***1.задание Тест:***

**ВАРИАНТ 1**

1. Что можно отнести к отдельным (не сложным) объектам недвижимости?
   1. обособленные водные объекты
   2. предприятие
   3. земельный участок
   4. многолетние насаждения
2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ роль недвижимого имущества состоит в удовлетворе­нии физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Все, что нужно человеку для выживания и дос­тойной жизни. Владение не­движимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего слоя
   1. рыночная
   2. экономическая
   3. социальная
   4. местная
3. Проведите соответствие между термином и содержанием:
4. Экономический срок жизни
5. Физический срок жизни
6. Эффективный возраст
7. Хронологический возраст
8. Оставшийся срок экономической жизни
   1. основан на оценке внешнего вида и техни­ческого состояния строения. Это возраст, соответствующий фактичес­кой сохранности объекта, его состоянию на момент сделки, оценки
   2. это период реального существования объекта в функционально пригодном состоянии до его сноса (разру­шения). Он может быть нормативным, фактическим, расчетным (про­гнозируемым) и увеличиваться за счет модернизации и улучшения условий
   3. здания исчисляется от даты оценки (анализа) до окончания его экономической жизни. Ремонт и переоборудование продлевают (увеличивают) этот срок
   4. это период прибыльного использова­ния объекта, когда осуществляемые улучшения вносят вклад в сто­имость недвижимости. Хороший ремонт, переоборудование и оптими­зация условий увеличивают, а плохой уход сокращает срок данной жизни объекта. Он заканчивается, когда улучшения уже не вносят вклад в стоимость объекта вследствие его общего устаре­вания
   5. это период от дня ввода объекта в эк­сплуатацию до даты сделки или оценки

|  |  |
| --- | --- |
| 1 |  |
| 2 |  |
| 3 |  |
| 4 |  |
| 5 |  |

1. Предприятие как имущественный комплекс – это:
   1. юридическое лицо, те субъект гражданского права, участник предпринимательской деятельности
   2. определенный комплекс недвижимости, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, куда входит вся совокупность имущества, предназначенного для деятельности предприятия
   3. единый объект, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его производственной деятельности, но и неимущественные права, индивидуализирующие предприятие (права требования, долги, права обозначения, индивидуализирующие предприятие, товарные знаки, знаки обслуживания и другие исключительные прав
   4. все ответы верны
2. Принудительное изъятие у собственника недвижимости производится при:
   1. обязательствам взыскания на имущество по обязательствам
   2. передаче другим лицам правомочие на владение
   3. отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка
   4. передаче в залог
3. При оперативном управлении казенное предприятие или учреждение в отношении закрепленного за ними имуществом:
   1. осуществляют права владения
   2. осуществляют права пользования
   3. осуществляют права распоряжения
   4. может отчуждать имущество по собственному усмотрению
4. Что такое право собственности?
   1. права владения, пользования и распоряжения своим имуществом
   2. возможность передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему)
   3. владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц
   4. возможность совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом
   5. ответы 1 и 3
   6. ответы 2 и 4
   7. все ответы верны
5. Договор купли-продажи недвижимости производится:
   1. в письменной форме
   2. в устной форме
   3. с обязательной государственной регистрацией
   4. можно не регистрировать сделку
6. Андеррайтинг в сфере ипотечного кредитования представляет собой:
   1. ежемесячные перечисления по кредитным обязательствам заемщиком, рассчитываемые по формуле аннуитета
   2. приведении денежных поступлений к определенному периоду времени или преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений
   3. анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска
   4. процесс управления и развития объекта недвижимости
7. Сумма, в пределах которой страховщик имущества обязуется выплатить страховое возмещение (страховая сумма), определяется \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Размер этой суммы не должен превышать \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стоимость недвижимо­сти в месте ее нахождения в день заключения договора страхования, если договором не предусмотрено иное
   1. оценщиком; рыночную стоимость
   2. страховщиком; страховую стоимость
   3. соглашением сторон; действительную (рыночную)
   4. страхователем; ликвидационную

**2.задание Теоретический вопрос.**

Студент выбирает вариант по последней цифре зачетной книжки. Из двух предложенных вариантов тем, выбрать один. Контрольная работа должна содержать теоретические основы рассматриваемого вопроса и аналитическую часть. Аналитические материалы должны отражать современные тенденции развития рынка недвижимости города, региона, страны или расчетные данные по заданной теме.

Объем контрольной работы 10 – 15 страниц. Работа должна быть четко структурирована, включать: содержание, введение, теорию, практику, выводы и список литературы.

Вариант 3

1. Сравнительный подход в оценке недвижимости. Метод парного сравнения продаж

**3.задание-Практический вопрос**

вариант 1: Ценовые и структурные изменения за последние 2 года на рынке офисных помещений (на примере определенной территории).