

Березовенко А.В., Бондаренко А.А.

**РУССКО-УКРАИНСКО-БОЛГАРСКИЙ
ТОЛКОВЫЙ СЛОВАРЬ
ТЕРМИНОВ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Киев
НТУУ «КПИ»
2013

УДК 332.7(038)=161.1=161.2=163.2+
811.161.1:332.7(038)+
+811.161.2:332.7(038)+
+811.163.2:332.7(0038)
ББК65.422.5я2+
+81.2Рус-4
+81.2Укр-4
Б81

Рецензенти:

І.А. Стоянов, д-р філол. наук, проф.,
Київський славістичний університет

В.А. Герасимчук, д-р філос. наук, проф.,
Приватний вищий навчальний заклад
«Міжнародний університет фінансів»

Л.І. Дзюбенко, канд. філол. наук, доц.,
Національний технічний університет України
«Київський політехнічний інститут»

*Рекомендовано до друку методичною радою ФЛ НТУУ «КПІ»
(Протокол № 2 від вересня 2013 року)*

Русско-украинско-болгарский толковый словарь терминов рынка недвижимости [Текст] /
Березовенко А.В., Бондаренко А.А. – Киев: НТУУ «КПИ», 2013. – 180 с.

Словник ринку нерухомості містить понад 3 000 термінів і термінологічних сполучень з їхнім перекладом українською і болгарською мовами та тлумаченнями російською мовою. Видання розроблено на основі російсько-української версії словника Бондаренка О.О. (2008) та доповнено болгарською частиною. У ньому представлені термінологічні одиниці, що позначають поняття, які є найбільш актуальними для сфери нерухомості.

Словник призначений для філологів-славістів, економістів, практиків-фахівців з ринку нерухомості, а також широкому колу читачів, що мають дотичність до цієї сфери суспільних відносин. Видання буде цікавим і для спеціалістів з термінознавства, оскільки фіксує словникові відповідники інновативної, нерідко не стандартизованої термінології.

Словарь рынка недвижимости содержит более 3 000 терминов и терминологических словосочетаний с их переводом на украинский и болгарский языки и с толкованиями на русском языке. Издание разработано на основе русско-украинской версии словаря Бондаренко А.А. (2008) и дополнено болгарской частью. В нем представлены терминологические единицы, обозначающие понятия, наиболее актуальные для сферы недвижимости.

Словарь предназначен филологам-славистам, экономистам, практикам-специалистам по рынку недвижимости, а также широкому кругу читателей, соприкасающихся с этой сферой общественных отношений. Издание будет интересным и для специалистов по терминоведению, поскольку фиксирует словарные соответствия инновативной, часто не стандартизированной, терминологии.

@ Березовенко А.В., Бондаренко А.А.
@ НТУУ «КПИ» (ФЛ), 2013

ПРЕДИСЛОВИЕ

к русско-украинской версии словаря 2008 года издания

«Русско-украинский толковый словарь терминов рынка недвижимости» – результат многолетней практической деятельности и научного осмысления ее автора – президента Ассоциации специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины и ученого-филолога Александра Александровича Бондаренко. Первый опыт сбора и лингвистической обработки этого материала, осуществленный им же в 1996 году и воплощенный в небольшом словаре «150 термінів із словника ріелтора», был с большим интересом воспринят в среде филологов. Ведь это было время, когда перед лингвистами–терминологами молодого независимого государства стояла задача создания и развития целого ряда терминосистем по причине, в одних случаях, их отсутствия или недостаточной развитости в украинском языке (горное дело, ресторанный, туристический бизнес и др.), в других – необходимости номинации (называния) понятий или реалий, появившихся в нашей стране новых сфер человеческой деятельности. К числу последних можно отнести и рынок недвижимости.

В своем развитии любая терминология проходит ряд стадий: систематизация, нормализация, унификация и стандартизация, причем эти стадии логично следуют одна за другой. На каком этапе находится терминология рынка недвижимости? Каков ее нынешний статус и потенциал? В чем ее специфика? На это и другие вопросы ответы должны дать исследователи языка. И думается, теперь, когда в свет выходит Словарь А.А. Бондаренко, лингвисты-терминологи получают новый материал для своих научных разработок.

Однако не только для дальнейшего развития научной терминологии важно появление Словаря. В первую очередь он нужен практикам-специалистам по рынку недвижимости, ведь понятийная база данных терминологии, как свидетельствует материал Словаря и сама практическая деятельность в этой сфере, очень сложна, разветвлена и затрагивает целый ряд других, смежных терминосистем. Это и строительная терминология, и юридическая, и терминология землеустройства и др. Поэтому вполне очевидно, что в отсутствие учебных заведений, готовящих специалистов по недвижимости, данный Словарь станет своего рода учебным пособием для начинающих трудиться в этой сфере.

Особенность риэлторской деятельности такова, что в нее вовлечены не только специалисты, а многие из нас, простых граждан, которые когда-либо могут стать продавцами или покупателями недвижимости. Поэтому нам всем тоже нужен этот Словарь, именно он может стать поводом в этом незнакомом для нас мире рынка недвижимости.

Людмила Кудрявцева

Доктор филологических наук, профессор

ПЕРЕДМОВА

Кожен словник – це унікальна гуманітарна цінність, скарбниця знань людини про довколишній світ. Якщо йдеться про словник тримовний, то це ще й крок на шляху розвитку діалогу культур, що доповнює національні картини світу новими рисами і відтінками.

Пропоноване видання містить близько 3 000 тисяч термінологічних відповідників російською, українською та болгарською мовами, а також їх тлумачення російською мовою. Реєстрову частину формують одиниці, що належать до сфери ринку нерухомості, досить нового явища суспільно-економічного життя посттоталітарних країн, зокрема України, Росії, Болгарії. Новітність сфери функціонування зумовлює і новітність терміносистеми як такої; до неї входять здебільшого терміноодиниці, які раніше не піддавалися стандартизації у цій галузі, а функціонували у полі інших дисциплін. Відтак словник, представляючи нову терміносферу, заповнює лексикографічні лакуни, спричинені інтенсивністю процесів мовотворення у глобалізованому світі.

Водночас ця термінографічна праця розв'язує прикладні завдання, які постають перед фахівцями ринку нерухомості та всіма, хто має дотичність до неї. По-перше, тому що пропонує чіткі дефініції ключових понять вказаної сфери, впорядковує та систематизує їх. По-друге, тому що пропонує російсько-українсько-болгарські словникові паралелі, необхідні для коректного документообігу, який сьогодні здебільшого не обмежується кордонами однієї країни.

Пропонована увазі читача робота належить до лексикографічної серії, започаткованої Олександром Бондаренком виданням «Русско-украинского толкового словаря терминов рынка недвижимости» у 2008 році; згодом, 2011 року, на його основі Бондаренко О.О., Білик Н.Л. та Паламарчук О.Л. розробили і опублікували «Українсько-російсько-сербський тлумачний словник термінів ринку нерухомості». Нині виходить у світ «Русско-украинско-болгарский толковый словарь рынка недвижимости», укладений на основі російсько-української версії словника Бондаренка О.О. У роботах цієї серії піддається синтетичному лінгвістичному (компаративному та герменевтичному) опрацюванню мовний матеріал низки слов'янських мов, що безсумнівно сприяє розвитку і збагаченню кожної з них та славістики в цілому.

Важливо підкреслити, що пропоноване тримовне лексикографічне видання є фактором піднесення культури мовлення України, Росії та Болгарії, сприяє розвитку не тільки мовознавчих дисциплін, зокрема лексикографії, але також і тих, що належать до соціально-економічної сфери, розширює базу для вироблення міжнародних термінологічних стандартів у царині галузевої термінології мов слов'янського ареалу.

Іван Стоянов,
доктор філологічних наук, професор

А

АБАНДОН [укр.: абандон] — отказ страхователя от своих прав на застрахованное имущество в пользу страховщика с целью получения от последнего полной страховой суммы.

АВАЛЬ [укр.: аваль; болг.: авал] — поручительство по векселю, по которому третье лицо принимает на себя ответственность перед владельцем векселя за выполнение обязательств любым из обязанных по векселю лиц.

АВАНС [укр.: аванс; болг.: аванс] — денежная сумма, которая выдаётся вперёд в счёт предстоящих платежей за произведённые работы, оказанные услуги, приобретённые ценности.

АВАНСИРОВАНИЕ [укр.: авансування; болг.: авансиране] — предоставление кому/чему- либо аванса.

АВАНСИРОВАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО [укр.: авансоване зобов'язання; болг.: авансирано задължение] — соглашение о покупке или о государственно - гарантированном договоре заклада относительно еще не сформированного или не сооруженного объекта недвижимости.

АВАНСОВЫЙ АННУИТЕТ [укр.: авансовий ануїтет; болг.: авансов ануитет] — аннуитет, платежи по которому осуществляются в начале каждого периода, в отличие от обычного аннуитета, в котором выплаты производятся в конце каждого периода.

АВАРИЙНОЕ СОСТОЯНИЕ ДОМА [укр.: аварійний стан будинку; болг.: аварийно състояние на къща (жилищен блок, сграда)] — состояние дома, при котором невозможно обеспечить безопасное пребывание в нем людей.

АВАРИЙНОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (дом) [укр.: аварійне житлове приміщення (будинок); болг.: аварийно жилищно помещение (къща, сграда)] — жилое помещение (дом), техническое состояние которого определяется как состояние крайней степени непригодности для проживания (грозит обрушением и представляет угрозу жизни для

проживающих граждан) и соответствует методике выявления признаков аварийности в зданиях жилищного фонда.

АВИЗО [укр.: авізо; болг.: авизо] — извещение банка или предприятия, в котором получатель уведомляется об изменениях в состоянии взаимных расчётов, о переводе денег, посылке товара, векселя, открытии счёта или аккредитива.

АВТОРСКИЙ НАДЗОР [укр.: авторський нагляд; болг.: авторски надзор] — 1. Осуществляемый автором проекта контроль на протяжении всего периода строительства и приемки в эксплуатацию объекта в целях обеспечения соответствия инженерно-технических решений и технико-экономических показателей введенного в эксплуатацию объекта показателям и решениям, предусмотренным проектом.

2. Одна из функций подрядчика (исполнителя), когда надзор за исполнением проектных работ поручается непосредственно организации (фирме) - проектанту.

АГЕНТ [укр.: агент; болг.: агент] — юридическое или физическое лицо, которое выполняет деловые поручения каких-либо организаций, учреждений.

АГЕНТ (ПО НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: агент (з нерухомості); болг.: агент на/за недвижими имоти)] — официальный представитель риэлторского предприятия, выполняющий в рамках предоставленных ему полномочий деловые поручения при операциях с недвижимостью.

АГЕНТСТВО [укр.: агентство, агенція; болг.: агенция] — организация, которая выполняет поручения учреждений или частных лиц; учреждение по сбору и предоставлению информации; представительство какой-либо организации.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ (риэлторская фирма) [укр.: агентство (агенція) нерухомості (ріелторська фірма); болг.: агентство за/на недвижими имоти] — юридическое лицо, профессионально занимающееся операциями с недвижимостью: земельными участками, жилым фондом и нежилыми помещениями.

АГЕНТСКОЕ ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ [укр.: агентська винагорода; болг.: агентско възнаграждение] — оплата посреднических услуг по продаже товара и его рекламе с целью расширения сбыта.

АГЕНТСКОЕ СОГЛАШЕНИЕ [укр.: агентська угода; болг.: агентско съглашение] — соглашение между принципалом и агентом, определяющее характер и объём поручения, которое агент обязуется выполнить за счёт и от имени принципала.

АДВОКАТ [укр.: адвокат; болг.: адвокат] — лицо, которое предоставляет юридическую помощь физическим и юридическим лицам, осуществляет их правовую защиту, ведет дела. В Украине адвокатом может быть гражданин Украины, который имеет высшее юридическое образование, определенный стаж, сдал квалификационные экзамены, получил свидетельство о праве заниматься адвокатской деятельностью и принял присягу.

АДДЕНДУМ [укр.: адендум; болг.: адендум] — дополнение к договору, которое изменяет или конкретизирует те или иные его условия.

АДРЕС [укр.: адреса; болг.: адрес] — структурированное описание по установленной форме совокупности реквизитов местоположения объекта на местности (земельного участка, здания, сооружения), однозначно определяющее данный объект в соответствии с установленным для него кадастровым номером.

АЖИО [укр.: ажю; болг.: ажио] — надбавка к установленному курсу валюты или нарицательной цене.

АЖИО-КОНТО [укр.: ажю-конто; болг.: ажио-конто] — счёт, содержащий перечисление прибылей и убытков.

АЖИОТАЖ [укр.: ажіотаж; болг.: ажиотаж] — спекулятивные операции на бирже, рынке; состоят в искусственном повышении цен на ценные бумаги, товары, объекты.

АККРЕДИТИВ [укр.: акредитив; болг.: акредитив] — расчётный или денежный документ, который представляет собой поручение одного кредитного учреждения другому произвести за счёт специально забронированных средств оплату товарно-транспортных документов или выплатить предъявителю определённую сумму денег.

АККРЕДИТИВНАЯ ФОРМА РАСЧЁТОВ [укр.: акредитивна форма розрахунків; болг.: акредитивна форма на разчети] — форма

безналичных расчетов за товары и услуги посредством аккредитивов.

АКТИВЫ [укр.: активи; болг.: активи] — 1. Любая вещь, принадлежащая бизнесу и имеющая стоимость. Раздел в балансе компании, показывающий балансовую стоимость собственности.

2. Собственность юридического и физического лица; Активы могут быть финансовые (кредиты, ценные бумаги), капитальные (недвижимость, машины, оборудование), нематериальные (репутация, патенты).

3. Часть бухгалтерского баланса, отражающего на определенную дату все принадлежащие данному предприятию или учреждению материальные ценности, денежные средства и долговые требования.

АКТИВЫ С ДОЛГИМ СРОКОМ ЖИЗНИ [укр.: активи з довгим терміном життя; болг.: активи с дълъг полезен живот] — компоненты здания, имеющие относительно продолжительные сроки полезной жизни, например, фундамент и каркас.

АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ МИНИМАЛЬНЫЙ НАЛОГ [укр.: альтернативний мінімальний податок; болг.: алтернативен минимален данък] — в США введен с 1978 г., чтобы налогоплательщики, имеющие большие налоговые скидки, определенные статьями о налоговых льготах, платили налоги не менее установленного минимума. Налогоплательщики платят А.М.Н., когда он больше, чем причитающийся обычный налог.

АМОРТИЗАЦИОННЫЙ СРОК [укр.: амортизаційний термін; болг.: амортизационен срок] — срок полного погашения стоимости средств производства за счёт амортизационных отчислений.

АМОРТИЗАЦИОННЫЙ ФОНД [укр.: амортизаційний фонд; болг.: амортизационен фонд] — денежные средства, предназначенные для простого и расширенного воспроизводства основных фондов.

АМОРТИЗАЦИЯ (обесценение, износ) [укр.: амортизація (знецінення, зношеність, зношування); болг.: амортизация (обезценяване, износване)] — 1. Потеря стоимости недвижимости в связи с уменьшением ее полезности. Для получения расчетной рыночной стоимости А. вычитается из новых затрат на замену или новых затрат на воспроизводство. В процессе оценки различают три типа А.: физическая — это потеря стоимости, вызванная износом в процессе использования, непредсказуемыми влияниями природной среды или действиями стихий; функциональное (моральное) устаревание — потеря стоимости

вследствие неконкурентоспособности. Причиной может быть возраст оборудования, ненадежность конструкции или неэффективное оснащение здания, т.е. моральное устаревание, моральный износ; устаревание, вызванное экономическими факторами, факторами местоположения или косвенным влиянием окружающей среды, т. е. снижение стоимости участка или объекта недвижимости из-за внешних факторов или факторов окружающей среды, которые неблагоприятно действуют на доходы или блага от недвижимости. Сюда же можно отнести и влияние деградации среды, и падение спроса.

2. Постепенное перенесение стоимости основных фондов на производимый с их помощью продукт или услугу, а также денежные средства, используемые для возмещения изношенных основных фондов.

АМОРТИЗАЦИЯ (ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: амортизація (об'єкта нерухомості); болг.: амортизация (на обекта на недвижимост)] — постепенное нормативное снижение балансовой стоимости объекта недвижимости в процессе его эксплуатации на величину амортизационных отчислений, предназначенных для его восстановления или замещения.

АНАЛИЗ ОСУЩЕСТВИМОСТИ ПРОЕКТА [укр.: аналіз здійсненності проекту; болг.: анализ на осъществимост на проекта] — глубокое детальное исследование успешного осуществления проекта перед принятием решения о его финансировании. Основано на анализе технико-экономических данных и финансовых возможностях застройщика и кредиторов.

АНАЛИЗ УЧАСТКА [укр.: аналіз ділянки; болг.: анализ на парцел (участък)] — детальное изучение экономических и физических характеристик участка земли.

АНАЛИТИК [укр.: аналітик; болг.: аналитик] — лицо, проводящее исследования и расчеты с целью помочь принять правильное решение или решить проблемы, связанные с инвестициями в недвижимость.

АНГАР [укр.: ангар; болг.: хангар] — сооружение для сборки, стоянки и ремонта транспортных средств.

АНКЕР [укр.: анкер; болг.: анкер] — крепежное устройство в какой-либо неподвижной конструкции или в фундаменте.

АННУИТЕТ [укр.: ануїтет; болг.: анюитет] — величина ежегодных

выплат по страхованию ренты или пенсий, а также ежегодная денежная сумма определённого размера, выплачиваемая кредитору в погашение полученного от него займа, включая проценты.

АННУИТЕТНЫЙ МЕТОД [укр.: ануїтетний метод; болг.: анюитетен метод] — метод капитализации будущих потоков доходов от инвестиций. Предусматривает использование формул сложного процента, в которых потоки доходов рассматриваются как аннуитетные, обеспечивающие как возврат инвестированного капитала, так и доход на него.

