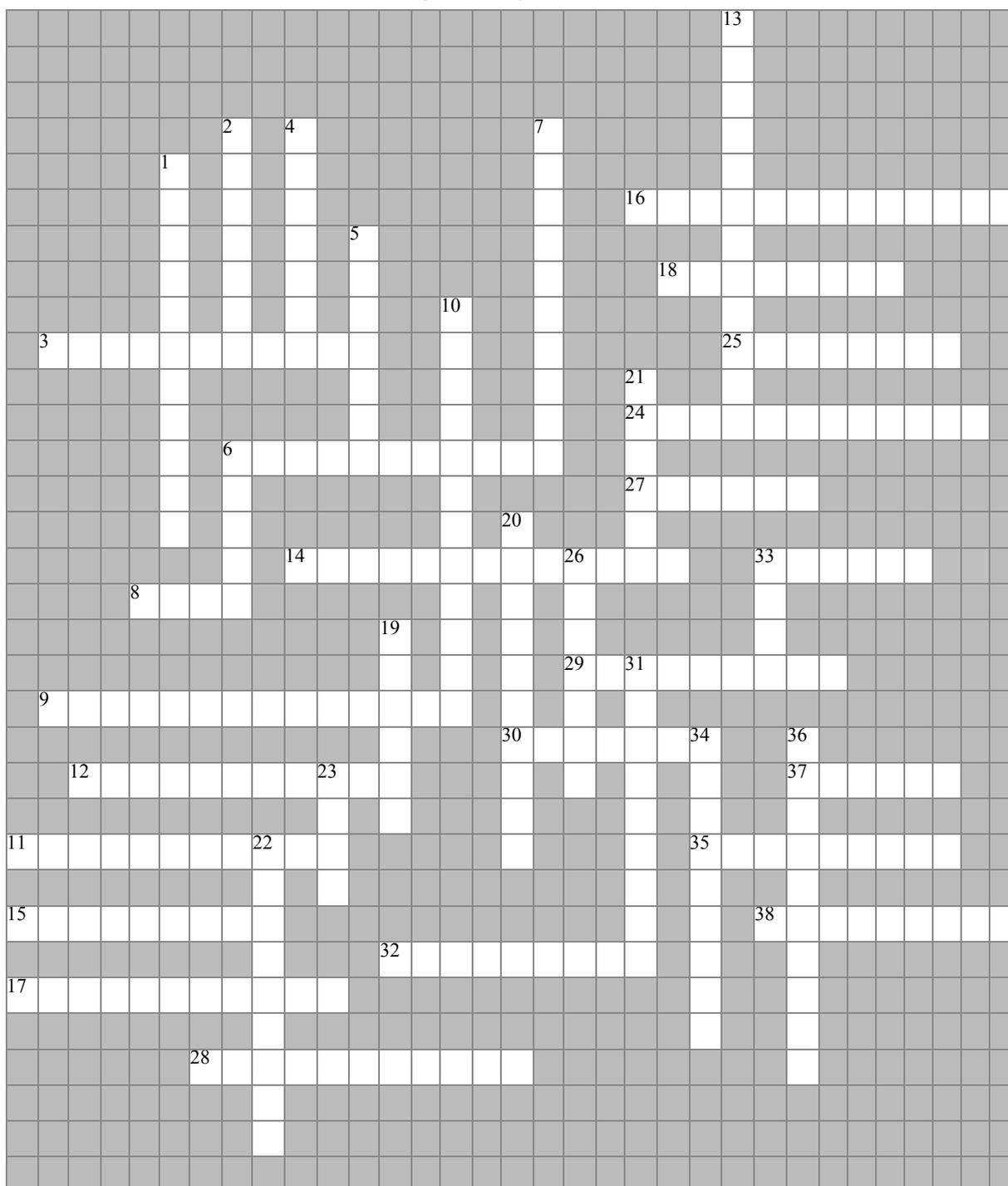
32. Количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в совершенных сделках.

38. (...), оказывающие услуги продавцам и покупателям при совершении сделок с объектом недвижимости.

39. Любая вещь, которая участвует в свободном обмене на другие вещи, продукт труда, способный удовлетворить человеческую потребность и специально произведённый для обмена.

Тема 4. Сделки с объектами недвижимости

Кроссворд № 1



Вопросы по горизонтали:

3. Физическое или юридическое лицо, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения объектом недвижимости в пределах, установленных законом, объективные права собственности на объект недвижимости.

6. Государственная – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

8. Сделка, в которой каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект в обмен на другой. Субъектами сделки могут быть и граждане, и юридические лица.

9. Вид сделки ко количеству участников.

11. Вид паспорта, который представляет собой план квартиры (выполненный в масштабе) с подробным описанием помещения. Обязателен при сделке купли-продажи.

12. Операция, направленная на покрытие рисков повреждения или потери приобретенного недвижимого имущества.

14. Вид сделки, когда одна сторона обязуется передать объект недвижимости второй стороне без получения от нее платы называют.

15. Распоряжение гражданина относительно принадлежащего ему объекта недвижимости на случай смерти, сделанное в установленной законом форме (нотариальной или приравненной к ней).

16. о государственной регистрации- документ, удостоверяющий государственную регистрацию права на недвижимое имущество.

17. 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.

18. Возврат объекта недвижимости первоначальному владельцу.

24. Документ, выдаваемый юридическому или физическому лицу, в котором определяются его полномочия совершать сделки с недвижимостью или другие правомерные акты от имени другого лица.

25. Лицо, уполномоченное законом удостоверить сделки с недвижимостью.

27. Долгосрочная аренда имущества с последующим правом выкупа.

28. Принудительное, безвозмездное изъятие из личной собственности граждан собственность государства всего или части недвижимого имущества.

29. Сделка, признанная недействительной по решению суда.

30. Одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невы-

полнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

32. Передача части арендованного объекта недвижимости в аренду третьему лицу или группе лиц, при этом арендатор выступает в роли вторичного арендодателя.

33. Получатель ренты лишается права собственности на объект недвижимости и приобретает право его

35. Сделка, недействительная с самого начала ее совершения.

37. Сделка, при которой собственник объекта или лицо, уполномоченное на это законом, предоставляет другому лицу объект недвижимости за определенную плату во временное владение и пользование или только во временное пользование данный объект недвижимости.

38. Юридическое или физическое лицо, которое выполняет работу по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Вопросы по вертикали:

1. Вид паспорта, который содержит выписанные из государственного реестра данные об объекте недвижимости, которые требуются при регистрации права собственности и проведении с ней различных сделок.

2. Сделка, в которой гражданин или юридическое лицо безвозмездно передает или обязуется передать объект недвижимости в собственность.

4. Публичный способ продажи объекта покупателю, предложившему максимальную цену без возложения на него каких-либо обязательств.

5. Способ продажи, предусматривающий предложение покупателем максимальной цены при условии выполнения им по отношению к объекту определенных обязательств – социальных или инвестиционных.

6. Регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

7. Подвид ренты, которая выплачивается бессрочно в денежной форме или путем предоставления вещей, выполнения работ (оказания услуг), соответствующих по стоимости денежной сумме ренты, по окончании квартала (если иное не установлено договором).

10. Бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственных и муниципальных жилищных фондах, а для граждан, нанявших занимаемые жилые помещения, – по месту найма жилых помещений.

13. Получение на основании родства или по завещанию в собственность объектов недвижимости, оставшихся после смерти владельца.

19. Конкурсная форма проведения подрядных торгов, на которых осуществляется продажа права заключения договора подряда на реализацию проекта.

20. Принудительное изъятие недвижимого имущества у собственника в государственных, общественных интересах с возмещением стоимости это-

го имущества, осуществляемое при обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер.

21. Осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей.

22. Договор, по которому банк или иная организация обязуется предоставить денежные средства заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

23. Операция, в которой одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо – обязуется предоставить другой стороне жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

26. Соглашение сторон, по которому передается недвижимое имущество, производится работа или оказывается услуга.

31. Вводная часть договора купли-продажи, которая содержит все необходимые сведения о сторонах, вступающих в договорные отношения, и их правовом статусе.

33. Сделка, согласно которой одна сторона передает в собственность другой стороне деньги или объекты недвижимости с условием возвращения такой же суммы денег или равного количества других полученных им вещей того же рода и качества.

34. Юридическое или физическое лицо, получающее на законных основаниях во временное пользование объект недвижимости.

36. Юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом.

Тест № 1

1. Сделка считается действительной при соблюдении условия:

- а) законность содержания;
- б) правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершивших сделку;
- в) соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- г) всё вышеперечисленное.

2. Если сделка юридического лица выходит за пределы его правоспособности или волеизъявление не соответствует подлинной воле, то такая сделка является:

- а) оспоримой;
- б) ничтожной;
- в) действительной при некоторых ограничениях.

3. Распределите виды сделок по двум группам:

1. Изменение собственника:
2. Изменение права пользования и владения:
 - а) купля-продажа;
 - б) мена;
 - в) аренда;
 - г) рента;
 - д) ипотека;
 - е) лизинг;
 - ж) приватизация.

4. Все совершаемые сделки подлежат:

- а) государственной регистрации;
- б) регистрации в органах местного самоуправления;
- в) свободному документированию.

5. Каким законодательным актом регулируется закон о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- а) Конституция РФ;
- б) Земельный Кодекс;
- в) Гражданский Кодекс.

6. Безвозмездная передача недвижимого имущества одной стороны другой стороне:

- а) дарение;
- б) наследство;
- в) обмен;
- г) приватизация.

7. В каком случае сделка дарения не облагается налогом:

- а) дарение после расторжения брака;
- б) 1-я очередь родства;
- в) в любом случае сделка облагается налогом.

8. Если при обмене (мене) объекты не являются равноценными, то:

- а) сделка считается ничтожной;
- б) сделка считается оспоримой;
- в) разница в цене выплачивается в денежном эквиваленте;
- г) разница в цене устраняется путем исполнения определенных обязательств.

9. Сделки с объектами недвижимости – это осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на:

- а) установление;
- б) изменение;
- в) прекращение их прав и обязанностей;
- г) результатом может быть всё вышеперечисленное.

10. Какое заключение верно?

При осуществлении сделок с недвижимостью стороны вправе распорядиться:

- А) любой из вещей, входящих в недвижимость;
 - Б) в отношении любой самой сложной недвижимой вещи, исключив из ее состава любую входящую в нее вещь.
- а) верно только А; б) верно только Б;
в) верны А, Б; г) неверны ни А, ни Б.

11. Сделки с недвижимостью совершаются:

- а) в любой свободной письменной форме, выбранной сторонами;
- б) в письменной форме, путём заключения договора, имеющего значение юридического факта;
- в) в письменной форме, путем заключения договора, имеющего значение правоотношения;
- г) в письменной форме, путем заключения договора, имеющего значение как юридического факта, так и значение самого правоотношения.

12. Ипотека – это...

- а) залог недвижимости;
- б) кредит под залог недвижимости.

13. Право собственности на приобретенное недвижимое имущество вступает в силу:

- а) с момента оплаты;
- б) после регистрации прав и сделки;
- в) после заключения договора.

14. Односторонними являются сделки:

- а) наследование;
- б) приватизация;
- в) дарение;
- г) ипотека.

15. Выберите верное(ые) утверждение(я):

- а) все сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации;
- б) все сделки с недвижимостью подлежат нотариальному удостоверению;
- в) сделки с недвижимостью подлежат нотариальному заключению по соглашению сторон.

16. Какой документ в соответствии с действующим законодательством РФ удостоверяет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество:

- а) выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП);
- б) удостоверительной надписью;
- в) свидетельством о государственной регистрации.

17. Рента имеет подвиды:

- а) постоянная;
- б) пожизненная;
- в) накопительная;
- г) содержание с иждивением.

18. Сделка дарение:

- а) если объект недвижимости находится в общей совместной собственности, то дарение всё равно возможно без согласия всех его участников;
- б) обязательно оформляется письменным договором, который подлежит государственной регистрации и считается заключенным только с момента такой регистрации;
- в) от дара нельзя отказаться;
- г) считается исполненной после подписания передаточного акта.

19. Относятся ли воздушные суда к объектам недвижимости:

- а) да;
- б) нет;
- в) другой ответ.

20. Выберите верное(ые) утверждение(я):

- а) граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размера и стоимости путем участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах, кондоминиумах;
- б) допускается продажа иным лицам заселенных квартир и домов государственного, муниципального и общественного жилищных фондов без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан;
- в) граждане могут приобретать в собственность незаселенные квартиры в домах, подлежащих реконструкции и капитальному ремонту, все квартиры в которых предназначены для продажи, а также квартиры в домах закрытых военных городков.

21. Несоблюдение простой письменной формы сделки требуемой по закону, но не требующей нотариального удостоверения или государственной регистрации, влечет за собой:

- а) уголовную ответственность;
- б) административную ответственность;
- в) недействительность сделки.

22. Право собственности включает в себя:

- а) право владения;
- б) право пользования;
- в) право распоряжения;
- г) право ведения хозяйства;
- д) всё вышеперечисленное.

23. Чтобы банк дал согласие на приобретение квартиры в ипотеку, недвижимость должна удовлетворять следующим условиям:

- а) степень износа дома, в котором расположена квартира не должна превышать 30%;
- б) фундамент здания должен быть капитальным (камень, железобетон, кирпич), но допускается и наличие деревянных перекрытий;
- в) в квартире должна быть холодная и горячая вода, отдельный санузел;
- г) вы не можете купить квартиру в ипотеку, если она уже находится в обременении, либо имеет иски от третьих лиц.

24. Расположите этапы процесса ипотечной купли-продажи в правильной последовательности:

- а) заключение договора страхования;
- б) внесение задатка;
- в) акт приема-передачи квартиры;
- г) приготовление кредитного договора и закладной;
- д) заключение основного договора купли-продажи;
- ж) составление предварительного договора купли-продажи.

25. Передача денег при ипотечной сделке может осуществляться:

- а) из рук в руки (в банке, в регистрационном центре);
- б) только посредством банковской ячейки;
- в) двумя предложенными способами.

26. Что такое сервитут?

- а) ограниченное право пользования своим участком земли;
- б) ограниченное право пользования чужим участком земли.

27. Какие из перечисленных оснований прекращения права собственности на недвижимость относят к возмездным:

- а) реквизиция;
- б) конфискация;
- в) отказ от права собственности.

28. Орган, осуществляющий государственную регистрацию обязан по заявлению любого лица предоставить:

- а) сведения о любом объекте недвижимости;

- б) обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;
- в) всё вышеперечисленное.

29. Если в договоре купли-продажи недвижимости не указана цена этого имущества:

- а) договор считается не заключенным;
- б) продажа имущества осуществляется по цене, обычно взимаемой при сравнимых обстоятельствах за аналогичное имущество;
- в) данный договор сохраняет правовую силу, но квалифицируется как договор аренды.

30. Продажа объекта недвижимого имущества с рассрочкой платежа до полной оплаты стоимости имущества:

- а) влечет возникновение у продавца права залога на данный объект недвижимого имущества в силу закона;
- б) не влечет возникновения права залога;
- в) влечет возникновения права залога, только если это прямо предусмотрено договором.

31. Какие утверждения верны?

В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка, его собственнику возмещается:

- а) кадастровая стоимость земельного участка;
- б) рыночная стоимость земельного участка;
- в) путем предоставления равноценного земельного участка.

32. Обмен жилыми помещениями это сделка между:

- а) нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилом фондах;
- б) собственниками жилых помещений;
- в) все вышеназванное.

33. Государственной регистрации подлежит:

- а) договор аренды недвижимости;
- б) право аренды недвижимого имущества;
- в) все вышеназванное.

34. Приватизация каких объектов недвижимости запрещена:

- а) коммунальной квартиры, комнаты в коммунальной квартире;
- б) общежития;
- в) все вышеназванное.

35. Некоммерческие организации вправе быть получателями рентных платежей в договоре:

- а) пожизненной ренты;
- б) пожизненной ренты с иждивением;
- в) постоянной ренты.

36. В случае передачи недвижимости в доверительное управление регистрации подлежит:

- а) договор доверительного управления;
- б) право доверительного управления;
- в) передача недвижимости в доверительное управление.

37. Какие из перечисленных сделок можно заключать с участками лесного фонда:

- а) аренда;
- б) безвозмездное пользование, концессия;
- в) все вышеназванное.

38. Какие из перечисленных способов приобретения права собственности на недвижимость относят к первоначальным:

- а) наследование;
- б) сделки об отчуждении имущества;
- в) приобретательная давность.

39. Сделка по отчуждению акционерным обществом недвижимости в пользу члена совета директоров (наблюдательного совета) общества с нарушением порядка одобрения данной сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, является:

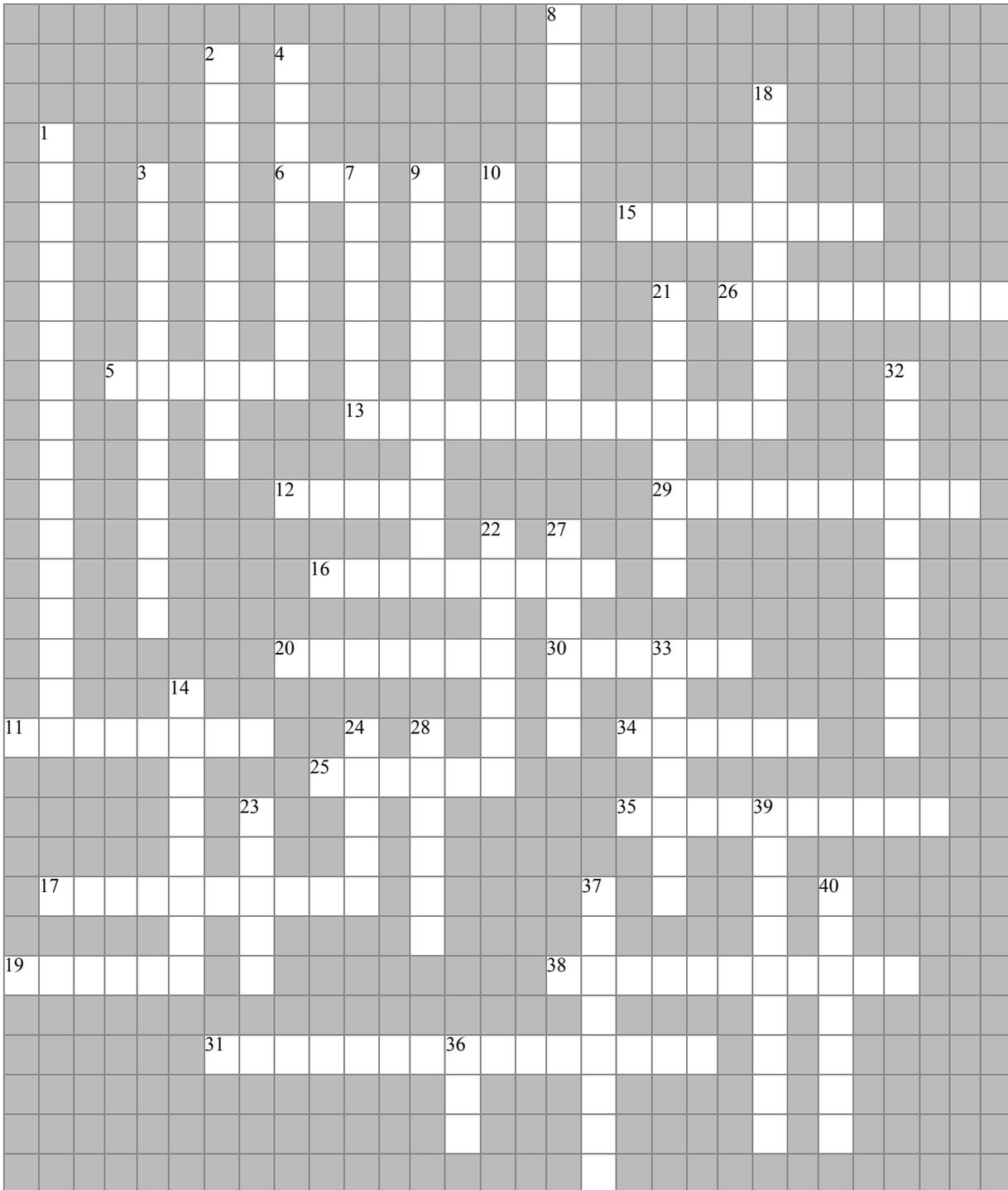
- а) ничтожной;
- б) оспоримой;
- в) притворной.

40. Если покупатель недвижимого имущества зарегистрировал переход права собственности на данное недвижимое имущество, но не произвел оплаты его стоимости продавец вправе:

- а) требовать расторжения договора с возвратом переданного имущества;
- б) требовать оплаты недвижимого имущества и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами;
- в) все вышеназванное.

Тема 5. Правовые основы сделок с недвижимостью

Кроссворд № 1



Вопросы по горизонтали:

1. Отработанные в каком-либо производстве материалы, остатки материалов, пригодные для дальнейшего использования.
2. Форма, вид чего-нибудь, обладающие определёнными признаками, а также образец, к-рому соответствует известная группа предметов, явлений.
11. Проверка, а также постоянное наблюдение в целях проверки или надзора.
12. Постановление государственной власти, нормативный акт, принятый государственной властью.
13. Коллективное решение, официальное распоряжение.
15. Группа лиц или орган из группы лиц со специальными полномочиями при каком-нибудь учреждении, организации.
16. Предметы, вещества, идущие на изготовление чего-нибудь.
17. Рассмотрение какого-нибудь вопроса экспертами для вынесения заключения.
19. Явление, предмет, на который направлена чья-нибудь деятельность, чьё-нибудь внимание.
20. Человек как носитель каких-нибудь свойств.
25. Образование, формирование в государственной деятельности.
26. Не соблюдение уставленных норм.
29. Утверждение, являющееся выводом из чего-нибудь.
30. Совокупность людей, предметов, образующих какое-нибудь целое.
31. Необходимость, обязанность отдавать кому-нибудь отчёт в своих действиях, поступках.
34. Действие направленное на предотвращении негативных воздействий.
35. Совокупность всех вод земного шара: океанов, морей, рек, озёр.
38. Большая концентрация содержания веществ.

Вопросы по вертикали:

1. Издание законов; а также свод законов.
2. Круг действий, возложенных на кого-нибудь и безусловных для выполнения.
3. Вид экологической экспертизы, характеризующий.....
4. Вещества, применяемые против сорняков, вредителей и болезней растений.
7. Убеждение, взгляд на вещи.
8. Основная политическая организация общества, осуществляющая его управление, охрану его экономической и социальной структуры.
9. Дополнить словосочетание «.....-лицо».
10. Вещества, которые в технологических целях добавляются в пищевые продукты в процессе производства.

14. Деловая бумага, подтверждающая какой-нибудь факт или право на что-нибудь.
18. Наказание, мера воздействия.
21. Разрешение на какой-либо вид деятельности.
22. Определённый порядок в расположении и связи действий в множественном числе.
23. Способ теоретического исследования или практического осуществления чего-нибудь.
24. Документ, удостоверяющий официальное разрешение на вид деятельности.
27. Политическое господство, государственное управление и его органы.
28. Поставленные установки для реализации.
32. Права, предоставленные должностному лицу или учреждению органами власти.
33. Машины, механические орудия, устройства.
36. Разновидность, тип.
37. Наука об отношениях растительных и животных организмов друг к другу и к окружающей их среде.
39. Негативное влияние, угроза.
40. Квалифицированное лицо.

Тема 6. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

Тест № 1

1. Основные факторы действующие на рынке недвижимости:

- a) спрос;
- b) количество предложений;
- c) качество предлагаемой недвижимости;
- d) цена;
- e) возраст недвижимости

2. Что не относится к основным факторам макроэкономического риска?

- a) уровень инфляции;
- b) деятельность оцениваемого предприятия;
- c) темпы экономического развития страны;
- d) изменение обменного курса валют;
- e) уровень политической стабильности.

3. При оценке территории под объектами бизнеса не учитывают факторы:

- a) уровень развития производственной инфраструктуры;
- b) наличие транспортных магистралей;
- c) обеспеченность трудовыми ресурсами;
- d) обеспеченность услугами связи;
- e) нормы зонирования и градостроительные требования.

4. Объекты недвижимости являются одним из товаров, стоимость которых с течением времени:

- a) постепенно растет;
- b) постепенно снижается;
- c) не изменяется.

5. Рынок недвижимости испытывает влияние экономической ситуации:

- a) на национальном уровне;
- b) региональном уровне;
- c) А и Б.

6. Что не относится к региональным факторам влияющих на стоимость объектов недвижимости?

- a) фактор спроса;
- b) политическая стабильность;

- c) качество строительства и эксплуатация;
- d) состояние мировой экономики.

7. Что не относится к местным факторам влияющих на стоимость объектов недвижимости?

- a) наличие объектов социально-культурного назначения;
- b) условия продажи;
- c) фактор спроса.

8. Что относится к факторам непосредственного окружения влияющих на стоимость объектов недвижимости?

- a) привлекательность, комфорт;
- b) состояние мировой экономики;
- c) особые условия сделки;
- d) налоговая политика;
- e) стиль и уровень жизни.

9. Что относится к положительным факторам влияющих на стоимость объектов недвижимости?

- a) увеличение объема строительства: ориентация на строительство целых микрорайонов со своей инфраструктурой;
- b) сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;
- c) сворачивание льготных программ приобретения жилья;
- d) Ориентация на строительство многокомнатных просторных квартир.

10. Что относится к объективным факторам влияющих на стоимость объектов недвижимости?

- a) микроэкономические факторы;
- b) юридическая «чистота» объекта;
- c) макроэкономические факторы;
- d) социальная однородность дома.

11. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи квартир?

- a) юридическая «чистота» объекта;
- b) социальная однородность дома;
- c) объективные недостатки объекта (крайние этажи, окна во двор, плохая планировка, износ и т. п.);
- d) количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно на этот тип квартир именно в этой части города;
- e) экологическая обстановка в районе;
- f) все ответы верны.

12. Выберите верное утверждение:

а) региональный уровень – это уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект;

б) региональный уровень – это влияние локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок с ним;

с) региональный уровень – это уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками;

д) нет верного утверждения.

13. Выберите верное утверждение:

а) местный уровень – это уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками;

б) местный уровень – это уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект;

с) местный уровень – это влияние локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок с ним;

д) нет верного утверждения.

14. Выберите верное утверждение:

а) фактор непосредственного окружения – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками;

б) фактор непосредственного окружения – это уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект;

с) фактор непосредственного окружения – это влияние локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок с ним;

д) нет верного утверждения.

15. Что относится к социальным факторам влияющих на стоимость недвижимости?

- а) экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;
- б) финансовое состояние предприятий;
- в) затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения;
- г) базовые потребности в приобретении объектов недвижимости;
- д) климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.

16. Что относится к экономическим факторам влияющих на стоимость недвижимости?

- а) затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения;
- б) климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- в) базовые потребности в приобретении объектов недвижимости;
- г) тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- д) наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.).

17. Что относится к физическим факторам влияющих на стоимость недвижимости?

- а) политическая стабильность, безопасность;
- б) финансовое состояние предприятий;
- в) климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- г) базовые потребности в приобретении объектов недвижимости;
- д) тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.

18. Что относится к политическим или административным факторам влияющих на стоимость недвижимости?

- а) тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- б) обеспеченность населения объектами общественного назначения;
- в) затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги;
- г) климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;

е) наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.).

19. Что относится к фактору местоположения влияющего на стоимость недвижимости?

а) климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;

б) тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;

с) наличие объектов социально-культурного назначения;

д) базовые потребности в приобретении объектов недвижимости;

е) затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения.

20. Что относится к физическим факторам влияющих на стоимость недвижимости?

а) качество строительства и эксплуатации;

б) обеспеченность населения объектами общественного назначения;

с) стоимость строительства;

д) условия продаж;

е) условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

21. Что относится к архитектурно-строительным факторам влияющих на стоимость недвижимости?

а) наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.);

б) объемно-планировочные показатели;

с) затраты на строительные-монтажные работы и тенденция их изменения;

д) обеспеченность населения объектами общественного назначения;

е) базовые потребности в приобретении объектов недвижимости.

22. Что относится к финансово-эксплуатационным факторам влияющих на стоимость недвижимости?

а) объемно-планировочные показатели;

б) базовые потребности в приобретении объектов недвижимости;

с) условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств;

д) доходы, генерируемые объектом недвижимости;

е) тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.

23. Верно ли утверждение:

«Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням, региональный, местный, непосредственного окружения»

- а) верно;
- б) не верно.

24. Рынок недвижимости эластичный, когда ...

- а) предложение превышает спрос;
- б) спрос соответствует предложению;
- с) спрос превышает предложение.

25. В составе глобальных внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимости, экологический фактор относится к группе:

- а) социальных факторов;
- б) экономических факторов;
- с) политических факторов;
- д) физических факторов.

26. Фактор местоположения объекта недвижимости не включает:

- а) наличие банковских учреждений в районе расположения объекта для получения кредита на приобретение объекта недвижимости;
- б) характеристики окружения объекта оценки;
- с) состав инженерной и транспортной инфраструктуры района расположения объекта;
- д) качество подъездных путей к объекту оценки от основных автомагистралей;

27. Спрос характеризуется:

- а) конкретной ситуацией, складывающейся при оценке того или иного объекта;
- б) числом участников торгов, схемы финансирования данной сделки и другие факторы;
- с) количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене;

d) наличие вариантов выбора для покупателя, иначе говоря, ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный.

28. Фактор замещения предполагает, что:

a) объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных либо психологических потребностей;

b) что ценность объекта недвижимости – текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения;

c) наличие вариантов выбора для покупателя, иначе говоря, ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный;

d) дополнительный вклад средств в улучшение объекта недвижимости увеличивает его рыночную ценность.

29. Фактор ожидания показывает:

a) объект недвижимости обладает ценностью, если он может быть полезным потенциальному владельцу для осуществления предпринимательской деятельности или удовлетворения социальных либо психологических потребностей;

b) что ценность объекта недвижимости – текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения;

c) дополнительный вклад средств в улучшение объекта недвижимости увеличивает его рыночную ценность;

d) наличие вариантов выбора для покупателя, иначе говоря, ценность объекта недвижимости зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный.

30. Выберите верное утверждение:

a) ожидание – это установление текущей ценности доходов или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения недвижимостью;

b) ожидание – это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;

c) ожидание – это то, в какой степени сам оцениваемый объект, его архитектура и его влияние на окружающую среду соответствует этой окружающей среде и потребностям рынка;

д) ожидание – это разумное и возможное использование объекта недвижимости, обеспечивающее ему наивысшую текущую ценность.

31. Выберите верное утверждение:

а) фактор наилучшего и наиболее эффективного использования – это способность недвижимости удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени;

б) фактор наилучшего и наиболее эффективного использования – это то, в какой степени сам оцениваемый объект, его архитектура и его влияние на окружающую среду соответствует этой окружающей среде и потребностям рынка;

с) фактор наилучшего и наиболее эффективного использования – это разумное и возможное использование объекта недвижимости, обеспечивающее ему наивысшую текущую ценность;

д) фактор наилучшего и наиболее эффективного использования – это текущая ценность всех будущих доходов, полученных от его использования, постоянно растет вследствие увеличения спроса и ограничения предложения.

32. Выберите верное утверждение:

а) если спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;

б) если спрос превышает предложение, цены падают, возникает стагнация рынка;

с) если спрос превышает предложение, формируется справедливая равновесная рыночная цена объектов недвижимости.

33. Выберите верное утверждение:

а) если спрос и предложение равны, цены падают, возникает стагнация рынка;

б) если спрос и предложение равны, формируется справедливая равновесная рыночная цена объектов недвижимости;

с) если спрос и предложение равны, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка.

34. Выберите верное утверждение:

а) если предложение превышает спрос, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;

б) если предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка;

с) если предложение превышает спрос, формируется справедливая равновесная рыночная цена объектов недвижимости.

35. Предложение характеризуется:

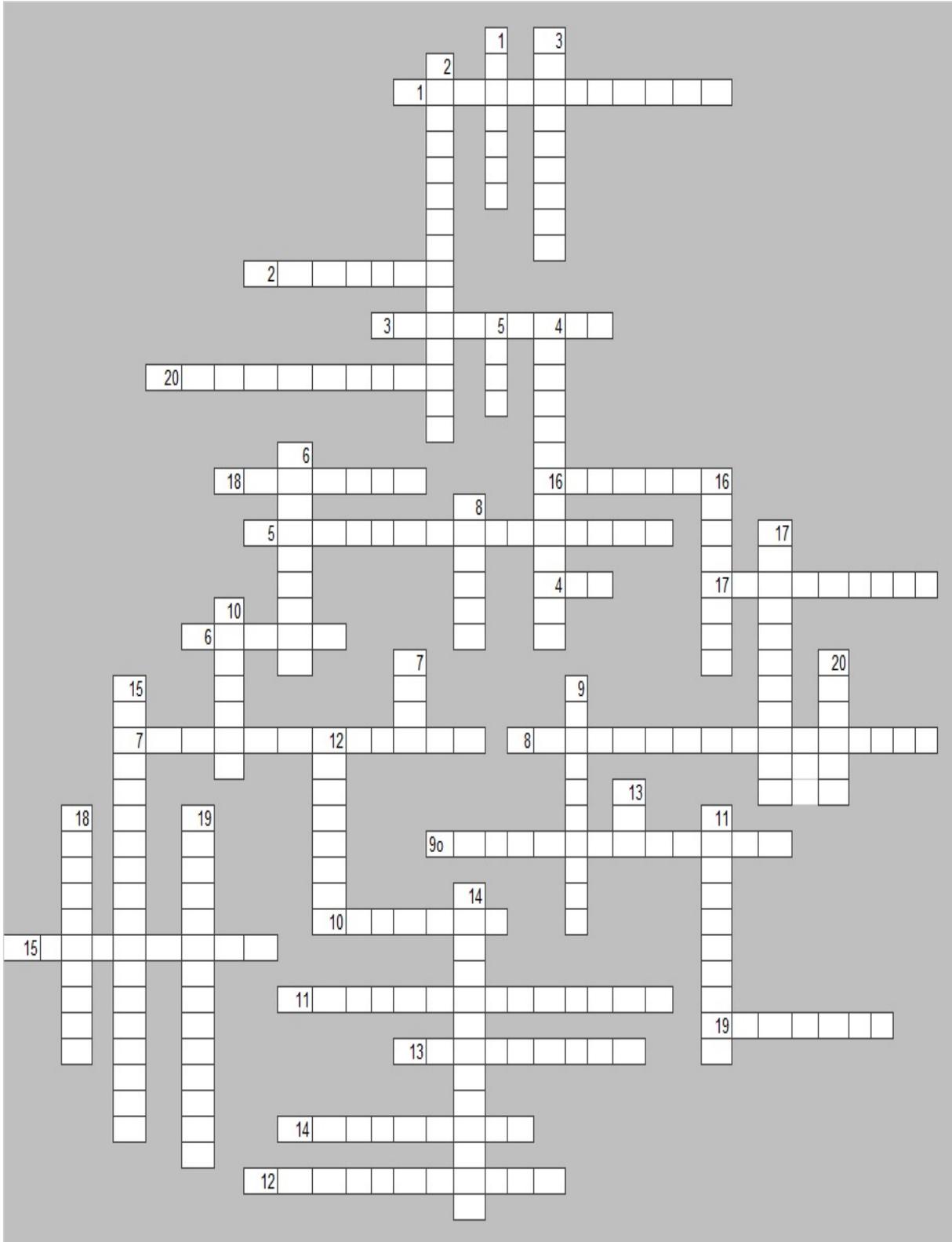
а) количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного времени по сложившейся на данное время рыночной цене;

б) величиной денежного потока, ожидаемого от использования оцениваемого объекта, а также суммой, ожидаемой от его перепродажи;

с) количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

Тема 7. Как получить ипотечный кредит на покупку квартиры

Кроссворд № 1



Вопросы по вертикали

1. Это целевой долгосрочный кредит на покупку жилья, которое становится залоговым обеспечением по этой ссуде. Также залогом может выступать недвижимость, имеющаяся в собственности у заемщика. Впервые этот термин появился в Греции в начале VI века. Так называлась ответственность должника перед кредитором, когда обеспечением служила земля.
2. Это лицо, которое принимает имущество в залог: им является кредитор по обязательству, обеспеченному залогом.
3. (?) банк – кредитная организация, специализирующаяся на предоставлении кредита под залог недвижимого имущества.
4. Термин характеризующий возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме
5. В сравнении с другими кредитными программами процентная ставка по ипотеке (?)
6. Что является самым существенным недостатком ипотеки?
7. В течение сколько дней после одобрения банком можно осуществлять сделку по недвижимости?
8. Юридическое/физическое лицо, которое обладает необходимыми профессиональными навыками и владеет ситуацией рынка ипотечного кредитования. Основной задачей которого является подбор максимально подходящей программы ипотечного кредитования для клиента из всего многообразия предложений банков.
9. Физическое/юридическое лицо, которое своим поручительством обеспечивает возврат кредитных средств заемщиком кредитор.
10. Денежная сумма, которая представляет собой разницу между стоимостью объекта недвижимости по оценке эксперта и страховой суммой. Данная разница остаётся на рынке страхования.
11. Процесс, при котором меняется собственник недвижимости, которая находится в залоге у банковской организации, в рамках договора ипотечного кредитования. Имущество, которое по закладной находится в залоге у банка, может быть передано иному лицу (продано, подарено, обмещено) только в случае наличия письменного согласия банковской организации.
12. государственная организация, созданная 05 сентября 1997 года и имевшая цель, продвижение для широких масс и доступность самого механизма ипотечного кредитования на территории РФ. Она носит название "ипотечное (?)"
13. Ряд требований, которые основываются на обязательствах, возникающим по договору ипотечного кредитования, а также банковским закладным
14. Ставка процентов, которая оговаривается в договоре ипотечного кредитования как размер платы за пользование кредитными средствами.

Данный вид ставки по кредитам не может меняться банком (кредитором). Остается неизменной величиной при расчетах за пользование кредитом до полного погашения займа.

15. Это способность заемщика своевременно погасить кредит, определяется с помощью анализа доходов и расходов.

16. Поручительство, обеспечение выполнения обязательств.

17. Ипотечный (?) -инструмент, используемый банками и другими организациями, работающими с ипотечным кредитованием, который позволяет рассчитать размер будущих платежей по кредиту в зависимости от дохода, срока и размера кредита.

18. (?) ипотека – это улучшение жилищных условий социально не защищенных граждан с использованием ипотечного кредитования и государственной финансовой поддержки.

19. Ипотечное жилищное кредитование, помимо процентов по кредиту, сопровождается рядом (?) расходов, которые, к сожалению, неизбежны. Часть этих расходов является разовыми затратами, а часть выплачивается в течение всего срока кредитования.

20. Ипотечное жилищное кредитование начинается с рассмотрения банком кредитной (?) заемщика, т.е. предварительной оценки его кредитоспособности.

Вопросы по горизонтали

1. Это лицо, которое передает имущество в залог. Им может быть, как сам должник, так и третье лицо.

2. (?) ипотеки обязательно должен совершаться в письменном виде, может содержать ограничения права залогодателя распоряжаться произведенной продукцией и основными фондами.

3. Термин характеризующий доступ каждого заинтересованного лица в информации, содержащейся в регистрационной ипотечной книге;

4. Обращение взыскания на заложенное имущество производится по решению (?)

5. Термин означающий что ипотека прекращается лишь в случаях, прямо предусмотренных в законе или договоре

6. Одним из обязательных условий при оформлении ипотеки является стаж работы на предприятии или в компании составляющий не менее (?) месяцев.

7. Это комплекс мероприятий, который проводится кредитором (банковской организацией), направленный на оценку уровня платёжеспособности потенциального заемщика.

8. Получение кредитных средств у другого кредитора (банка) и на других условиях, но с обязательным закрытием (погашением) действующего

кредита (займа) средствами, перечисленными от нового кредитора. Как называется данный процесс?

9. Как называется письменное соглашение, которое предполагает выполнение сторонами сделки ряда действий, где кредитор обязан в рамках соглашения предоставить заемные средства, а заемщик обязан выплачивать ежемесячные выплаты по взятым на себя финансовым обязательствам.

10. Лицо, которое состоит в межрегиональной организации оценщиков и проводит профессиональные работы по оценке имущества (недвижимости).

11. Выпуск кредитной организацией ценных бумаг. Таким образом, долг по ипотечному кредитованию трансформируется в ценную бумагу, которая может быть перепродана кредитной организацией.

12. В настоящее время при оформлении ипотечного займа в любом случае осуществляется (?) предмета ипотеки (жилья). Заёмщик осуществляет это за счёт своих собственных средств, если иное не предусмотрено договором с банком. Необходимо отметить, что страховая организация может выбираться заёмщиком абсолютно любая.

13. Название рынка, где осуществляется купля-продажа ипотечных залогов.

14. Как называется ипотека, создаваемая на базе объекта недвижимости, еще ранее не заложенного. Банки, как правило, лимитируют ипотечный кредит суммой, равной двум третям стоимости заложенного имущества.

15. (?) единство предмета ипотеки – вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое, если иное не предусмотрено договором.

16. 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.

17. Получение (?) вычета при ипотеке – это один из существенных плюсов ипотечного кредитования. ЖНК и прочие альтернативы ипотеки как способа решения жилищных проблем, не дают такого преимущества.

18. Всероссийская программа "(?) ипотека" направлена на реализацию права военнослужащих на жилье посредством накопительной ипотечной системы жилищного обеспечения.

19. Кредитная (?) – информация о том, какие кредиты брал заемщик и насколько дисциплинированно он соблюдал условия по их возврату.

20. Ипотечное (?) – по возврату основной суммы долга и процентов по кредиту, может быть удостоверено залогом.

Тест № 1

1. В договоре ипотечного кредита предусмотрено (а):

- А) принятие мер по сохранности заложенного имущества;
- Б) право на судебное разбирательство;
- В) возможность неоднократного залога жилья приобретенного по точному кредиту;
- Г) Все ответы верны.

2. При выдаче ипотечного кредита банк принимает во внимание:

- А) небольшой семейный доход, но работающих в высокодоходных организациях;
- Б) личный годовой доход заемщика;
- В) состав семьи заемщика;
- Г) многодетность семьи.

3. Ипотека – это кредит под залог:

- А) уже построенного жилья;
- Б) еще не приобретенного жилья;
- В) любого имущества;
- Г) определенного объекта недвижимости.

4. Индексируемые кредитные инструменты, используемые в жилищном строительстве, гарантируют банку:

- А) не значительно увеличить сумму кредита по сравнению с кредитами по фиксированным или изменяющимся кредитным ставкам;
- Б) определенный уровень дохода;
- В) страхование от риска потери финансовых средств;
- Г) давать кредит заемщику на погашение ранее взятого в этом банке кредита.

5. Финансовый левридж – это:

- А) кредит под приобретение земельного участка;
- Б) вложение нераспределенной прибыли в реконструируемый объект;
- В) привлечение заемного капитала для завершения инвестиционной сделки;
- Г) Нет верного ответа.

6. Более высокий процент ссуды в величине залога:

- А) отталкивает клиентов;
- Б) увеличивает риск банка и отталкивает клиентов;
- В) уменьшает риск банка;
- Г) привлекает клиентов.

7. Обращение взыскания на заложенное имущество производится по решению:

- А) суда;
- Б) заемщика кредита;
- В) кредитодателя;
- Г) любого юридического лица.

8. Финансово-кредитный механизм финансирования жилищного строительства:

- А) ипотечный кредит;
- Б) лизинг;
- В) правительственные соглашения;
- Г) форфетирование.

9. Ипотечный кредит выдается на:

- А) приобретение товаров народного потребления;
- Б) погашение ранее взятого кредита на приобретение дачи;
- В) строительство жилья;
- Г) приобретение мебели для жилья.

10 Индексирование закладных инструментов используемых в инвестировании жилищного строительства обеспечивает:

- А) стимулирование к долгосрочному погашению ссуды;
- Б) своевременный возврат ссуды;
- В) предоставление ссуды на льготных началах;
- Г) баланс выданных ссуд в соответствии с инфляцией.

11. В залог под ипотечный кредит принимается имущество стоимостью:

- А) выше стоимости кредита и процентов по нему;
- Б) равной величине кредита;
- В) равной величине кредита и процентов по нему;
- Г) ниже стоимости кредита и процентов по нему.

12. Ипотечный кредит с шаровыми платежами – это кредит с:

- А) выплатой добавленного процента;
- Б) замораживанием процентных выплат до истечения срока;
- В) нарастающими платежами;
- Г) переменной ставкой.

13. Гарантия обеспечения возврата ипотечного кредита обеспечивается:

- А) состоянием заложенного имущества;
- Б) величиной залога;
- В) распиской заемщика, что кредит будет своевременно возвращен;
- Г) использованием вторичного рынка закладных.

14. Риск процентной ставки ипотечного кредита – это:

- А) потенциальные потери, вызванные финансированием периодически пересмотра ставок процента по кредитам;
- Б) потери при реинвестировании вызванные ранним погашением кредита;
- В) несвоевременная оплата заемщиком кредитных платежей;
- Г) нет верного ответа.

15. При ипотечном кредитовании объектом залога является:

- А) приобретение земельного участка;
- Б) земельный участок, не зарегистрированный в едином государственном реестре;
- В) строительство жилья;
- Г) коттедж.

16. Предметом залога не может быть:

- А) движимое и недвижимое имущество;
- Б) ценные бумаги;
- В) валютные ценности;
- Г) право на получение пенсии.

17. К Основным принципам ипотеки, вытекающим из закона «Об ипотеке» не относится:

- А) срочность;
- Б) гласность или публичность;
- В) специальность;
- Г) достоверность.

18. В сравнении с другими кредитными программами процентная ставка по ипотеке:

- А) выше;
- Б) ниже;
- В) не отличается;
- Г) незначительно выше.

19. Документом не требующимся при покупке квартиры в ипотеку является:

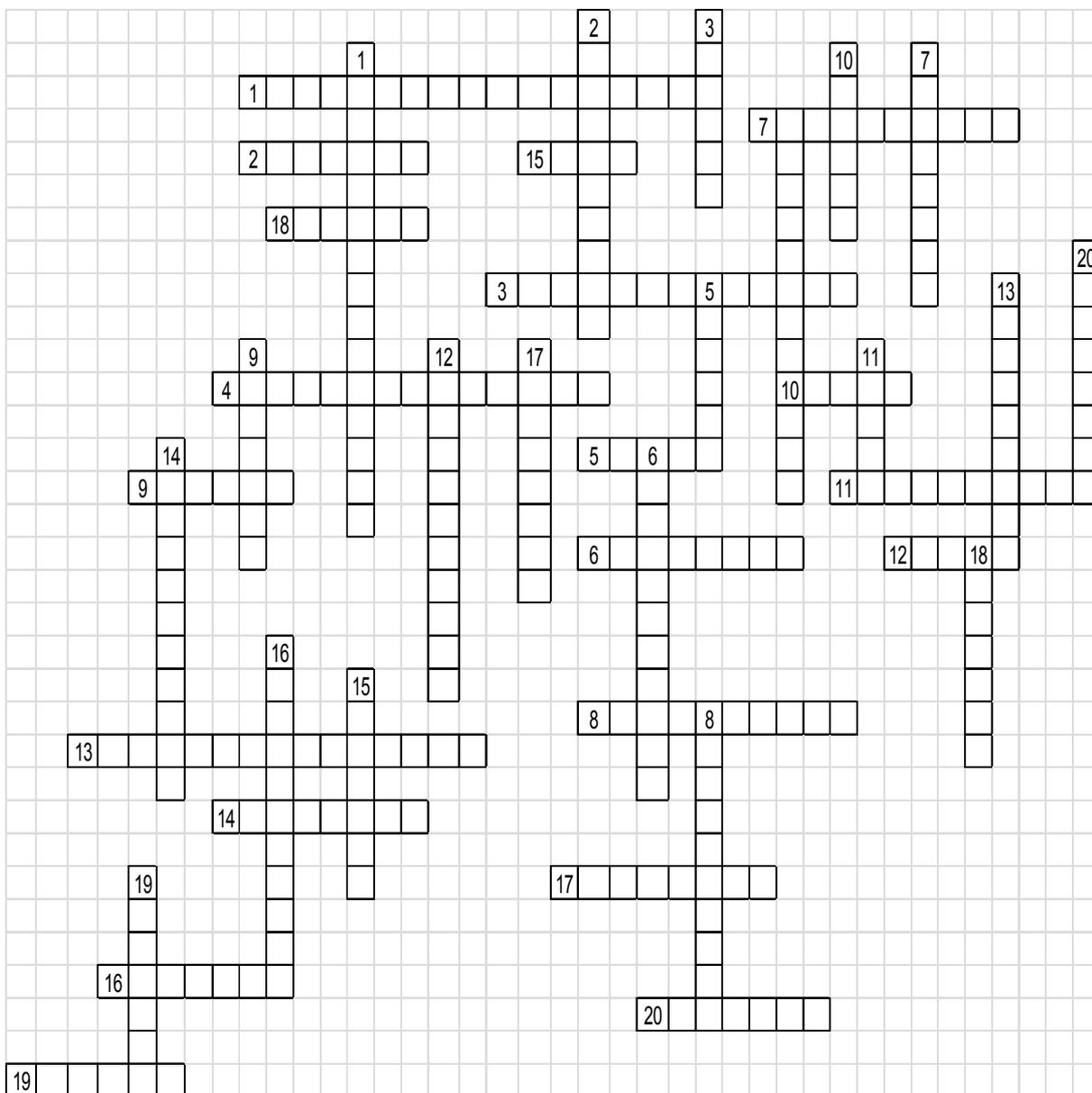
- А) документ удостоверяющий личность покупателя;
- Б) согласие супруга или супруги заверенное нотариусом;
- В) документы подтверждающие финансовую состоятельность;
- Г) загранпаспорт.

20. Финансирование строительства жилья производится за счет:

- А) бюджетных средств государственных и местных органов;
- Б) амортизационных средств предприятий;
- В) инвестиций частных лиц;
- Г) все ответы верны.

Тема 8. Оценка объектов недвижимости.
Основные подходы к оценке объектов недвижимости

Кроссворд № 1. Доходный подход к оценке недвижимости



По горизонтали:

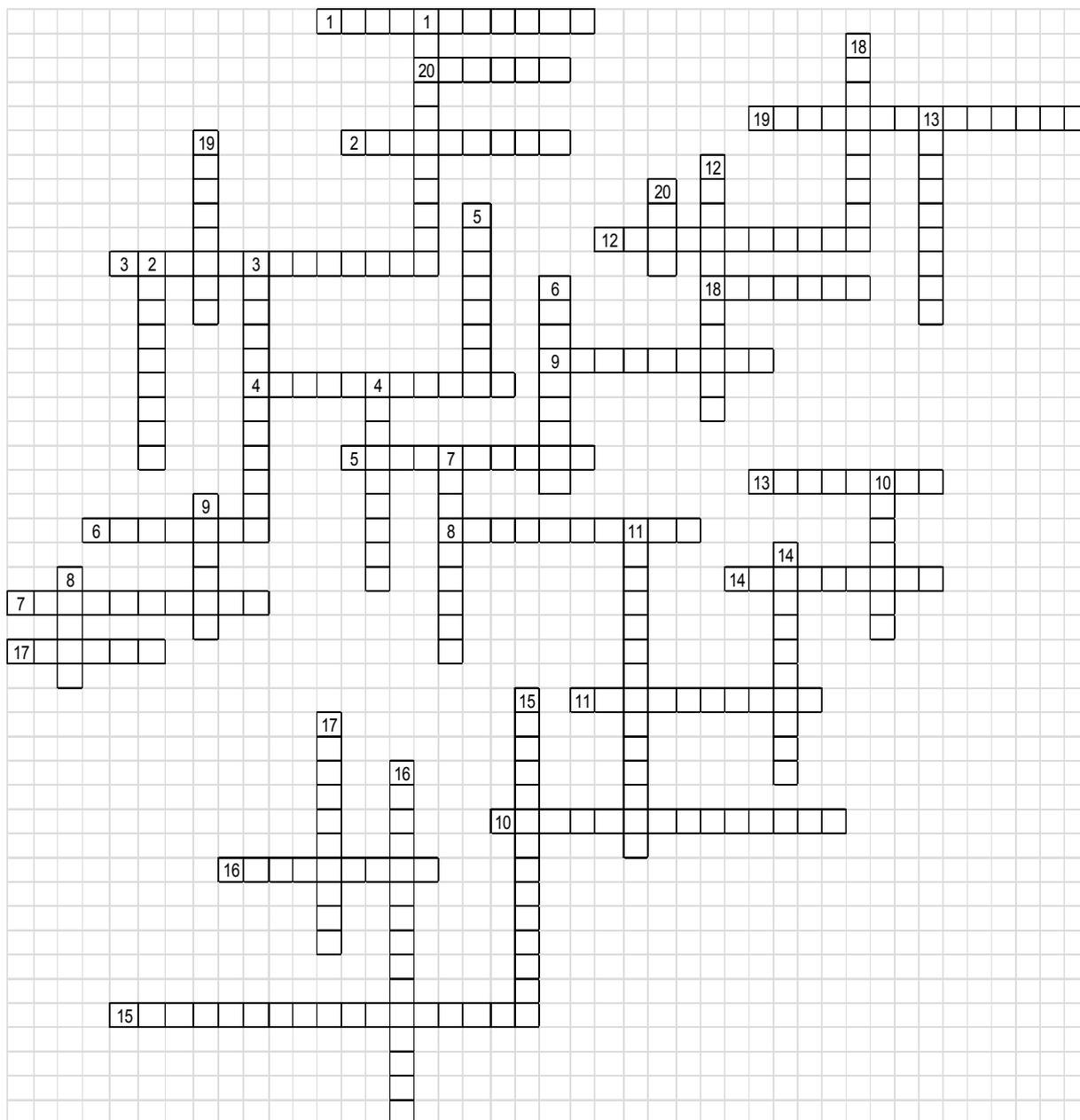
1. Отношение величины потерь от неполного использования площадей и недосбора арендной платы к величине потенциального валового дохода – это коэффициент...
2. Метод дисконтированный денежных ...
3. Процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равных текущей стоимости.
4. Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от неполной загрузки объектов недвижимости.
5. Метод, который применяют, если ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями.
6. Принцип, на котором основывается доходный подход.
7. Вид операционных расходов.
8. Премии за инвестиционный...
9. При расчёте валютной безрисковой ставки целесообразно проводить корректировку с помощью формулы...
10. Обязательный безвозмездный платеж (взнос), установленный законодательством и осуществляемый плательщиком в определенном размере и в определенный срок.
11. Единовременный платеж за право пользования предметом лицензионного соглашения до получения прибыли за его использование.
12. Ряд платежей, производимых через равные промежутки времени.
13. Вид риска.
14. Процентная ставка, очищенная от инфляции.
15. Оцененная степень неопределенного положения доходов в будущем.
16. Какие доходы оцениваются доходным подходом?
17. Ставка ... – это коэффициент, используемый для расчёта текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем.
18. Как еще называют бессрчную ренту?
19. Метод капитализации дохода, основанный на делении чистого операционного дохода на коэффициент, полученный в результате анализа сопоставимых объектов и сравнения доходов от этих объектов с ценами их продажи – капитализация.
20. Разница между доходами и затратами на производство или приобретение и сбыт этих товаров и услуг.

По вертикали:

1. Процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости по определённой ставке.
2. Долгосрочные вложения капитала с целью получения прибыли.

3. Периодический платеж за право пользования лицензией на товары, патенты, нововведения.
4. Расходы на эксплуатацию объекта недвижимости.
5. Метод, который применяется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.
6. Процентная ставка, которая исчисляется без учета информации.
7. Какая капитализация представляет собой финансовый показатель, используемый для оценки совокупной стоимости рыночных инструментов, субъектов и рынков?
8. Ставка ... – это показатель эффективности инвестиций, определяемый как отношение текущей стоимости будущих доходов к текущей стоимости капиталовложений.
9. Издержки на покупку (замену) принадлежностей для объекта недвижимости.
10. Что обычно выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу и рассчитывают по ставке определяемой на рынке аналогичных объектов?
11. Коэффициент покрытия ... представляет собой отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга, рассчитываемых из условий самоамортизирующегося кредита, к чистому операционному доходу.
12. Ставка процента в высоколиквидные активы.
13. Метод, используемый, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока.
14. Способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной.
15. Денежные средства, полученные в виде ссуды на определенный срок.
16. Арендные ставки, которые определяются договором по аренде.
17. Лицо, совершающее вложения капитала с целью получения прибыли.
18. Стоимость денежного потока от операционной деятельности и выручки от продажи объекта, дисконтированных по заданной ставке.
19. Сумма денег, полученная от продажи товаров или услуг.
20. Нормы возврата капитала – это погашение суммы первоначальных...

Кроссворд № 2. Затратный подход к оценке недвижимости



По горизонтали:

1. Возраст, соответствующий определенному физическому состоянию объекта и учитывающий возможность его реализации.
2. Какой износ называют функциональным устареванием?
3. Как еще называют внешний износ?
4. Как еще называют общий износ?
5. Физическое или юридическое лицо, организовавшее строительство.
6. Стоимость, определенная сметой затрат.
7. Какой износ отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем?
8. Как называют износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно?
9. Как еще называют предварительную стоимость на предпроектной стадии строительства?
10. Износ, характеризующий снижение стоимости имущества, связанное с несоответствием конструктивных и планировочных решений, строительных стандартов, качества дизайна, современным требованиям.
11. Одна из характеристик износа.
12. Метод расчета физического износа, заключающийся в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений.
13. Метод, предполагающий определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа.
14. Расходы, связанные с созданием общих условий строительного производства, т.е. включают расходы на организацию, управление и обслуживание стройки.
15. Какая стоимость рассчитывается в текущих ценах на дату оценки без учета накопленного износа?
16. Состояние здания, непригодного для эксплуатации.
17. Для оценки внешнего износа применяется метод парных...
18. Ремонт, предупреждающий преждевременный износ конструкций.
19. Стоимость, характеризующая затраты на строительство точной копии оцениваемого здания в текущих ценах на дату оценки при использовании таких же строительных материалов, стандартов.
20. Затраты, непосредственно связанные со строительством.