АННУЛИРОВАНИЕ [укр.: анулювання; болг.: анулиране] — отмена, признание недействительным, расторжение, прекращение какого-либо акта, договора, прав или полномочий.

АНТРЕСОЛЬ [укр.: антресоль; болг.: антресол] — площадка, занимающая верхнюю часть объема помещения жилого, общественного или производственного здания, предназначенная для увеличения его площади, размещения вспомогательных, складских и других помещений.

АРЕНДА [укр.: оренда; болг.: наем (аренда)] — юридически оформленное права пользования чужой собственностью на определенных условиях; имущественный наем, по которому арендодатель предоставляет арендатору имущество во временное пользование за определенное вознаграждение - арендную плату.

АРЕНДА СРОЧНАЯ [укр.: оренда строкова; болг.: наем с определен срок] — разновидность аренды чужой собственности с установленным в договоре сроком ее продолжительности. Договор С.а. заключается обычно в письменном виде.

АРЕНДА С ПЕРЕОЦЕНКОЙ [укр.: оренда з переоцінкою; болг.: наем с преоценяване] — вид аренды, предусматривающий периодическую переоценку собственности. Арендная плата устанавливается в процентах от оцененной стоимости.

АРЕНДАТОР [укр.: орендар; болг.: наемател] — физическое или юридическое лицо, которое арендует что-либо.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА [укр.: орендна плата; болг.: наем] — 1. Плата за право пользования чужим имуществом. Величина, периодичность А.п. устанавливается договором между арендодателем и арендатором.

2. Плата за предоставленное в порядке аренды имущество. Размер А.п. определяется соглашением между арендатором и арендодателем, а в случае аренды государственного имущества — на основе нормативов, утверждаемых соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления.

АРЕНДОДАТЕЛЬ [укр.: орендодавець; болг.: наемодател] — физическое или юридическое лицо, которое является собственником имущества, сдаваемого в аренду.

АРЕСТ ИМУЩЕСТВА [укр.: арешт майна; болг.: възбрана на имот] — опись имущества и объявление запрета распоряжаться им. В гражданском процессе А.и. применяется при исполнении судебных решений, в качестве одной из мер по обеспечению иска.

АРЕСТ ЖИЛИХ СТРОЕНИЙ [укр.: арешт житлових будівель; болг.: възбрана на жилищни сгради] — наложение судебными органами запрета на распоряжение жилыми строениями должника; состоит в производстве его описи и объявлении запрета распоряжения им.

АРМАТУРА [укр.: арматура; болг.: арматура] — 1. Элементы усиления, органически включенные в материал строительных конструкций.
2. Вспомогательные устройства детали, не входящие в состав основного оборудования, но необходимые для обеспечения нормальной работы (арматура трубопроводная, электротехническая и др.).

АРХИТЕКТОНИКА [укр.: архітектоніка; болг.: архитектоника] — художественное выражение закономерностей строения, присущих конструктивной системе здания.

АРХИТЕКТУРА [укр.: архітектура; болг.: архитектура] — 1. Проектирование и строительство зданий и сооружений, зодчество.
2. Художественный характер постройки.

АУКЦИОН [укр.: аукціон; болг.: аукцион] — продажа с публичных торгов, при которой продаваемые товары или имущество приобретаются лицом, предложившим за них наивысшую цену.

АУКЦИОН НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: аукціон нерухомості; болг.: аукцион на недвижими имоти] — способ продажи недвижимости, либо отдельных вещных прав, связанных с ней на основе конкурса

покупателей, когда недвижимость, или отдельное вещное право, покупает лицо, предложившее наивысшую цену.

АУКЦИОН ПРИНУДИТЕЛЬНЫЙ [укр.: аукціон примусовий; болг.: принудителен аукцион] — аукцион, на котором производится распродажа имущества по решению судов, в частности при банкротстве предприятий, а также распродажа таможенными властями конфискованного имущества.

АУКЦИОНИСТ [укр.: аукціоніст; болг.: аукционист] — физическое лицо, которое проводит аукцион.

БАЗА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ [укр.: база оподаткування; болг.: база за данъчно облагане] — выражение стоимости недвижимости или затрат, связанных с нею, для целей налогообложения. В бухгалтерском смысле Б.н. — это балансовая стоимость недвижимости.

БАЗИС [укр.: базис; болг.: базис] — основа, основание, опора, фундамент, база.

БАЗОВАЯ РЕНТА [укр.: базова рента; болг.: основна рента (основен наем)] — минимальная ставка арендной платы; причитается собственнику земли при процентной аренде или при аренде, предусматривающей рост операционных расходов.

БАЙПАС [укр.: байпас; болг.: байпас, обходен тръбопровод] — обводной трубопровод с запорной арматурой для отведения транспортируемой среды (жидкости, газа) из основного трубопровода и подачи ее в этот же трубопровод.

БАК РАСШИРИТЕЛЬНЫЙ [укр.: бак розширювальний; болг.: бак разширителен] — резервуар в замкнутой системе водяного отопления для приема избыточного объема воды при ее нагревании до максимальной рабочей температуры.

БАЛАНС [укр.: баланс; болг.: баланс] — документ бухгалтерского учета; в установленной государством форме дает представление в денежном выражении о состоянии дел предприятия, организации на определенную дату путем сопоставления средств, используемых в процессе деятельности, с одной стороны, и источников финансирования, с другой.

БАЛАНС ЗЕМЕЛЬНЫХ УГОДИЙ [укр.: баланс земельних угідь; болг.: баланс на поземлени имоти (имоти, земи)] — система показателей, характеризующих наличие и изменение земельных угодий по категориям земель, категориям землепользователей и видам угодий.

БАЛАНС ЛИКВИДАЦИОННЫЙ [укр.: баланс ліквідаційний; болг.: баланс ликвидационен] — бухгалтерский отчетный баланс; характеризует имущественное состояние предприятия на дату прекращения им своего существования как юридического лица.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДОМА [укр.: балансова вартість будинку; болг.: балансова стойност на къща (сграда)] — это общая сумма средств, израсходованных на сооружение дома с учетом установленной индексации и переоценки основных фондов, которые фиксируются в бухгалтерском балансе его владельца. Проведение ремонта дома без улучшения эксплуатационных показателей его элементов не изменяет его балансовой стоимости.

БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: балансова вартість об'єкта (нерухомості); болг.: балансова стойност на обекта (на недвижими имот)] — общая сумма средств, израсходованных на строительство объекта недвижимости, с учетом установленной индексации и переоценки основных фондов, которая фиксируется в бухгалтерском балансе его собственника.

БАЛКОН [укр.: балкон; болг.: балкон] — вынесенная на фасад здания огороженная площадка, которая предназначена для выхода на нее из близлежащего помещения дома. Основное назначение балконов жилых домов - создание дополнительных удобств для жителей квартир.

БАЛЮСТРАДА [укр.: балюстрада; болг.: балюстрада] — ограждение балконов, террас, лестниц и пр.; состоит из фигурных столбиков, перекрытых плиткой, балкой и пр.

БАНК ДАННЫХ [укр.: банк даних; болг.: банка на данни] — совокупность информации одной предметной области в виде соответствующим образом организованной файловой системы данных, доступной для обработки на ЭВМ.

БАНК ИНВЕСТИЦИОННЫЙ [укр.: банк інвестиційний; болг.: банка инвестиционна] — финансовое учреждение, специализирующееся на

операциях с долгосрочными капиталовложениями, преимущественно в сфере создания новых основных фондов.

БАНК ИПОТЕЧНЫЙ [укр.: банк іпотечний; болг.: банка ипотечна] — финансовое учреждение, занимающееся долгосрочными ссудами под залог недвижимости — земли и городских строений, выпускают закладные листы, обеспечиваемые заложенной недвижимостью.

БАНКОВСКИЙ ПРОЦЕНТ [укр.: банківській відсоток; болг.: банковски процент] — размер оплаты банку за пользование денежной ссудой, выражений в процентах.

БАНКРОТ [укр.: банкрут; болг.: банкрут] — несостоятельный должник.

БАНКРОТСТВО [укр.: банкрутство; болг.: банкрутство] — установленная судом несостоятельность должника-предприятия, фирмы, банка и т.д., которая проявляется в его неспособности осуществлять платежи по своим долговым обязательствам.

БАРЕЛЬЕФ [укр.: барельєф; болг.: барелеф] — структурное изображение или орнамент, выступающее на плоской поверхности менее чем на половину своего объема.

БАРОККО [укр.: бароко; болг.: бароко] — художественный стиль конца XVI— середины XVIII в., характеризующееся ярко выраженной декоративной пышностью.

БАРЬЕР [укр.: бар'єр; болг.: бариера] — преграда, препятствие, предназначенное для преодоления.

БАШНЯ [укр.: башта; болг.: кула] — свободно стоящее высотное сооружение, устойчивость которого обеспечивается его основной конструкцией (без оттяжек).

БЕНЕФИЦАР [укр.: бенефіціар; болг.: бенефициар] — лицо, получающее доходы от своего имущества при передаче его в управление другому лицу на доверительных началах (при сдаче в аренду, наем и т.д.) или от использования собственности третьими лицами (например, при передаче акционером акции в пользование брокеру с целью максимизации дивиденда).

БЕРМА [укр.: берма; болг.: берма] — уступ, устраиваемый на откосах земляных (каменных) насыпей, плотин, каналов, укрепленных берегов, карьеров и т.п. или между подошвой насыпи (автомобильной или железной дороги) и резервом (водоотводной канавой) для придания устойчивости вышележащей части сооружения, защиты ее от размыва атмосферными водами и для улучшения условий эксплуатации сооружений.

БЕСПРОЦЕНТНЫЙ ЗАЁМ [укр.: безвідсотковий займ; болг.: безпроцентен заем] — заём, при котором кредитор не получает от заёмщика плату за пользование отданными в ссуду денежными средствами.

БЕССРОЧНАЯ ССУДА [укр.: безстрокова позика; болг.: безсрочен заем] — ссуда, которая предоставляется на точно не определяемый период времени.

БЕСХОЗНАЯ НЕДВИЖИМАЯ ВЕЩЬ [укр.: безгосподарна нерухома річ болг.: безстопанствена недвижима вещь] — вещь, не имеющая собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался.

БЕСХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ [укр.: безгосподарне використання земель; болг.: безстопанствено използване на земи] — невыполнение обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии, других процессов, ухудшающих состояние почв, использование земельных участков не в соответствии с теми целями, для которых они предоставлены.

БЕСХОЗЯЙСТВЕННОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ [укр.: безгосподарне утримання житлового приміщення; болг.: неразпоредително съдържане на жилищно помещение] — использование собственником жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав и интересов соседей либо бесхозяйственное обращение с жильем, приводящее к разрушению.

БИЗНЕС [укр.: бізнес; болг.: бизнес] — предпринимательская деятельность, которая осуществляется с целью получения прибыли посредством реализации произведённого продукта или предоставления услуг, а также занятие, приносящее доход, прибыль.

БИОСТОЙКОСТЬ [укр.: біостійкість; болг.: биоустойчивост] — свойство материалов и изделий сопротивляться гниению или другим разрушительным биологическим процессам.

БЛАГОУСТРОЙСТВО [укр.: благоустрій; болг.: благоустройство] — совокупность работ (по инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.) и мероприятий (по расчистке, осушению и озеленению территории, улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др.), осуществляемых в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального использования по назначению, созданию здоровых, удобных и культурных условий жизни населения.

БЛОК ОБЪЕМНЫЙ [укр.: блок об'ємний; болг.: блок обемен] — предварительно изготавливаемая часть объема строящегося здания жилого, общественного или производственного назначения (санитарно-техническая кабина, комната, квартира, бытовое помещение, трансформаторная подстанция и др.).

БЛОК-СЕКЦИЯ [укр.: блок-секція; болг.: блок-секция] — объемно-пространственный элемент здания, независимый в функциональном отношении; может использоваться в сочетании с другими элементами здания и самостоятельно.

БЛОК СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ [укр.: блок будівельно-технологічний; болг.: блок строително-технологичен] — взаимосвязанные элементы монтируемых строительных конструкций и оборудования, предварительно объединенные на предприятии или строительной площадке в единую неизменную объемно-пространственную систему.

БОЛЬШАЯ ПРИВАТИЗАЦИЯ [укр.: велика приватизація; болг.: голяма приватизация] — передача или продажа в частную собственность принадлежащих государству крупных предприятий.

БОНИТЕТ, БАЛЛЫ БОНИТЕТА [укр.: бонітет, бали бонітету; болг.: бонитет, бали на бонитет] — показатель продуктивности земельных угодий, зависит от почвенно-климатических условий.

БОРДЮР [укр.: бордюр; болг.: бордюр] — полоса, которой обрамляют, окаймляют что-либо; кайма, кромка.

БРАНДМАУЭР [укр.: брандмауер; болг.: огнеупорна стена] — глухая капитальная огнестойкая стена для предупреждения распространения пожара.

БРОКЕР [укр.: брокер; болг.: брокер] — в некоторых странах посредник на рынке недвижимости; его деятельность состоит в организации ведения переговоров относительно покупки, продажи, аренды или обмена недвижимости, а также относительно их финансирования, за вознаграждение (комиссионные). Б. — доверенное лицо продавца (покупателя, арендатора). Б. сводит вместе покупателя и продавца, выступая катализатором рынка недвижимости. Для занятия брокерской деятельностью в многих странах необходимо получить лицензию или сертификат.

БУНКЕР [укр.: бункер; болг.: бункер] — 1. Вместительное для сыпучих материалов.

2. Специально оборудованное подземное убежище.

БУТ [укр.: бут; болг.: бут] — активы, используемые для погашения разницы в стоимостях обмениваемых объектов недвижимости.

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ [укр.: бухгалтерський облік основних засобів; болг.: счетоводно отчитане на основните средства] — производимое на основе хозяйственной документации сплошное непрерывное и взаимосвязанное отражение хозяйственной деятельности предприятия в стоимостном выражении.

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ (БТИ) [укр.: бюро технічної інвентаризації (БТІ); болг.: бюро на техническа инвентаризация (БТИ)] — специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро, осуществляющие технический учет жилищного фонда.

В

ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ [укр.: валовий прибуток; болг.: брутна (обща) печалба] — прибыль предприятия до уплаты налогов, обязательных

платежей, взносов и отчислений.

ВАЛОВОЙ ДОХОД [укр.: валовий дохід; болг.: брутен доход] — доход, определяемый как разница между финансовыми поступлениями предприятия и материальными затратами на производство и сбыт продукции.

ВАЛОВОЙ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ДОХОД [укр.: валовий потенційний дохід; болг.: брутен потенциален доход] — доход от аренды недвижимости, который должен быть получен при полной занятости арендуемых помещений.

ВАЛЮТА [укр.: валюта; болг.: валута] — 1. Денежная единица и денежные знаки страны, участвующей в международном и экономическом обмене, тип денежной системы, а также кредитные и платёжные документы, выраженные в таких единицах и используемые в международных расчётах (векселя, чеки, аккредитивы и т.д.).
2. Денежные знаки иностранных государств.

ВАЛЮТА ВЕКСЕЛЯ [укр.: валюта векселя; болг.: валута на полица] — валюта, в которой выставлен вексель.

ВАЛЮТА КРЕДИТА [укр.: валюта кредиту; болг.: валута на кредит] — установленная партнёрами валюта при предоставлении кредита.

ВАЛЮТА ПЛАТЕЖА [укр.: валюта платежу; болг.: валута на платеж] — валюта, в которой происходит фактическая оплата товара.

ВАЛЮТНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ [укр.: валютні обмеження; болг.: валутни ограничения] — система нормативных правил, устанавливаемых в административном или законодательном порядке и направленных на ограничение операций с иностранной валютой, золотом и другими валютными ценностями.

ВАЛЮТНЫЕ ЦЕННОСТИ [укр.: валютні цінності; болг.: валутни ценности] — ценности, за которыми валютным законодательством закреплён особый режим обращения и которыми могут считаться иностранная наличная валюта, платёжные документы и ценные бумаги в иностранной валюте, драгоценные металлы и камни за исключением ювелирных изделий.

ВАЛЮТНЫЙ КОЭФФИЦИЕНТ [укр.: валютний коефіцієнт; болг.: валутен коефициент] — отношение курсов валют, которое используется при пересчёте цен и денежных сумм из одной валюты в другую.

ВАЛЮТНЫЙ КУРС [укр.: валютний курс; болг.: валутен курс] — соотношение между денежными единицами разных стран, определяемое их покупательной способностью и рядом других факторов: состоянием платёжного баланса, уровнем инфляции, межстрановой миграцией и др.

ВВОД ДАННЫХ [укр.: введення даних; болг.: въведение на данни] — ввод информации с терминального устройства в пакетном режиме с предварительной ручной обработкой для последующей обработки на ЭВМ.

ВЕНТИЛЯЦИЯ [укр.: вентиляція; болг.: вентилация] — естественный или искусственно регулируемый воздухообмен в помещениях (замкнутых пространствах); обеспечивает создание воздушной среды в соответствии с санитарно-гигиеническими и технологическими требованиями.

ВЕРАНДА [укр.: веранда; болг.: веранда] — открытое или застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него, а также сооружаемое отдельно от здания в виде легкого павильона.

ВЕСТИБЮЛЬ [укр.: вестибюль; болг.: вестибюл] — помещение перед входом во внутренние части здания, предназначенное для приема и распределения потоков посетителей.

ВЕТХОЕ СОСТОЯНИЕ ДОМА [укр.: ветхий стан будинку; болг.: овехтяло (порутено) състояние на (сграда) къща] — техническое состояние дома, которое оценивается величиной фактического износа в пределах от 60 до 80 процентов.