По вертикали:

1. Вид ремонта.
2. Вид издержек.
3. Полное или частичное устранение морального и физического износа без изменения объемно-планировочного решения здания и его назначения.

4. Какая смета представляет собой детально расшифрованный подробный расчет?

5. Мера измерения износа.

6. Лицо, обязавшееся по договору подряда выполнить определенные обязанности.

7. Метод расчета сметной стоимости, определяющийся как калькулирование в текущих (прогнозных) ценах и тарифах ресурсов (элементов затрат).

8. Потеря полезных свойств и уменьшение стоимости недвижимости.

9. Отношения текущих цен к базовым – это цен.

10. Износ, характеризующий обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, изменений окружающей инфраструктуры и т.п.

11. Расположение какого-либо объекта, географическое положение.

12. Метод расчета физического износа, основанный на использовании различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

13. На каком принципе основан затратный подход?

14. Как еще называют нормативный метод расчета физического износа?

15. Элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и наличие которых в настоящее время неадекватно современным эксплуатационным стандартам.

16. Возраст, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

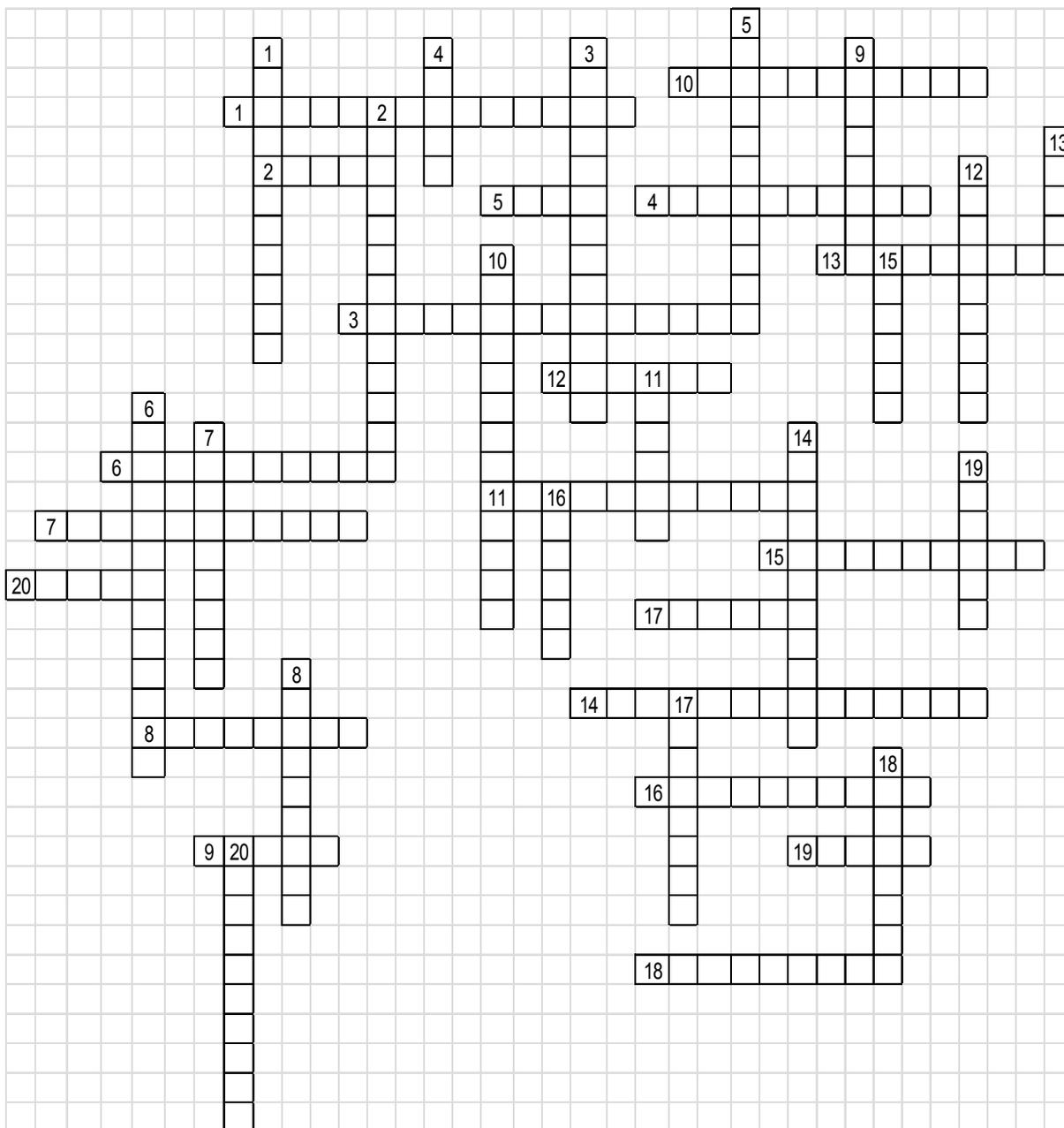
17. Износ, устранение которого физически возможно и целесообразно.

18. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли?

19. Какая смета объединяет в своем составе данные из локальных смет?

20. Действия, направленные на уничтожение объектов недвижимого имущества в силу тех или иных причин.

Кроссворд № 3. Наилучшее и наиболее эффективное
использование земельного участка



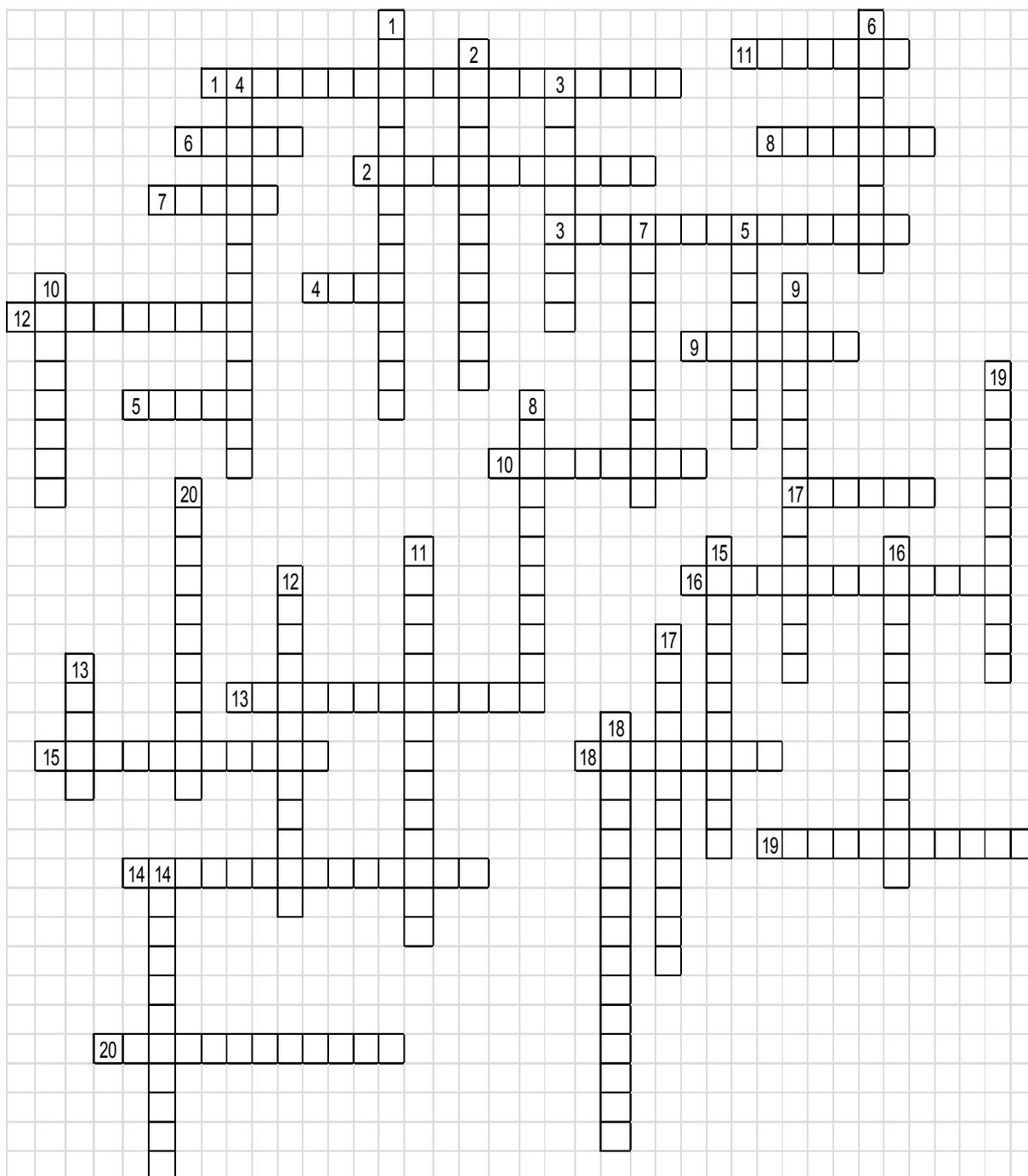
По горизонтали:

1. Совокупность сооружений, зданий, систем и служб, необходимых для функционирования отраслей материального производства и обеспечения условий жизнедеятельности общества.
2. Цена, уплачиваемая за использование ограниченного количества земли и других природных ресурсов.
3. Один из элементов сравнения земельных участков.
4. Текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата и др.).
5. Вероятность наступления событий, в результате которых возможны непредвиденные потери дохода, имущества.
6. Доход, который можно получать в течение долгого времени за проделанную когда-либо работу.
7. Ставка, являющаяся главной составляющей для расчета ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
8. Затраты, выраженные в денежной форме, обусловленные расходом разных видов экономических ресурсов.
9. Сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.
10. Метод оценки земли, который заключается в определении нормативной цены земли.
11. Разбивка территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.
12. Принцип, на котором основан метод распределения.
13. Стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат.
14. Метод остатка основан на принципе остаточной...
15. Показатели, к которым относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.
16. Текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости.
17. Метод сравнения ... позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения процентных поправок к ценам продаж аналогов.
18. Какой метод оценки земли применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок аналогичными объектами недвижимости?
19. Количество товаров и услуг, которое покупатели желают приобрести.
20. В рамках метода капитализации земельной ренты ее величина может рассчитываться как ... от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

По вертикали:

1. Разбивка территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.
2. Какой подход к оценке земли включает в себя метод сравнения продаж?
3. Поправка.
4. Один из факторов, влияющий на величину арендной ставки земельного участка.
5. Показатели, к которым относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.
6. Метод оценки земли, который заключается в определении составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе.
7. Рынок, в условиях которого наиболее эффективно применяется метод выделения.
8. Установление на местности и юридическое оформление границ земельных владений.
9. Процентная ставка, используемая для перерасчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости.
10. Процесс пересчета доходов, приносимых объектом в величину его стоимости.
11. Сходный объект, но не копия.
12. Какой кадастр прописывает нормативную цену?
13. ... как недвижимое имущество – объект гражданского оборота.
14. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками в методе сравнения продаж допускается использование цен...
15. Значительный земельный участок, однородный по качеству, свойствам и производственному назначению земель.
16. Процесс пересчета доходов, приносимых объектом в величину его стоимости.
17. Какой подход к оценке земли включает в себя метод капитализации земельной ренты?
18. Вид стоимости, представляющий собой денежное выражение цены, с которыми согласны продавец и покупатель, не подверженные никакому давлению и хорошо осведомленные о всех имеющих отношении к покупке фактах.
19. Предоставление имущества (земли) его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях, за плату.
20. Как еще называют метод выделения, извлечения?

Кроссворд № 4. Виды собственности



По горизонтали:

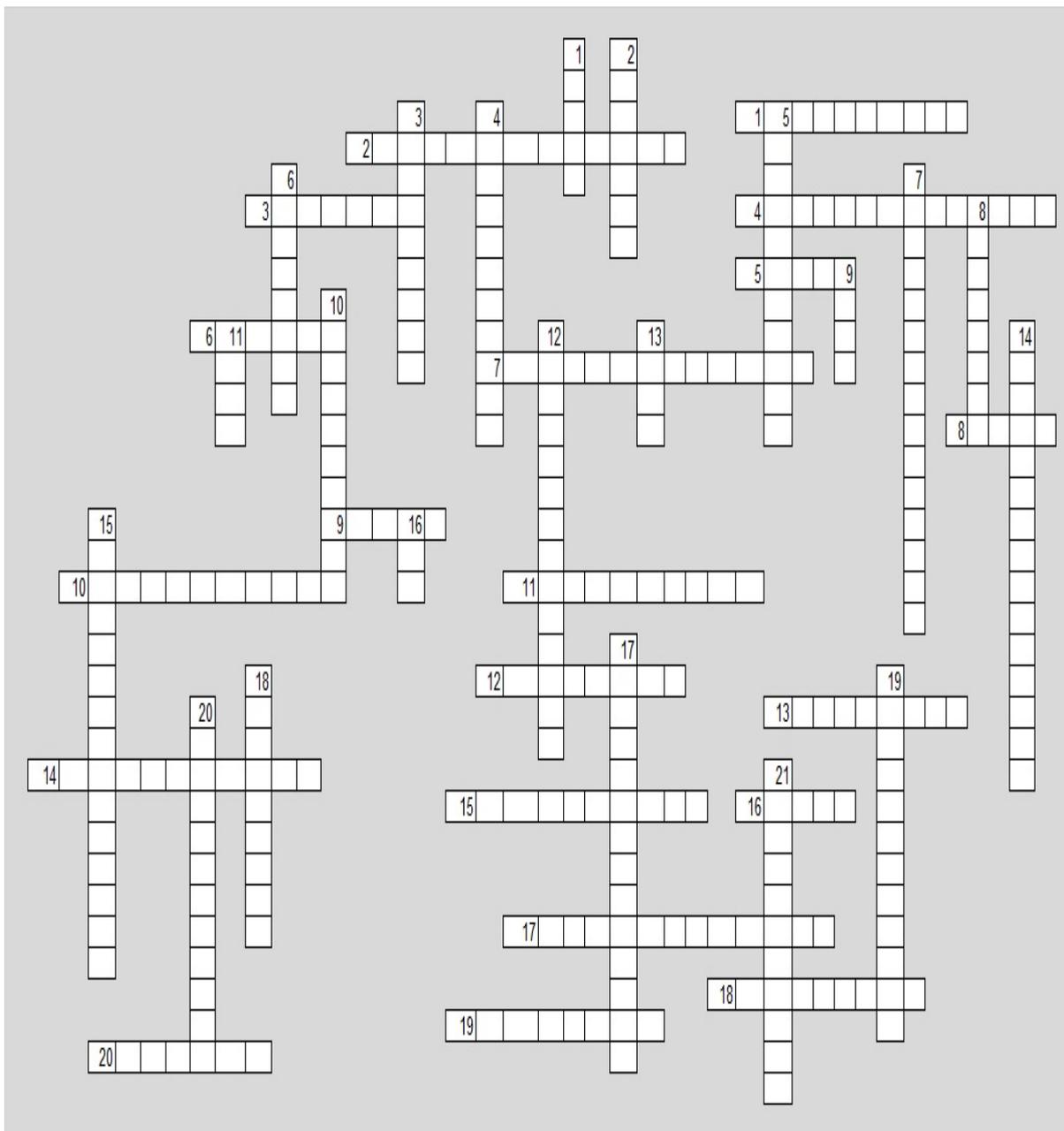
1. Количество труда одного работника в единицу времени.
2. Свойство товара быстро обращаться в деньги.
3. Издержки, связанные с передачей товара от продавца к покупателю в результате совершения сделки.
4. Временной или пространственный интервал повторения событий.
5. Потеря полезных свойств объекта недвижимости.
6. Совокупность социально-экономических отношений в сфере обмена, посредством которого осуществляется реализация товарной продукции и окончательно признается общественный характер заключенного в ней труда.
7. Любой продукт, вещь, имеющий материальную, вещественную форму.
8. Одна из форм залога, при которой закладываемое имущество остается в собственности должника.
9. Пример распоряжения недвижимостью.
10. Физическое или юридическое лицо, владеющее вещами, имуществом, ценностями, благами.
11. Ремонт, предупреждающий преждевременный износ конструкций.
12. Свойство объекта недвижимости сочетать в себе природные и искусственно-созданные элементы.
13. Стадия жизненного цикла объекта недвижимости, когда создается новое предприятие, покупается или выделяется земельный участок.
14. Процесс, при котором физическое или юридическое лицо вкладывает собственные средства с целью получения прибыли.
15. Определение местности, в которой находился предмет или совершалось событие в данный момент.
16. Свойство объекта недвижимости длительно сохранять работоспособность.
17. Предоставление имущества (земли) его хозяином во временное пользование другим лицам на договорных условиях, за плату.
18. Владение, которое опирается на какое-либо правовое основание, например, документ.
19. Возраст, соответствующий определенному физическому состоянию объекта недвижимости и учитывающий возможность его реализации.
20. Форма преобразование собственности, представляющая собой процесс передачи государственной собственности в частные руки.

По вертикали:

1. Форма собственности.
2. Объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
3. Незавершенное строительство.
4. Отношение прибыли к вложенному капиталу.

5. Отношение между представлением субъекта о том, каким должен быть оцениваемый объект, и самим объектом.
6. Цикл недвижимости, как период времени, в течение которого недвижимость служит как физический объект.
7. Арендатор.
8. Возможность эксплуатации недвижимости, извлечения из нее доходов, проживание в ней, возделывание земельного участка и т.д.
9. Свойство объекта недвижимости не менять свои характеристики со временем.
10. Документально подтвержденное право обладания недвижимостью с возможностью пользоваться и распоряжаться ей.
11. Вид выплат.
12. Полное или частичное устранение морального и физического износа без изменения объемно-планировочного решения здания и его назначения.
13. Желание, намерение покупателей, потребителей приобрести данный товар.
14. Срок службы здания или сооружения, который определяется нормативными актами.
15. Физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности, выступающее в роли владельца, распределителя, пользователя объекта собственности.
16. Особенность объекта недвижимости, при котором он является неповторимым.
17. Возможность совершать меры по совершению действий в отношении этой недвижимости.
18. Показатель, характеризующий какой основной капитал необходим для выпуска продуктов, товаров, услуг денежном выражении.
19. Ремонт, как комплекс значительных работ по улучшению состояния зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, техники и оборудования.
20. Понятие, отражающее поведение товаропроизводителя на рынке, его готовность произвести какое-либо количество товара за определённый период времени при условиях.

Кроссворд № 5. Правовые основы оценки недвижимости



Вопросы по горизонтали:

1. Срок (...) – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

2. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах – это (...) подход к оценке.

3. Он является основанием для проведения оценки объекта недвижимости.

4. Один из методов, предусмотренных для расчёта весового значения каждого подхода.

5. Он составляется по результатам оценки объекта недвижимости и передается оценщиком заказчику.

6. Это процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости.

7. Один из документов, при наличии которых специалист может осуществлять оценку объектов недвижимости от своего имени: (...) о членстве в СРО.

8. Указанные ниже пункты – это (...) оценки.

а. сбор информации и предварительный анализ данных;

б. согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости;

в. постановка задания на оценку;

г. подготовка отчета об оценке и его согласование с заказчиком.

д. анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;

е. выбор уместных методов оценки и их применение;

9. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более (...) месяца(ев).

10. Какой считается информация, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки?

11. Какая форма составления отчета предусмотрена в РФ?

12. Этот вид стоимости мы определяем при сравнительном подходе к оценке.

13. Этот метод оценки объекта недвижимости относится к затратному подходу.

14. В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в (...) форме по правилам округления.

15. Один из методов, предусмотренных для расчёта весового значения каждого подхода.

16. Один из методов оценки земельных участков, относящихся к доходному подходу: метод капитализации земельной (...).

17. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и (...).

18. Что определяется в процессе оценки объекта недвижимости?

19. Путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке определяется (...) стоимость объекта оценки.

20. Лицо, обладающее специальными знаниями, привлекаемое для проведения экспертизы.

Вопросы по вертикали:

1. В какой валюте должна быть выражена итоговая стоимость объекта оценки?

2. Он проводит оценку объектов недвижимости.

3. Один из основных подходов к оценке объектов недвижимости.

4. Время продажи объекта недвижимости и его превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

5. Один из видов стоимости, существующих в практике оценки недвижимости.

6. Какой подход основывается на утверждении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск?

7. Эта ставка отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки

8. ФСО – это федеральный (...) оценки.

9. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более ... месяца(ев).

10. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет (...).

11. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная (...), по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции.

12. Чистая денежная сумма, которую собственник объекта недвижимости может получить при ликвидации объекта недвижимости или при его вынужденной продаже – это (...) стоимость.

13. Не позднее сколько месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки должен быть составлен отчет об определении кадастровой стоимости?

14. Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий – это затраты на (...).

15. Применяя доходный подход к оценке, в первую очередь оценщик должен установить период (...).

16. Сколько основных подходов к оценке объектов недвижимости?

17. Один из видов стоимости, существующих в практике оценки недвижимости.

18. ФЗ №135-ФЗ, ФСО №1-3 регулируют (...) деятельность в РФ.

19. Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения – это?

20. Обстоятельства, которые НЕ должны отражаться на величине цены сделки.

21. Процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования земли в рыночную стоимость земельного участка – это (...) ставка.

Тест № 1

1. Оценка объектов недвижимости представляет собой:

- а) процесс оценки объекта с точки зрения соответствия государственным стандартам, строительным нормам и правилам;
- б) процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости;
- в) процесс оценки соответствия объекта недвижимости его проектно-сметной документации.

2. Какими основными законодательными документами регулируется оценочная деятельность в РФ?

- а) ГОСТ 54009-2010, СП 22.13330.2011;
- б) Градостроительный Кодекс РФ;
- в) ФЗ №135-ФЗ, ФСО №1-3.

3. Выберите документы, при наличии которых специалист может осуществлять оценку объектов недвижимости от своего имени:

- а) диплом о высшем образовании;
- б) лицензия на оценочную деятельность;
- в) диплом о профильном дополнительном образовании;
- г) свидетельство о членстве в СРО;
- д) полис страхования ответственности оценочной деятельности

4. Выберите, какие виды стоимости существуют в практике оценки недвижимости:

- а) ликвидационная;
- б) утилизационная;
- в) рыночная;
- г) инвестиционная;
- д) кадастровая.

5. Какие основные подходы к оценке недвижимости?

- а) доходный, затратный, сравнительный;
- б) методы замещения, распределения, выделения;
- в) затратный, сравнительный.

6. Что является основанием для проведения оценки объекта недвижимости?

- а) судебный иск;
- б) договор на оценку объекта;
- в) заявление собственника.

7. Какой подход основывается на утверждении, что разумный покупатель не заплатит за объект больше суммы, которую оцениваемый объект недвижимости принесет в будущем в виде чистого дохода, скорректированной на инвестиционный риск?

- а) затратный;
- б) сравнительный;
- в) доходный;

8. Какие методы предусмотрены для расчёта весового значения каждого подхода?

- а) логический;
- б) математический;
- в) экспертный;
- г) логарифмический.

9. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний – это...

- а) метод замещения;
- б) затратный подход;
- в) доходный подход.

10. Сравнительный подход к оценке недвижимости – это...

а) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

б) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении с любыми объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах.

в) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

11. В результате оценки объекта недвижимости оценщик передает заказчику:

- а) численное значение рассчитанного вида стоимости объекта недвижимости;
- б) отчет об оценке объекта недвижимости;
- в) экспертное заключение.

12. Какая информация содержится в ФСО №1?

- а) общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки;
- б) требования к отчету об оценке;
- в) цель оценки и виды стоимости.

13. Какая форма составления отчета предусмотрена в РФ?

- а) устная;
- б) письменная;
- в) устная или письменная.

14. Какой федеральный стандарт оценки носит название «Цель оценки и виды стоимости»?

- а) ФСО №1;
- б) ФСО №2;
- в) ФСО №3.

15. В каком законодательном документе содержится информация с требованиями к отчету об оценке?

- а) ГОСТ 54009-2010;
- б) СП 22.13330.2011;
- в) ФСО №3.

16. Не позднее сколько месяцев с даты заключения договора на проведение кадастровой оценки должен быть составлен отчет об определении кадастровой стоимости?

- а) шести;
- б) семи;
- в) одного.

17. Расположите этапы оценки в последовательном порядке.

- а) сбор информации и предварительный анализ данных;
- б) согласование предварительных результатов оценки и выведение итоговой стоимости;
- в) постановка задания на оценку;
- г) подготовка отчета об оценке и его согласование с заказчиком.
- д) анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;
- е) выбор уместных методов оценки и их применение;

18. Какой метод предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений?

- а) распределения;
- б) замещения;
- в) выделения.

19. Что понимается под прогнозированием при использовании доходного подхода?

- а) период в будущем, когда стоимость объекта оценки возрастет;
- б) период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

в) период в будущем, когда объект оценки предположительно начнет приносить доходы.

20. Входит ли в обязательства оценщика в случае необходимости отстаивать результаты оценки имущества в суде при рассмотрении дела о разделе имущества между супругами?

- а) да;
- б) нет;
- в) да, если таковое предусмотрено договором.

21. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям:

- а) доступности и достоверности;
- б) достаточности и достоверности;
- в) достаточности, достоверности и доступности;

22. Что такое безрисковая ставка?

- а) ставка дисконтирования, приравнивающая сумму приведенных доходов от проекта к величине инвестиций;
- б) процентная ставка, которая используется для пересчета величины годового дохода от использования земли в рыночную стоимость земельного участка;
- в) процентная ставка, используемая для перерасчёта будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости.

23. Метод выделения в оценке земельных участков представляет собой:

- а) метод, предполагающий сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами;
- б) метод, основанный на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом;
- в) метод, основанный на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами недвижимости, о которых имеется информация о ценах.

24. Какие методы оценки земельных участков относятся к доходному подходу?

- а) метод сравнения продаж;
- б) метод распределения;
- в) метод выделения;
- г) метод капитализации земельной ренты;

- д) метод остатка для земли;
- е) метод предполагаемого использования.

25. Эта ставка отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

- а) доходности;
- б) безрисковая;
- в) дисконтирования;

26. При определении цены объекта оценки определяется...?

- а) рыночная стоимость объекта недвижимости;
- б) денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки;
- в) стоимость объекта недвижимости, заявленная заказчиком в договоре на оценку.

27. Как определяется итоговая стоимость объекта оценки?

- а) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке;
- б) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании любого одного из трех подходов к оценке, выбранных оценщиком;
- в) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании обязательно всех возможных подходов к оценке.

28. Датой оценки считается...?

- а) дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;
- б) дата заключения договора на оценку объекта недвижимости;
- в) дата составления отчета об оценке.

29. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более ... месяца(ев).

- а) одного;
- б) трех;
- в) шести.

30. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет...?

- а) наиболее близка к рыночной;

- б)наибольшей;
- в)наименьшей.

31. Этот термин рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

- а)ликвидность;
- б)срок экспозиции;
- в)срок окупаемости.

32. Что из перечисленного НЕ содержится в задании на оценку?

- а) дата оценки;
- б) цель оценки;
- в) информация о собственнике объекта оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

33. По законодательству, кто осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки?

- а) заказчик;
- б) оценщик;

34. Информация считается ..., если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

- а) достоверной;
- б) достаточной;
- в) полной;
- г) доступной;

35. Информация считается ..., если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- а) достоверной;
- б) достаточной;
- в) полной;
- г) доступной;

36. Применяя доходный подход к оценке, что, в первую очередь, должен сделать оценщик?

а) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

б) установить период прогнозирования;

в) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования.

37. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более ... месяца(ев).

а) одного;

б) трех;

в) шести.

38. Верно ли утверждение: «в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке не может быть представлено в округленной форме по правилам округления»?

а) Верно

б) Неверно

39. Закончите определение: При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда...

а) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

б) стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;

в) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

40. Согласно законодательству, обязательно ли итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)?

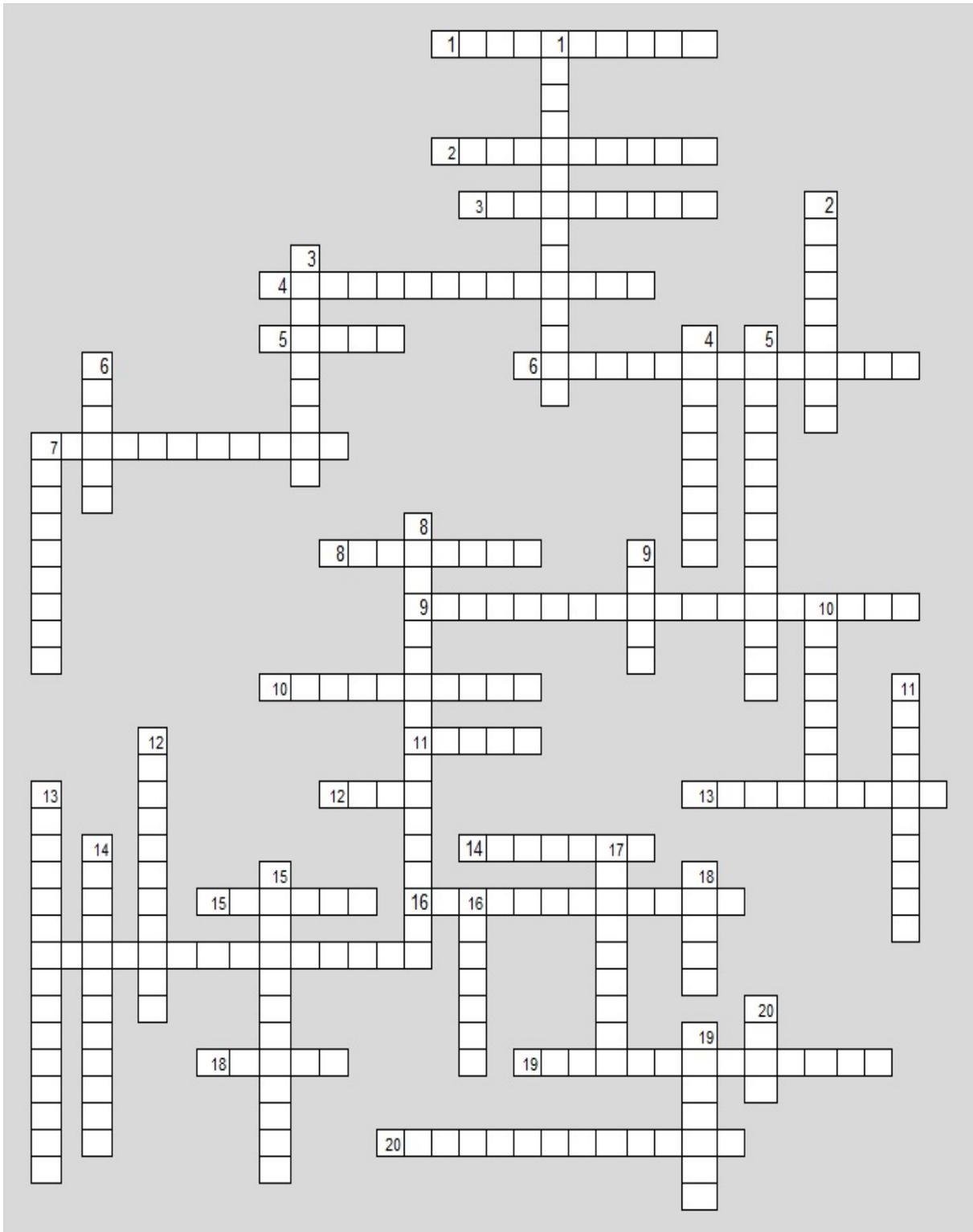
а) да, обязательно;

б) нет, необязательно;

в) итоговая величина стоимости должна быть выражена в той валюте, которая заявлена заказчиком в договоре.

Тема 9. Виды стоимости и принципы оценки недвижимости

Кроссворд № 1. Виды стоимости и принципы оценки недвижимости



Вопросы по горизонтали:

1. Цикл жизни объекта недвижимости, при котором поступают стабильные доходы, существуют сформировавшиеся вкусы потребителей объектов недвижимости, сформировавшаяся инфраструктура района.

2. Цикл жизни объекта недвижимости, при котором происходит проектирование, строительство объекта, формирование отрасли, района и т.д

3. Вид стоимости объектов недвижимости, определяемая для целей страхования; обычно это стоимость замещения или восстановительная стоимость (отвечает на вопрос: Какая?)

4. Один из принципов оценки недвижимости: рыночные цены устанавливаются на определенном уровне, кроме того уравнивается доходность инвестиций.

5. Сколько существует ФСО? (Федеральные стандарты оценки), ответ запишите словом, например (одиннадцать).

6. Стоимость объекта оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

7. Под этой стоимостью объекта оценки понимается рыночная стоимость, определяемая методами массовой оценки. Предполагается, что в ближайшем будущем эта стоимость будет использоваться для целей налогообложения.

8. Это наиболее вероятная цена продажи объекта на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств.

9. Название Принципа, который формулируется следующим образом: составляющие производства (либо объекта недвижимости) должны сочетаться между собой в определенной пропорции.

10. Способность имущества удовлетворять некоторые потребности человека.

11. Любые добавочные элементы оправданы тогда, когда получаемый прирост стоимости превышает затраты на приобретение этих элементов.

12. Цикл жизни объекта недвижимости, который представляет собой период увеличения доходов от функционирования объекта недвижимости, быстрое развитие района (города), отрасли и т.д

13. Объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

14. Специалист, работающий в области экономики, связанной с проведением оценки имущества и составлением соответствующей отчетной документации.

15. Это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения.

16. То, что жестко связано с землей, перемещение чего в пространстве практически невозможно без разрушения или утраты своих функций.

17. Это стоимость оцениваемого объекта для специфического инвестора; прирост рыночной стоимости объекта недвижимости в результате инвестирования.

18. Система, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма?

19. Разумное и возможное использование объекта недвижимости, даже если текущее использование объекта другое, обеспечивающее самую высокую стоимость недвижимости на дату оценки.

20. Цена, заплаченная покупателем за товар или услугу, которая становится для него затратами на приобретение.

Вопросы по вертикали:

1. Это принцип оценки недвижимости, который подразумевает возможность передачи имущественных прав, что позволяет недвижимости переходить из рук в руки (от продавца к покупателю), т. е. быть товаром.

2. Это вид стоимости нового объекта недвижимости с идентичными функциональными свойствами, но с использованием современных материалов, конструкция и оборудования.

3. Оценка удобств (неудобств), негативных факторов, сопутствующих данному объекту недвижимости.

4. Вид стоимости объекта недвижимости, который рассчитывается на основе рыночной стоимости для кредитования.

5. Это стоимость при вынужденной продаже; она идентична рыночной стоимости, но ограничена сроками проведения оценки, маркетинговых исследований и продвижения на рынок, которые необходимы для получения наилучшей цены.

6. Цикл жизни объекта недвижимости, при котором происходит уменьшение спроса на недвижимость, уменьшение прибыли, спад производства в отрасли и т.д.

7. Какой процесс происходит с ценами на недвижимость с течением времени и является результатом действия экономических и социальных сил – как общих, так и специфических?

8. Это стоимость воспроизводства объекта недвижимости, т.е. сумма издержек на строительство точной копии оцениваемого объекта.

9. Это количество данного товара или услуг, находящееся на рынке платежеспособных покупателей.

10. Стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены в будущем от владения недвижимостью.

11. Цикл жизни объекта недвижимости период возрождения рыночного спроса, формирование района и т.п.

12. Принцип, когда стоимость объекта недвижимости зависит от качества его местоположения, близости к экономической среде и инфраструктуре и т.п.

13. Это вид стоимости недвижимости для специфического потребителя, максимальная сумма, которую можно получить от продолжения владения и последующей продажи имущества.

14. Максимальная стоимость образуется тогда, когда архитектура, уровень удобств и характер использования объекта соответствуют потребностям и ожиданиям рынка.

15. Это свойство недвижимости, которое возникает при его оценке и отражает ограниченность предложения.

16. Что является основанием для проведения оценки объекта между оценщиком и заказчиком?

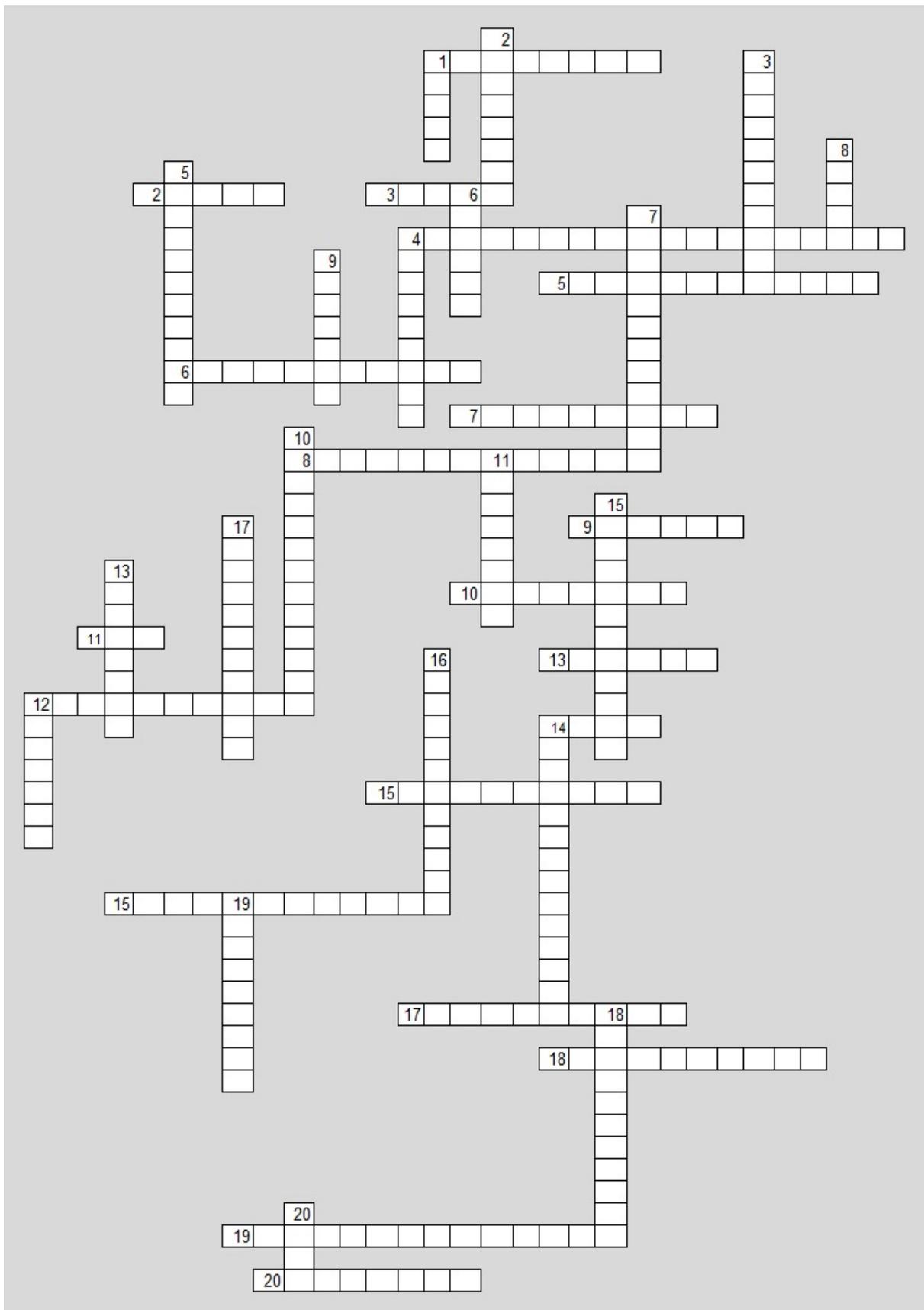
17. Стоимость недвижимости непрерывно изменяется во времени. Изменению подвержен как сам объект недвижимости, так и внешние условия.

18. Что должен подготовить оценщик на завершающем этапе оценки недвижимости?

19. Специалист, имеющий документ о профессиональном образовании и, как правило, являющийся членом профессионального сообщества, выполняющий функции консультанта по сделкам с недвижимостью: купле, продаже, сдаче в аренду, залоговым операциям.

20. Это мера обмена товар-деньги; экономическое понятие общественных отношений между продавцом и покупателем в процессе обмена товара.

Кроссворд № 2. Общая теория оценки недвижимости



Вопросы по горизонтали:

1. Какую стоимость отражает полученная скорректированная стоимость аналога?
2. Не более сколько месяцев может пройти с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты, чтобы итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, могла быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки? (Ответ запишите словом. Например, восемь)
3. К какому типу недвижимости относят квартиры, дома индивидуальной застройки, дачи?
4. Это принцип сравнительного подхода, согласно которому для любого типа землепользования существует оптимальное сочетание различных факторов производства, обеспечивающее получение максимальной стоимости земли.
5. К какому типу недвижимости относят офисы, банки, бизнес-центры, торговые объекты?
6. Какой метод является наиболее правильным приемом при определении итоговой величины стоимости объекта?
7. Какой принцип сравнительного подхода означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой?
8. К какому типу недвижимости относят санатории, дома отдыха, больницы?
9. Какой метод сравнения применяют, если удастся найти близкий или практически идентичный аналог?
10. На каком рынке возможно провести оценку сравнительным подходом?
11. Сколько принципов оценки включает в себя сравнительный подход? Ответ запишите словом(Например, два)
12. Каким не должен быть объект при оценке сравнительным подходом?
13. Какая мера измерения используется при характеристике удаленности объекта от какой-либо точки «притяжения»?
14. Какая единица площади принимается в расчёт при оценке недвижимости?
15. Каковой в итоге оценки по величине будет стоимость объекта при определении наиболее эффективного использования объекта оценки?
16. Термин, который обозначает определение места того или иного явления, объекта по условным параметрам, его классифицирующая индивидуальная характеристика в соответствующей категории (зачастую с услов-

ной относительной оценкой и указанием первичного значения и места в системе – через сопоставление с другими составляющими её аналогичными единицами).

17. Экспертный как называется метод определения поправки за контроль, который основывается на основе субъективного мнения оценщика?

18. Это коэффициент, отражающий статистическую взаимосвязь двух или нескольких случайных величин (либо величин, которые можно с некоторой допустимой степенью точности считать таковыми)

19. Как называется метод определения поправки за контроль, который подразумевает изучение и обобщение информации о реально проданных объектах за определенный период?

20. Что должен соблюдать оценщик в процессе всей оценки сравнительным подходом?

Вопросы по вертикали:

1. В какой валюте согласно ФСО должна быть выражена итоговая величина стоимости объекта оценки?

2. Что необходимо учесть, ведь аналог всегда старше оцениваемого объекта?

3. Что должен содержать отчет об оценке, если оценщик не может использовать сравнительный подход при оценке, причиной чего является уникальность имущества?

4. То, на чём основывается сравнительный подход?

5. Это фаза экономического развития предприятия, которая определяет распределение чистой прибыли на дивидендные выплаты и затраты, связанные с развитием предприятия.

6. Это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам другой объект, цена которого (стоимость акций) известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

7. К какому типу недвижимости относят производственные здания, складские помещения?

8. Фактор, образующийся при большой потребности покупателей в объекте недвижимости; относится к одному из принципов сравнительного подхода

9. Какие данные во времени сравнительный подход не принимает в расчет, если он основан на прошлых событиях?

10. ... (?) подход- это совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

11. Какая стоимость объекта оценки, полученная сравнительным подходом может быть определена либо как простая средняя по аналогам, либо как средняя взвешенная?

12. Что должно быть описано оценщиком, если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом?

13. Что использует оценщик в ходе оценки для установления различий между оцениваемым объектом и аналогами?

14. Это коэффициент, показывающий соотношение между ценой оцениваемого объекта и каким-либо его показателем, характеризующим результаты производственной и финансовой деятельности.

15. Какая характеристика района, в котором находится объект учитывается при сравнении с аналогом по местоположению?

16. Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), то какую информацию оценщик должен указать в отчете, которая несёт информацию об осведомлённости и профессиональности привлечённых экспертов?

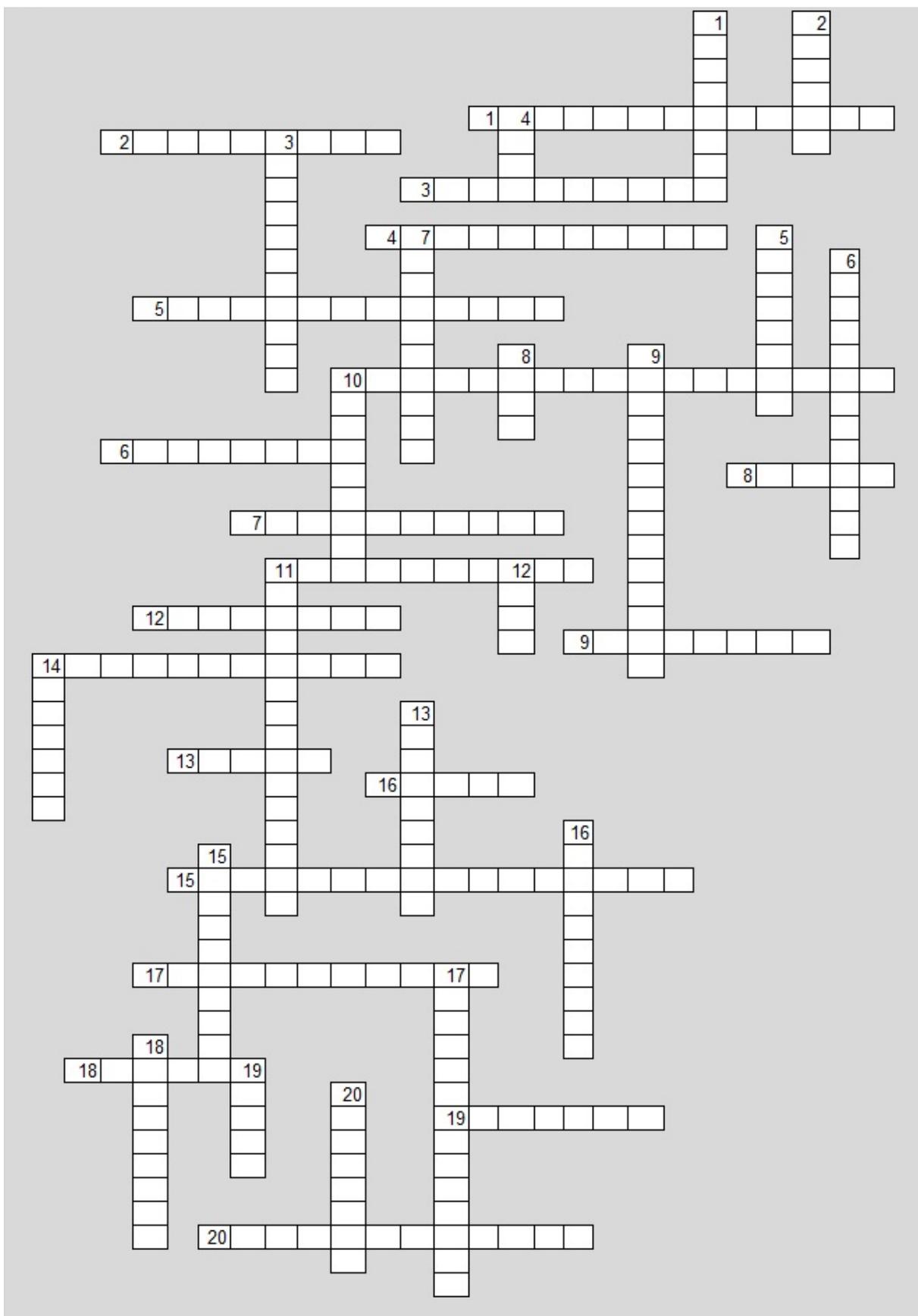
17. Фактор, образующийся при перенасыщении рынка схожими товарами; относится к одному из принципов сравнительного подхода.

18. Как называется метод определения поправки за контроль, который основан на нормативно-правовых актах, Федеральных законах и другой нормативно-правовой базе по оценке недвижимости?

19. Это статистический метод исследования взаимосвязи аналогов с объектом оценки.

20. Как называется единица выражения параметров объекта в процессе оценки?

Кроссворд № 3. Основы инвестиционной деятельности



Вопросы по горизонтали:

1. При экономической оценке инвестиционных проектов зачастую допускаются некоторые ошибки. Формулирование (...?) об эффективности проекта до получения реально обоснованных анализов и заключений. Вставьте пропущенное слово.

2. Чистая текущая (...?) доходов – отражает реальный прирост активов от реализации оцениваемого проекта, однако показатель существенно зависит от применяемой ставки дисконтирования и не учитывает затраты на проект. Вставьте пропущенное слово.

3. Процесс приобретения недвижимости с целью её перепродажи и получения прибыли?

4. Недвижимость как инвестиционный инструмент трудно реализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Это связано с тем, что покупка недвижимости связана с крупными затратами, а покупатель, как правило, не имеет доступа к альтернативным источникам финансирования, кроме того, недвижимость имеет фиксированное местоположение, поэтому предложение не может быстро адаптироваться к потребностям рынка. О каком параметре идёт речь?

5. Какие параметры объекта выражены во внешних и внутренних факторах, отражающих спрос на объект недвижимости?

6. Инвестирование – длительный процесс отдачи вложенных денежных средств. Какой принцип лежит в основе процесса инвестирования?

7. Какие параметры объекта выражены в текущих или будущих характеристиках недвижимости, соответствующих ее наибольшей привлекательности для потребителей, выраженных в местоположении объекта и его свойствами?

8. Что подразумевает получить инвестор в процессе инвестирования денежных средств в недвижимость?

9. При экономической оценке инвестиционных проектов зачастую допускаются некоторые ошибки. Это такой настрой относительно цен продаж и уровня арендной платы, которые не всегда соответствуют реальности.

10. Инвестиционная (...?) – одно из основных свойств любого объекта инвестиций.

11. (...?) объекта, а именно имеющая платежеспособный спрос способность удовлетворять конкретные потребности – это один из факторов уровня инвестиционной привлекательности.

12. Инвестиции в недвижимость обладают потенциалом (...?), так как операции с недвижимостью имеют перспективную ценность, т. е. они дают большую отдачу со временем. Вставьте пропущенное слово.

13. Реальный прирост чего от приобретения собственности необходимо рассчитать при вложении в недвижимость?

14. Что обеспечивается относительно вложенных денежных средств в недвижимость? Ведь в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить.

15. (...?) ставка доходности – рассчитывается по проектам, предполагающим распределение затрат по годам. Поэтому свободные средства, предназначенные для вложения в основной проект, в последующие годы можно временно инвестировать в другие проекты, отвечающие условиям безопасности и ликвидности. Вставьте пропущенное слово.

16. Какая недвижимость является наиболее привлекательной для инвесторов?

17. При экономической оценке инвестиционных проектов зачастую допускаются некоторые ошибки. Например, неспособность учитывать динамику спроса и предложения, а также (...?) на рынке. Вставьте пропущенное слово.

18. При экономической оценке инвестиционных проектов зачастую допускаются некоторые ошибки. Например, недостаточный (...?) рынка при расчетах доходности? Вставьте пропущенное слово.

19. Для дальнейшего развития рынка недвижимости необходима тесная взаимосвязь с финансовым рынком, прежде всего, через (...?) Вставьте пропущенное слово.

20. Сроки создания (строительства) зданий и сооружений могут достигать нескольких лет, кроме этого, по срокам службы здания и сооружения являются наиболее долговечными объектами, создаваемыми человеком. О какой особенности идет речь, которая привлекает инвесторов?

Вопросы по вертикали:

1. При инвестировании существуют факторы среды объекта недвижимости. Эта среда объекта характеризует не только права собственности на недвижимость, но и права, связанные с ее созданием или использованием. О какой среде идет речь?

2. Если спрос на недвижимость резко увеличивается, дополнительное предложение не может быть обеспечено быстро. При снижении спроса избыточное предложение также не может быть поглощено рынком быстро. Какое соотношение должно в идеале охраняться на рынке недвижимости между спросом и предложением?

3. Период (...?) проекта – информирует о временном периоде, необходимым для выбора вложенных средств, но не учитывает динамику доходов в последующий период. Вставьте пропущенное слово.

4. Что пытаются минимизировать инвесторы при вложении денежных средств?

5. Лицо или организация (в том числе компания, государство и т. д.), совершающее связанные с риском вложения капитала, направленные на последующее получение прибыли (инвестиции). О ком идет речь?

6. (...?) экономики -это один из факторов уровня инвестиционной привлекательности.

7. Это процесс обмена свободных ресурсов на право собственности на доходные и ликвидные активы.

8. Какая величина на объект недвижимости – как единицы инвестирования относительно высокая? По этой причине круг ее покупателей ограничен.

9. Индекс (...?) проекта – отражает величину чистого приведенного дохода, получаемого на единицу затрат на проект. Показатель зависит от ставки дисконтирования, т. е. испытывает субъективное влияние. Вставьте пропущенное слово.

10. (...?) роста и ожидаемый уровень ликвидности рынка- это один из факторов уровня инвестиционной привлекательности.

11. Эмоциональная привязанность к месту или к ситуации может существенно повлиять на равновесие на рынке. О каком факторе идёт речь?

12. Что необходимо определить потенциальному собственнику? Это время, требуемое для возврата первоначально инвестированной суммы.

13. Что происходит с инвестиционными затратами в связи с неправильным расчетом расходов на эксплуатацию, исключением оплаты консультантов и прочих косвенных расходов?

14. Какой класс населения выступает основным заказчиком инвестиционных услуг при строительстве и покупке жилых домов, квартир, дач и т. д.?

15. Внутренняя ставка (...?) проекта – отражает запас "прочности" проекта, так как по экономическому содержанию это ставка дисконтирования, уравнивающая приведенные доходы с расходами на проект. Вставьте пропущенное слово.

16. Ставка доходности (...?) менеджмента – предполагает, что доходы, получаемые от проекта, могут быть инвестированы в несколько проектов, имеющих разный уровень прибыльности. Вставьте пропущенное слово.

17. Это рискованное вложение капитала с целью получения дохода.

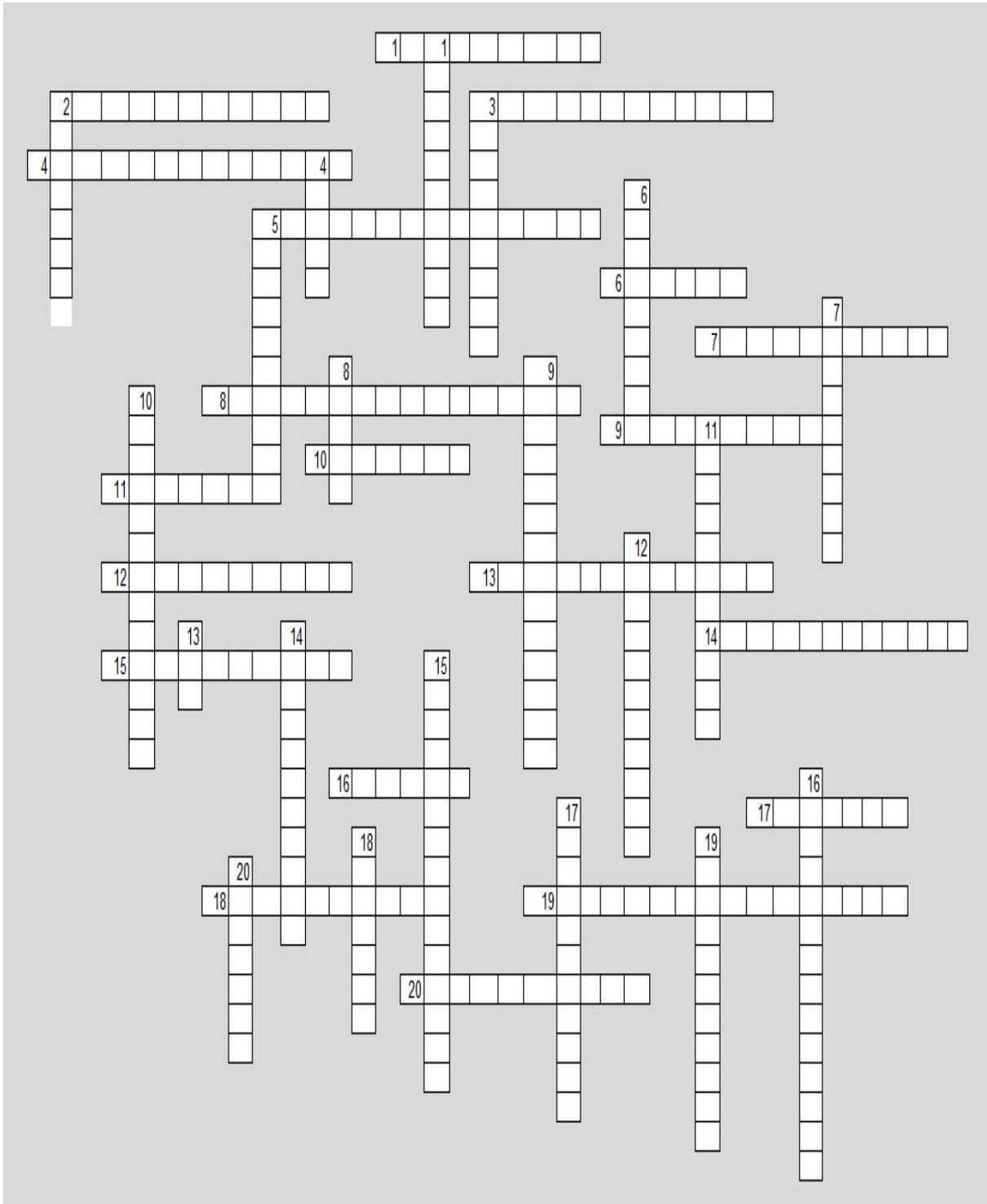
18. Прирост какого капитала инвестора происходит по причине постоянного увеличения рыночных цен на недвижимость?