ВЕЩИ НЕДЕЛИМЫЕ [укр.: речі неділимі; болг.: вещи неразделими] — вещи, раздел которых невозможен без изменения их назначения.

ВЕЩНЫЕ ПРАВА [укр.: речові права; болг.: вещни права] — субъективное гражданское право, объектом которого является вещь. В.п. наряду с правом собственности есть также: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты; право хозяй-

ственного владения имуществом и право оперативного управления имуществом.

ВИД ОСНОВНЫХ ФОНДОВ [укр.: вид основних фондів; болг.: вид на основни фондове] — группа основных фондов, сформированная по определенным натурально-вещественным признакам. Типовая классификация подразделяет основные фонды на здания, сооружения, машины и оборудование, транспортные средства, производственный и хозяйственный инвентарь, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, капитальные затраты по улучшению земель и прочие материальные основные фонды, а также на нематериальные основные фонды.

ВИДЫ АГЕНТОВ [укр.: види агентів; болг.: видове на агенти] — 1. Общий агент — уполномочен представлять интересы принципала по целому перечню видов деятельности.
2. Специальный агент — уполномочен представлять принципала в одной специфической сделке.

ВИДЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ [укр.: види будівельних об'єктів; болг.: видове на строителни обекти] — строительные объекты, сгруппированные по их функциональному назначению и характеру работ, необходимых для возведения.

ВИЛЛА [укр.: віла; болг.: вила] — загородный дом с хозяйственными постройками и прилегающим земельным участком.

ВИТРАЖ [укр.: вітраж; болг.: витраж] — цветные стекла (узор, картина из них) в окнах, дверях, ширмах и т.д.

ВЛАГОСТОЙКОСТЬ [укр.: вологостійкість; болг.: влагуостойчивост] — способность строительных материалов долговременно сопротивляться разрушающему действию влаги при периодическому увлажнению и высыханию материала.

ВЛАДЕНИЕ [укр.: володіння, маєток; болг.: владение, имение] — один или несколько участков земли и недвижимости, в совокупности принадлежащих одному владельцу; имение.

ВНЕШНИЙ ИЗНОС [укр.: зовнішня зношеність; болг.: външно износване] — старение сооружения; убытки, вызванные внешними по

отношению к границам не подвижности факторами. В.и. присущ только не подвижности в силу ее фиксированного местоположения.

ВНУТРЕННЯЯ НОРМА ПРИБЫЛИ [укр.: внутрішня норма прибутку; болг.: вътрешна норма на печалба] — норма дисконтирования, при которой настоящая стоимость всех будущих денежных потоков равна сумме начальных инвестиций.

ВОДОВОД [укр.: водовід; болг.: водовод] — сооружение в виде тоннеля, канала, лотка или трубопровода для пропуска (подачи) воды под напором или самотеком водоприемника (водозаборного сооружения) к месту ее потребления.

ВОДОЗАБОР (сооружение водозаборное) [укр.: водозабір; болг.: водовземане, водохващане (съоръжение водохващно, водовземно)] — гидротехническое сооружения для забора воды из открытого водотока или водоема (реки, озера, водохранилища) либо подземных источников и подачи ее в водоводы для последующего тр анспортирования и использования в хозяйственных целях (орошения, водоснабжения, выработки электроэнергии и др.).

ВОДООТЛИВ [укр.: водовідлив; болг.: отливане, изчерпване на вода; водоотлив] — комплекс мероприятий и устройств, обеспечивающих удаление грунтовых и (или) поверхностных вод из открытых выемок (котлованов), карьеров или подземных вод из штолен, шахт и других горных выработок.

ВОДООЧИСТКА [укр.: водоочищення; болг.: водоочистване, водопречистване] — совокупность технологических процессов, посредством которых качество поступающей в водопровод из источника водоснабжения доводится до установленных нормативных показателей.

ВОДОПОДГОТОВКА [укр.: водопідготовка; болг.: водоподготовка] — обработка воды (обезжелезивание, обессоливание, опреснение и т.д.), делающая ее пригодной для питания паровых и водогрейных котлов или для различных технологических процессов.

ВОДОПОНИЖЕНИЕ [укр.: водопониження; болг.: водопонижение] — способ понижения уровня воды в грунте или смежном с массивом грунта водоеме на период строительства с применением дренажных устройств, закладываемых в водоносные грунты, глубинных насосов, иглофильтров

и др.

ВОДОПРИЕМНИК [укр.: водоприймач; болг.: водоприемник] — 1. Часть водозаборного сооружения для непосредственного приема воды из открытого (река, озеро, водохранилище) или подземного источника.
2. Водоток, водоем или лощина, принимающие и отводящие воду, собираемую мелиоративной осушительной системой с прилегающей территории.

ВОДОПРОВОД [укр.: водопровід; болг.: водопровод] — комплекс инженерных сооружений и устройств для получения воды из природных источников, ее очистки, транспортирования к различным потребителям в необходимом количестве и требуемого качества.

ВОДОСБРОС (сооружение водосбросное) [укр.: водоскид (споруда водоскидна); болг.: отливник (съоръжение водоотливно)] — гидротехническое сооружения для пропуска воды, сбрасываемой из верхнего бьефа в нижний во избежание превышения максимальных расчетных уровней воды в водохранилище, через поверхностные отверстия (водосливы) на гребне плотины или через глубинные отверстия (водоспуск), располагаемые ниже уровня воды в верхнем бьефе, либо через те и другие одновременно.

ВОДОСЛИВ [укр.: водозлив; болг.: преливник] — 1. Поверхностный водосброс со свободным (безнапорным) переливом воды через гребень преграды.
2. Преграда, порог, через который переливается поток воды.

ВОДОСНАБЖЕНИЕ [укр.: водопостачання; болг.: водоснабдяване] — совокупность мероприятий по обеспечению водой различных потребителей (населения, промышленных предприятий, транспорта, сельского хозяйства) в необходимых количествах и требуемого качества.

ВОДОСПУСК (сооружение водоспускное) [укр.: водоспуск (споруда водоспускна); болг.: водоизпускател (съоръжение водоизпускателно)] — глубинный водосброс в виде отверстий (труб) в гидротехническом сооружении или отдельное сооружение для опорожнения водохранилища, промывки донных наносов, отложившихся в верхнем бьефе, и для пропуска воды в нижний бьеф.

ВОЗВРАТ КАПИТАЛА [укр.: повернення капіталу; болг.: връщане на

капитал] — возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

ВОЗДЕЙСТВИЕ [укр.: вплив; болг.: въздействие] — явление, вызывающее внутренние силы в элементах конструкций (от неравномерных деформаций основания, от деформаций земной поверхности в районах влияния горных выработок и в карстовых районах, от изменения температуры, от усадки и ползучести материала конструкций, от сейсмических, взрывных, влажностных и др. подобных явлений).

ВОЗДУХОВОД [укр.: вітровод; болг.: въздуховод] — трубопровод (короб) для перемещения воздуха; применяется в системах вентиляции, воздушного отопления, кондиционирования воздуха и для транспортирования воздуха в технологических целях.

ВОЗДУХООБМЕН [укр.: вітрообмін; болг.: въздухообмен] — частичная или полная замена загрязненного воздуха помещений чистым.

ВОЗДУХОПОДГОТОВКА [укр.: вітропідготовка (повітряна підготовка); болг.: въздухоподготовка] — обработка воздуха (очистка от пыли, вредных газов, примесей, подогрев, охлаждение, увлажнение, осушение и др.) для придания ему качеств, отвечающих технологическим или санитарно-гигиеническим требованиям.

ВОЗМЕЩЕНИЕ ВРЕДА [укр.: компенсація шкоди; болг.: компенсация на вреда] — компенсация имущественного ущерба, возникшего в результате причинения вреда.

ВОЗНАГРАЖДЕНИЕ [укр.: винагорода; болг.: възнаграждение] — оплата какой-либо работы, каких-либо услуг, выраженная либо в денежной, изначально оговорённой сумме, либо в процентах от окончательной суммы, полученной в результате какой-либо деятельности.

ВОЗРОСТАНИЕ СТОИМОСТИ [укр.: зростання вартості; болг.: нарастване на стойност] — вздорожание, увеличение стоимости или полезности недвижимости в силу улучшения среды и (или) качеств местоположения, или в силу инфляции. В.с. противоположно понятию «амортизация».

ВОЛЬЕР [укр.: вольєр; болг.: площадка-кафез] — ограждение металлической сеткой площадки для содержания зверей и птиц.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА [укр.: відновна вартість майна; болг.: възстановителна стойност на имот] — стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

ВОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВ НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: відновлення прав на об'єкт нерухомості; болг.: възстановление на права за обект на недвижимост] — возвращение прав на ранее отнятое недвижимое имущество.

ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: відновна вартість об'єкта (нерухомості); болг.: възстановителна стойност на обекта (на недвижимост)] — стоимость полного восстановления объекта недвижимости в современных условиях производства работ с учетом действующих в данное время цен и тарифов.

ВРЕМЕННАЯ СТОИМОСТЬ ДЕНЕГ [укр.: часова вартість грошей; болг.: временна стойност на пари] — покупательная способность денежной единицы во времени.

ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА [укр.: допоміжне приміщення житлового будинку; болг.: спомагателно помещение на жилищен блок] — помещение жилого дома, предназначенное для обеспечения его эксплуатации и содержания или бытового обслуживания его жильцов.

Примечание. К вспомогательным помещениям относят: вестибюли, лестничные клетки, чердак, мусоросборные помещения и т.п.

ВСПОМОГАТЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА (НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: допоміжна площа об'єкта (нерухомості); болг.: спомагателна площ на обекта (на нежилищна недвижимост)] — сумма площадей вспомогательных помещений объекта нежилой недвижимости.

ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ [укр.: допоміжне приміщення нежитлової будівлі; болг.: спомагателно помещение на нежилищна сграда] — помещение в зданиях промышленного и сельскохозяйственного назначения, приспособленное и используемое для непроизводственных целей.

Примечание. Примеры вспомогательных помещений: административно-

хозяйственные; общественного питания (столовые, буфеты); лечебно-оздоровительные (здравпункты, спортзалы, лечебные кабинеты).

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ КВАРТИРЫ [укр.: допоміжні приміщення квартири; болг.: спомагателно помещение на апартамент] — конструктивно обособленные неделимые функциональные части квартиры, площадь которых в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе общей площади квартиры.

ВСТРЕЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ [укр.: зустрічна пропозиція; болг.: насрещна оферта] — предложение об изменении одного или нескольких условий сделки, которое покупатель направляет в ответ на полученное предложение продавца.

ВСТРЕЧНЫЙ ИСК [укр.: зустрічний позов; болг.: насрещен иск] — самостоятельное исковое требование, которое предъявляет ответчик к истцу для рассмотрения его вместе с иском истца в процессе судебного заседания.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ [укр.: вторинний ринок житла; болг.: вторичен пазар на жилища] — рынок приватизированного жилья, находящегося в пользовании.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЗАКЛАДНЫХ [укр.: вторинний ринок закладних (заставних); болг.: вторичен пазар на заложни свидетелства] — рынок операций по купле и продаже договоров залога и закладных листов.

ВЫДЕЛЕНИЕ УЧАСТКА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: виділення ділянки нерухомості; болг.: отделяне на участък недвижност (парцел)] — совокупность землеустроительных работ и оформления необходимых документов регистрационной системы при формировании нового участка недвижимости на территории одного или нескольких прежних участков.

ВЫДУМАННОЕ (МЫСЛЕННОЕ) СОГЛАШЕНИЕ [укр.: вигадана (удавана) угода; болг.: измислено (мнимо) съглашение] — соглашение, которое осуществлено без намерения создать юридические следствия. Примером выдуманного соглашения есть дарения с целью избежать конфискации имущества по приговору суда.

ВЫКУПНОЙ КАПИТАЛ [укр.: викупний капітал; болг.: откупен

капитал] — суммы, используемые для приобретения собственности.

ВЫСЕЛЕНИЕ [укр.: виселення; болг.: изселване] — принудительное лишение права пользования жильем, которое допускается только на основаниях, установленных законом. Выселение может производиться в судебном или административном порядке по санкции прокурора. Выселение осуществляется с предоставлением другого жилья или без предоставления его.

Г

ГАБАРИТ [укр.: габарит; болг.: габарит] — предельные внешние очертания или размеры конструкций, зданий, сооружений, устройств, транспортных средств и т.п.

ГАЗОН [укр.: газон; болг.: тревна площ, морава] — площадка в саду, парке, на бульваре, засеянная с декоративной целью травой, коротко и ровно подстриженной.

ГАЗОПРОВОД [укр.: газопровід; болг.: газопровод] — комплекс трубопроводов, оборудования и приборов, предназначенных для транспортирования горючих газов от какого-либо пункта до потребителей.

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ [укр.: газопостачання; болг.: газоснабдяване] — организованная подача и распределение газового топлива для нужд народного хозяйства и населения.

ГАЛЕРЕЯ [укр.: галерея; болг.: галерия] — 1. Надземное или наземное, полностью или частично закрытое, горизонтальное или наклонное протяженное сооружение; соединяет помещения зданий или сооружений; предназначено для инженерных технологических коммуникаций и прохода людей.

2. Подземный ход, соединяющий отдельные сооружения.

ГАРАЖ [укр.: гараж; болг.: гараж] — помещение для стоянки, заправки текущего ремонта автотранспортных средств.

ГАРАНТ [укр.: гарант; болг.: гарант] — физическое или юридическое лицо, которое даёт гарантию в чём-либо.

ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО [укр.: гарантійний лист; болг.: гаранционно писмо] — документ, который содержит обязательства поручителя (гаранта).

ГАРАНТИЯ [укр.: гарантія; болг.: гаранция] — 1. Обязательство, обусловленное законом или договором, в силу которого гражданин или юридическое лицо отвечает перед кредитором полностью или частично; поручительство за выполнение каким-либо лицом денежных или других обязательств; в случае невыполнения обязательств гарант несет ответственность.

2. Установленное законом обязательство продавца отвечать за материальные недостатки товара и за то, что товар свободен от долговых обязательств и не находится в собственности третьих лиц.

ГЕНЕРАЛЬНАЯ ДОВЕРЕННОСТЬ [укр.: генеральне доручення; болг.: генерално пълномощно] — доверенность на управление имуществом, заключение договоров и т.д.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТ [укр.: генеральний агент; болг.: генерален агент] — агент, который имеет право заключать любые сделки в области деятельности принципала.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН [укр.: генеральний план; болг.: генерален план] — официально утвержденный местными властями действующий план функционального зонирования территории.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПОДРЯДЧИК (генподрядчик) [укр.: генеральний підрядник (генпідрядник); болг.: генерален контрактор (генконтрактор)] — юридическое или физическое лицо, которое на основании заключенного с заказчиком подрядного договора берет на себя ответственность за строительство (своевременное и качественное выполнение всех строительных работ по данному объекту) на условиях, предусмотренных соответствующим контрактом, с привлечением при необходимости других организаций в качестве субподрядчиков; один из основных участников инвестиционного процесса.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ (менеджер) [укр.: генеральний керуючий (менеджер) ; болг.: генерален управител (мениджър)] — 1. Банк, осуществляющий на основе генерального договора о предоставлении банковской услуги размещение, обращение и обслуживание облигаций займа, выпущенных эмитентом.

2. Член синдиката гарантов по размещению ценных бумаг.

ГЕРМЕТИКИ [укр.: герметики; болг.: херметици] — эластичные или пласто-эластичные материалы; применяются для обеспечения непроницаемости стыков и соединений конструктивных элементов зданий и сооружений.

ГИДРАНТ [укр.: гідрант; болг.: хидрант] — кран, устанавливаемый по линии водопровода, для поливки улиц и тушения пожаров.

ГИПЕРИНФЛЯЦИЯ [укр.: гіперінфляція; болг.: хиперинфляция] — инфляция, которая характеризуется очень высокими (до нескольких сот процентов в год) темпами роста товарных цен и денежной массы в обращении.

ГИПОТЕТИЧЕСКИЙ ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ [укр.: гіпотетичний фінансовий звіт; болг.: хипотетичен финансов отчет] — финансовый документ, показывающий прогнозируемые или ожидаемые суммы.

ГЛАСНОСТЬ ВЛАДЕНИЯ [укр.: гласність володіння; болг.: гласност на владение] — юридический принцип публичной (официальной) регистрации прав или отношений собственности. Законодательство большинства стран определяет Г.в. как основной принцип владения землей и недвижимостью; обеспечивается публичной (как правило, государственной) регистрационной системой землепользования.

ГЛАСНЫЕ ТОРГИ [укр.: публічні торги; болг.: публични търгове] — торги, при проведении которых тендерный комитет в присутствии участников вскрывает конверты с тендерными предложениями и оглашает их.

ГЛОБАЛЬНЫЙ ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ [укр.: глобальний прибутковий податок; болг.: глобален подоходен данък] — налог, который взимается с совокупного дохода налогоплательщика независимо от источников его получения.

ГОНОРАР [укр.: гонорар; болг.: хонорар] — денежное вознаграждение по договору, соглашению за труд, выплачиваемое авторам произведений науки, литературы, искусства, а также исполнителям какой-либо работы, каких-либо услуг.

ГОРИЛЬЕФ [укр.: горельєф; болг.: горелеф] — скульптурное изображение или орнамент, выступающие на плоской поверхности более чем на половину своего объема (ср. барельеф).

ГОРЯЧИЕ ДЕНЬГИ [укр.: гарячі гроші; болг.: горещи пари] — деньги, получаемые в результате спекулятивных или арбитражных операций, быстро, внезапно переводимые из одной страны в другую в целях получения прибыли от изменения валютных курсов или разницы в доходах в этих странах.