19. Вложение в какой вид недвижимости является самым рискованным?

20. Недвижимость обладает значительной степенью устойчивости по отношению к (...?). Вследствие этой особенности инвестиции в недвижимость считаются эффективным способом защиты инвестора от (...?) и диверсификации инвестиционного портфелям (при оптимальном сочетании доходности и риска). Причем в отношении защиты от (...?) необходимо отметить, что недвижимость (и в большей мере – доходная недвижимость) может служить лучшей страховкой от (...?) по сравнению, например, с ценными бумагами. Какое слово пропущено в тексте?

Тема 10. Виды износа

Кроссворд № 1



Вопросы по горизонтали:

1. Метод, предполагающий разбивку износа на три составляющих: физический износ, функциональный износ и внешний износ – это метод (...).

2. Паспорт, в котором содержатся сведения об имеющемся износе у объектов недвижимости.

3. Ремонт, который сопровождается превращением здания в отвечающее современным требованиям технической и функциональной эксплуатации сооружение.

4. Изменение параметров объекта капитального строительства, его частей, в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

5. Износ, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям.

6. Состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеют износ более допустимого, основные несущие конструкции которого сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям – это (...) состояние здания.

7. Комплекс мероприятий, направленный на предотвращение последующих разрушений и достижение оптимальных условий продолжительного сохранения памятников материальной культуры.

8. Стоимость строительства в текущих ценах точной копии здания, с использованием таких же материалов, дизайна и с тем же качеством работ – это стоимость (...).

9. Позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам, например, отсутствие приборов учета потребленной энергии, отсутствие приборов противопожарной безопасности – это (...), требующие модернизации.

10. Отделка потолков этим материалом относится к функциональному износу.

11. Износ, который бывает только неустранимым.

12. Износ конструкций здания – это (...) износ.

13. Износ, устранение которого невозможно или экономически нецелесообразно называется (...) износом.

14. Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения – это?

15. Износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

16. Нежелательный (...) в стене комнаты – функциональный износ.

17. Единица измерения износа.

18. Для полносборных, кирпичных и каменных зданий процент физического износа, равный (...) процентам, позволяет считать здание аварийным.

19. Внешний износ – износ, возникающий в результате (...) изменения экономической, политической, экологической обстановки, внешней по отношению к объекту.

20. Период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни – (...) срок экономической жизни.

Вопросы по вертикали:

1. При оценке объектов недвижимости, для (...) подхода рассчитывается величина износа.

2. Наличие её в стене зданий считается физическим износом.

3. Второе название функционального износа.

4. Он бывает физический, внешний и функциональный.

5. Неустранимый (...) износ – связан с устареванием основных конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен.

6. При признании дома аварийным должно проводиться немедленное (...) граждан.

7. Состояние несущих конструкций здания, при котором конструкции или их часть вследствие естественного износа и внешних воздействий имеют сверхнормативные деформации и повреждения, потеряли расчетную прочность и без принятых мер по укреплению представляют опасность для проживающих.

8. Экономическая жизнь здания определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит (...).

9. Позиции или элементы сооружения, которые либо не соответствуют современным стандартам, либо имеют ценность только для текущего пользователя – это ...?

10. Второе название внешнего износа.

11. Функциональный износ – несоответствие параметров объекта (...) требованиям.

12. Износ, который включает в себя физический, функциональный и внешний износы – это общий (...) износ.

13. Сколько основных видов износа для зданий и сооружений?

14. Процесс перенесения по частям стоимости основных средств и

нематериальных активов по мере их физического или морального износа на стоимость производимой продукции (работ, услуг).

15. Период времени, прошедший с ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки – это (...) возраст.

16. Неустранимый физический износ связан с устареванием основных (...) элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен.

17. (...) возраст – рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

18. Лицо, обладающее специальными знаниями, привлекаемое для проведения экспертизы.

19. Комплекс значительных работ по улучшению состояния зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, техники и оборудования – это (...) ремонт.

20. Под физическим износом здания или сооружения подразумевается физическое устаревание объекта или его (...).

Тест № 1

1. Какой вид износа НЕ относится к зданиям и сооружениям, как к объектам оценки?

- а) функциональный;
- б) внешний;
- в) коррозионный;
- г) физический.

2. Что понимается под устранимым износом?

а) износ, устранение которого невозможно или экономически нецелесообразно;

б) износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

в) износ, который не подлежит устранению в силу конструктивных особенностей здания или сооружения;

г) износ, устранение которого приведет к повышению стоимости объекта.

3. Что понимается под неустранимым износом?

а) износ, устранение которого невозможно или экономически нецелесообразно;

б) износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

в) износ, который не подлежит устранению в силу конструктивных особенностей здания или сооружения;

г) износ, устранение которого приведет к повышению стоимости объекта.

4. Какие виды износов зданий и сооружений бывают как устранимыми, так и неустралимыми?

а) функциональный;

б) внешний;

в) коррозионный;

г) физический.

5. Что понимается под физическим износом?

а) физическое устаревание объекта или его дефекты;

б) разрушение металлических конструкций в результате химического или физико-химического взаимодействия с окружающей средой;

в) несоответствие параметров объекта современным требованиям;

г) износ, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки, внешней по отношению к объекту.

6. Что понимается под моральным износом?

а) физическое устаревание объекта или его дефекты;

б) разрушение металлических конструкций в результате химического или физико-химического взаимодействия с окружающей средой;

в) несоответствие параметров объекта современным требованиям;

г) износ, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки, внешней по отношению к объекту.

7. Что понимается под внешним износом?

а) физическое устаревание объекта или его дефекты;

б) разрушение металлических конструкций в результате химического или физико-химического взаимодействия с окружающей средой;

в) несоответствие параметров объекта современным требованиям;

г) износ, возникающий в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки, внешней по отношению к объекту.

8. Какое утверждение описывает устранимый физический износ?

а) износ представляет собой затраты на ремонт зданий, необходимый для эффективного использования зданий и оправданный с экономической точки зрения;

б) связан с устареванием основных конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен;

в) проявляется в снижении стоимости объекта по сравнению со стоимостью нового строительства за счет модернизации, улучшений, добавлений;

г) данный вид износа связан со снижением стоимости из-за несоответствия строительных материалов, конструктивных и планировочных решений, современным требованиям, устранение, которого нецелесообразно с экономической точки зрения.

9. Какое утверждение описывает неустранимый физический износ?

а) данный вид износа связан со снижением стоимости из-за несоответствия строительных материалов, конструктивных и планировочных решений, современным требованиям, устранение, которого нецелесообразно с экономической точки зрения;

б) износ представляет собой затраты на ремонт зданий, необходимый для эффективного использования зданий и оправданный с экономической точки зрения;

в) связан с устареванием основных конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен;

г) проявляется в снижении стоимости объекта по сравнению со стоимостью нового строительства за счет модернизации, улучшений, добавлений.

10. Какое утверждение описывает устранимый моральный износ?

а) износ представляет собой затраты на ремонт зданий, необходимый для эффективного использования зданий и оправданный с экономической точки зрения;

б) связан с устареванием основных конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен;

в) проявляется в снижении стоимости объекта по сравнению со стоимостью нового строительства за счет модернизации, улучшений, добавлений;

г) данный вид износа связан со снижением стоимости из-за несоответствия строительных материалов, конструктивных и планировочных решений, современным требованиям, устранение, которого нецелесообразно с экономической точки зрения.

11. Какое утверждение описывает неустранимый моральный износ?

а) данный вид износа связан со снижением стоимости из-за несоответствия строительных материалов, конструктивных и планировочных решений, современным требованиям, устранение, которого нецелесообразно с экономической точки зрения;

б) износ представляет собой затраты на ремонт зданий, необходимый для эффективного использования зданий и оправданный с экономической точки зрения;

в) связан с устареванием основных конструктивных элементов, ремонт которых невозможен или экономически нецелесообразен;

г) проявляется в снижении стоимости объекта по сравнению со стоимостью нового строительства за счет модернизации, улучшений, добавлений.

12. Из ниже перечисленного выберите пример, относящийся к физическому устранимому износу.

а) трещина в стене;

б) износ плит перекрытия;

в) смежные комнаты в квартире;

г) побеленные потолки;

д) износ фундаментов.

13. Из ниже перечисленного выберите пример, относящийся к физическому неустранимому износу.

а) трещина в стене;

б) износ плит перекрытия;

в) смежные комнаты в квартире;

г) побеленные потолки;

д) отслаивание штукатурки.

14. Из ниже перечисленного выберите пример, относящийся к функциональному устранимому износу.

а) трещина в стене;

б) износ плит перекрытия;

в) смежные комнаты в квартире;

г) побеленные потолки;

д) наличие нежелательного запаха в комнате.

15. Из ниже перечисленного выберите пример, относящийся к функциональному неустранимому износу.

а) трещина в стене;

б) износ плит перекрытия;

- в) смежные комнаты в квартире;
- г) побеленные потолки;
- д) железная дорога поблизости.

16. Из ниже перечисленного выберите пример, относящийся к внешнему износу.

- а) наличие нежелательного алькова в комнате;
- б) износ плит перекрытия;
- в) смежные комнаты в квартире;
- г) побеленные потолки;
- д) железнодорожные линии поблизости.

17. При оценке объектов недвижимости, для какого подхода рассчитывается величина износа?

- а) затратного;
- б) сравнительного;
- в) доходного.

18. Стоимость строительства в текущих ценах точной копии здания, с использованием таких же материалов, дизайна и с тем же качеством работ – это ...?

- а) стоимость замещения;
- б) стоимость строительства;
- в) стоимость воспроизводства.

19. Проведение расчетов какого вида износа подразумевает:

- 1) составление дефектной ведомости по износу объектов в целом или износу каких-либо его составных элементов;
 - 2) составление сметы на устранение и проведение ремонтов;
 - 3) сопоставление затрат на проведение ремонтных работ с потенциальным доходом, который ожидается к получению после проведения ремонта.
- а) физического;
 - б) функционального;
 - в) внешнего.

20. В рамках функционального износа, недостатки, требующие модернизации – это ...?

- а) позиции или элементы сооружения, которые либо не соответствуют современным стандартам, либо имеют ценность только для текущего пользователя;
- б) позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам, например деревянные окна, отсутствие

приборов учета потребленной энергии, отсутствие приборов противопожарной безопасности;

в) позиции или элементы сооружения, которые имеют ценность только для текущего пользователя.

21. Позиции или элементы сооружения, которые либо не соответствуют современным стандартам, либо имеют ценность только для текущего пользователя – это ...?

- а) сверхулучшения;
- б) недостатки, требующие модернизации;
- в) функциональный износ.

22. К какому виду износа относится внешний износ?

- а) устранимый;
- б) неустранимый;
- в) бывает как устранимый, так и неустранимый.

23. Как называется износ, который включает в себя физический, функциональный и внешний износы?

- а) суммарный;
- б) общий накопленный;
- в) полный.

24. Процесс перенесения по частям стоимости основных средств и нематериальных активов по мере их физического или морального износа на стоимость производимой продукции (работ, услуг) – это ...?

- а) амортизация;
- б) замещение;
- в) восстановление.

25. Выберите основные способы расчета износа объектов недвижимости.

- а) метод срока жизни;
- б) метод разбиения на виды износа;
- в) метод полной восстановительной стоимости;
- г) метод замещения.

26. Для полносборных, кирпичных и каменных зданий какой процент физического износа позволяет считать здание ветхим?

- а) свыше 50%;
- б) свыше 65%;
- в) свыше 70%;
- г) свыше 90%

27. Какой процент физического износа позволяет считать деревянное здание ветхим?

- а) свыше 50%;
- б) свыше 65%;
- в) свыше 70%;
- г) свыше 90%.

28. Период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.) – это ...?

- а) эффективный возраст;
- б) хронологический возраст;
- в) экономическая жизнь здания;
- г) физическая жизнь здания;
- д) оставшийся срок экономической жизни.

29. Период времени, прошедший с ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки – это ...?

- а) эффективный возраст;
- б) хронологический возраст;
- в) экономическая жизнь здания;
- г) физическая жизнь здания;
- д) оставшийся срок экономической жизни.

30. Этот термин определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта. О каком термине идет речь?

- а) эффективный возраст;
- б) хронологический возраст;
- в) экономическая жизнь здания;
- г) физическая жизнь здания;
- д) оставшийся срок экономической жизни.

31. Период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни

- а) эффективный возраст;
- б) хронологический возраст;
- в) экономическая жизнь здания;
- г) физическая жизнь здания;
- д) оставшийся срок экономической жизни.

32. Он(она) рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

- а) эффективный возраст;
- б) экономическая жизнь здания;
- в) физическая жизнь здания.
- г) оставшийся срок экономической жизни.

33. Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что ...?

- а) эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания;
- б) эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к оставшемуся сроку экономической жизни здания;
- в) эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к экономической жизни здания;

34. Эффективный возраст определяется ...?

- а) проектной документацией;
- б) экспертом, на основе технического состояния элементов или здания в целом;
- в) расчетными формулами по СНиП.

35. Кем утверждаются критерии и технические условия отнесения жилых домов (жилых помещений) к категории ветхих или аварийных?

- а) для каждого субъекта федерации определяется региональными органами власти;
- б) государственным комитетом РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу;
- в) некоммерческими экспертными организациями.

36. Выберите подходящие ответы. Какие жилые дома (жилые помещения) признаются непригодными для проживания?

- а) находящиеся в ветхом состоянии;
- б) находящиеся в аварийном состоянии;
- в) в которых выявлено вредное воздействие факторов среды обитания.

37. Для чего в городскую межведомственную комиссию предоставляется следующий перечень документов:

– копия технического паспорта жилого дома (жилого помещения), выданная организацией технической инвентаризации, с указанием степени износа основных конструктивных элементов и дома в целом либо отдельного помещения, а также остаточной стоимости этого дома либо отдельного помещения (на день обращения в комиссию);

– соответствующие планы и разрезы помещений, подготовленные организацией технической инвентаризации;

– акты проведенных за последние 3 года собственником либо уполномоченным собственника общих осмотров жилого дома (жилого помещения) с указанием видов и объемов ремонтных работ, выполненных за этот период;

– заключение органа государственной санитарно-эпидемиологической службы;

– заключение органа государственной противопожарной службы;

– заявления, письма, жалобы граждан на неудовлетворительные условия проживания.

а) для признания дома ветхим;

б) для признания дома аварийным;

в) для признания дома подлежащим сносу.

38. Какие меры должны быть приняты при признании дома аварийным?

а) срочный ремонт основных несущих конструкций;

б) немедленное отселение граждан;

в) занесение дома в региональную программу капитального ремонта.

39. Какие из перечисленных методов относятся к методам определения внешнего износа?

а) расчет на основе жизненного цикла объекта недвижимости;

б) разбивка на микро- и макроэкономические составляющие;

в) расчет на основе загрузки производственных мощностей;

г) расчет на основе инвестиционной привлекательности.

40. Как используется общий накопленный износ при оценке объектов недвижимости?

а) вычитается из рыночной стоимости для определения стоимости по затратному подходу;

б) вычитается из восстановительной стоимости для определения стоимости по затратному подходу;

в) прибавляется к стоимости восстановления объекта недвижимости.

По горизонтали:

1. строительства
2. физический
4. жилая
5. обременение
8. благо
10. закрытия
11. устранимый
12. сервитут
13. управление
14. проектирования
15. долговечность
22. износ
23. создание
25. аварийный
26. земля
27. производственные
29. коммерческая
31. три
33. внешний
37. операционная

По вертикали:

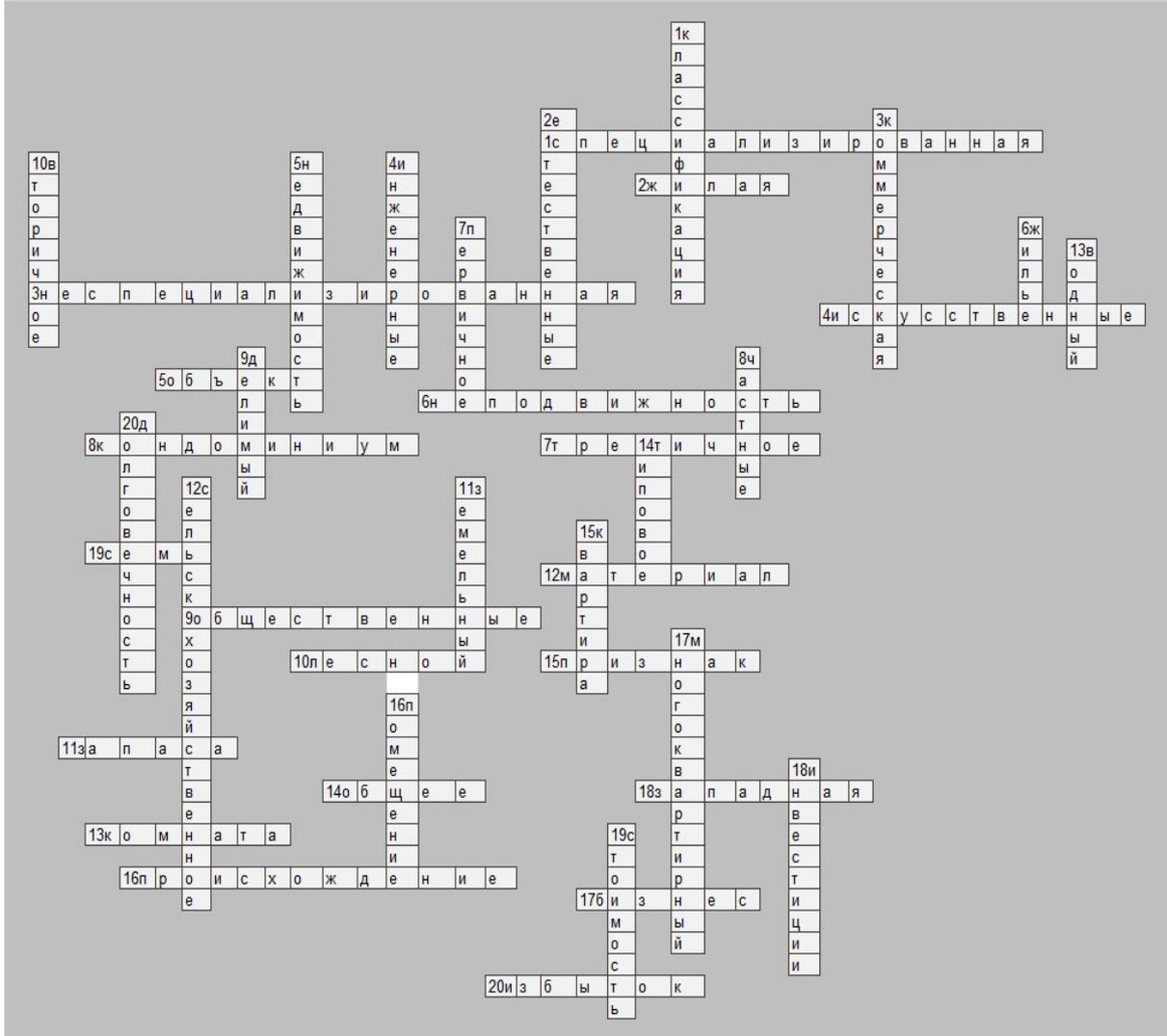
3. жизненный
6. эксплуатации
7. пять
9. эффективный
16. имущество
17. фактический
18. амортизация
19. моральный
20. предпроектная
21. замена
22. инвестиции
24. недвижимое
28. непроизводственные
30. материальность
32. инвестиционная
34. неустрашимый
35. неподвижность
36. специализированная
38. неспециализированная
39. реконструкция

Ответы на тест № 1.

- | | |
|--------|--------|
| 1. А. | 21. Г. |
| 2. В. | 22. Г. |
| 3. А. | 23. Г. |
| 4. Б. | 24. В. |
| 5. А. | 25. А. |
| 6. Б. | 26. Д. |
| 7. Г. | 27. А. |
| 8. Б. | 28. А. |
| 9. А. | 29. Б. |
| 10. Б. | 30. А. |
| 11. В. | 31. В. |
| 12. Г. | 32. Б. |
| 13. А. | 33. Г. |
| 14. А. | 34. А. |
| 15. А. | 35. Б. |
| 16. Г. | 36. Б. |
| 17. Б. | 37. Б. |
| 18. Г. | 38. Г. |
| 19. Г. | 39. Б. |
| 20. В. | 40. А. |

Тема 2. Виды недвижимости. Классификация объектов недвижимости

Ответы на кроссворд № 1

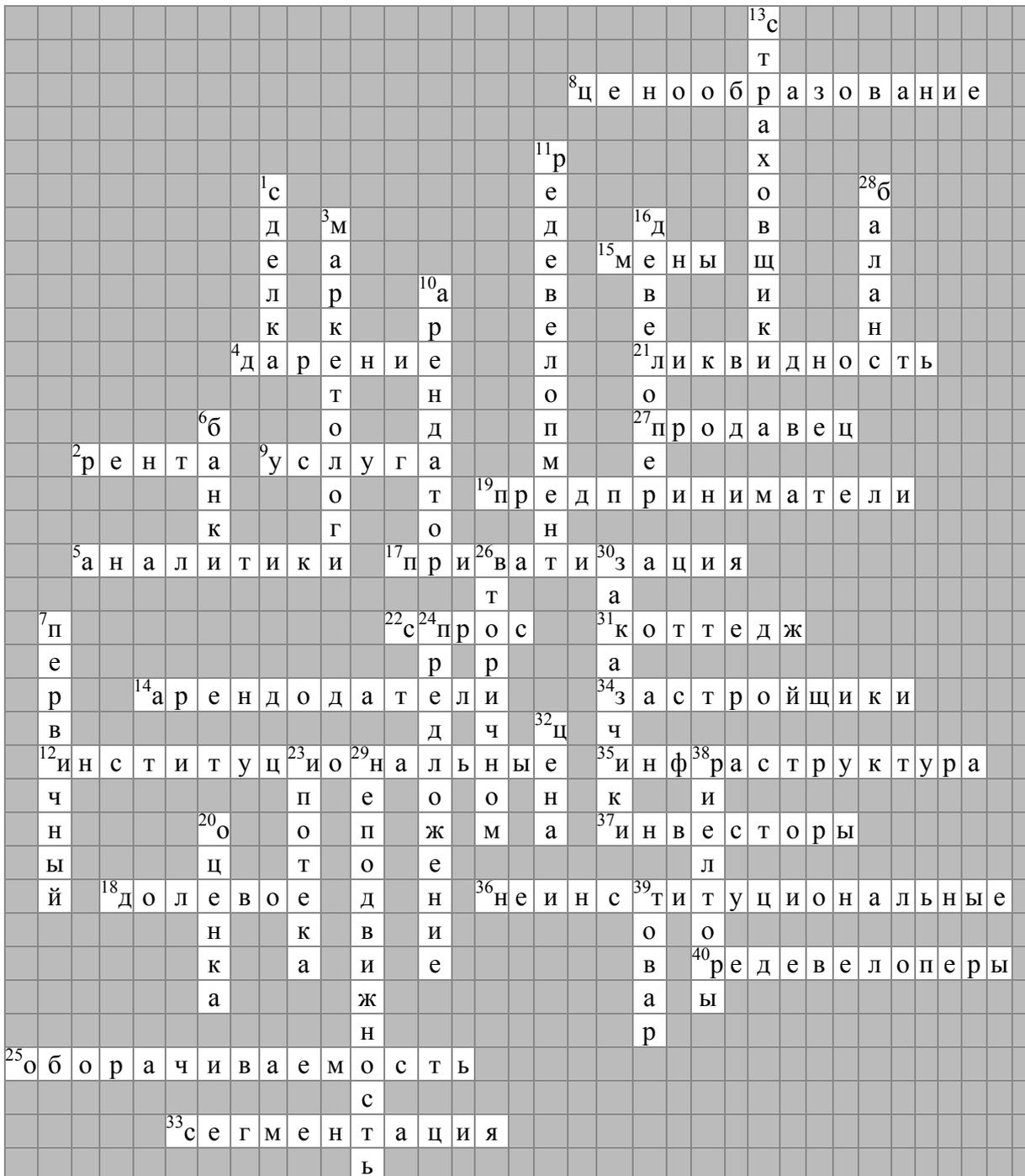


Ответы на тест № 1

- | | |
|--------|--------|
| 1. А. | 11. Г. |
| 2. Б. | 12. А. |
| 3. В. | 13. Б. |
| 4. Г. | 14. В. |
| 5. А. | 15. Г. |
| 6. Б. | 16. А. |
| 7. В. | 17. Б. |
| 8. Г. | 18. В. |
| 9. А. | 19. Г. |
| 10. Г. | 20. А. |

Тема 3. Рынок недвижимости и его особенности

Ответы на кроссворд № 1



По горизонтали:

2. рента
4. дарение
5. аналитики
8. ценообразование

По вертикали:

1. сделка
3. маркетинг
6. банки
7. первичный

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| 9. услуга | 10. арендатор |
| 12. институциональные | 11. редевелопмент |
| 14. арендодатели | 13. страховщики |
| 15. мены | 16. девелопер |
| 17. приватизация | 20. оценка |
| 18. доленое | 23. ипотека |
| 19. предприниматели | 24. предложение |
| 21. ликвидность | 26. вторичном |
| 22. спрос | 28. баланс |
| 25. оборачиваемость | 29. неподвижность |
| 27. продавец | 30. заказчики |
| 31. коттедж | 32. цена |
| 33. сегментация | 38. риелторы |
| 34. застройщики | 39. товар |
| 35. инфраструктура | |
| 36. неинституциональные | |
| 37. инвесторы | |
| 40. редевелоперы | |

- | | |
|-------------------|------------------|
| 9. многосторонняя | 5. конкурс |
| 11. технический | 6. рента |
| 12. страхование | 7. постоянная |
| 14. безвозмездная | 10. приватизация |
| 15. завещание | 13. наследование |
| 16. свидетельство | 19. тендер |
| 17. кондоминиум | 20. реквизиция |
| 18. реверсия | 21. сделка |
| 24. доверенность | 22. кредитный |
| 25. нотариус | 23. найм |
| 27. лизинг | 26. договор |
| 28. конфискация | 31. преамбула |
| 29. оспоримая | 33. займ |
| 30. ипотека | 34. арендатор |
| 32. субаренда | 36. застройщик |
| 33. залога | |
| 35. ничтожная | |
| 37. аренда | |
| 38. подрядчик | |

Ответы на тест №1

- | | |
|--|----------------------|
| 1. г. | 18. б, г. |
| 2. а, б. | 19. а. |
| 3. 1. Изменение собственника:
купля-продажа, мена, рента, приватизация. | 20. а. |
| 2. Изменение права пользования и владения: аренда, ипотека, лизинг. | 21. в. |
| 4. а. | 22. д. |
| 5. а. | 23. в, г. |
| | 24. ж, б, г, а, д, в |
| 6. а. | 25. в. |
| 7. в. | 26. б. |
| 8. в. | 27. а, в. |
| 9. г. | 28. в. |
| 10. в. | 29. а. |
| 11. г. | 30. а. |
| 12. б. | 31. б, в. |
| 13. б. | 32. в. |
| 14. а, в. | 33. а. |
| 15. а, в. | 34. б. |
| 16. в. | 35. в. |
| 17. а, б, г. | 36. в. |
| | 37. а. |
| | 38. в. |
| | 39. в. |
| | 40. б. |

12. закон
13. постановление
15. комиссия
16. материалы
17. экспертиза
19. объект
20. субъект
25. органы
26. нарушение
29. заключение
30. состав
31. ответственность
34. охрана
35. гидросфера
38. токсичность
4. пестициды
7. принцип
8. государство
9. должностное
10. добавка
14. документ
18. взыскание
21. лицензия
22. системы
23. метод
24. права
27. власть
28. задачи
32. полномочия
33. техника
36. вид
37. экология
39. опасность
40. эксперт