ГОСТИНИЦА [укр.: готель; болг.: хотел] — имущественный комплекс (здание, часть здания, оборудование и иное имущество), для предоставления гостиничных услуг.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОШЛИНА [укр.: державне мито; болг.: държавно мито] — денежный сбор, взимаемый специально уполномоченными учреждениями (судом, милицией, загсами, государственным арбитражем, нотариатом и т. д.) за совершение действий в интересах юридических и физических лиц.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ [укр.: державна реєстрація прав на нерухоме майно; болг.: държавна регистрация (вписване) на права върху недвижими имоти и сделки с тях] — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: державна власність; болг.: държавна собственост] — 1. форма собственности, при которой объекты собственности принадлежат государству. 2. Имущество, право собственности на которое, находится у органов государственной власти.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО [укр.: державна власність на нерухоме майно; болг.: държавна собственост върху недвижим имот] — собственность на недвижимое имущество, которое принадлежит органам государственной власти, т.е. органам законодательной, исполнительной и судебной власти.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР [укр.: державний архітектурно-будівельний нагляд; болг.: държавен архитектурно-строителен надзор] — деятельность специально уполномоченных государственных и муниципальных органов по контролю за соблюдением участниками строительства обязательных требований законодательства и иных нормативных документов в вопросах качества и организационно-правового порядка строительства объектов, производства строительных материалов, конструкций и изделий.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АКТ НА ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ [укр.: державний акт про право приватної власності на землю; болг.: държавен акт на право на частна собственост върху земя] — документ, выданный уполномоченным государственным органом, который подтверждает право частной собственности на земельный участок.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР [укр.: державний земельний кадастр; болг.: държавен поземлен кадастър] — государственная система сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении между собственниками земли и землепользователями по категориям земель, о качественной характеристике и народнохозяйственной ценности земель.

ГОТИКА [укр.: готика; болг.: готика] — стиль западно-европейской архитектуры XII—XV вв., характеризуется остроконечными сооружениями, стрельчатыми сводами, обилием скульптурных украшений.

ГРАДИРНЯ [укр.: градирня; болг.: градирня] — сооружение для охлаждения воды, отводящей тепло от тепловыделяющей аппаратуры, атмосферным воздухом в системах оборотного водоснабжения промышленных предприятий и в устройствах кондиционирования воздуха за счет испарения части воды, стекающей по оросителю.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ [укр.: містобудівна діяльність; болг.: градостроителна дейност] — деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования, развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и

государственных интересов.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КАДАСТР НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ [укр.: містобудівельний кадастр населених пунктів; болг.: градоустройствен кадастр на населени места] — документ, который содержит систему данных о принадлежности территории к соответствующим функциональным зонам, их современное и перспективное назначение, состояние застройки и инженерного обеспечения, характеристики домов и сооружений на землях всех форм собственности и предназначенный для обеспечения в установленном порядке субъектов градостроительства необходимой информацией.

ГРАДУИРОВАННАЯ АРЕНДА [укр.: градуйована оренда; болг.: градуиран наем] — договор аренды, положения которого предусматривают периодические увеличения арендных платежей.

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ [укр.: кордони земельних ділянок в кондомініумах; болг.: граници на участъци на земя (парцели) към кондоминиуми] — предел, допустимая норма земельного участка; размеры земельных участков для создания кондоминиумов на территориях существующей застройки городов и других поселений, а также на вновь осваиваемых территориях.

ГРУНТ [укр.: ґрунт; болг.: терен] — обобщенное наименование всех видов горных пород, являющихся объектом инженерно-строительной деятельности человека.

ГУДВИЛЛ (имя, репутация) [укр.: гудвіл; болг.: гудвил (нематериални активи, добра делова репутация)] — 1. Условная стоимость связей фирмы; «цена» накопленных нематериальных активов (престижа торговой марки, опыта деловых связей, устойчивости клиентуры, а также управленческих, организационных технических ресурсов, репутации в финансовом мире и т.п.).

2. Стоимость нематериальных активов; компонент стоимости действующего предприятия. Г. может быть связан с месторасположением, персоналом, различными правами или льготами легального характера, постоянным общественным признанием. Г. нематериальный актив и зачастую выпадает из бухгалтерского баланса или отражается по заниженной стоимости.

ДАВЛЕНИЕ [укр.: тиск; болг.: налягане] — в обществе, в деловом мире принуждение личности или организации, компании, акционерного общества к выполнению воли политического, экономического, делового соперника, конкурента. Формы Д. многообразны. Можно говорить об экономическом Д. (демпинге). В системе взаимоотношений между субъектами деловой сферы, затрагивающей их интересы, Д. является исходным моментом конфликтных ситуаций. Важным аспектом снятия Д. является достижения согласия, договоренности по конкретным вопросам между заинтересованными сторонами.

ДАМБА [укр.: дамба; болг.: дамба] — гидротехническое сооружение в виде насыпи для защиты речных и морских прибрежных низменностей от затопления, для обвалования каналов, сопряжения напорных гидротехнических сооружений с берегами (Д. напорные), для регулирования речных русел, улучшения условий судоходства и работы водопропускных и водозаборных сооружений (Д. безнапорные).

ДАРЕНИЕ [укр.: дарування; болг.: дарение] — безвозмездная передача в собственность имущества, денежных средств, ценных бумаг, драгоценностей и т.д. на основании волеизъявления собственника этого имущества.

ДАТА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА [укр.: дата оцінки майна; болг.: дата на оценка на имот] — дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества; точное обозначение числа, месяца, когда составлен документ, бумага о произведенной операции по оценке недвижимости.

ДАЧА [укр.: дача; болг.: вила] — дачный дом с прилегающим к нему участком земли и расположенными на нем хозяйственными постройками.

ДАЧНЫЙ ДОМ [укр.: дачний будинок; болг.: вила, къща извън града] — загородный жилой дом, предназначенный обычно для летнего отдыха.

ДАЧНЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК [укр.: дачна земельна ділянка; болг.: дачен парцел, дачен поземлен участък, място] — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур).

ДВИЖЕНИЕ НАЛИЧНЫХ СРЕДСТВ [укр.: рух готівкових коштів; болг.: движение на налични пари] — оценка прибылей фирмы после уплаты налогов и с учетом амортизационных отчислений; постоянное изменение сумм наличных средств на счетах физических и юридических лиц.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО [укр.: рухоме майно; болг.: движим имот] — имущество, которое не связано непосредственно с землей, не прикреплено к ней и может быть перемещено (ценности, различные вещи, мебель и т. д.).

ДВИЖИМОСТЬ, НЕЗЕМЕЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ („четл”) [укр.: рухомість, неземельна власність (четл); болг.: движимост, неземелен имот (четл)] — юридический термин; определяет любой набор прав, отличный от безусловного права собственности на недвижимость. Четлы обычно рассматриваются как личное имущество, но подразделяются на две категории: а) право владения недвижимостью (арендные права) включает все те права на недвижимость, которые не являются безусловными правами собственности на недвижимость (землю), включая права на арендованную недвижимость, равно как и другие интересы, возникающие от владения недвижимостью или связанные с ней; б) движимое имущество, представляющее все движимые объекты.

ДВИЖИМОСТЬ, СОЕДИНЕННАЯ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ (фиксчер) [укр.: рухомість, поєднана з неземельною власністю (фіксчер); болг.: движимост, неземелна собственост (фиксчър)] — материальные предметы, бывшие ранее личным имуществом и прикрепленные или установленные на земле или размещенные в постройках так, что они превратились в часть недвижимости. Земельная собственность, недвижимая собственность, личное имущество, *четл* и *фиксчерс* представляют различные и самостоятельные термины.

ДВУСТОРОННИЙ ДОГОВОР [укр.: двостороння угода; болг.: двустранно съглашение] — договор, который содержит взаимосогласованные права и обязанности каждой из двух сторон: продавца и покупателя, поставщика и заказчика, принципала и агента, лицензиара и лицензиата и т. д.

ДЕБАРКАДЕР [укр.: дебаркадер; болг.: дебаркадер] — плавучая пристань, закрепленная у берега.

ДЕВЕЛОПЕР [укр.: девелопер; болг.: дивелопер] — лицо, осуществляющее деятельность, связанную с созданием, реконструкцией и прочими качественными изменениями объектов недвижимости — участков, зданий, сооружений, что приводит к увеличению их стоимости.

ДЕВЕЛОПМЕНТ [укр.: девелопмент; болг.: дивелопмънт] — деятельность, связанная с развитием территории и преобразованием земель к новому использованию.

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ [укр.: девелоперська діяльність; болг.: дивелоперска дейност] — деятельность, которая связана с разработкой и внедрением инвестиционных проектов по объектами недвижимого имущества.

ДЕГРАДИРОВАННЫЕ ЗЕМЛИ [укр.: деградовані землі; болг.: деградирані земи] — земли, на которых в результате антропогенных или природных факторов происходят устойчивые негативные процессы изменения состояния почв.

ДЕЕСПОСОБНОСТЬ [укр.: дієздатність; болг.: дееспособност] — способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их. Такое правовое свойство зависит от умственного состояния человека. Законодательством всех стран установлено, что дееспособным в полном объеме гражданин становится по достижению им определенного в законе возраста, т.е. совершеннолетия, как правило 18 лет (в некоторых странах — 21 год).

ДЕКЛАРАЦИЯ [укр.: декларація; болг.: декларация] — документ, который содержит официальное заявление физического или юридического лица, а также бланк такого документа.

ДЕКОРТ [укр.: декорт; болг.: декорт] — скидка с условленной цены товара за досрочную его оплату или за несоответствие качества товара условиям контракта, сделки.

ДЕКУВЕР [укр.: декувер; болг.: декувер] — разница между оценкой имущества и страховой суммой, составляемая на рынке страхования.

ДЕМАРКЕТИНГ [укр.: демаркетинг; болг.: маркетинг] — тип

маркетинга, задача которого уменьшать чрезмерный спрос на товар или услугу.

ДЕМОГРАФИЧЕСКАЯ СЕГМЕНТАЦИЯ [укр.: демографічна сегментація; болг.: демографска сегментация] — методика проведения сегментационного анализа рынка, в основу которого положены демографические признаки (возраст, пол, размер семьи, уровень дохода, профессиональная принадлежность, образование).

ДЕМПИНГ [укр.: демпінг; болг.: дъмпинг] — продажа товаров по ценам более низким, чем сложившиеся на рынке, в целях устранения конкурентов.

ДЕНЕЖНАЯ МАССА [укр.: грошова маса; болг.: парична маса] — деньги, которые находятся в обращении, совершают движение, обслуживая кругооборот товаров, а также нетоварные платежи и расчёты в хозяйстве.

ДЕНЕЖНЫЙ ГОЛОД [укр.: грошовий голод; болг.: паричен глад] — недостаток наличных денег как одно из явлений, характерных для денежно-кредитных кризисов.

ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК [укр.: грошовий потік; болг.: паричен поток] —

1. Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
2. Разность между суммами поступлений и выплат денежных средств компании за определенный период времени (обычно финансовый год).

ДЕНЕЖНЫЙ ЭКВИВАЛЕНТ [укр.: грошовий еквівалент; болг.: паричен еквивалент] —

1. Цена собственности, приведенная к денежной сумме текущей стоимости, принимающая во внимание стоимость финансовых условий, а также любые неденежные услуги, относящиеся к данному объекту.
2. Товар, в котором выражается стоимость другого товара, в котором все другие товары выражают свою стоимость, является всеобщим эквивалентом (деньгами).

ДЕНОМИНАЦИЯ [укр.: деномінація; болг.: деноминация] — изменение нарицательной стоимости денежных знаков, при котором старые денежные знаки обмениваются на новые, более крупные, по определённом соотношению и в таком же соотношении пересчитываются цены, тарифы, заработная плата и т. д.

ДЕНЬГИ [укр.: гроші; болг.: пари] — особый товар, который выполняет роль всеобщего эквивалента при купле-продаже, т. е. выражает стоимость других товаров и может обмениваться на любой из них, функционируя в виде металлических или бумажных знаков.

ДЕФЕКТ ЭЛЕМЕНТА ДОМА [укр.: дефект елементу будинку; болг.: дефект на елемент на сграда] — неисправность элемента дома, вызванная нарушениям правил, норм или технических условий в процессе его изготовления, транспортирования, хранения, монтажа или ремонта.

ДЕФИЦИТ [укр.: дефіцит; болг.: дефицит] — 1. Недостаток, нехватка чего-либо.
2. Превышение расхода над приходом.

ДЕФЛЯЦИЯ [укр.: дефляція; болг.: дефляция] — снижение общего уровня цен; изъятие из обращения части избыточной денежной массы, выпущенной в период инфляции, сопровождаемое общим снижением уровня цен.

ДЕФОРМАЦИЯ ЗДАНИЯ (сооружения) [укр.: деформація будівлі; болг.: деформация на сграда (съоръжение)] — изменение формы и размеров, а также потеря устойчивости (осадка, сдвиг, крен и др.) здания или сооружения под влиянием различных нагрузок и воздействий.

ДИВИДЕНД [укр.: дивіденд; болг.: дивиденд] — часть прибыли акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, предприятия, распределяемая по акциям или паям по итогам хозяйственного года.

ДИЗАЙН [укр.: дизайн; болг.: дизайн] — конструирование вещей, машин, интерьеров, основанное на принципе сочетания удобства, экономичности и красоты.

ДИЛЕР [укр.: дилер; болг.: дилер] — предприниматель на рынке недвижимости; деятельность Д. состоит в покупке, преобразовании или владении недвижимостью с целью продажи и получения прибыли.

ДИСКОНТ (скидка) [укр.: дисконт (скидка) ; болг.: дисконт (намаление)] — денежная сумма, выплачиваемая с целью получения кредита. Во время предоставления кредита вычитается из его основной

суммы.

ДИСКОНТИРОВАНИЕ [укр.: дисконтування; болг.: дисконтиране] —

1. Метод, применяемый при оценке и отборе инвестиционных программ; его суть заключается в приведении разновременных инвестиций и денежных поступлений фирмы к определенному периоду времени и определению коэффициента окупаемости капиталовложения; преобразование в текущую стоимость будущего потока капиталовложений.

2. Процесс приведения денежных поступлений от инвестиций к их текущей стоимости.

ДИСКОНТНЫЙ ПУНКТ [укр.: дисконтний пункт; болг.: дисконтен пункт (процент)] — один процент (1%) от суммы кредита. Дисконтные пункты — плата, взимаемая кредитором при выдаче кредита; приводит к тому, что уровень эффективной отдачи для

кредитора превышает процентную ставку по контракту.

ДОБАВЛЕННЫЙ ПРОЦЕНТ [укр.: доданий відсоток; болг.: добавен процент] — сумма, рассчитанная как простой процент, который был бы начислен, если бы основная часть кредита не погашалась в течение срока кредита. Величина периодического платежа рассчитывается путем деления суммы добавленного процента и первоначального кредита на число периодов в сроке кредита. «Д.п.» часто используется в потребительских кредитах и некоторых вторых ипотеках.

ДОБАВОЧНАЯ ПРИБЫЛЬ [укр.: додатковий прибуток; болг.: добавчна печалба] — превышение прибыли предприятий и монополий над средней прибылью.

ДОБРОСОВЕСТНЫЙ ВЛАДЕЛЕЦ [укр.: сумлінний власник; болг.: добросъвестен владелец] — лицо, которое не знало и по обстоятельствам не могло знать о неправомерности своего незаконного владения.

ДОВЕРЕННОЕ ЛИЦО [укр.: довірена особа; болг.: пълномощното лице] — 1. Лицо, которому доверитель доверяет выполнить за него определенные функции, что должно быть заверено нотариально.
2. Незаинтересованное физическое или юридическое лицо, назначаемое судебным органом или избираемое на собрании кредиторов для управления имуществом банкрота при его ликвидации или реорганизации.

ДОВЕРЕННОСТЬ [укр.: довіреність, доручення; болг.: пълномощно] — 1. Письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами.
2. Документ, в котором фиксируются полномочия представителя совершения сделки или иные правомерные сделки от имени другого лица (доверителя).

ДОВЕРИТЕЛЬ [укр.: довіритель; болг.: доверител, упълномощител] — физическое лицо, которое выдаёт письменно оформленное уполномочие другому лицу для представительства перед третьими лицами.

ДОГОВОР [укр.: договір; болг.: договор] — документ, в котором зафиксировано соглашение сторон об установлении, изменении или прекращении прав и обязанностей.

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗДАНИЯ [укр.: договір оренди будинку; болг.: договор за наем на сграда] — соглашение, по которому арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здания. Договор аренды заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

ДОГОВОР ДАРЕНИЯ [укр.: договір дарування; болг.: договор за дарение] — соглашение сторон, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность.

ДОГОВОР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВОМ [укр.: договір довірчого управління майном; болг.: договор за упълномощено управление на имот] — соглашение, по которому одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

ДОГОВОР ИМУЩЕСТВЕННОГО СТРАХОВАНИЯ [укр.: договір страхування майна; болг.: договор на застрахуване на имот] — соглашение, по которому одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе либо убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы).

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ [укр.: договір купівлі-продажу; болг.: договор за покупко-продажба] — соглашение, в котором одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Д.к.-п. включает предмет и объем

поставки, способы определения качества товара, срок и место поставки, условия платежа, порядок сдачи-приемки товара, условия о гарантиях и санкциях, об арбитраже, транспортные условия, юридические адреса, подписи продавца и покупателя.

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА [укр.: договір купівлі-продажу земельної ділянки; болг.: договор за покупко-продажба на поземлен участък (парцел)] — соглашение, по которому одна сторона (продавец) передает другой стороне (покупателю) право собственности на земельный участок. Сделка по Д.к.-п.з.у. совершается собственником, выступающим в роли продавца, и покупателем или уполномоченными ими лицами с оформлением договора купли-продажи (купчей). При совершении этой сделки продавец или покупатель не могут изменить его целевое назначение и режим использования земель (санитарно-защитные зоны, земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного значения).