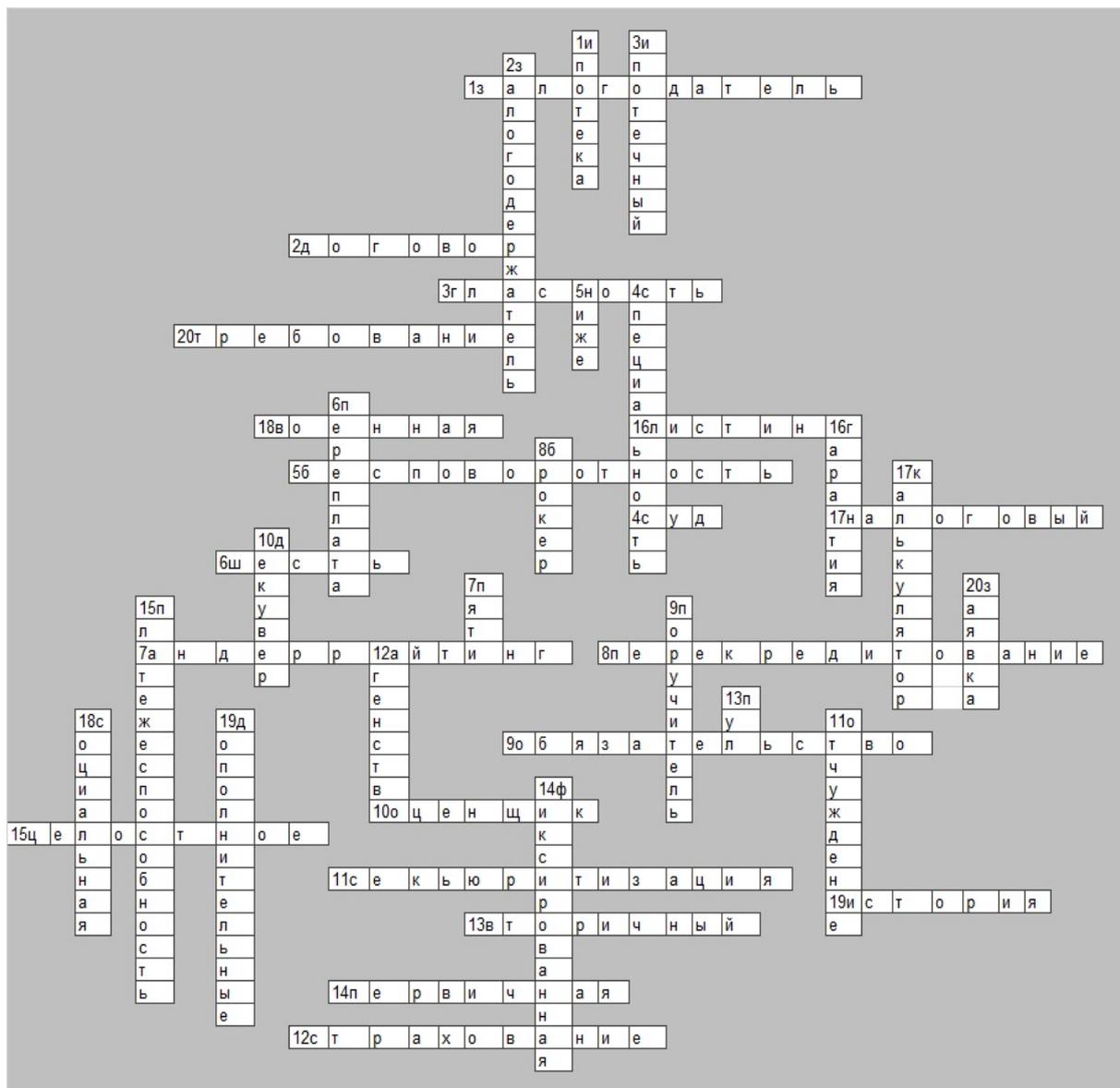
Тема 6. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости

Ответ на тест №1

- | | |
|-------------|--------|
| 1. a, b, d. | 18. e. |
| 2. b. | 19. c. |
| 3. c. | 20. a. |
| 4. a. | 21. b. |
| 5. b. | 22. d. |
| 6. c. | 23. a. |
| 7. c. | 24. b. |
| 8. a. | 25. d. |
| 9. a. | 26. a. |
| 10. a, c. | 27. c. |
| 11. f. | 28. c. |
| 12. a. | 29. b. |
| 13. c. | 30. a. |
| 14. a. | 31. c. |
| 15. d. | 32. a. |
| 16. a. | 33. b. |
| 17. c. | 34. b. |
| | 35. c. |

Тема 7. Как получить ипотечный кредит на покупку квартиры

Ответы на кроссворд № 1

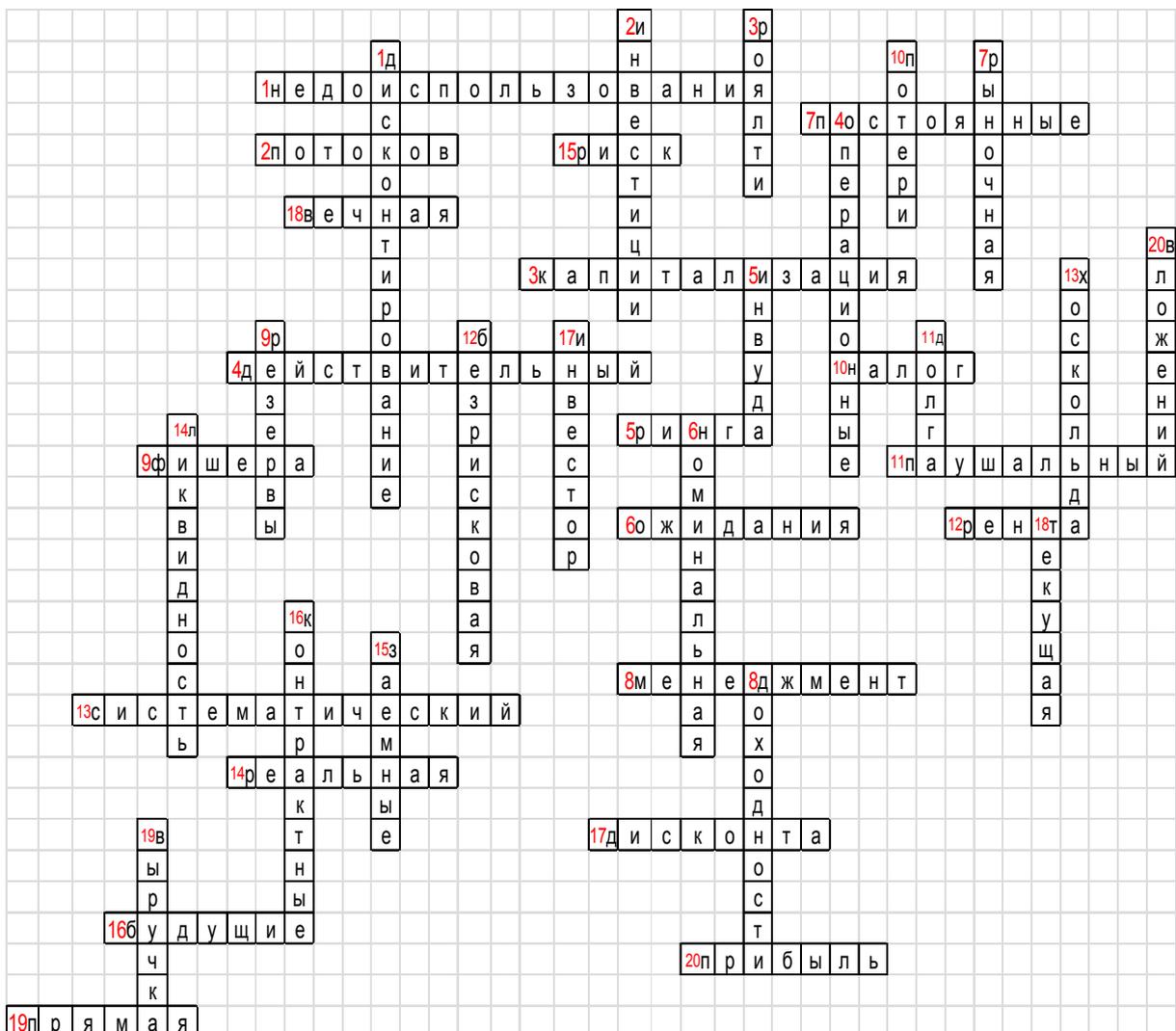


Ответы на тест № 1

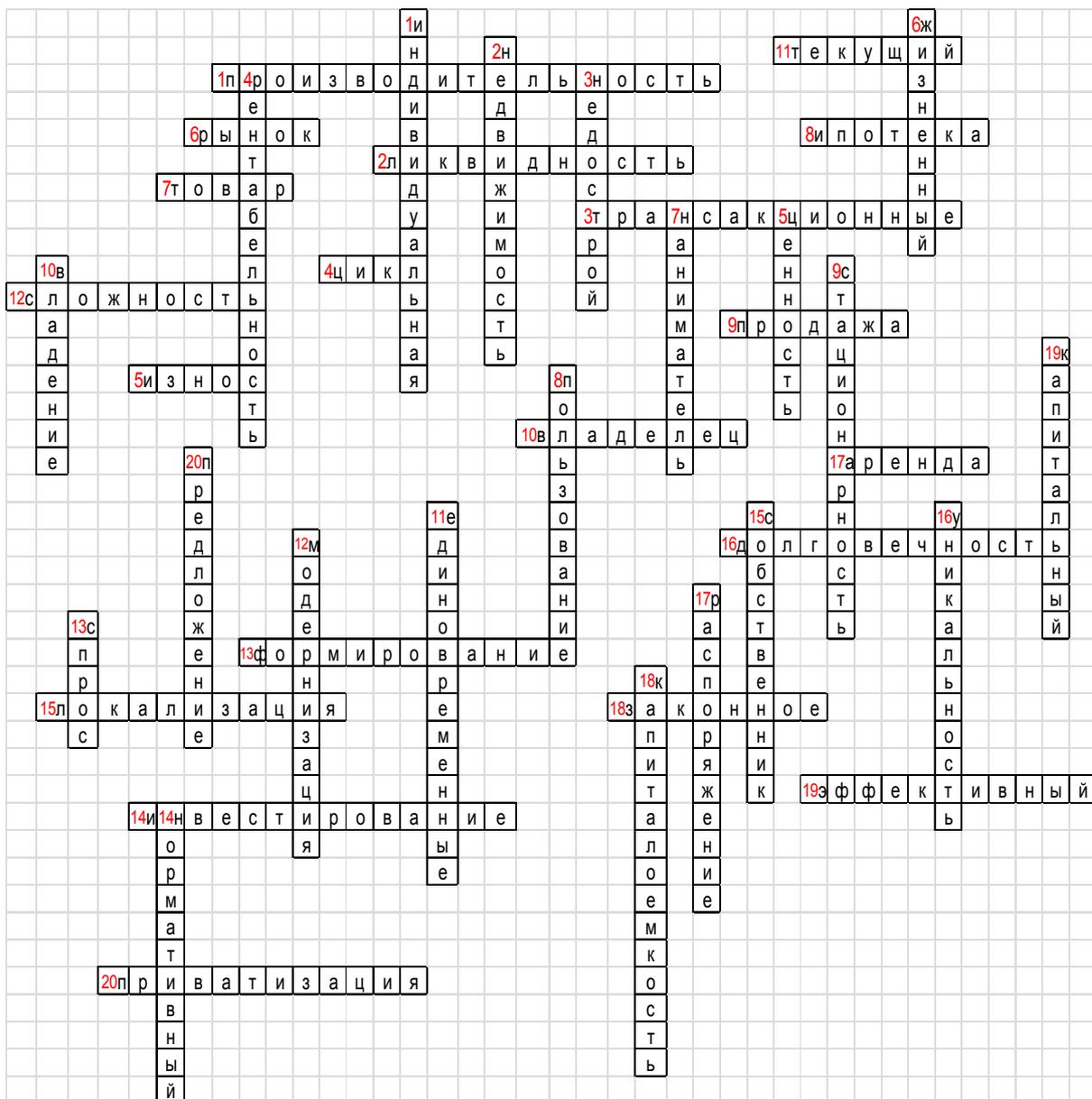
- | | |
|--------|--------|
| 1. А. | 11. А. |
| 2. Б. | 12. Б. |
| 3. А. | 13. А. |
| 4. Б. | 14. А. |
| 5. В. | 15. Г. |
| 6. Г. | 16. Г. |
| 7. А. | 17. А. |
| 8. А. | 18. Б. |
| 9. В. | 19. Г. |
| 10. Г. | 20. А. |

Тема 8. Оценка объектов недвижимости. Основные подходы к оценке объектов недвижимости

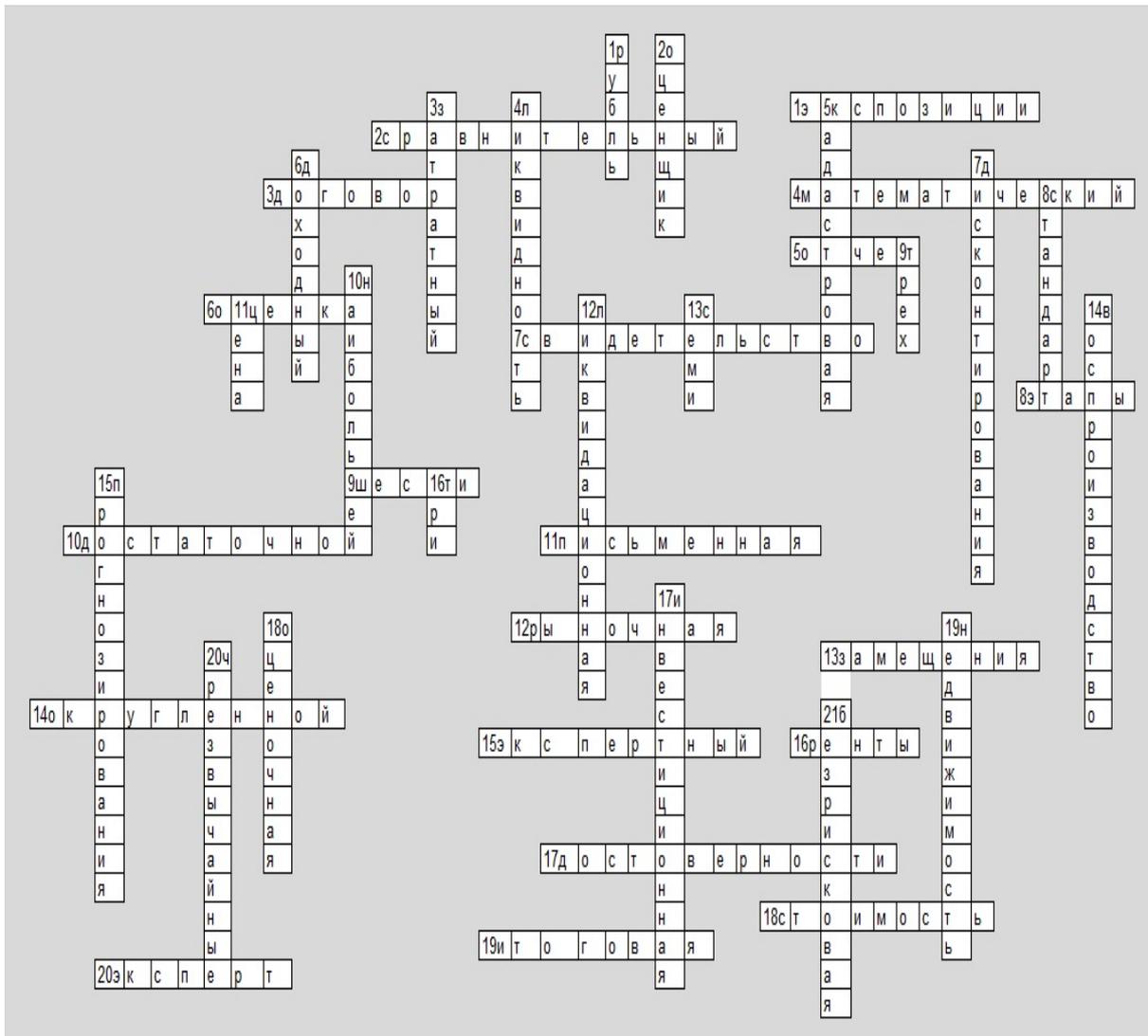
Ответы на кроссворд № 1



Ответы на кроссворд № 4



Ответы на кроссворд № 5

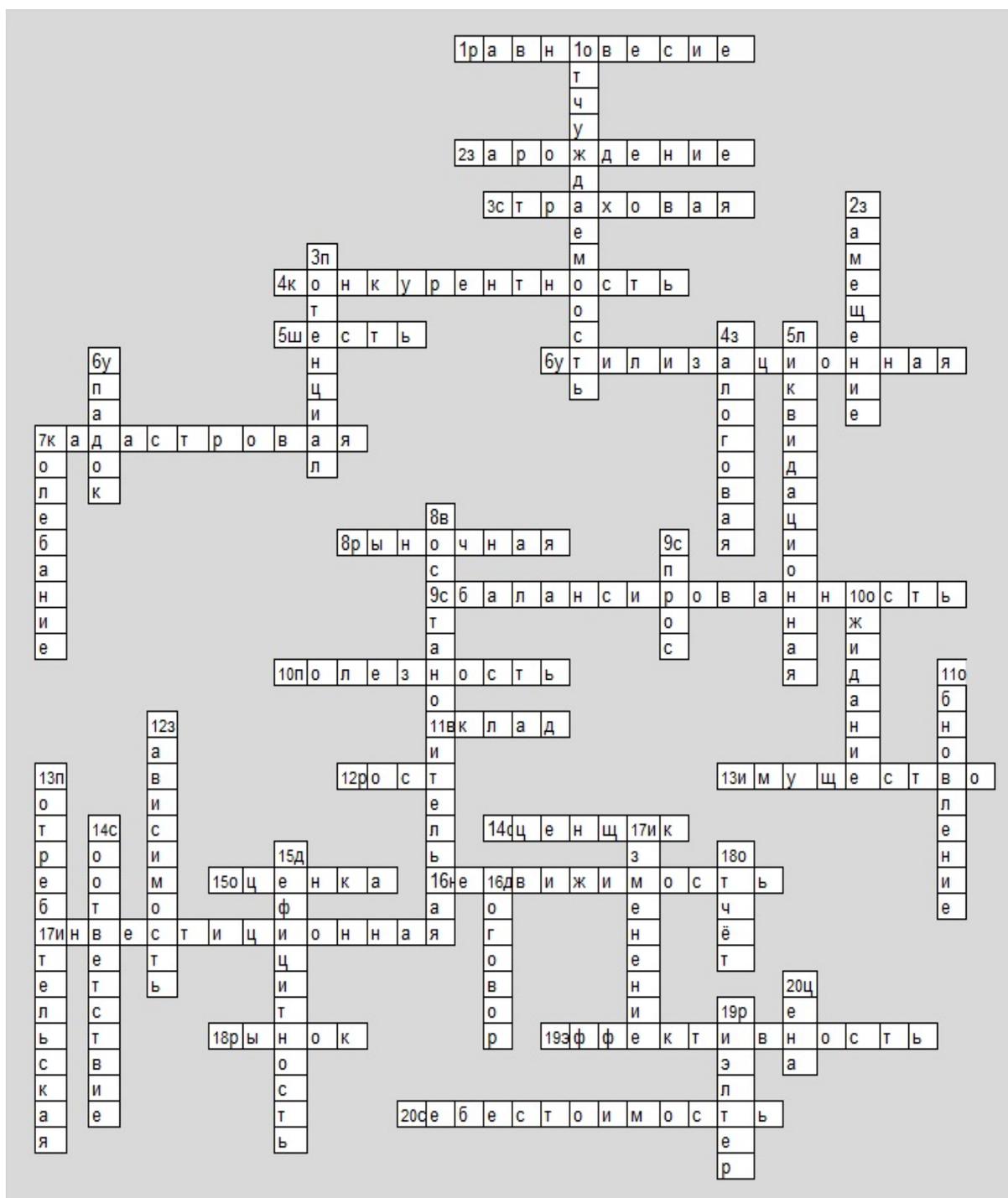


Ответы на тест № 1

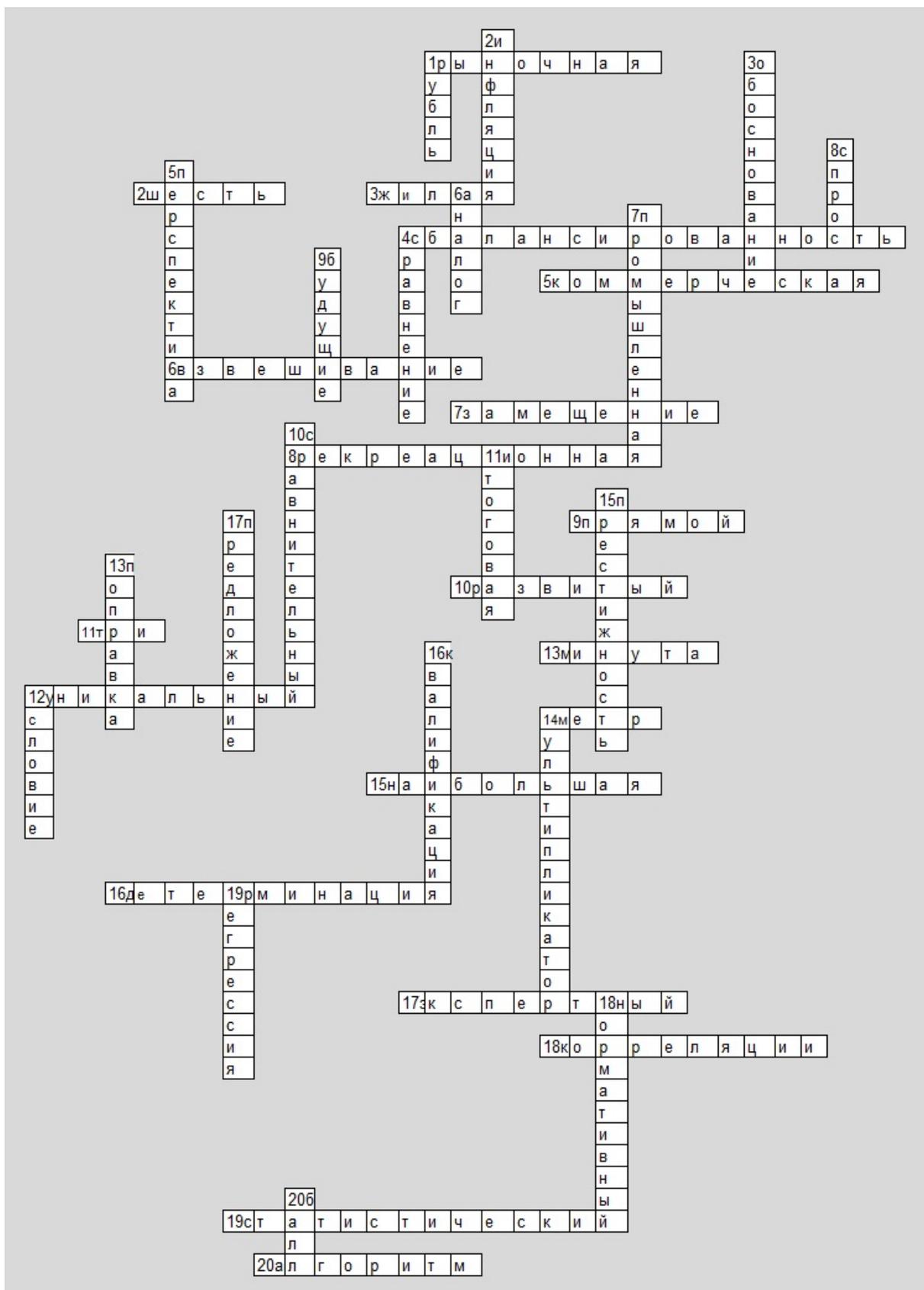
1. Б.	21. Б.
2. В.	22. Б.
3. А, В, Г, Д.	23. А.
4. А, В, Г, Д.	24. Г, Е.
5. А.	25. В.
6. Б.	26. Б.
7. В.	27. А.
8. Б, В.	28. А.
9. Б.	29. Б.
10. А.	30. Б.
11. Б.	31. Б.
12. А.	32. В.
13. Б.	33. Б.
14. Б.	34. Б.
15. В.	35. А.
16. Б.	36. Б.
17. В, а, д, е, б, г	37. В.
18. А.	38. Б.
19. Б.	39. Б.
20. А.	40. А.

Тема 9. Виды стоимости и принципы оценки недвижимости

Ответы на кроссворд № 1

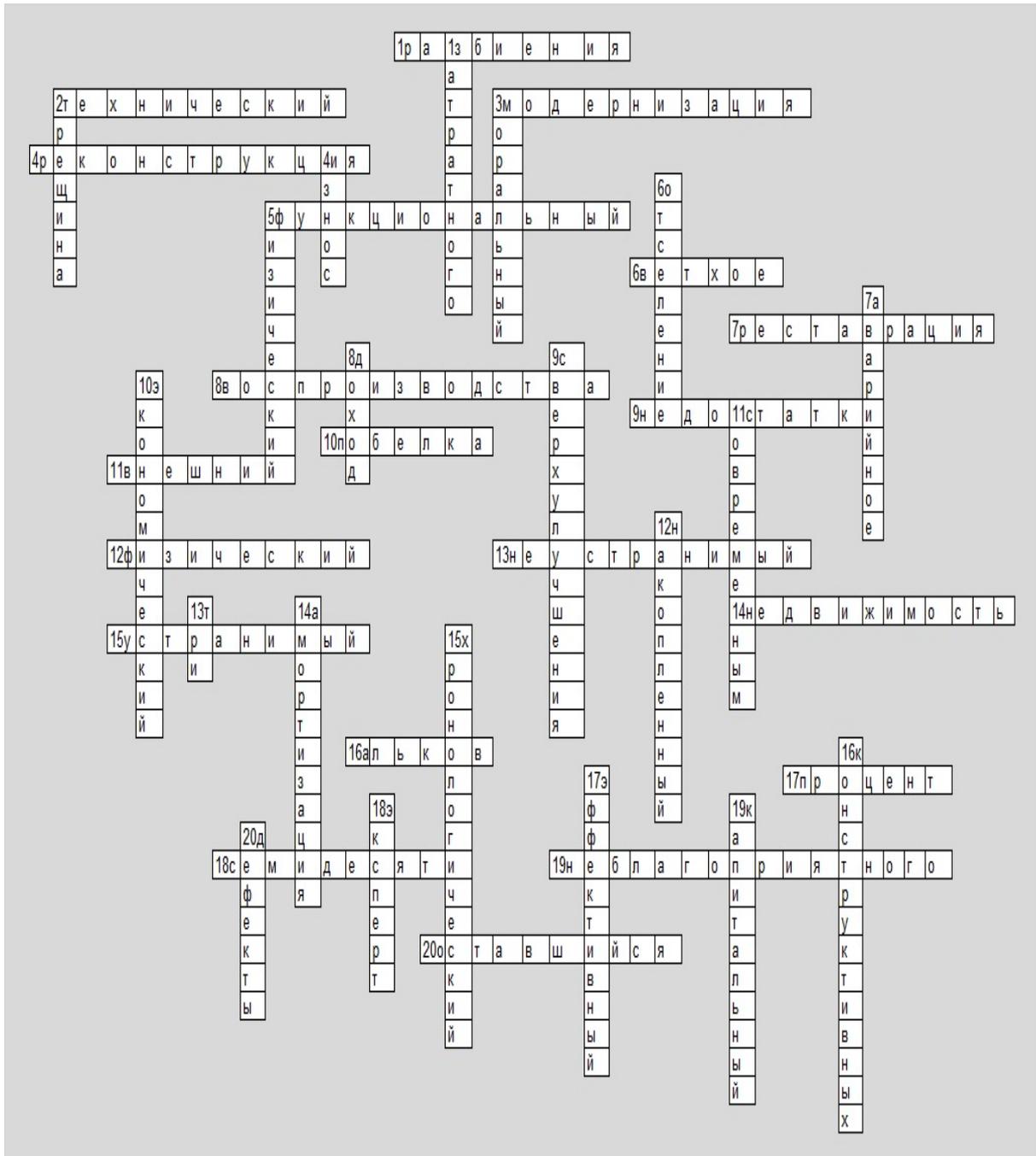


Ответы на кроссворд № 2



Тема 10. Виды износа

Ответы к кроссворду № 1



Ответы на тест № 1

1. В.	21. А.
2. Б.	22. Б.
3. А.	23. Б.
4. А,Г.	24. А.
5. А.	25. А,Б.
6. В.	26. В.
7. Г.	27. Б.
8. А.	28. Г.
9. В.	29. Б.
10. В.	30. В.
11. А.	31. Д.
12. А.	32. А.
13. Б.	33. А.
14. Г.	34. Б.
15. В.	35. Б.
16. Д.	36. А,Б,В.
17. А.	37. Б.
18. В.	38. Б.
19. А.	39. Б,В,Г.
20. Б.	40. Б.