ДОГОВОР КУПЛИ - ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА [укр.: договір купівлі-продажу нерухомого майна; болг.: договор за покупко-продажба на недвижим имот] — соглашение, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

ДОГОВОР МЕНЫ [укр.: договір міні; болг.: договор за замяна] — соглашение, по которому каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой. Товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, а расходы на их передачу и принятие осуществляются в каждом случае той стороной, которая несет соответствующие обязанности.

ДОГОВОР МЕНЫ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ [укр.: договір міні житлового приміщення; болг.: договор за замяна на жилищното помещение] — соглашение, по которому каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. Мена жилья — это сделка, при которой каждый из участников сделки одновременно является продавцом и покупателем жилого помещения.

ДОГОВОР НАМЕРЕНИЯХ [укр.: договір про наміри; болг.: договор за намерения] — договор, в котором устанавливаются намерения продавца продать определенные товары в предстоящий период и намерение покупателя купить их без твердых обязательств.

ДОГОВОР ПОДРЯДА [укр.: договір підряду; болг.: договор на изпълнение] — договор, по которому одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить определённую работу по заданию другой стороны (заказчика), из её или своих материалов, а заказчик обязуется принять и оплатить выполненную работу.

ДОГОВОР РЕНТЫ [укр.: договір ренти; болг.: договор за рента] — соглашение, по которому одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме

ДОГОВОРНАЯ ЦЕНА [укр.: договірна ціна; болг.: договорна цена] — цена, которая устанавливается между производителем (продавцом) и потребителем (покупателем) продукции.

ДОК [укр.: док; болг.: док] — сооружение для осмотра и ремонта подводной части судов.

ДОКУМЕНТ [укр.: документ; болг.: документ] — зафиксированная на материальном носителе информация с определенными реквизитами, получение, хранение, использование и распространение которой регламентировано в установленном порядке. Примечание. В общем случае документ может иметь следующие основные реквизиты: наименование предприятия; индекс предприятия связи, почтовый адрес, телефон, факс, номер расчетного счета в банке; название вида документа (договор, доверенность и т.п.); дата; регистрационный номер; отметка о наличии приложений; подпись, печать. Каждый вид документа имеет свою совокупность реквизитов.

ДОЛГОВОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО [укр.: боргове зобов'язання; болг.: дългово задължение] — документ, подтверждающий факт займа с указанием условий его выплаты и подписанный заемщиком и кредитором. В финансах — долгосрочное долговое обязательство; свидетельство

задолженности, по которому выплачивается процент. В праве — сумма, внесенная для обеспечения взятого обязательства.

ДОЛГОСРОЧНЫЙ ЗАЕМ [укр.: довгострокова позика; болг.: дългосрочен заем] — заем предоставляемый на срок свыше 5 лет.

ДОЛГОСРОЧНЫЙ КРЕДИТ [укр.: довгостроковий кредит; болг.: дългосрочен кредит] — кредит, который предоставляется на длительный срок и предназначен главным образом для инвестиций в основные средства производства.

ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: дольова (часткова) власність; болг.: дялова собственост] — коллективная собственность, при которой владельцами имущества являются одновременно несколько субъектов с определением доли каждого из них.

ДОЛГОВЕЧНОСТЬ [укр.: довговічність; болг.: дълговечност, дълготрайност] — способность здания или сооружения и их элементов сохранять во времени заданные качества в определенных условиях при установленном режиме эксплуатации без разрушения и деформаций.

ДОЛГОВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ [укр.: боргове фінансування; болг.: дългово финансиране] — использование заемных средств для покупки недвижимости.

ДОЛЕВАЯ ОЦЕНКА [укр.: дольова (часткова) оцінка; оцінка частки; болг.: дялова оценка] — оценка только одного элемента или правового интереса во всей собственности. Например, оценка прав на воздушное пространство отдельно от прав на поверхность земли и прав на недра.

ДОЛЕВОЙ ИНТЕРЕС [укр.: дольовий (частковий) інтерес; болг.: дялов интерес] — частичный интерес в недвижимости, например сервитут.

ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ [укр.: дольова (часткова) участь у будівництві; болг.: дялово участие в строителство] — финансовое, имущественное участие в деле, проекте, сделке, строительстве на правах долевой собственности.

ДОЛЯ УЧАСТИЯ [укр.: доля (частка) участі; болг.: дял на участие] — установленная доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество; определяет его долю в общем объеме обязательных

платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае — долю голосов на общем собрании домовладельцев и членов товарищества собственников жилья.

ДОЛЖНИК [укр.: боржник; болг.: длъжник] — сторона в обязательстве, от которой другая сторона-кредитор вправе потребовать совершения определенного действия (передачи имущества, выполнения работ или услуг, уплаты долга) или воздержания от определенного действия.

ДОЛЖНИК ПО ИПОТЕКЕ [укр.: боржник з іпотеки; болг.: длъжник по ипотекa] — заемщик, закладывающий собственность в обеспечение ипотечного долга.

ДОМ [укр.: будинок; болг.: сграда] — объект недвижимости в виде отдельно стоящего здания гражданского назначения.

Примечание. К зданиям гражданского назначения относятся жилые и общественные здания.

ДОМОВЛАДЕЛЕЦ [укр.: домовласник; болг.: домовладелец] — собственник помещения в комплексе недвижимого имущества — кондоминиуме, он же участник долевой собственности на общее имущество.

ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ [укр.: домобудівельний комбінат; болг.: домостроителен комбинат] — предприятие, осуществляющее индустриальными методами строительство жилых и культурно-бытовых зданий, в котором органически сочетаются производство сборных железобетонных конструкций, их транспортировка и монтаж на строительной площадке, вплоть до полной отделки зданий.

ДОПУСК [укр.: допуск; болг.: допуск (толеранс)] — разность между наибольшим и наименьшим предельными размерами, равная арифметической сумме допускаемых отклонений от номинального размера.

ДОХОД [укр.: прибуток; болг.: доход] — денежные или материальные ресурсы, которые поступают государству, предприятиям, учреждениям и отдельным лицам в результате какой-либо деятельности.

ДОХОД НА СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ [укр.: прибуток на власний капітал; болг.: доход на собствен капитал] — внутренняя ставка дохода на

первоначальный собственный капитал, определяемая поступлениями денежных средств и выручкой от перепродажи. Различают две ставки: до уплаты налогов и после выплаты налогов.

ДОХОД ОТ ПРИРОСТА КАПИТАЛА [укр.: прибуток від приросту капіталу; болг.: доход от прирастване на капитал] — доход, получаемый, когда капитальные активы (недвижимость) продаются по цене, большей их балансовой стоимости, или обмениваются в обмене, подлежащем налогообложению. Любая сумма, полученная сверх балансовой стоимости — это Д.от п.к. и к ней следует применять правила, относящиеся к налогообложению таких доходов.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД [укр.: прибутковий підхід; болг.: доходен подход] — один из традиционных способов оценки недвижимости; основан на допущении, что стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости прав на будущий доход.

ДРЕНА [укр.: дрена; болг.: дрен] — подземное искусственное устройство (труба, скважина, полость) для сбора и отвода грунтовых вод.

ДРЕНАЖ [укр.: дренаж; болг.: дренаж] — 1. Осушение почвы посредством открытых канав или труб. 2. Система труб (дрен), скважин и других устройств для сбора и отвода грунтовых вод с целью понижения их уровня, осушения массива грунта у здания (сооружения), снижения фильтрационного давления.

ДЮКЕР [укр.: дюкер; болг.: дюкер] — напорный участок трубопровода; прокладывается под руслом реки (канала), по склонам или дну глубокой долины (оврага), под дорогой, расположенной в выемке.

Е

ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ [укр.: одиниці порівняння; болг.: единици на сравнение] — 1. Понятие, используемое при оценке объектов недвижимости; объекты недвижимости различаются по размеру и числу входящих в них единиц.

ЕЖЕГОДНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОЛГА [укр.: щорічне обслуговування боргу; болг.: годишно обслужване на дълг] — суммарные ежегодные платежи, предусмотренные условиями кредита.

ЕМКОСТЬ РЫНКА [укр.: місткість ринку; болг.: капацитет на пазара] — 1. Возможный годовой объем продаж определенного вида товара при сложившемся уровне цен; зависит от степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности спроса, от изменения экономической конъюнктуры, уровня цен, качества товара, расширения сфер применения и затрат на рекламу.

2. Совокупный платежеспособный спрос покупателей; изменяется в соответствии с развитием общественных потребностей.

ЕМКОСТЬ РЫНКА ДЕНЕЖНАЯ [укр.: місткість ринку грошова; болг.: капацитет на пазара паричен] — величина, отражающая количество денег, которое могут поглотить предложенные на рынке товары, ценные бумаги и услуги; лимитируется размерами услуг и уровнем производства.

ЕМКОСТЬ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: місткість ринку нерухомості; болг.: капацитет на пазара на недвижимост] — возможный годовой объем продаж объектов недвижимости и услуг определенного вида при сложившемся уровне цен.

Примечание. Следует различать совокупную емкость рынка недвижимости страны или ее региона, и индивидуальную емкость рынка, которая применительно к конкретному предпринимателю (риэлторскому предприятию) зависит от степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности спроса, изменения экономической конъюнктуры, качества объектов и услуг, затрат на рекламу.

ЁМКОСТЬ ТОВАРНОГО РЫНКА [укр.: місткість товарного ринку; болг.: капацитет на стоковия пазар] — определяемый в физических величинах или стоимостном выражении объём товаров, которые реализуются на рынке в течение определенного времени (обычно года).

ЕНДОВА [укр.: розжолобка, яндова; болг.: ендова] — пространство между двумя смежными скатами крыши, образующими лоток (входящий угол) для сбора воды на кровле.

Ж

ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ОБЪЕКТА [укр.: життєвий цикл об'єкта; болг.: жизнен цикъл на обекта] — этапы, включающие строительство, рост, зрелость, упадок и возможное обновление объекта.

ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ТОВАРА [укр.: життєвий цикл товару; болг.: жизнен цикл на стока] — процесс развития продажи товара и получения прибылей, состоящий из четырёх этапов: этапа выведения на рынок, этапа роста, этапа зрелости, этапа упадка.

ЖАЛЮЗИ [укр.: жалюзі; болг.: жалузи] — многостворчатые ставни, а также шторы из связанных между собой пластин.

ЖЕЛАТЕЛЬНЫЙ СПРОС [укр.: бажаний попит; болг.: желяемо търсене] — спрос с точки зрения предприятия; обеспечивает запланированный уровень продажи и необходимый уровень рентабельности производства и торговли.

ЖЕСТКОСТЬ [укр.: жорсткість; болг.: твърдост] — характеристика конструкции, оценивающая способность сопротивляться деформации.

ЖИЛАЯ КВАРТИРА [укр.: житлова квартира; болг.: жилищен апартамент] — конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, с обособленным входом с улицы или площадки общего пользования, имеющая хотя бы два функциональных объема (комнаты) и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования).

ЖИЛАЯ КОМНАТА (КВАРТИРЫ) [укр.: житлова кімната; болг.: жилищна стая (на апартамента)] — жилое помещение квартиры, в котором согласно действующим нормам возможно оборудование постоянных спальных мест.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ [укр.: житлова нерухомість; болг.: жилищна недвижимост] - недвижимость с установленными правами владения, пользования и распоряжения, оборудованная технической инфраструктурой, обеспечивающей пригодность ее для проживания в соответствии с действующими нормами.

Примечание. К жилой недвижимости относятся жилые дома, общежития, гостиницы, квартиры, другие помещения, удовлетворяющие указанным требованиям.

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ [укр.: житлова площа квартири;

болг.: жилищна площ на апартамента] - сумма площадей жилых комнат.

ЖИЛИЩНАЯ СФЕРА [укр.: житлова сфера; болг.: жилищна сфера] — область народного хозяйства; включает строительство и реконструкцию жилищ, сооружений и элементы инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт.

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ [укр.: житлово-будівельний кооператив; болг.: жилищно-строителна кооперация] — добровольное организационно оформленное объединение лиц для строительства и эксплуатации жилых домов.

ЖИЛИЩНЫЕ ОБЛИГАЦИИ [укр.: житлові облигації; болг.: жилищни облигации] — целевые ценные бумаги, удостоверяющие внесение их владельцами средств на строительство определенного количества общей жилой площади, размер которой не меняется в течение установленного срока действия облигации.

ЖИЛИЩНЫЕ СПОРЫ [укр.: житлові спори; болг.: жилищни спорове] — конфликтные ситуации, возникающие в процессе эксплуатации жилищного фонда при несоблюдении установленных нормативов собственниками, владельцами (управляющими), нанимателями и арендаторами жилых и нежилых помещений в жилых домах, обслуживаемыми организациями, предприятиями-поставщиками водо-, энергоресурсов и иных жилищно-коммунальных услуг.

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД [укр.: житловий фонд; болг.: жилищен фонд] — совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ [укр.: житловий фонд соціального використання; болг.: жилищен фонд за социално използване] — совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на

условиях договора найма и предоставляемых в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

ЖИЛОЙ ДОМ [укр.: житловий будинок; болг.: жилищен блок] — здание, предназначенное для постоянного проживания людей, которое включает в себя жилые, подсобные и вспомогательные помещения. Если в доме, кроме жилых и подсобных помещений (квартир), размещены нежилые помещения, площадь которых превышает площадь квартир, то назначение дома определяется как нежилое. Пример - в школе размещенная квартира.

ЖИЛОЕ СТРОЕНИЕ [укр.: житлова будівля; болг.: жилищна сграда] — строение, более половины площадей и объемов которого предназначены для проживания и/или обслуживания помещений проживания граждан.

ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ [укр.: житлове приміщення; болг.: жилищно помещение] - помещение, предназначенное для проживания физических лиц, и соответствующее установленным санитарным и техническим нормам, предусмотренным законодательством.

ЖИЛЬЕ [укр.: житло; болг.: жилище] — многоквартирный дом, квартира или их части, предназначенные для проживания.

3

ЗАВЕРШАЮЩАЯ ИПОТЕКА [укр.: завершальна іпотека; болг.: завършителна ипотечка] — младшая ипотека, которая учитывает в своем балансе один или более ипотечных кредитов. З.и. по правам уступает первой ипотеке и поэтому имеет более высокую процентную ставку.

ЗАВЕСА ВОЗДУШНО-ТЕПЛОВАЯ [укр.: завеса повітряно-теплова; болг.: завеса въздушно-теплова] — устройство, препятствующее поступлению через открытые проемы (двери, ворота) в помещение наружного холодного воздуха путем нагнетания вентилятором подогретого воздуха навстречу потоку, стремящемуся проникнуть в помещение.

ЗАВЕЩАНИЕ [укр.: заповіт; болг.: завещание] — распоряжение гражданина относительно своего имущества на случай смерти, сделанное в установленной законом форме (нотариальной или приравненной к ней).

ЗАДАТОК [укр.: завдаток; болг.: капаро (задаток, аванс)] — денежная сумма, которая выдается одной из сторон договора в счет надлежащих из него платежей в подтверждение обязательств заключенного соглашения об отчуждении недвижимого имущества и на обеспечение его выполнения.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ [укр.: заборгованість; болг.: дългове] — денежные суммы, которые государство, физическое или юридическое лицо берёт в кредит на срок и на определённых условиях, а также денежные суммы, не выплаченные за определённые услуги, пользование чем-либо и т. д.

ЗАЁМ [укр.: позика; болг.: заем] — финансовая операция, которая состоит в том, что одна сторона (заёмщик) получает в долг от другой стороны (заемодателя) деньги или имущество на определённых условиях возврата, а также сами такие деньги или имущество.

ЗАЁМЩИК [укр.: позичальник; болг.: заемател] — физическое или юридическое лицо, которое получает заём.

ЗАЁМОДАТЕЛЬ [укр.: позикодавець; болг.: заемодавец] — физическое или юридическое лицо, которое даёт займы.

ЗАКАЗ НА ОЦЕНКУ [укр.: замовлення на оцінку; болг.: поръчка за оценка (преценка)] — письменный договор на оценку конкретного имущества между заказчиком или уполномоченным лицом с оценщиком имущества.

ЗАКАЗЧИК [укр.: замовник; болг.: клиент, който поръчва нещо] — юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик имущества, риэлтор и т.д.

ЗАКАЗЧИК В СТРОИТЕЛЬСТВЕ [укр.: замовник в будівництві; болг.: клиент, правещ поръчка в строителна сфера] — юридическое или физическое лицо, имеющее намерение осуществить строительство, реконструкцию или иной вид строительных работ.

ЗАКЛАД [укр.: застава; болг.: залог] — 1. Залог, по условиям которого заложенное имущество (вещь) передаётся залогодержателю во владение.
2. Имущество, отданное залогодержателю под ссуду.

ЗАСТРОЙЩИК [укр.: забудовник; болг.: застрояващо лице] — любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, которые приобретают, делают капитальный ремонт, строят или проводят реконструкцию объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации для их строительства.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД [укр.: витратний підхід; болг.: разходен подход] — 1. Подход к оценке, основанный на предположении о том, что информированный покупатель не заплатит за собственность больше, чем стоимость строительства, замещающего объекта той же полезности. Требуется оценки текущей полной стоимости воспроизводства (в некоторых случаях — полной стоимости замещения).
2. Способ оценки имущества, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества, с учетом всех видов износа.

ЗАТРАТЫ НА ЛИКВИДАЦИЮ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ [укр.: витрати на ліквідацію основних засобів; болг.: разходи (разноски) за ликвидиране на основни средства] — расходы, связанные с разборкой, демонтажем и другими операциями по ликвидации объектов.

ЗАТРАТЫ НА ФИНАНСИРОВАНИЕ [укр.: витрати на фінансування; болг.: разходи за финансиране] — взносы и другие сборы, которые должны быть выплачены для того, чтобы получить заем.

ЗАТРАТЫ ПО УДЕРЖАНИЮ [укр.: витрати з утримання; болг.: разходи за удържане] — издержки, связанные с владением земель, не приносящей доход, или с землей, на которой осуществляются работы по освоению и строительству.

ЗАЩИТНАЯ ОГОВОРКА [укр.: захисне застереження; болг.: защитна уговорка (клауза)] — оговорка, которая предусматривает возможность изменения первоначальных условий договора в процессе его исполнения.

ЗДАНИЕ [укр.: будівля; болг.: сграда] — строительная система, представляющая собой совокупность строительных конструкций, образующих наземный замкнутый объем и технической инфраструктуры, обеспечивающей использование здания по назначению.

ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ ВРЕМЕННЫЕ [укр.: будівлі та споруди тимчасові; болг.: сгради и съоръжения временни] — специально возводимые или временно приспособляемые (постоянные) на период строительства здания (жилые, культурно-бытовые и другие) и сооружения (производственного и вспомогательного назначения), необходимые для обслуживания работников строительства, организации и выполнения строительно-монтажных работ.

ЗЕМЕЛЬНАЯ АРЕНДА [укр.: земельна оренда; болг.: поземлена аренда] — срочное и возмездное пользование земельным участком; обычно на длительный срок.

ЗЕМЕЛЬНАЯ ПАРЦЕЛЛА [укр.: земельна парцела; болг.: парцел(/а), участък на поземлен имот] — часть территории, ограниченная на местности и (или) на плане: по поверхности земной коры границами земельного участка, фиксированной высотой и объемом воздушного пространства, глубиной и объемом недр.

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА [укр.: земельна рента; болг.: поземлена рента] —
1. Часть прибавочного продукта, создаваемая непосредственно производителями в сельском хозяйстве и присваиваемая собственниками земли; возникла с появлением земельной собственности.
2. Платеж, производимый арендатором по договору о земельной аренде.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК [укр.: земельний банк; болг.: поземлена банка] — банк, который выдаёт долгосрочные ссуды в основном под залог земли.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР [укр.: земельний кадастр; болг.: поземлен кадастър] — система учета количества и качества земель, которая предназначена для обеспечения государственных органов власти, органов местного самоуправления, предприятий, организаций, учреждений и граждан достоверной и необходимой информацией о естественном, хозяйственном состоянии и правовом режиме земель с целью организации рационального использования и охраны земель, регулирование земельных отношений, землеустройства, обоснования размеров платы за землю.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК [укр.: земельна ділянка; болг.: поземлен участък] — объект недвижимости, представляющий собой часть земной поверхности, включая почвенный плодородный слой, имеющий фиксированные границы, площадь, местоположение и правовой статус.

ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЕЦ [укр.: землевласник; болг.: земевладелец] — владелец земельного участка: землевладельцы различаются по правовому положению в системе налогообложения и по юридическим условиям получения и передачи прав собственности на рынке недвижимости. В настоящее время традиционно различают следующие типы землевладельцев: государство; муниципалитеты; религиозные или общественные недоходные организации; кооперативы, товарищества, акционерные общества, фирмы; иностранные государства, организации или частные лица.

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬ [укр.: землевпорядник; болг.: земеустроител] — ответственный работник землеустроительной службы, имеющий право проведения работ по землеустройству и официальной регистрации ее результатов.

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ СЛУЖБА [укр.: землевпорядна служба; болг.: земеустроителна служба] — служба землеустройства; объединяет государственную топографическую службу и службу регистрации и ведения кадастровой информации.

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО [укр.: землеустрій; болг.: земеустройство] — межевание, определение на местности и отображение на крупномасштабной карте точных границ участков территории при их образовании, выделении, разделе, перераспределении или объединении нескольких участков в новый.

ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА [укр.: землі водного фонду; болг.: земи на воден фонд] — земли, занятые водоемами, ледниками, болотами, за исключением тундровой и лесотундровой зон, гидротехническими и другими водохозяйственными сооружениями, а также земли, выделенные под полосы отвода (по берегам) водоемов, магистральных межхозяйственных каналов и коллекторов.

ЗЕМЛИ ЗАПАСА [укр.: землі запасу; болг.: резервни земи] — земли, не предоставленные в собственность, владение, пользование и аренду. З.з. находятся в ведении органов местного самоуправления.

ЗЕМЛИ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ [укр.: землі історико-культурного призначення; болг.: земи за историко-културно назначение] — земли, на которых располагаются памятники истории и

культуры, достопримечательные места, в том числе объявленные заповедными, национальными парками, историко-культурными заповедниками (музеями-заповедниками), а также занятые учреждениями культуры и с которыми связано существование традиционных народных художественных промыслов, ремесел и иного прикладного искусства.

ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА [укр.: землі лісового фонду; болг.: земи на горски фонд] — земли, покрытые лесом, а также не покрытые лесом, но предоставленные для нужд лесного хозяйства и лесной промышленности.

ЗЕМЛИ ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ [укр.: землі оздоровчого призначення; болг.: земи за оздравително назначение] — земельные участки, обладающие природными лечебными факторами (минеральными источниками, залежами лечебных грязей, климатическими и другими условиями), благоприятными для организации профилактики и лечения.

ЗЕМЛИ ПРИРОДНО-ЗАПОВЕДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ [укр.: землі природно-заповідного призначення; болг.: земи за природно-резерватно назначение] — земли заповедников, памятников природы, природных (национальных) и дендрологических парков, ботанических садов. В состав земель природно-заповедного фонда включаются земельные участки с природными комплексами и объектами, имеющими особое экологическое, научное, эстетическое, культурное и рекреационное значение.

ЗЕМЛИ ПРИРОДООХРАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ [укр.: землі природоохоронного призначення; болг.: земи за природозащитно назначение] — земли заказников (за исключением охотничьих), запретных и нересто-охранных полос; земли, занятые лесами, выполняющими защитные функции, другие земли, в системе охраняемых природных территорий; земли памятников природы.

ЗЕМЛИ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ [укр.: землі рекреаційного призначення; болг.: земи за рекреационно (възстановително) назначение] — земли предназначенные и используемые для организованного массового отдыха и туризма населения. К ним относятся земельные участки, занятые территориями домов отдыха, пансионатов, санаториев, кемпингов, спортивно-оздоровительных комплексов, туристических баз, стационарных и палаточных туристическо-оздоровительных лагерей, детских

туристических станций, парков, лесопарков, учебно-туристических троп, маркированных трасс, спортивных лагерей, расположенных вне земель оздоровительного назначения.

ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ [укр.: землі сільськогосподарського призначення; болг.: земи за селскостопанско назначение] — земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

ЗЕМЛЯ [укр.: земля; болг.: земя] — пространственный ресурс, территория; частная собственность в виде участка территории; определяющий атрибут недвижимой собственности; ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, строительства, домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства.

ЗОНА ОХРАННАЯ [укр.: зона охоронна; болг.: зона охранявана] — зона, в которой устанавливается специальный режим охраны размещаемых объектов.

ЗОНА САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ [укр.: зона санітарно-захисна; болг.: зона санитарно-защитна] — зона, отделяющая промышленное предприятие от селитебной территории городов и других населенных пунктов, в пределах которой размещение зданий и сооружений, а также благоустройство территорий регламентируется санитарными нормами.

ЗОНИРОВАНИЕ [укр.: зонування; болг.: зонирание] — 1. Правовой инструмент, позволяющий разделить территорию на районы и установить правила, определяющие характер и интенсивность использования земли в каждом выделенном районе. Например, районы могут быть зонированы под жилую застройку или для коммерческого использования.
2. Деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

И

ИЕРАРХИЧЕСКИЙ МЕТОД КЛАССИФИКАЦИИ [укр.: ієрархічний метод класифікації; болг.: иєрархичен метод на класификация] — последовательное (по ступеням) разделение множества недвижимых

объектов на соподчиненные группы. На каждой ступени классификации образуются разнородные группы предметов. При этом глубина классификации (число ступеней) может быть различной и включать несколько ступеней.

ИЗДЕРЖКИ [укр.: витрати; болг.: разходи (разноски)] — совокупность выраженных в денежной форме затрат юридических или физических лиц (на производство продукции и её реализацию, оказание услуг, выполнение работ и т. д.).

ИЗНОС ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: зношення об'єкта нерухомості; болг.: износване на обекта на недвижимост] — снижение балансовой стоимости объекта недвижимости в результате его эксплуатации.

Примечание. Различают фактический износ (физический, функциональный и моральный) и нормативный износ (амортизация).

ИЗНОС ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ), УСТАРЕВАНИЕ [укр.: зношення зовнішнє (економічний); болг.: износване външно (икономическо), остаряване] — потеря объектом недвижимости стоимости в результате действия внешних по отношению к нему факторов.

ИЗНОС МОРАЛЬНЫЙ (ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: зношення моральне (об'єкта нерухомості); болг.: износване морално (на обект на недвижимост)] — износ объекта недвижимости, связанный со строительством и появлением на рынке аналогичных объектов с более совершенными потребительскими свойствами и сопоставимым уровнем цен.

ИЗНОС ПО КОМПОНЕНТАМ [укр.: зношення за компонентами; болг.: износване според компоненти] — потеря объектом недвижимости стоимости, оцениваемой путем разбивки капитального актива на отдельные части (крыша, ковровое покрытие полов, фундамент, каркас, оборудование). Затем по каждому компоненту определяется сумма износа.

ИЗНОС ФИЗИЧЕСКИЙ (ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: зношення фізичне (об'єкта нерухомості); болг.: износване физическо (на обекта на недвижимост)] — износ объекта недвижимости, связанный с частичной или полной потерей им своих первоначальных технических свойств под воздействием эксплуатационных факторов и окружающей среды.

Примечание. К эксплуатационным факторам относят воздействия на объект недвижимости (физические, химические), связанные с использованием его по назначению. При этом могут теряться такие свойства объекта как прочность, надежность, тепло- и звукоизоляционные качества, другие свойства.

ИЗНОС ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ (ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: зношення функціональне (об'єкта нерухомості); болг.: износване функционално на обект на недвижимост)] — износ объекта недвижимости, связанный с несоответствием его функциональных возможностей современным требованиям к объемно - планировочным решениям, материалам и оборудованию, качеству работ и т.д.

ИМЕНИЕ [укр.: маєток; болг.: имение] — то же, что и владение, один или несколько участков земли и недвижимости, в совокупности принадлежащих одному владельцу. В современных регистрационных системах все участки недвижимости, принадлежащие одному владельцу на учитываемой территории (округе поземельной книги) и составляющие И., получают единое обозначение в кадастровых картах, регистрах и документах.

ИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО [укр.: майнове право; болг.: имотно право] — субъективное гражданское право, объектом которого является имущество. К имущественным правам относятся: право собственности, право оперативного управления, право бессрочного пользования.

ИМУЩЕСТВЕННЫЙ НАЛОГ [укр.: податок на майно; болг.: имотен данък] — прямой налог, который взимается с имущества юридических и физических лиц.

ИМУЩЕСТВО [укр.: майно; болг.: имот] — материальные ценности, которые находятся в чьем-либо владении на правах собственности.

ИНВЕСТИЦИИ [укр.: інвестиції; болг.: инвестиции] — 1. Денежные средства, целевые банковские вклады, паи, акции и другие ценные бумаги, технологии, машины, оборудование, лицензии, в том числе и на товарные знаки, редиты, любое другое имущество или имущественные права, интеллектуальные ценности, вкладываемые в объекты предпринимательской деятельности в целях получения прибыли (дохода) и достижения положительного социального эффекта.

2. Вложение средств для извлечения дохода или прибыли; собственность приобретенная для получения доходов или прибыли.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ [укр.: інвестиційна компанія; болг.: инвестиционна компания] — кредитно-финансовая компания, которая аккумулирует денежные средства частных инвесторов путём эмиссии собственных ценных бумаг и помещает их в акции, облигации предприятий в своей стране и за рубежом.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ [укр.: інвестиційна нерухомість; болг.: инвестиционна недвижност (недвижим имот)] — вложение (инвестирование) и осуществление практических действий в целях получения прибыли и достижения иного полезного эффекта; инвестирование в недвижимость и воспроизводство основных фондов осуществляется в форме капитальных вложений.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ОТДАЧА [укр.: інвестиційна віддача; болг.: инвестиционно връщане (рентабилност)] — внутренняя ставка дохода на инвестиции.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ [укр.: інвестиційна привабливість; болг.: инвестиционна привлекателност] — характеристика инвестиций, требуемых конкретным инвестором.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: інвестиційна власність; болг.: инвестиционна собственост] — актив, приобретенный для извлечения доходов или прибыли; собственность, приносящая доход и выступающая в качестве досрочной инвестиции. Совокупная «портфельная» стоимость таких активов может быть больше (меньше), чем суммы равноценных стоимостей отдельных. компонентов.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: інвестиційна вартість; болг.: инвестиционна стойност] — 1. Стоимость инвестиционной собственности для конкретного инвестора или группы инвесторов при определенных целях инвестирования. И.с. — субъективное понятие — соотносит конкретный объем собственности с конкретным инвестором или группой инвесторов, имеющими определенные цели и/или критерии.
2. Величина ценности недвижимости для конкретного инвестора, рассчитанная с учетом его внутренних требований по возврату инвестированного капитала.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК [укр.: інвестиційний банк; болг.: инвестиционна банка] — банк, который играет активную роль в выпуске

и размещении акций промышленных и других компаний, а также обеспечивает размещение ценных бумаг среди инвесторов.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНТРАКТ НА СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЮ ЖИЛЫХ ДОМОВ [укр.: інвестиційний контракт на будівництво та реконструкцію житлових будинків; болг.: инвестиционен контракт за строителство и реконструкция на жилишни сгради] — соглашение (договор) на строительство (реконструкцию) жилых домов, включая оформление земельных отношений и проведение необходимых проектных, строительных, пуско-наладочных и прочих работ. И.к. должен включать описание объекта инвестирования, содержать условия распределения долей между сторонами инвестиционного контракта и о сроках завершения строительства.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КРЕДИТ [укр.: інвестиційний кредит; болг.: инвестиционен кредит] — кредит, который предоставляется под строительство конкретного предприятия.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ [укр.: інвестиційний аналіз; болг.: инвестиционен анализ] — исследование инвестиционной собственности для определения ее соответствия специфическим потребностям конкретного инвестора.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЕКТ [укр.: інвестиційний проект; болг.: инвестиционен проект] — обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД [укр.: інвестиційний фонд; болг.: инвестиционен фонд] — кредитно-финансовая организация, которая аккумулирует денежные средства частных инвесторов путём эмиссии собственных ценных бумаг.

ИНВЕСТОР [укр.: інвестор; болг.: инвестор] — юридическое или физическое лицо, которое осуществляет инвестицию в какое-либо предприятие, дело, различные отрасли хозяйства с целью получения прибыли.

ИНДЕКСАЦИЯ [укр.: індексація; болг.: индексация] — способ сохранения реальной величины денежных требований и личных доходов в условиях инфляции, который предполагает автоматическое повышение или понижение уровня заработной платы, пенсий, цен, процентных ставок и т. д. в зависимости от изменения индекса стоимости жизни.

ИНДЕКСИРОВАННАЯ АРЕНДА [укр.: індексована оренда; болг.: индексирани наем (индексирани аренда)] — аренда, платежи по которой привязаны к какому-либо взаимно согласованному ценовому индексу, например, к индексу потребительских или к индексу оптовых цен.

ИНДЕКС ЦЕН [укр.: індекс цін; болг.: индекс на цени] — показатель динамики цен товаров.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС [укр.: індивідуальне фізичне зношення; болг.: индивидуално физическо износване] — утрата (уменьшение) восстановительной стоимости или стоимости замещения конкретного объекта вследствие природных явлений, стихийных бедствий, эксплуатационных причин, нарушения санитарных норм и правил, ошибок в проектах

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ [укр.: інженерні системи житлових будівель; болг.: инженерни системи на жилищните сгради] — внутреннее инженерное оборудование, подводящие коммуникации (сети) и сооружения коммунального назначения, обеспечивающие подачу водо- и энергоресурсов, вертикальный транспорт, мусороудаление, противопожарную безопасность и связь.

2. Системы обогрева, охлаждения, водопровода и канализации, горячего водоснабжения, электрическая и прочие системы.

ИНЖИНИРИНГ [укр.: інжиніринг; болг.: инженеринг] — обособленный в самостоятельную сферу деятельности комплекс инженерно-консультационных услуг коммерческого характера по технико-экономическому обоснованию создания новых предприятий, по обслуживанию строительства и эксплуатации производственных и др. объектов, по обеспечению процесса производства и др.

ИНСАЙДЕР [укр.: інсайдер; болг.: инсайдер] — физическое лицо, которое в силу своего служебного положения имеет доступ к конфиденциальной информации о делах (состоянии деятельности) фирмы, предприятия и т.д.

ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: інтелектуальна власність; болг.: интелектуална собственост] — 1. Форма собственности, при которой объектами собственности являются продукты интеллектуального труда.

2. Продукты интеллектуального труда, право собственности на которые принадлежит создавшим их физическим лицам.

ИНТЕРПОЛЯЦИЯ [укр.: інтерполяція; болг.: интерполяция] — процесс определения стоимости, которая, по имеющимся данным, находится в промежутке между двумя известными суммами.

ИНФЛЯЦИЯ [укр.: інфляція; болг.: инфляция] — чрезмерное (по отношению к государственному золотому запасу) увеличение обращающихся в стране бумажных денег, ведущее к их обесцениванию и росту цен.