Часть 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ПО СОСТАВЛЕНИЮ АКТОВ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКЦИЙ И ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО ДОМА

1. Образец бланка задания

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЯ

Мы, нижеподписавшиеся, _____, в период времени с _____ по _____ г. произвели осмотр здания по ул. _____

Адрес	
Дата обследования	

Общие сведения по строению

Год постройки	
Материал стен	
Число этажей	
Наличие подвала	

Содержание осмотра и проведение испытания Результаты осмотра частей здания и конструкций

--	--

По заданию необходимо

1. В Октябрьском районе по улицам Титова, Докучаева, Беляева, Ударная и т.д. выявить дома с повреждениями фундамента
2. Сделать фотографии повреждений
3. В учебниках и др. материалах найти методы устранения данных повреждений
4. Проследить и отметить сделаны ли данные мероприятия на данном объекте, если нет написать какие мероприятия необходимо провести с рисунками и схемами, если сделаны использовать сделанные фото объекта в пояснениях к обследованию.

2. Примеры выполненных заданий по техническому обследованию элементов конструкций жилого здания

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЯ

Мы, нижеподписавшиеся, Кукушкина С.А., Новикова А.С., Танаева Т.Н., Чевакина Н.И., в период времени с 10.03.2014 г. по 13.03.2014 г. произвели осмотр здания по ул. Ударная, д. 9.

Адрес	ул. Ударная, д. 9
Дата обследования	13.03.2014

Общие сведения по строению

Год постройки	1955
Материал стен	кирпич
Число этажей	2
Наличие подвала	Есть

Содержание осмотра и проведение испытания

Результаты осмотра частей здания и конструкций

Фундамент	мелкие трещины в цоколе, сколы, отслоение и выпадение отдельных кирпичей в надземной части здания, отслоение штукатурки
-----------	---

По заданию необходимо

1. В Октябрьском районе по улицам Титова, Докучаева, Беляева, Ударная и т.д. выявить дома с повреждениями фундамента
2. Сделать фотографии повреждений
3. В учебниках и др. материалах найти методы устранения данных повреждений
4. Проследить и отметить сделаны ли данные мероприятия на данном объекте, если нет написать какие мероприятия необходимо провести с рисунками и схемами, если сделаны использовать сделанные фото объекта в пояснениях к обследованию.

Обследование провели: Кукушкина С.А., Новикова А.С., Танаева Т.Н., Чевакина Н.И.

АКТ
от 13 марта 2014 г.
на текущий осмотр зданий и сооружений

Комиссия в составе:

Кукушкиной С.А., Новиковой А.С., Танаевой Т.Н., Чевакиной Н.И.

провела текущий осмотр: фундамента жилого дома по ул. Ударная, д. 9.

Результаты обследования: обнаружены мелкие трещины в цоколе, сколы, отслоение и выпадение отдельных кирпичей в надземной части здания, отслоение штукатурки.

Комиссия постановила: устранить просадку грунта методом, описанным в работе, нанести качественную гидроизоляцию фундамента (к примеру, битумом) для предотвращения попадания влаги, восстановить кирпичную кладку, оштукатурить надземную поверхность фундамента.

Председатель комиссии

_____ (подпись)
(расшифровка подписи)

Члены комиссии

_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)
_____ (подпись)	_____ (расшифровка подписи)

Фундамент – это монолитная железобетонная или кирпичная конструкция, которая является частью любого сооружения. Главной его функцией является распределение нагрузки от сооружения и её передача на основание, то есть грунт. Так же он служит барьером между землей, влагой и полом дома. Ещё одна его важная функция – это сопротивление разрушающим действиям грунтовых вод и морозного пучения грунта. Дом без фундамента не может устоять ровно и крепко.

Исходя из вышеназванных функций, можно понять, каким должен быть оптимальный фундамент для дома. Он должен быть правильно подобран, исходя из данных о несущей способности грунта и массе возводимого на нём сооружения.

Виды, причины и способы устранения дефектов фундаментов

Со временем фундамент может потерять свою прочность по нескольким причинам:

- ✓ Старость фундамента;
- ✓ Плохое качество используемых материалов;
- ✓ Низкое качество проведение монтажных работ;
- ✓ Отсутствие или разрушение гидроизоляции фундамента;
- ✓ Негативное воздействие грунтовых и поверхностных вод (отсутствие, или не работающий дренаж)

Одним из основных распространенных дефектов фундамента является его неравномерное проседание. Его мы наблюдали у жилого дома, расположенного по улице Ударной 9. По нашим предположениям, просадка грунта возникла в результате близкорасположенной теплотрассы (смотреть фото). Просадка также может начаться из-за смещения или деформации постельного камня, который является основой ленточного и столбчатого фундамента. Вполне возможно, что просадка временна и опустившись фундамент закрепится на более устойчивом слое грунта, но велик риск того, что трещины будут расти, а фундамент и дальше станет проседать. Внешне это выражается в появлении трещин различной формы, как на самом фундаменте, так и на стенах здания, а так же перекос всего строения. Устранение такой поломки проводится в несколько этапов. Для начала установите маяки в уже существующие трещины. Затем следует выкопать наклонную яму, в которую нужно вставить трубу диаметром 15-20 сантиметров, через которую позже заливают бетонный раствор. В таком положении его следует оставить на 2-3 дня до затвердевания, после чего операцию стоит повторить еще раз или два для закрепления результата. В зависимости от конструкции дома и типа фундамента можно выявить несколько основных причин:

1. Неправильно выбранная глубина заложения основания фундамента. Исправить данного вида дефект очень трудно, а в некоторых случаях вовсе не возможно. Если проседание фундамента незначительное, можно произвести подсыпку грунта по всему периметру. Тем самым мы увеличиваем глубину заложения.

2. Подъем грунтовых вод трудно предвидеть, однако исправить вполне возможно, устроив пристенный дренаж. В таком случае производится выемка грунта по всему периметру фундамента, и укладываются дренажные трубы. Выемку грунта лучше производить частично, чтоб не нарушить целостности конструкции. Обратная засыпка производится песком. Конечно же, дренажные системы лучше закладывать одновременно с фундаментом.

3. Для кирпичных фундаментов со временем характерно нарушение сцепления между кирпичом и цементным раствором. Это приводит к попаданию внутрь кладки влаги, промерзание. В данном случае необходима

качественная гидроизоляция фундамента, что необходимо и в нашем случае. Если же фундамент подвергся сильному разрыхлению, и в последствии его дальнейшая эксплуатация может привести к разрушению здания, в таком случае необходим капитальный ремонт или замена на новый. Чтобы это осуществить, необходимо разгрузить нагрузку на фундамент путем смещения веса на временные опоры. Такими опорами могут послужить деревянные брусья. Их можно расположить рядом с существующим фундаментом, и при помощи стальных балок перенести нагрузку фундамента на деревянные брусья.

Исходя из изображений в прил. 1, на нашем объекте ремонтные работы по устранению трещин ранее уже проводились. Следовательно, на данный момент проведение подобного мероприятия не требуется.

Способы защиты фундамента от негативных воздействий морозной деформации грунта

➤ Подошва фундамента, устраиваемого на пучинистых грунтах, должна быть ниже промерзания грунта.

➤ Внутри фундамента необходимо заложить металлический каркас из арматуры, который будет препятствовать разрыву фундамента.

➤ На стены фундамента наносится гидроизоляция (к примеру, битумом) для уменьшения сцеплением с грунтом, а также для предотвращения попадания влаги.

Восстановление кирпичной кладки фундамента

Повреждения в кладке могут возникнуть как по причине неравномерного оседания здания, так и из-за других проблем с фундаментом. В любом случае возникает необходимость проведения работ по ремонту кладки.

В жилом доме по ул. Ударная 9 кирпичная кладка, под воздействием влаги и холода, начала выкашиваться, портить общий вид здания и облегчать проникновение влаги в фундамент. В этом случае в первую очередь необходимо осуществить вырубку кирпичей, которые выбиваются из кладки. Затем необходимо выявить засоленные участки кладки, используя прибор для определения засоленности. В случае нахождения засоленных участков (выше 2%) провести обессоливание с использованием компресса из измельченной в виде пульпы белой фильтровальной бумаги или целлюлозы. Далее следует обработать поврежденный участок 5 %-м раствором полисепта и уложить новый кирпич, предварительно окунув его в цементный раствор. Чтобы избежать повторения таких ситуаций, желательно сразу же производить такой вид ремонта кирпичной кладки, как гидроизоляция. Для этого нужно очистить поверхность от любых видов загрязнений, полностью просушить ее и нанести водоотталкивающий раствор, который исключит негативные атмосферные воздействия на кирпичную кладку.

На нашем объекте такой вид ремонта не проводился. На рисунке ниже показано, как примерно выглядит восстановленный участок кирпичной кладки.



Фотофиксация места обследования





Задание №2

Акт технического обследования здания

Мы, нижеподписавшиеся, Рожнова А.Ю. в период времени с 17.03.2014 по 24.03.2014 г. произвела осмотр вышеуказанного строения.

Адрес	ул. Рахманинова 18 А
Дата обследования	22.03.2014

Общие сведения по строению

1	Год постройки	1963
2	Материал стен	Кирпич
3	Число этажей	2
4	Наличие подвала	Есть



Акт
от 22 марта 2014г.

Комиссия в составе:
Рожнова А.Ю.

провела текущий осмотр: фундамент здания по адресу у. Рахманинова 18 А

Результаты обследования: при осмотре фундамента были обнаружены вертикальные и горизонтальный трещины по периметру (неравномерное проседание), предположительно, в следствии подтоплений; работы по устранению повреждений не проводилось.

Комиссия постановила: по результатам обследования необходимо выполнить мероприятий по устранению дефектов фундамента:

1. фундамент поврежден по периметру, необходимо выкопать траншею по всему периметру; затем поверхность фундамента следует тщательно очистить и прикрепить к стенам с помощью анкеров, предварительно выпущенный из фундамента; затем необходимо установить опалубку и залить раствором;

2. фундамент можно сделать с помощью дополнительной кладки.

Председатель комиссии

Толстых Ю.О.

Члены комиссии

Рожнова А.Ю.

Фундамент – это основа вашего дома. Именно с него начинается любое строительство. Только прочный и надёжный фундамент обеспечит вашему дому долговечность.

Случается так, что проседать начинает не только фундамент новых зданий, но и устоявшихся домов.



Деформацию фундамента могут спровоцировать различные факторы. Это может быть некачественно выполнены работы, а так же ремонтные и строительные работы, которые ведутся на участке или в непосредственной близости от здания. Все факторы учесть когда необходимо определить характер повреждений и приступить к ремонту. Наиболее часто встречающиеся повреждения фундамента и способы их устранения.

Проседание фундамента

Просадка чаще всего может начаться из-за смещения или деформации постельного камня, который является основой ленточного и столбчатого фундамента. В последствии на столбах и ленте появляются трещины и фундамент проседает. Вполне возможно, что просадка временна и опустившись фундамент закрепится на более устойчивом слое грунта, но велик риск того, что трещины будут расти, а фундамент и дальше станет проседать.

Устранение такой поломки проводится в несколько этапов. Для начала установите маяки в уже существующие трещины. Затем следует выкопать наклонную яму, в которую нужно вставить трубу диаметром 15-20 сантиметров, через которую позже заливают бетонный раствор. В таком поло-

жении его следует оставить на 2-3 дня до затвердевания, после чего операцию стоит повторить еще раз или два для закрепления результата.



Подтопление фундамента

В случае разрушения гидроизоляции фундамента в подвале или подполье может скапливаться вода. Чтобы устранить эту неполадку необходимо тщательно обследовать стены, выявить трещины и заделать их. Эта операция производится при помощи окрасочной (с помощью мастики, битума или асбеста) или изоляции. Возможно также использование цементной штукатурки в очень запущенных случаях.

Разрушение фундамента

Если вы заметили, что на цокольной части появляются трещины, которые могут повредить несущие конструкции для начала необходимо вычислить характер повреждения, а затем выбрать оптимальный способ их устранить.

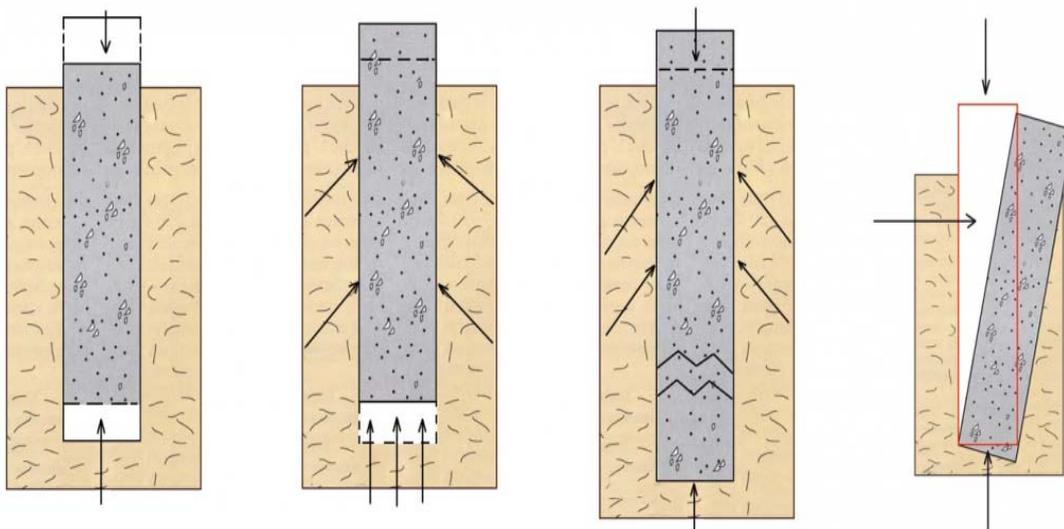
Если фундамент поврежден по периметру в следствии подтоплений или чрезмерных нагрузок, необходимо выкопать траншею по всему периметру. Затем поверхность фундамента следует тщательно очистить и прикрепить к стенам с помощью анкеров, предварительно выпущенный из фундамента и цоколя. Затем необходимо установить опалубку и залить раствор.

Если разрушения не столь велики или деформирован один конкретный участок, фундамент можно нарастить с помощью дополнительной кладки. Подошва фундамента в дополнительном укреплении не нуждается.

Неравномерное выпирание

Подобное повреждение чаще всего встречается у фундаментов домов, возведенных на торфяных, глинистых и других нестабильных грунтах. Чаще всего оно начинается с южной стороны дома, так как там быстрее тает снег.

Для укрепления таких фундаментов и предотвращения повреждений изготавливают специальный укрепляющий элемент и устанавливают непосредственно возле повреждения. Затем элементы соединяют между собой с помощью сварки.



Характер повреждений и разнообразия грунтов на которых они возводятся, практически все их возможно устранить тем или иным способом с помощью материалов, которые можно приобрести в любом строительном магазине.

Задание 3.

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЯ

Мы, нижеподписавшиеся: Шиганов А., Петрунин А., Любишкин Е., Янкин С., Доронин А. в период времени с 10.03.2014 по 16.03.2014 произвели осмотр ниже указанного строения.

Адрес	Ул.Докучаева,д.15
Дата обследования	14.03.2014

Общие сведения по строению

Год постройки	1960
Материал стен	кирпич
Число этажей	4
Наличие подвала	есть

Результаты осмотра частей здания и конструкций

Стены	Обнаружено наличие трещин кирпичной кладки
-------	--

Мероприятия по устранению обнаруженных дефектов здания.

Трещины в стенах дома могут не просто испортить впечатление о любом евроремонте, но и стать грозной опасностью всей целостности строения. Поэтому бороться с ними нужно сразу же после обнаружения. Метод ликвидации трещин вырабатывается в зависимости от причины их образования. Чаще всего появление щелей на поверхности – результат рассыхания штукатурки после **выравнивания по маякам**, и такие недостатки не несут серьезной опасности, скорее это – эстетическая проблема. Однако нередко трещины появляются в теле самой стены, тогда необходимо позаботиться об укреплении кладки. Для начала необходимо установить наблюдение за «поведением» трещин, желательно с самого момента их обнаружения. Делать это нужно для того, чтобы определить, остановилась ли просадка здания, при помощи:

- Установки маркеров из алебастра или цементно-песчаного раствора размером 50-70 мм и толщиной 3-5 мм. Оставить маркеры следует на 20-30 дней. Если они останутся целыми, то можно смело начинать ремонт трещин – разрушительный процесс остановился.
- Установки маяков (металлических, пластиковых, стеклянных и др.) и регулярному измерению расстояния между ними, результаты которых желательно записывать.

Необходимо своевременно заполнить трещины на внутренних стенах, т.к. они зачастую имеют свойство увеличиваться. Заделывать следует с за-

пасом, чтобы не подвергать близлежащие участки штукатурки опасности развития новых щелей.

Строительными материалами, которые требуются для ремонта, чаще всего являются:

- специальная шпаклевка
- армированная лента

Вначале немного расчищают поврежденный участок, освобождают от кусочков штукатурки, пылесосят, грунтуют. Готовится шпаклевка из расчета 2 части порошка-наполнителя на 1 часть воды.

Большие щели лучше предварительно смочить водой. Шпаклевочная смесь наносится мастерком или шпателем толщиной 1-2 мм не только на саму трещину, но и на близлежащую поверхность.

Армированную ленту закладывают внутрь трещины на стене и тщательно зашпаклевают, с силой утрамбовывая смесь.

Другой способ справиться с небольшими трещинами штукатурки:

- Вначале производится «расшивка» поврежденного участка, которая заключается в легком расширении трещины с каждой стороны под углом примерно 45°.

- Затем удаляется пыль, крошки и остатки строительного мусора
- Производится грунтовка поврежденной поверхности
- После такой подготовки трещины в стенах заполняют укрепляющим раствором и тщательно разравнивают.

В качестве заполнителя швов рекомендуется использовать любой герметик, кроме силиконового. Герметики обладают пластичностью, не позволяя изъянам появиться вновь.

Ремонт трещин кирпичной стены

Если треснула кирпичная кладка, то прежде чем заделывать трещины в стенах, их нужно укрепить для предотвращения дальнейшего расширения и увеличения недостатка. Самым простым способом решения проблемы является укрепляющий элемент в виде полосы металла толщиной не менее 5 миллиметров.

Металлическая лента крепится на поверхность горизонтально с помощью анкерных болтов. При малой толщине стены в качестве крепежа применяют сквозные шпильки. Каждая полоса укрепляется в нескольких местах. Соединяющих элементов должно быть не менее трех: сверху, снизу и посередине.

Когда стена имеет достаточную толщину, более эффективно применение уголков или швеллеров. В стене выбирается паз, пересекающий трещину, в него закладывается стальная перемычка. Перемычки фиксируются в пазах цементным раствором. Длину укрепляющих элементов рекомендуется выбрать около полутора метров. После укрепления кладки поверхность стены штукатурят, при необходимости шпаклюют и производят чистовую отделку.

Технология армирования

Защита поверхности от возникновения и развития трещин применялась еще в домах сталинской постройки. Тогда для заклеивания стыков применяли обычную марлю, которую шпаклевали и белили. Вскоре появился строительный бинт – прообраз современной серпянки.

Серпянка, как и строительная армирующая сетка, предназначена для эффективной защиты поверхности от появления мелких и средних щелей. Сетка и серпянка составляют «несущий скелет» отделочного слоя, который принимает на себя нагрузки, продлевая жизнеспособность поверхности стен.

Поэтому рекомендация для желающих ускорить ремонт и удешевить строительство – не следует этого делать за счет исключения из используемых материалов армирующей сетки! Она поможет даже в том случае, когда нарушена технология отделки или ремонт выполняли непрофессиональные рабочие.





Задание 4.
АКТ
от 22.02.2014 года
на текущий осмотр зданий и сооружений

Комиссия в составе: Шиндяпкиной Юлии и Нелюбиной Ольги
Провела текущий осмотр: г. Пенза, ул. Циолковского дом № 39

Результаты обследования: результаты обследования по ул. Циолковского 39 показали, что на ограждающих конструкциях развивается плесневый гриб из-за влажно состояния ограждающей конструкции, это приводит к ухудшению их теплозащитных качеств плесневый гриб – микроскопический организм структурой вегетативного тела вызывающий биологическое повреждение или разрушение объекта, поэтому следует провести комплекс мероприятий по уничтожению грибка, на текущий момент этих мероприятий проведено не было.

Комиссия постановила: провести мероприятия по дезинфекции уничтожить грибковые образования и плесень на пораженных участках и создать защитный слой с целью предупреждения последующего появления грибковых образований. Обработку провести химическим способом с использованием препаратов, не оставляющих следов на поверхности и не вступающих в реакцию с ней.

Председатель комиссии

Нелюбина Ольга
Шиндяпкина Юлия

Члены комиссии

Толстых Ю.О.

Мероприятия по предотвращению плесени (грибка)

Одним из важных эксплуатационных показателей ограждающих конструкций является их влажностное состояние. Увлажнение ограждающих конструкций приводит к ухудшению их теплозащитных качеств, созданию благоприятных условий для развития в них плесени (грибка), а также к снижению их прочности, эксплуатационной пригодности и долговечности.

Плесневый гриб – это микроскопический организм с мицелиальной структурой вегетативного тела, вызывающий биологическое повреждение или разрушение объекта.

Биоповреждения – реакция окружающей среды на то новое, что вносит в нее человек. Во всех ситуациях, связанных с биоповреждениями, взаимодействуют, с одной стороны, организмы и окружающая среда, с другой – творения человеческих рук.

Воздействие микроорганизмов, низших растений и водорослей на строительные материалы опасно, как правило, лишь для стройматериалов органического происхождения. Грибки, включая грибки плесневого характера, также как и другие микроорганизмы, например бактерии, не представляют опасности для силикатных строительных материалов, бетона, камня, раствора, стекла и металлов. Однако они очень опасны для древесины, связующих смол, входящих в состав красок, некоторых пластмасс, органических герметиков, замазок и мастик, обойных и других клеев, применяющихся в строительстве, и вообще для всех органических веществ, которые обладают способностью увлажняться и разбухать в результате впитывания влаги. Хорошо известны грибковые поражения материала обоев и клея, которым обои крепятся к ограждающим конструкциям. Ни более характерный вид грибкового поражения строительных конструкций и материалов, подверженных влиянию влаги, выражается в виде черных пятен или точек на их поверхностях, нередко находящихся в недоступном для осмотра месте (под обоями, под окраской, под напольным покрытием и т.п.).

Плесень (грибок) образуется на поверхности строительных конструкций и отделочных покрытий при следующих условиях:

- высокая влажность материала;
- комфортная температура воздуха в помещении;
- отсутствие вентиляции в помещении.

Целью комплексных дезинфекционных мероприятий является уничтожение грибковых образований и плесени на пораженных поверхностях и создание защитного слоя с целью предупреждения последующего появления грибковых образований. Обработку проводят химическим способом с использованием препаратов, не оставляющих следов на поверхности и не вступающих в реакцию с ней.

Комплекс включает профилактическую и истребительную обработки, обеспечивающие защиту поверхностей от повреждений микробного происхождения:

профилактическая биоцидная обработка защищает вновь отремонтированные помещения от возможных биоповреждений в условиях повышенной влажности, недостаточного воздухообмена и т. п. Обработка предусматривает двукратную, с 12 часовым интервалом, пропитку обрабатываемых поверхностей рабочим раствором препарата в профилактической концентрации.

Истребительная биоцидная обработка производится на поверхностях стен, потолков и др., поврежденных микроорганизмами. При этом двукратная пропитка с 12 часовым интервалом производится концентрированным препаратом по всей площади и глубине биоповреждений. В промежутке времени между пропитками с обрабатываемой поверхности снимается разрушенный микробами слой краски, побелки, обоев, или штукатурки на всю глубину биоповреждения.

Завершается истребительная биоцидная обработка обязательной профилактической дезинфекцией всего помещения с целью уничтожения всех накопившихся микроорганизмов-биодеструкторов, их спор, токсических и аллергических продуктов их жизнедеятельности.

Биоцидные работы осуществляются путем применения дезинфектантов в виде аэрозолей в сочетании с озонированием, что на сегодняшний день является наиболее безопасной и экологически чистой технологией проведения данного вида работ. Выбор дезинфектантов производится исходя из видового состава микроорганизмов-биодеструкторов. Контроль эффективности проводимых работ подтверждается данными бактериологической экспертизы.







Задание №5

АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗДАНИЯ

Мы, нижеподписавшиеся, Глухова К., Строкина К., Черницова Т., Янгуразова Г., Бороухина Н. в период времени с 10.03.2014 г. по 15.03.2014 г. произвели осмотр вышеуказанного строения.

Адрес	Ул. Докучаева дом №17
Дата обследования	13.03.2014 г.

Общие сведения по строению

1	Год постройки	1961 год
2	Материал стен	кирпич
3	Число этажей	4
4	Наличие подвала	нет

Характерные дефекты стен дома, связанные с деформациями фундамента. Причины дефектов и повреждений стен. Способы усиления и восстановления домов.

Дефекты стен выражаются в осадке части здания и отклонении одной из стен от вертикали, в осадке внутренней капитальной стены (продольной или поперечной) либо перегородок на грунте (рис. 1).

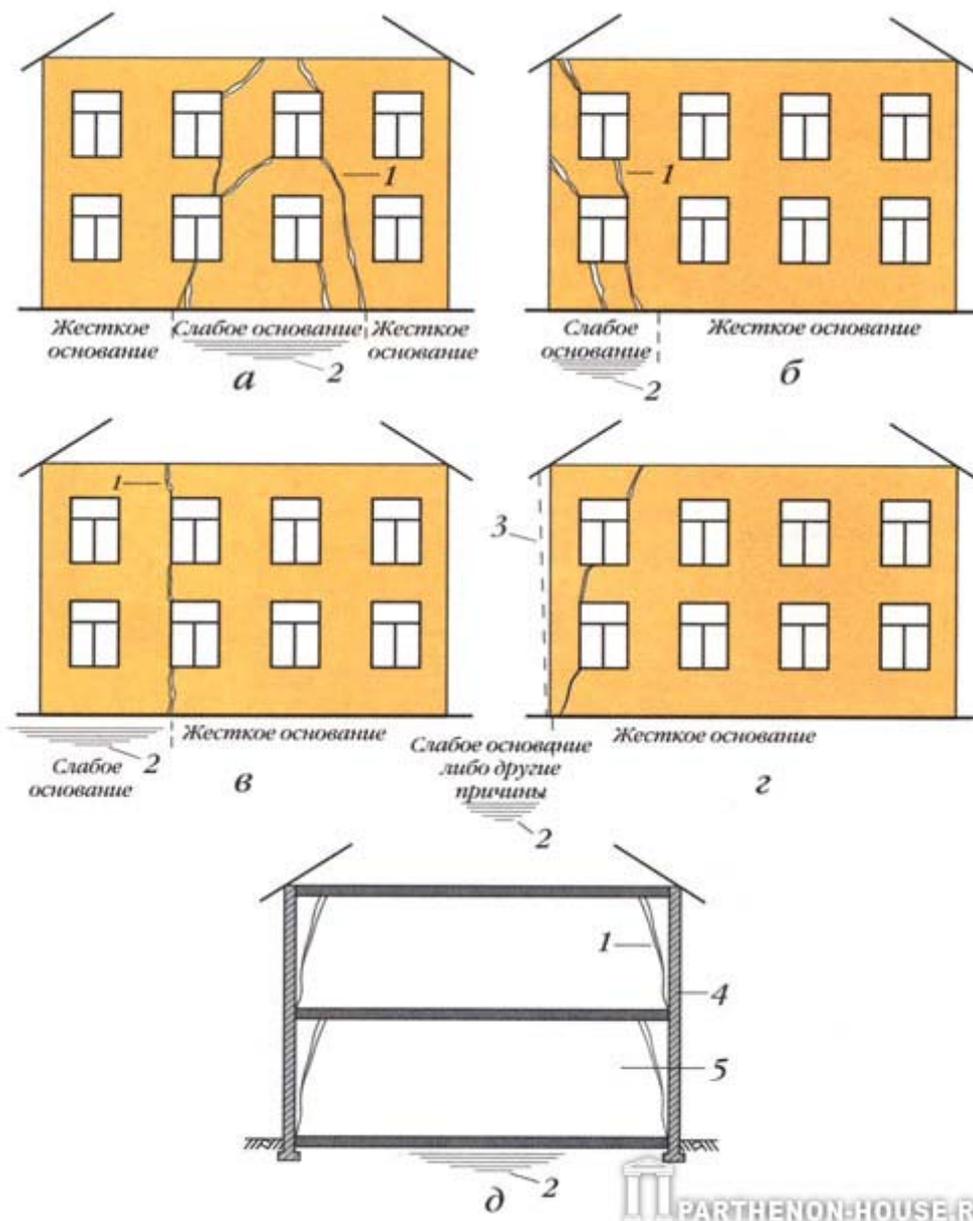


Рис. 1. Причины образования трещин в стенах здания: а – осадка спелней части здания; б – осадка крайней части здания; в – осадка части здания (образование трещины постоянной величины по всей высоте здания); г – отклонение стены от вертикали; д – пазнипа в осадках пересекающихся стен (внутренних и наружных):
 1 – трещины; 2 – осадочная воронка (о существовании которой можно только предполагать);
 3 – отклонение стены; 4 – наружные стены; 5 – внутренняя стена

Причины дефектов и повреждений стен

1. Ошибки при изысканиях и в проекте возникают, когда при оценке прочности основания на различных участках не выявляются засыпанные канавы и местные жесткие опоры: забетонированные колодцы, валуны и т. п., – и при конструировании фундаментов под здание с разной этажностью не учитываются различные силовые нагрузки на фундаменты.