ИНФОРМАЦИОННО-КОНСУЛЬТАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СУБЪЕКТА РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ [укр.: інформаційно-консультативна діяльність суб'єкта ріелторської діяльності; болг.: информационно-консультативна дейност на субект на риелторска дейност] — заключается в получении, хранении, использовании и распространении субъектами риэлторской деятельности информации о недвижимом имуществе и рынке недвижимости, если такая информация не представляет профессиональной или другой тайны или доступ к которой ограничен законами Украины, и предоставленные консультации физическим или юридическим лицам. Консультации по вопросам недвижимого имущества или рынка недвижимости предоставляются устно или письменно с оформлением справки или других официальных документов.

ИНФРАСТРУКТУРА [укр.: інфраструктура; болг.: инфраструктура] — комплекс производственных и непроизводственных обслуживающих отраслей хозяйства; обеспечивает условия воспроизводства: дороги, связь, транспорт, образование, здравоохранение. Основная производственная И. — сеть энергоснабжения, транспорта и связи.

ИНФРАСТРУКТУРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: інфраструктура об'єкта нерухомості; болг.: инфраструктура на обект на недвижимост] — комплекс неотъемлемых от объекта недвижимости технических средств, обеспечивающих использование его по назначению.

Примечание. Понятие "инфраструктура объекта недвижимости" включает: внешнюю инфраструктуру (подъездные пути, энергоподводы, канализация и т.п.): внутреннюю инфраструктуру (коммуникации, передаточные устройства).

ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА [укр.: інфраструктура ринку; болг.: инфраструктура на пазар] — совокупность институтов, деятельность которых создает организационную и правовую среду, обеспечивающую функционирование субъектов рынка недвижимости.

ИНФРАСТРУКТУРА ИНЖЕНЕРНАЯ, ТРАНСПОРТНАЯ И СОЦИАЛЬНАЯ [укр.: інфраструктура інженерна, транспортна та соціальна; болг.: инфраструктура инженерна, транспортна и социална] — комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселений и территорий.

ИПОТЕКА [укр.: іпотека; болг.: ипотека] — 1.Залог недвижимого имущества (преимущественно земли и строений) с целью получения ссуды.

2. То же, что ипотечный кредит.

3. Документ, который получает кредитор при получении ссуды под залог недвижимого имущества.

ИПОТЕКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ [укр.: іпотека земельних ділянок; болг.: ипотека на участъци на земя] — залог земельных участков, находящихся в собственности граждан, их объединений и юридических лиц.

ИПОТЕКА ЖИЛОГО ДОМА ИЛИ КВАРТИРЫ [укр.: іпотека житлового будинку або квартири; болг.: ипотека на жилищен блок или апартамент] — залог недвижимого имущества, осуществляемый без передачи этого имущества во владение залоговому кредитору.

ИПОТЕКА ПРЕДПРИЯТИЙ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ [укр.: іпотека підприємств, будівель та споруд; болг.: ипотека на предприятия, сгради и съоръжения] — залог осуществляемый без передачи этого имущества во владение залоговому кредитору. При ипотеке предприятия как имущественного комплекса право залога распространяется на все входящее

в его состав имущество.

ИПОТЕКА С ГИБКИМ ПОГАШЕНИЕМ [укр.: іпотека з гнучкою сплатою; болг.: ипотека с гъвкаво погашение] — вариант ипотеки с нарастающими платежами. Часто требует внесения депозита на сберегательный счет в дополнение к денежному платежу покупателя за собственность. Данный инструмент может иметь другие названия.

ИПОТЕКА С НАРАСТАЮЩИМИ ПЛАТЕЖАМИ [укр.: іпотека з платежами, що наростають; болг.: ипотека с нарастващи плащания (платежи)] — соглашение о финансировании, согласно которому в начале срока кредита месячные выплаты ниже того уровня, который был бы в случае ипотеки с равновеликими платежами. Эти платежи периодически возрастают, пока не достигнут величины, необходимой для полной амортизации кредита.

ИПОТЕКА С ПЕРЕМЕННОЙ СТАВКОЙ [укр.: іпотека з змінною ставкою; болг.: ипотека с променлива ставка] — ипотечный кредит, предусматривающий периодическое, например, ежегодное, изменение ставки процента.

ИПОТЕКА С ОБРАТНЫМ АННУИТЕТОМ [укр.: іпотека із зворотнім ануїтетом; болг.: ипотека с обратен анюитет] — финансовое соглашение, при котором кредитор производит периодические выплаты заемщику; остаток основной суммы кредита увеличивается на величину периодических выплат и всю сумму накапливаемых процентов.

ИПОТЕКА С УЧАСТИЕМ В ПРИРОСТЕ СТОИМОСТИ [укр.: іпотека з участю у зростанні вартості; болг.: ипотека с участие в прираста на стойност] — ипотечный кредит, по которому кредитор участвует в приросте стоимости недвижимости.

ИПОТЕЧНАЯ ССУДА [укр.: іпотечна позика; болг.: ипотечен заем] — то же, что ипотечный кредит.

ИПОТЕЧНЫЕ ОБЛИГАЦИИ [укр.: іпотечні облігації; болг.: ипотечни облигации] — долгосрочные облигации, которые выпускаются под обеспечение недвижимым имуществом и приносят твёрдый доход.

ИПОТЕЧНЫЙ БАНК [укр.: іпотечний банк; болг.: ипотечна банка] — банк, который выдаёт долгосрочные ссуды под залог недвижимости,

городских строений и т. д.

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ [укр.: іпотечний кредит; болг.: ипотечен кредит] — долгосрочный кредит, который выдаётся под залог недвижимости (земли, строений производственного и жилого назначения).

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК [укр.: іпотечний ринок; болг.: ипотечен пазар] — часть рынка ссудных капиталов, аккумуляция долгосрочных денежных накоплений в которой достигается путём выпуска ипотечных облигаций.

ИСК [укр.: позов; болг.: иск] — оформленное в виде искового заявления обращение физического или юридического лица в суд, арбитраж или третейский суд за защитой нарушенного права или охраняемого законом интереса, за разрешением гражданского спора с другим лицом

ИСКОВАЯ ДАВНОСТЬ [укр.: позовна давність; болг.: искова давност] — установленный законом срок для защиты нарушенного права в суде, арбитраже, третейском суде или в ином органе.

ИССЛЕДОВАНИЕ ТИТУЛА [укр.: дослідження титулу; болг.: изследване на титул] — 1. Процесс выявления подлинного владельца недвижимости или другой собственности, а также связанных с ней обязательств путем тщательной проверки регистрационных земельных записей. Результатом И.т. является выпуск титульной компанией документа - свидетельства.

2. Проверка документации, подтверждающая право владения недвижимостью и осуществляемая с целью выявления фактов, связанных с этим владением.

ИССЛЕДОВАНИЯ ИНЖЕНЕРНЫЕ [укр.: інженерні дослідження; болг.: инженерни изследвания] — комплекс технических и экономических исследований района строительства, позволяющих обосновать его целесообразность и местоположение, собрать необходимые данные для проектирования новых и реконструкции существующих объектов.

ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ О ПРОДАЖАХ [укр.: джерела даних про продажі; болг.: източници на данни за продажби] — информационные источники, используемые при анализе рынка недвижимости.

ИСХОДНАЯ ЦЕНА [укр.: початкова ціна; болг.: изходна цена] — цена, первоначально предлагаемая на торгах и аукционах.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ [укр.: позовна заява; болг.: исково заявление] — то же, что иск.

ИСКОВОЕ ТРЕБОВАНИЕ [укр.: позовна вимога; болг.: искова претенция] — то же, что иск.

К

КАДАСТР [укр.: кадастр; болг.: кадастър] — Систематически поддерживаемый публичный реестр сведений об объектах недвижимости на территории страны или ее региона, основанный на топографической съемке границ участков недвижимой собственности, которым присваивают надлежащее обозначение; список систематизированных сведений об оценке и средней доходности недвижимого имущества (земли, строений и т. д.), а также работа по составлению такого списка.

КАДАСТР ВОДНЫЙ [укр.: кадастр водний; болг.: кадастър воден] — свод гидрологических сведений о водных объектах, поверхностных и подземных водах, составленный по единой методике. Предназначен для оценки водных ресурсов, характеристики водообеспеченности и составления планов использования водных ресурсов на отдельных территориях.

КАДАСТР ЗЕМЕЛЬНЫЙ [укр.: кадастр земельний; болг.: кадастър поземлен] — система необходимых сведений и документов о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам, категориям земель, о качественной характеристике и ценности земель.

КАДАСТР ИМЕНЕЙ [укр.: кадастр маєтків; болг.: кадастър на имения] — кадастровая система, основной учетной единицей которой является совокупность участков собственности, составляющих единое имение (владение).

КАДАСТР ЛЕСНОЙ [укр.: кадастр лісовий; болг.: кадастър горски] — систематизированный свод достоверных сведений о лесном фонде страны.

КАДАСТР МНОГОЦЕЛЕВОЙ [укр.: кадастр багатocільовий; болг.:

кадастр многоцелев] — контролируемая государством система классификации и оценки земель; осуществляется посредством составления карт участков собственности на основе кадастровой съемки и ведения реестров сведений об участках и их владельцах. Состоит, как правило, из двух или более регистров (поземельного, собственности, аренды и др.)

КАДАСТР НАЛОГОВЫЙ [укр.: кадастр податковий; болг.: кадастр данъчен] — список лиц, подлежащих обложению подушным налогом.

КАДАСТР ОТКРЫТЫЙ [укр.: кадастр відкритий; болг.: кадастр отворен] — кадастровая система, ведущая, кроме учета участков владений, расширяемый список состава недвижимого и, возможно, движимого имущества владельцев. При переводе к современной технологии автоматизированных банков данных о недвижимости концепция К.о. может быть реализована объединением банка данных о недвижимости с банками данных о населении, налогообложении, о доходах и т.д.

КАДАСТР ПАРЦЕЛЯРНЫЙ [укр.: кадастр парцелярний; болг.: кадастр парцелен] — кадастровая система, в которой оценка земли производится на основе сведений о среднестатистической доходности или стоимости земель определенного качества или типа землепользования. К.п. был достаточно распространен в Европе в XIX в. в период преобладания аграрной экономики, а также в странах с общинными формами собственности на сельскохозяйственные земли.

КАДАСТР ФИСКАЛЬНЫЙ [укр.: кадастр фіскальний; болг.: кадастр фискален] — регистрационная или кадастровая система, обслуживающая государственную систему налогообложения земли и недвижимости.

КАДАСТР ЮРИДИЧЕСКИЙ [укр.: кадастр юридичний; болг.: кадастр юридически] — кадастровая система, юридически регистрирующая отношения собственности в землепользовании; гарантирует доброкачественность титула при передаче прав собственности.

КАДАСТРОВАЯ КАРТА [укр.: кадастрова карта; болг.: кадастрална карта] — крупномасштабная карта местности, содержащая границы участков землепользования с условными обозначениями землевладельцев; результат кадастровой съемки. К.к. известна с древнейших времен как одно из основных средств налоговой системы.

КАДАСТРОВАЯ СИСТЕМА [укр.: кадастрова система; болг.: кадастрална система] — информационная система на основе кадастра территории страны или ее части.

КАДАСТРОВАЯ СЪЕМКА [укр.: кадастрова зйомка; болг.: кадастрално снимане] — 1. Топографическая съемка границ участков недвижимости, включающая: определение границ участков на местности; отображение границ участков на крупномасштабных топографических картах; ведение систематических обозначений участков собственности на картах и в официальных документах.

2. Геодезические работы по земельному участку, определяющие описание границ землепользователей и межевых знаков, площадь застроенной и благоустроенной территорий, наличие твердых покрытий и газонов, характеристики строений, наличие или отсутствие споров по границам земельного участка.

КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО [укр.: кадастрова справа; болг.: кадастрално дело] - совокупность документально оформленных технических, экономических и юридических характеристик объекта недвижимости.

КАДАСТРОВОЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ДЕЛО [укр.: кадастрова землевпорядна справа; болг.: кадастрално земеустроително дело] — совокупность документально оформленных технических, юридических и экономических характеристик земельного участка (объекта недвижимости); является основой для оформления правоустанавливающих документов.

КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР [укр.: кадастрален номер; болг.: кадастров номер] - уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости при его формировании и сохраняемый за ним до тех пор, пока он существует как единый объект зарегистрированного права.

КАДАСТРОВЫЙ И ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ (ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ) [укр.: кадастровий та технічний облік (інвентаризація); болг.: кадастрална и техническа пресметка (кадастрална и техническа инвентаризация)] — описание и индивидуализация недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения). В результате он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера.

КАДАСТРОВЫЙ УЧАСТОК [укр.: кадастрова ділянка; болг.: кадастрален участък] — основная учетная единица территории, регистрируемая в земельном кадастре или кадастровой системе. Границы К.у. определяются правами собственности, ответственностью по выплате налогов или характером использования земли. В подавляющем большинстве стран с частной собственностью на землю К.у. является участок недвижимости.

КАЛОРИФЕР [укр.: калорифер; болг.: калорифер (въздухоотопител)] — устройство для нагревания воздуха в целях отопления, вентиляции, сушки — система труб, по которым движется горячий воздух, пар или нагретые газы.

КАНАДСКАЯ РОЛЛОВЕРНАЯ ИПОТЕКА [укр.: канадська ролловерна іпотека; болг.: канадска роловерна ипотeka] — кредит, условия которого периодически пересматриваются; при этом срок погашения остается фиксированным (например, 25-30 лет), а процентная ставка и соответственно ежемесячные платежи по кредиту периодически пересматриваются (например, каждые 3 или 5 лет).

КАНАЛИЗАЦИЯ [укр.: каналізація; болг.: канализация] — комплекс инженерных сооружений (трубопроводов, насосных станций, очистных сооружений) и оборудования (санитарных приборов, стояков и др.), обеспечивающих прием, сбор и отведение сточных вод с территории населенных пунктов, промышленных предприятий и других объектов, а также их очистку и обезвреживание перед утилизацией или сбросом в водоем.

КАНАЛИЗАЦИЯ КАБЕЛЬНАЯ [укр.: каналізація кабельна; болг.: канализация кабелна] - система постоянных подземных сооружений для размещения кабелей энергетических и телефонных сетей в городах и промышленных предприятиях.

КАПИТАЛИЗАЦИЯ ДОХОДА [укр.: капіталізація прибутку; болг.: капитализация на доход] — процесс пересчета потока будущих доходов в единую сумму текущей стоимости. При этом учитываются сумма будущих доходов когда должны быть получены доходы и продолжительность времени получения доходов. Коэффициент капитализации, используемый применительно к недвижимости, включает доход на капитал и возврат капитала.

КАПИТАЛИЗИРОВАТЬ [укр.: капіталізувати; болг.: капитализирам] — привести будущий поток доходов к единой сумме его текущей стоимости.

КАПИТАЛИЗИРОВАННАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: капіталізована вартість; болг.: капитализирана стойност] — текущая стоимость будущих выгод, ожидаемых от потока доходов и выручки от перепродажи.

КАПИТАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО [укр.: капітальне будівництво; болг.: капитално строителство] — 1. Процесс создания и реконструкции основных фондов.

2. Отрасль народного хозяйства, обеспечивающая расширенное воспроизводство основных фондов производственного и непроизводственного назначения.

КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ [укр.: капітальні вкладення; болг.: капитални вложения] — 1. Инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты.

2. Использование инвестором своего капитала для воспроизводства основных фондов. К. в., осуществляемые государственными органами и юридическими лицами в части государственной доли уставных капиталов этих юридических лиц, являются государственными К.в.

3. Составная часть капиталобразующих инвестиций; совокупность затрат, направляемых на создание и воспроизводство основных фондов.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ [укр.: капітальний ремонт; болг.: капитален ремонт] — способ воспроизводства основных фондов. Заключается в замене износившихся узлов машин и оборудования, конструктивных частей зданий и сооружений.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ [укр.: капітальний ремонт житлових будівель; болг.: капитален ремонт на жилищни сгради] — наибольший по объему, сложности и стоимости комплекс операций по восстановлению жилого здания. Работы по капитальному ремонту делятся на две группы: комплексный капитальный ремонт, при котором производится восстановление всех изношенных конструктивных элементов, сетей, систем, устройств и инженерного оборудования; выборочный капитальный ремонт, при котором производится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов, частей здания, отдельных

участков систем, сетей, коммуникаций и устройств, инженерного оборудования, вышедшего из строя.

КАРКАС ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ) [укр.: каркас будинку (споруди); болг.: скелет на сграда (съоръжение)] — стержневая несущая система, воспринимающая нагрузки и обеспечивающая прочность и устойчивость здания (сооружения).

КАРТА ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ [укр.: карта технологічна; болг.: карта технологическа] — документ, устанавливающий рациональную и стабильную технологию производства часто повторяющегося вида строительно-монтажных работ и используемый взамен проекта производства работ или в дополнение к нему.

КАССАЦИЯ [укр.: касація; болг.: касація] — обжалование и опротестование в вышестоящий суд судебных решений, приговоров, не вступивших в законную силу, и проверка вышестоящим судом законности и обоснованности решений и приговоров суда, не вступивших в законную силу, по имеющимся в деле и дополнительно представленным материалам.

КАТЕГОРИИ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: категорії нерухомості; болг.: категории на недвижимост] — группы (классификация) недвижимого имущества (объекты недвижимости), объединенные общими признаками.

КАТЕГОРИЯ ЗЕМЛИ [укр.: категорія землі; болг.: категории на земя] — узаконенная типология земельных участков для целей налогообложения и территориального регулирования и планирования. Применяется в земельном и налоговом законодательстве многих стран.

КВАРТИРА [укр.: квартира; болг.: апартамент] — Объект недвижимости в составе жилого дома, сформированный установленной совокупностью жилых и подсобных помещений, используемый исключительно для проживания физических лиц.