2. Недостатки в подготовке основания возникают, когда грунт в основании излишне выбран, а вновь подсыпанный плохо уплотнен, а также вследствие вымывания основания при откачке из котлована грунтовых вод.

3. Недостатки в устройстве фундаментов – некачественный раствор, бетон или не соответствующий по прочности или стойкости к агрессивной среде камень.

4. Недостатки эксплуатации зданий возникают при подтоплении и вымывании основания атмосферными или бытовыми водами (особенно на участках со слабыми или просадочными грунтами), а также при подсыпке или снятии поверхностного грунта, повлекшей за собой изменение температурно-влажностного режима работы фундамента, которое ведет к увлажнению стен или к промерзанию и пучению грунта.

При отклонении стены от вертикали и осадке внутренних стен к выше перечисленным причинам могут добавиться недостаточная жесткость продольной стены, отсутствие поперечных связей, большой распор от стропил, пропуск арматурных сеток в пересечениях стен.

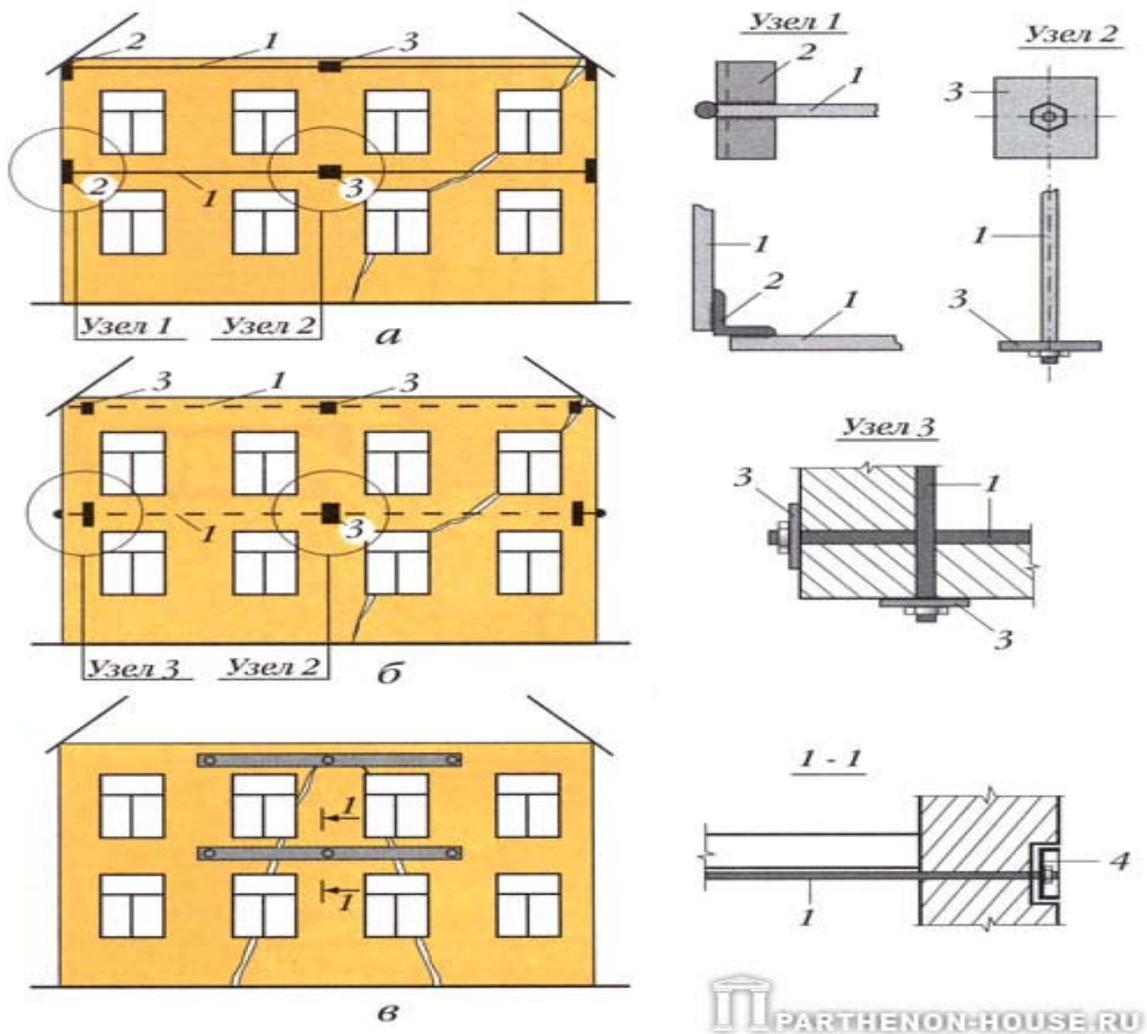
Способы усиления и восстановления домов

Усиление стен тяжами в местах перекрытий (рис. 2).

К углам здания на всю высоту закрепляют стальные уголки, к которым приваривают стержни диаметром 25-40 мм, и стягивают здание через стяжные муфты. Уголки размещают на поверхности стен либо в специально подготовленных штробах, которые впоследствии оштукатуривают. В этих случаях после оштукатуривания стен на фасаде здания появляются новые архитектурные детали в виде выступающих поясков.

Данное **усиление здания** относится к случаю, когда лечат не болезнь, а ее последствия. Тем не менее, оно повышает жесткость здания настолько, что позволяет избежать трудоемких операций по **усилению фундаментов**.

Применение опоясывающих все здание стяжных поясов – эффективный, но не всегда оправданный способ. Чаще применяют локальные мероприятия, приостанавливающие процессы образования трещин: заделка стабилизировавшихся трещин, усиление перемычек, усиление простенков и столбов, устранение разрушающихся от смятия участков кладки под плитами перекрытия (рис. 3, 4).



PARTHENON-HOUSE.RU

Рис. 2. Усиление стен:
 а, б – стальными тягами с наружной (а) и внутренней (б) сторон здания;
 в – установкой ненапрягаемых тяжей:
 1 – тяж; 2 -уголок; 3 – опорная стальная пластинка; 4 – швеллер

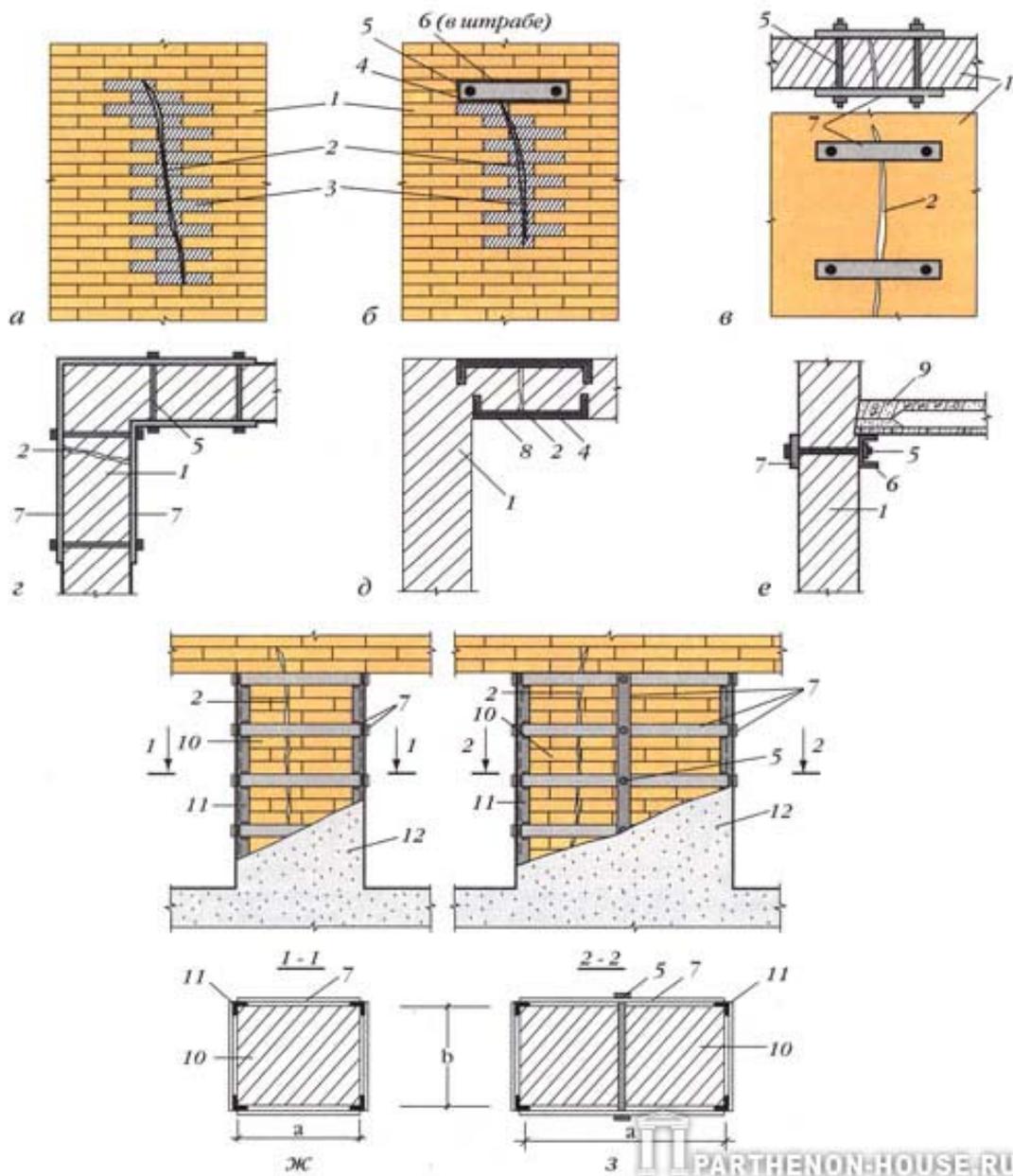


Рис. 3. Устранение дефектов в аварийных каменных стенах:

а – вставкой простых кирпичных замков в широких трещинах: б – вставкой замков с металлическим якорем (якорь устанавливают с той стороны, в которую развивается трещина: если трещина расширяется вверх – якорь устанавливают вверх, если вниз – то вниз): в, г – натяжными болтами по полосовым стальным накладкам на сквозные трещины по глади стены (в) или в углу (г): д – скобами на сквозные трещины: е – усилением узла опирания железобетонной плиты перекрытия на стену при размере ее опирания менее проектного: ж, з – усилением кирпичных простенков стальной облойкой при отношении размеров простенка 2/1 (ж) или более 2/1 (з):

1 – усиливаемая стена; 2 – трещина; 3 – кирпичный замок толщиной в полкирпича, устанавливаемый по обеим сторонам стены; 4 – цементный раствор; 5 – стяжной болт; 6 – якорь из прокатного профиля (швеллер); 7 – стальная накладка; 8 – стальные скобы с шагом 500 мм; 9 – железобетонная плита; 10 – кирпичный простенок; 11 – стальной уголок; 12 – штукатурка

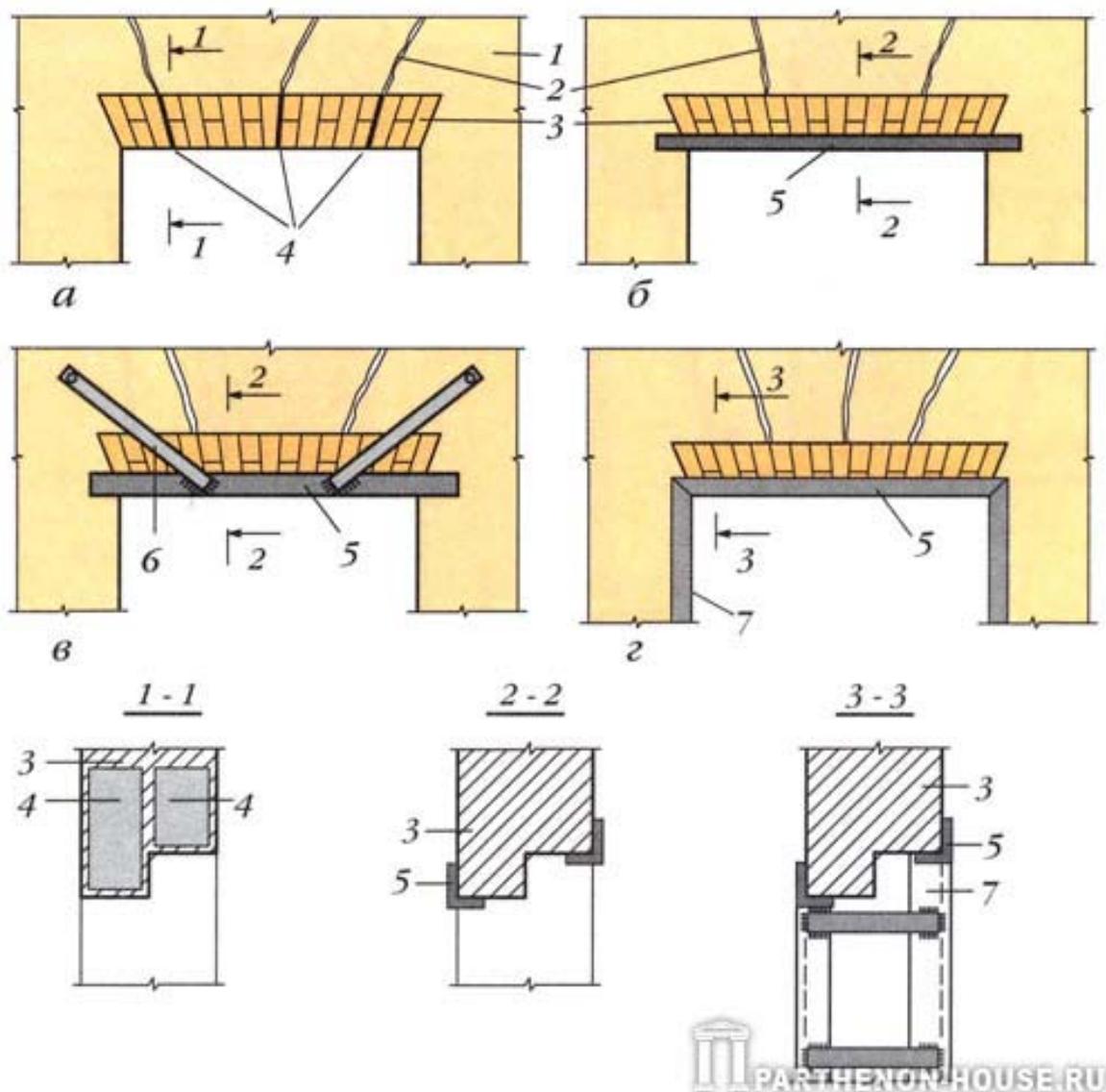


Рис. 4. Усиление кирпичных перемычек:

а – расклинивание трещин стальными пластинами; б, в – стальными уголками при небольшом (б) и длинном (в) пролетах; г – стальными уголками, соединенными со стальной обоймой простенков;

1 – кирпичная стена; 2 – трещина; 3 – перемычка; 4 – стальные пластины-клинья; 5 – стальной уголок; 6 – тяжи из полосовой стали; 7 – стальная обойма простенка

АКТ

От 13 марта 2014 г.

Комиссия в составе:

Глухова К., Черницова Т., Строкина К., Янгуразова Г., Бороухина Н.

провела текущий осмотр: каркаса здания по адресу: г. Пенза ул. Докучаева дом №17.

Результаты обследования: При визуальном осмотре обнаружено, что были проведены работы по устранению повреждений каркаса здания и вертикальных трещин. Данные разрушения были получены, предположительно, вследствие деформации грунтов основания.



Председатель комиссии: Толстых Ю.О.

Члены комиссии: Глухова К., Черницова Т., Строкина К., Янгуразова Г., Бороухина Н.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Основные юридические характеристики недвижимости.
2. Понятие экономического блага. Полезность и ценность.
3. Три способа использования недвижимости.
4. Основные экономические характеристики недвижимости.
5. Анализ влияния фактора местоположения.
6. Специфические особенности использования недвижимости.
7. Недвижимость как товар и её особенности.
8. Недвижимость как источник дохода.
9. Рынок недвижимости и его жизненный цикл. Основные фазы (периоды) жизненного цикла недвижимости.
10. Концепция сервейинга. Экспертизы. Основные проблемы сервейинга. Цели и задачи сервейинга. Концептуальная модель экспертизы и управления недвижимостью.
11. Городское пространство. Основные характеристики. Структуры и функции городского пространства.
12. Зонирование. Критерии зонирования. Признаки зонального расположения. Влияние вида использования недвижимости на зонирование. Характеристики локального месторасположения.
13. Трудовая теория стоимости. Преимущества и недостатки трудовой теории стоимости.
14. Теория ренты. Преимущества и недостатки теории ренты.
15. Предельный анализ и теория рыночного равновесия. "Крест Маршалла". Влияние теории предельного анализа на оценку недвижимости. Разновидности кривых спроса и предложения.
16. Физический износ недвижимости.
17. Моральный (функциональный) износ недвижимости.
18. Принципы оценки недвижимости
19. Виды стоимости, используемые при оценке недвижимости
20. Основные методы оценки рыночной стоимости.
21. Стоимость замещения и стоимость воспроизводства.
22. Последовательность определения рыночной стоимости методом оценки по затратам. Структура расчета стоимости нового строительства в составе проектной документации. Структура расчета стоимости нового строительства для заказчика.
23. Восстановительная, ликвидационная и экономическая (рыночная) стоимости.
24. Методы оценки полной стоимости строительства.
25. Метод сравнения рыночных продаж. Состав маркетинговых исследований, в методе сравнения рыночных продаж. Роль графико-аналитического метода, в составе метода сравнения рыночных продаж. Роль аналитического метода, в составе метода сравнения рыночных продаж.
26. Доходный метод к оценке недвижимости.
27. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящем учебно-методическом пособии представлены тестовые задания к итоговой аттестации по дисциплине «Экономика недвижимости», предназначенные для бакалавров, обучающихся по направлению 08.03.01 «Строительство», профиль «Экспертиза и управление недвижимостью».

Структура учебно-методического пособия включает 3 части – тестовые вопросы и кроссворды по темам, ответы на них и примеры практических заданий по техническому обследованию элементов и конструкций жилого здания.

В учебно-методическом пособии студентам дается представление об основных вопросах, рассматриваемых в ходе изучения дисциплины «Экономика недвижимости». Материал, представленный в данном пособии, позволяет студентам закрепить знания, полученные в ходе лекционных занятий по указанной дисциплине.

ГЛОССАРИЙ

Аренда – имущественный наем, договор, по которому одна сторона (арендодатель) предоставляет другой стороне (арендатору) имущество во временное пользование за определенную плату.

Владение – физическое обладание имуществом. В случае если лицо является добросовестным владельцем, то есть владеет имуществом на законных основаниях, оно имеет право на самостоятельную защиту прав на него в суде. Право владения возникает не только у собственника имущества, но и у лиц, владеющих имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом, а также по приобретательской давности.

Вторичный рынок недвижимости – система правоотношений по поводу купли продажи, аренды, залога, обмена объектов недвижимости, принадлежащих собственникам на основе права первичного приобретения, например, квартиры, которые к моменту выхода на рынок уже находились в собственности как минимум одного лица.

Девелопер – компания, реализующая строительные проекты в сфере недвижимости за счёт собственных и (или) заёмных средств.

Договор аренды – соглашение, согласно которому одна сторона (арендодатель) обязуется передать другой стороне (арендатору) принадлежащее ей движимое и недвижимое имущество во временное владение и пользование за плату. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие идентифицировать имущество, являющееся предметом договора, в противном случае он является недействительным.

Дом – здание, предназначенное для жилья или для размещения учреждений или предприятий.

Здание – физически неделимый архитектурно-строительный объект, имеющий определённое функциональное значение. Здание – наземное строительное сооружение с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус, документально установленные ограничения для его использования.

К недвижимым вещам – (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно, в том числе

леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся кондоминиумы и предприятия как имущественные комплексы.

Рынок – совокупность экономических отношений в сфере обмена товарной продукции или услуг и связанных с процессом купли продажи.

Сервитут – право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица.

Собственность – экономическая категория, отражающая права владельца владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом.

Коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс.

Внутреннее управление недвижимостью – это деятельность субъекта рынка недвижимости, регламентированная ее собственными нормативными документами (кодексом, уставом, положениями, правилами, договорами, инструкциями и т. п.).

Внешнее управление недвижимостью ~ это деятельность государственных структур (или их уполномоченных), направленных на создание нормативной базы, и контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил.

Потребительская стоимость (*стоимость в использовании*) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который не собирается выставлять объект на рынок недвижимости. Оценка потребительской стоимости объекта производится исходя из существующего профиля его использования и тех финансово-экономических параметров, которые наблюдались в период предыстории функционирования объекта и прогнозируются в будущем.

Если рыночная стоимость определяется исходя из принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, то потребительская стоимость определяется исходя из текущего использования объекта.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства копии объекта недвижимости в ценах на дату оценки) *определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта. Здесь используются такие же архитектурные решения, применяются такие же строительные конструкции и материалы, Даже качество строительно-монтажных работ аналогично.* В данном случае воспроизводятся

тот же моральный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имелись у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения (стоимость аналога объекта оценки в ценах на дату оценки) *определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта недвижимости, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных проектных нормативов и прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования объекта недвижимости*

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание объекта функционального аналога.

Понятие «**инвестиционная стоимость**» (сходное с понятием «стоимость в использовании») *означает стоимость объекта недвижимости, определяемую интересами инвестора и результатами инвестиционного проектирования.* Расчет инвестиционной стоимости производится исходя из ожидаемых данным инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации. Инвестиционная стоимость рассчитывается для конкретного инвестора инвестиционного проекта либо объекта, приносящего доход, и может отличаться от его рыночной стоимости, как в большую, так и в меньшую сторону, хотя могут и совпадать. Данный вид стоимости носит субъективный характер.

Страховая стоимость объектов недвижимости *представляет собой стоимость полного возмещения их ущерба при наступлении страхового случая.* На базе страховой стоимости объекта недвижимости определяются страховые суммы, выплаты и проценты.

Налогооблагаемая стоимость (стоимость до налогообложения) имущества юридических и физических лиц *определяется аккредитованными при налоговых инспекциях экспертами-оценщиками на основе либо рыночной стоимости, либо восстановительной стоимости объекта недвижимости.*

В настоящее время, такая оценка объектов недвижимости производится без привлечения экспертов по нормативной методике, путем инвентаризационной стоимости объекта недвижимости. Эта оценка базируется на восстановительной стоимости объекта недвижимости.

Ликвидационная стоимость *представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости может получить при ликвидации объекта недвижимости или при его вынужденной продаже.*

Первоначальная стоимость объекта недвижимости – *фактические затраты на приобретение или создание на момент начала его использования.*

Остаточная стоимость объекта недвижимости – стоимость объекта с учетом износа.

Стоимость объекта недвижимости при существующем использовании – рыночная стоимость объекта недвижимости, основанная на продолжении формы его функционирования при предположении возможности его продажи на рынке.

Стоимость действующего предприятия – стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства .

Залоговая стоимость объекта недвижимости – стоимость объекта недвижимости для целей обеспечения кредита.

Стоимость специализированных объектов недвижимости – стоимость объекта недвижимости, который в силу своих специфических особенностей не может быть продан на рынке.

Стоимость права аренды объекта недвижимости – единовременная плата за право пользования и распоряжения объектом недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст]: учебник / А.Н. Асаул. – СПб.: Гуманистика, 2008.
2. Волков, А.С. Создание рыночной стоимости и инвестиционной привлекательности [Текст] / А.С. Волков. – М.: Вершина, 2007.
3. Гражданский кодекс [Текст]. – М., 2011.
4. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости [Текст] / А.Г. Грязнова.– М.: Финансы и статистика, 2008.
5. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]. – М., 2007.
6. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254 Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" [Текст].
7. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255 Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" [Текст].
8. Приказ Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 Федеральный стандарт оценки общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) [Текст].
9. Приказ Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года N 508 Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [Текст].
10. Приказ Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года N 238 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»» [Текст].
11. Приказ Минэкономразвития России от 7 ноября 2011 года N 628 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)»» [Текст].
12. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.07.2001 г. № 519 [Текст].
13. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СМАО с изменениями и дополнениями от 19.10.2011 г [Текст].
14. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135АФЗ от 29.07.1998 г [Текст].
15. Федотова, М.А. Оценка для целей залога [Текст] / М.А. Федотова [и др.]. – М.: Финансы и статистика, 2008.

16. ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» 13 июля 2007 года № 129АФЗ.

17. ФЗ «О внесении изменений в ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности", ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при проведении государственного контроля (надзора)" и Кодекс Российской Федерации «Об административных нарушениях» от 2 июля 2005 года № 80АФЗ (в ред. ФЗ от 31.12.2005 № 200АФЗ, от 29.12.2006 № 252АФЗ, от 29.12.2006 № 254АФЗ, с изм., внесенными ФЗ от 29.12.2006 № 244АФЗ) [Текст].

18. ФЗ «О внесении изменений в ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 года № 157АФЗ (в ред. ФЗ от 13.07.2007 № 129АФЗ) [Текст].

19. ФЗ «О внесении изменений и дополнений в ФЗ "Об оценочной деятельности в российской федерации» от 14 января 2002 года № 143АФЗ.

21. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135АФЗ (в ред. ФЗ от 21.12.2001 № 178АФЗ, от 21.03.2002 № 31АФЗ, от 14.01.2002 № 143АФЗ, от 10.01.2003 № 15АФЗ, от 27.02.2003 №29АФЗ, от 07.08.2004 N 122АФЗ, от 05.01.2006 № 7АФЗ, от 27.07.2006 № 157АФЗ, от 05.02.2007 № 13АФЗ, от 13.07.2007 № 129АФЗ, от 24.07.2007 № 070АФЗ, №431АФЗ от 24.12.2010 г.) [Текст].

О Г Л А В Л Е Н И Е

ВВЕДЕНИЕ	3
Часть 1. КРОССВОРДЫ И ТЕСТЫ ПО ТЕМАМ	4
Тема 1. Объекты недвижимости: сущность и основные признаки. Характеристика и классификация объектов недвижимости	4
Тема 2. Виды недвижимости. Классификация объектов недвижимости...	14
Тема 3. Рынок недвижимости и его особенности	22
Тема 4. Сделки с объектами недвижимости	26
Тема 5. Правовые основы сделок с недвижимостью	36
Тема 6. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости	39
Тема 7. Как получить ипотечный кредит на покупку квартиры	48
Тема 8. Оценка объектов недвижимости. Основные подходы к оценке объектов недвижимости	56
Тема 9. Виды стоимости и принципы оценки недвижимости	79
Тема 10. Виды износа.....	91
Часть 2. ОТВЕТЫ НА ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ КРОССВОРДЫ И ТЕСТОВЫЕ ВОПРОСЫ.....	103
Тема 1. Объекты недвижимости: сущность и основные признаки. Характеристика и классификация объектов недвижимости	103
Тема 2. Виды недвижимости. Классификация объектов недвижимости...	105
Тема 3. Рынок недвижимости и его особенности	106
Тема 4. Сделки с объектами недвижимости	108
Тема 5. Правовые основы сделок с недвижимостью	110
Тема 6. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости	112
Тема 7. Как получить ипотечный кредит на покупку квартиры	113
Тема 8. Оценка объектов недвижимости. Основные подходы к оценке объектов недвижимости	114
Тема 9. Виды стоимости и принципы оценки недвижимости	120
Тема 10. Виды износа.....	123

Часть 3. ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ ПО СОСТАВЛЕНИЮ АКТОВ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ СОСТОЯНИЯ КОНСТРУКЦИЙ И ЭЛЕМЕНТОВ ЖИЛОГО ДОМА.....	125
1. Образец бланка задания.....	125
2. Примеры выполненных заданий по техническому обследованию элементов конструкций жилого здания.....	126
КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ.....	153
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	154
ГЛОССАРИЙ.....	155
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	159

Учебное издание

Толстых Юлия Олеговна

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЩАЯ ТЕОРИЯ ОЦЕНКИ И ЭКОНОМИКИ НЕДВИЖИМОСТИ:
ТЕСТЫ, КРОССВОРДЫ, ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАДАНИЯ
Учебное пособие

В авторской редакции
Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 4.03.15. Формат 60×84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 9,5. Уч.-изд.л. 10,25. Тираж 80 экз.
Заказ № 104.



Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.