КВАРТИРНАЯ ПЛАТА [укр.: квартирна плата; болг.: наем] — определенный в установленном порядке размер платы за пользование государственным или муниципальным жильем.

КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: класифікація об'єктів нерухомості; болг.: класификация на обекти

недвижимост] — распределение множества объектов недвижимости на их подмножества по сходству или различию в соответствии с выбранными признаками и методами. Она облегчает процесс изучения недвижимого имущества, позволяет быстро найти внутренние закономерности, определяющие состояние и изменения его потребительских и рыночных свойств.

КЛАССЫ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: класи нерухомості; болг.: класове на недвижност] — типология объектов недвижимости, официально установленная для целей налогообложения. В США для целей налогообложения установлены четыре класса объектов недвижимости: недвижимость, которой владеют для продажи; недвижимость, которой владеют для использования в торговле или бизнесе; недвижимость, которой владеют для целей капиталовложений; недвижимость, которой владеют в целях личного использования, например, жилье. Для каждого класса установлен свой порядок налогообложения.

КЛАУЗУЛА О ПОПЫТКЕ ПРОДАЖИ [укр.: клаузула про спробу продаж; болг.: клауза за опитване на продажба] — оговорка (условие) в закладной, которая позволяет кредитору потребовать досрочного погашения кредита, если была сделана попытка продать или передать заложенную собственность без предварительного получения согласия кредитора.

КЛИРИНГ [укр.: кліринг; болг.: клиринг] — система безналичных расчётов за товары, ценные бумаги и услуги, основанная на учёте взаимных финансовых требований и обязательств сторон, которые участвуют в расчётах.

КОДЕКС ЗЕМЕЛЬНЫЙ [укр.: кодекс земельний; болг.: поземлен кодекс] — свод государственных законов, юридических и гражданских установлений, касающихся имущественных, правовых и процессуальных отношений по поводу земли и земельной собственности; форма систематизации земельного законодательства.

КОЛЛЕКТИВНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: колективна власність; болг.: колективна собственост] — 1. Форма собственности, при которой владельцами имущества являются одновременно несколько субъектов. 2. Имущество, право собственности на которое, принадлежит одновременно нескольким субъектам.

КОЛЛЕКТОР КОММУНИКАЦИОННЫЙ [укр.: колектор

комунікаційний; болг.: колектор комуникационен] — 1. Подземное протяженное сооружение для транспортировки жидкостей и газов (без трубопроводов).

2. Подземное протяженное сооружение для комбинированной прокладки трубопроводов и кабелей различного назначения.

КОЛЛИЗИЯ ЗАКОНОВ [укр.: колізія законів; болг.: колизия на закони] — расхождение содержания двух или более формально действующих нормативных актов, регулирующих один и тот же вопрос.

КОЛОДЕЦ СЕТЕВОЙ [укр.: колодязь мережевий; болг.: кладенец мрежев] — элемент наружной сети водопровода и канализации; предназначен для установки трубопроводной арматуры, приборов, устройств присоединений, для осмотра и прочистки сети и т.д.

КОМИССИОНЕР [укр.: комісіонер; болг.: комисионер] — физическое или юридическое лицо, которое совершает за определенное вознаграждение сделки в пользу и за счёт комитента, но от своего имени.

КОМИССИОННЫЕ [укр.: комісійні; болг.: комисионна, лихва (посреднически)] — плата, взимаемая посредником за продажу или покупку ценных бумаг, вещей и т. д. по поручению и за счёт клиента.

КОМИССИЯ [укр.: комісія; болг.: комисия] — 1. Договор, по которому одна сторона (комиссионер) обязуется по поручению другой стороны (комитента) за вознаграждение заключить сделку от своего имени, но в интересах и за счёт комитента, а также плата за совершение такой сделки.

2. Плата коммерческому банку за проведение операций, выполняемых по поручению и за счёт клиентов, а также плата инвестиционным банкам за участие в размещении ценных бумаг.

3. Проведенная в специальной инстанции официальная оценка стоимости чего-либо.

КОМИТЕНТ [укр.: комітент; болг.: комитент] — физическое или юридическое лицо, которое даёт поручение другому лицу (комиссионеру) за определённое вознаграждение заключить сделку от имени последнего, но в интересах и за счёт первого.

КОМНАТА СМЕЖНАЯ [укр.: кімната суміжна; болг.: съобщена стая] — комната, непосредственно сообщающаяся с другой комнатой квартиры.

КОМНАТА ИЗОЛИРОВАННАЯ [укр.: кімната ізольована; болг.: отделна стая] — комната, непосредственно не сообщаемая с другой комнатой квартиры.

КОМНАТА ПРОХОДНАЯ [укр.: кімната прохідна; болг.: преходна стая] — комната, через которую осуществляют переход из смежной с ней комнаты в другие помещения квартиры.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ [укр.: комерційна нерухомість; болг.: комерчески недвижим имот] — недвижимость, приносящая доход, используемая под офисы, магазины или оказание услуг (не включает жилье, объекты производственного или общественного назначения).

КОММЕРЧЕСКАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ [укр.: комерційна реалізація; болг.: комерческа реализация] — внедрения жизненного цикла продукта, который включает реализацию всего плана маркетинга и полномасштабного производства.

КОММЕРЧЕСКАЯ ТАЙНА [укр.: комерційна таємниця; болг.: комерческа тайна] — засекречивание производственных, торговых и финансовых операций на предприятиях в целях сокрытия от конкурентов и широкой публики характера производственной и финансовой политики предприятия.

КОММЕРЧЕСКИЙ РИСК [укр.: комерційний ризик; болг.: комерчески риск] — риск, который возникает при проведении коммерческих операций.

КОММУНАЛЬНАЯ КВАРТИРА [укр.: комунальна квартира; болг.: апартамент за общо ползване] — квартира, в которой наряду с местами общего пользования (вспомогательные нежилые помещения, предназначенные для обслуживания только этой квартиры, в том числе: кухня, внутриквартирный коридор, передняя, санитарно-гигиенические помещения, иные подсобные помещения) имеется несколько жилых помещений (комнат), предоставленных (переданных) лицам, иным субъектам гражданских правоотношений на праве пользования; (собственности) по отдельным договорам (сделкам). Собственнику жилого помещения (комнаты) в квартире коммунального заселения принадлежит также доля в праве общей собственности на места общего пользования в этой квартире.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ [укр.: комунальні послуги; болг.: комунални услуги] — предоставление услуг электро- и теплоснабжения (отопление и горячее водоснабжение), газа, вывоза бытовых отходов, водопровода, канализации.

КОМПАНИЯ [укр.: компанія; болг.: компания] — торговая, промышленная, транспортная и т. д. корпоративная организация, имеющая обычно акционерный капитал.

КОМПАНЬОН [укр.: компаньйон; болг.: компаньон] — лицо, которое является совладельцем предприятия, учреждения.

КОМПЕНСАЦИЯ [укр.: компенсація; болг.: компенсация] — Денежные выплаты или налоговые льготы владельцу недвижимости, несущему убытки в силу государственных или муниципальных установлений, возникших по не зависящим от владельца причинам.

КОНВЕРСИОННЫЙ МАРКЕТИНГ [укр.: конверсійний маркетинг; болг.: конверсионен маркетинг] — маркетинг, который используется при наличии негативного спроса на товар или услугу, т. е. в ситуации, когда большинство сегментов рынка отвергают данный товар.

КОНВЕРТИРУЕМАЯ ВАЛЮТА [укр.: конвертована валюта; болг.: конвертирана валута] — валюта, которая может быть свободно и неограниченно обменена на другую валюту и которая повсеместно принимается в платежи по текущему рыночному курсу.

КОНДИЦИЯ [укр.: кондиція; болг.: кондиция] — норма, стандарт, качество, которому, согласно договорным условиям, должен соответствовать тот или иной товар.

КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА [укр.: кондиціонування повітря; болг.: кондициониране на въздуха] — создание и автоматическое поддержание в закрытых помещениях температуры, относительной влажности, чистоты, состава и скорости движения воздуха, наиболее благоприятных для самочувствия людей, ведения технологических процессов, работы оборудования и приборов, хранения материалов.

КОНДОМИНИУМ [укр.: кондомініум; болг.: кондоминиум] — единый комплекс недвижимого имущества, включает земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, в котором

отдельные части, предназначенные для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц,

КОНЕЧНАЯ ОТДАЧА [укр.: кінцева віддача; болг.: конечно връщане] — эффективная ежегодная ставка дохода на инвестиции, включающая периодический доход и выручку от перепродажи, а также внутренняя ставка дохода на инвестиции.

КОНКУРЕНТ [укр.: конкурент; болг.: конкурент] — физическое или юридическое лицо, в сфере деятельности которого имеется другое лицо, которое стремится достичь аналогичных целей.

КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ [укр.: конкурентоспроможність; болг.: конкурентоспособност] — способность продукции соответствовать сложившимся требованиям данного рынка на рассматриваемый период.

КОНКУРЕНТОСПОСОБНЫЙ ТОВАР [укр.: конкурентоспроможний товар; болг.: конкурентоспособна стока] — товар, который по совокупности качественных и стоимостных характеристик сопоставим или превосходит аналогичные товары, выпускаемые конкурентами.

КОНКУРЕНЦИЯ [укр.: конкуренція; болг.: конкуренция] — экономическое соперничество обособленных товаропроизводителей или производителей услуг за долю рынка и прибыли, получение конкретного заказа, достижение иной цели или выгоды.

КОНСАЛТИНГ [укр.: консалтинг; болг.: консалтинг] — консультирование за вознаграждение производителей, продавцов и покупателей по экономическим, хозяйственным и правовым вопросам.

КОНСАЛТИНГОВАЯ ФИРМА [укр.: консалтингова фірма; болг.: консалтингова фирма] — фирма, которая осуществляет консалтинг, т. е. за вознаграждение оказывает консультативную помощь по широкому кругу экономических, хозяйственных и правовых вопросов, предоставляет услуги по исследованию и прогнозированию рынка, цен и т. п.

КОНСЕРВАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ [укр.: консервація земель; болг.: консервиране на земи] — временное исключение земельных участков из хозяйственного оборота; осуществляется для предотвращения развития и устранения процессов деградации почв, восстановления их плодородия и

реабилитации загрязненных территорий.

КОНСЕРВАЦИЯ НЕДВИЖИМЫХ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ [укр.: консервація нерухомих пам'яток історії та культури; болг.: консервация на недвижими паметници на история и култура] — комплекс мероприятий, предохраняющих памятник от дальнейшего разрушения и обеспечивающих укрепление и защиту конструктивных частей и декоративных элементов без изменений исторически сложившегося облика памятника.

КОНСТРУКТИВНОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО [укр.: конструктивне свідоцтво; болг.: конструктивно свидетелство] — свидетельство наличия прав собственности или иных вещных интересов в недвижимости, заявляемое всем окружающим законодательно утвержденной системой публичных записей, регистрирующих наличие законных документов и другой информации, касающейся недвижимости.

КОНСУЛЬТАЦИОННЫЕ УСЛУГИ [укр.: консультаційні послуги; болг.: консултативни услуги] — действия или процесс, предусматривающие передачу профессиональным консультантом потребителю услуг информации по поводу недвижимости и ее стоимости, результатов анализа данных о недвижимости, обзоров состояния рынков недвижимости, передачу рекомендаций или заключений по поводу объектов недвижимости.

КОНТРАГЕНТ [укр.: контрагент; болг.: контраагент] — физическое или юридическое лицо, которое приняло на себя те или иные обязательства по договору; каждая из сторон в договоре по отношению друг, к другу.

КОНТРАКТ [укр.: контракт; болг.: контракт] — двустороннее или многостороннее соглашение, договор, со взаимными обязательствами для договаривающихся сторон, а также документ, содержащий такое соглашение, такой договор.

КОНТРАКТАНТ [укр.: контрактант; болг.: контрактант] — физическое или юридическое лицо, которое принимает на себя определённые обязательства по контракту.

КОНТРАКТНАЯ ЦЕНА [укр.: контрактна ціна; болг.: контрактна цена] — цена, которая фиксируется в контракте.

КОНТРАКТ С ОПЛАТОЙ В ДЕНЕЖНОЙ ФОРМЕ [укр.: контракт з оплатою в грошовій формі; болг.: контракт със заплащане в парична форма] — контракт, который предусматривает расчёты в определённой согласованной сторонами валюте с применением обусловленных в контракте способа платежа и формы расчёта.

КОНТРОФЕРТА [укр.: контроферта; болг.: контроферта] — тоже, что встречное предложение.

КОНЬЮНКТУРА [укр.: кон'юнктура; болг.: конюнктура] — совокупность условий, определяющих в каждый данный момент соотношение спроса и предложения.

КОНЬЮНКТУРА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: кон'юнктура ринку нерухомості; болг.: конюнктура на пазар на недвижими имоти] — результат взаимодействия факторов и условий, определяющих структуру, динамику и соотношение спроса и предложения объектов недвижимости.

КОРРЕКТИРОВКА (ПОПРАВКИ) [укр.: корегування (поправки); болг.: коректиране (поправки)] — внесение корректив; используется в подходе прямого сравнительного анализа продаж. Поправки — это прибавляемые или вычитаемые суммы, учитывающие различия между сопоставимыми и оцениваемым объектами.

КОРРУПЦИЯ [укр.: корупція; болг.: корупция] — прямое использование должностным лицом прав, связанных с его должностью, в целях личного обогащения.

КОСВЕННЫЕ ЗАТРАТЫ [укр.: дотичні витрати; болг.: косвени разходи] — затраты, связанные со строительством, которое невозможно идентифицировать по конкретным элементам застройки; включают платежи по страховке, проценты и налоги, выплаченные в ходе строительства, гонорары архитекторов, затраты на управление и т.п.

КОТТЕДЖ [укр.: котедж; болг.: малка къщичка] — небольшой жилой дом.

КОЭФФИЦИЕНТ [укр.: коефіцієнт; болг.: коефициент] — соотношение двух одномерных величин.

КОЭФФИЦИЕНТ ВАЛОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ [укр.: коефіцієнт

валовой орендной платы; болг.: коэффициент на брутено арендно плащане (на брутен наем)] — отношение рыночной стоимости недвижимости к общему месячному доходу, приносимому сдаваемой в аренду недвижимостью.

КОЭФФИЦИЕНТ ВАЛОВОГО ДОХОДА (КВД) [укр.: коефіцієнт валового доходу (КВД); болг.: коэффициент на брутен доход (КБД)] — отношение рыночной стоимости недвижимости к валовому годовому доходу, приносимому данной недвижимостью. КВД может быть использован как средство оценки рыночной стоимости недвижимости.

КОЭФФИЦИЕНТ ЗАНЯТОСТИ [укр.: коефіцієнт зайнятості; болг.: коэффициент на заетост] — отношение арендованных площадей к общим площадям, подлежащим сдаче в аренду.

КОЭФФИЦИЕНТ ЗАСТРОЙКИ УЧАСТКА [укр.: коефіцієнт забудови ділянки; болг.: коэффициент на застройване на участък] — коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

КОЭФФИЦИЕНТ ИНДЕКСАЦИИ БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА [укр.: коефіцієнт індексації балансової вартості об'єкта нерухомого майна; болг.: коэффициент на индексация на балансова стойност на обект на недвижим имот] — определенная в установленном порядке величина изменения балансовой стоимости объекта недвижимого имущества, вызванная научно-техническими изменениями в строительстве и инфляционными процессами.

Размеры коэффициентов индексации балансовой стоимости объектов недвижимого имущества устанавливаются Кабинетом Министров Украины.

КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ [укр.: коефіцієнт капіталізації; болг.: коефициент на капитализация] — ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Последняя рассчитывается как отношения периодического дохода к К.к. В сфере недвижимости К.к. должен включать процент и во многих случаях – возврат капитала.

КОЭФФИЦИЕНТ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ [укр.: коефіцієнт операційних видатків; болг.: коефициент на операционни разходи (разноски)] — показатель, определяемый путем деления величины стабильных операционных расходов на действительный валовой доход.

КОЭФФИЦИЕНТ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА [укр.: коефіцієнт власного капіталу; болг.: коефициент на собствен капитал] — процентное соотношение между суммой денежного платежа покупателя и общей ценой покупки; или соотношение между стоимостью собственного капитала и полной стоимостью объекта в любой момент времени.

КОЭФФИЦИЕНТ УЛУЧШЕНИЙ [укр.: коефіцієнт поліпшень; болг.: коефициент на подобряване] — отношение стоимости зданий и сооружений к стоимости всей собственности.

КОЭФФИЦИЕНТ ЭФФЕКТИВНОСТИ [укр.: коефіцієнт ефективності; болг.: коефициент на ефективност] — отношение площади, подлежащей сдаче в аренду, к общей площади здания.

КРАСНЫЕ ЛИНИИ [укр.: червоні лінії; болг.: червени линии] — границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

КРАТКОСРОЧНЫЙ ЗАЕМ [укр.: короткострокова позика; болг.: краткосрочен заем] — заём, предоставляемый на срок менее одного года.

КРАТКОСРОЧНЫЙ КРЕДИТ [укр.: короткостроковий кредит; болг.: краткосрочен кредит] — кредит, который обслуживает в процессе производства и обращения кругооборот оборотного капитала (оборотных

средств) и предоставляется, как правило, на срок до одного года.

КРЕДИТ [укр.: кредит; болг.: кредит] — ссуда целевого назначения в денежной или товарной форме, которая предоставляется на условиях возвратности, срочности и с уплатой процента.

КРЕДИТ ПОКУПАТЕЛЯ [укр.: кредит покупця; болг.: кредит на купувач] — средне- или долгосрочный кредит, который предоставляется банком продавца непосредственно иностранному покупателю на сумму до 85% контракта, что даёт последнему возможность расплатиться с экспортёром.

КРЕДИТНАЯ ВОЙНА [укр.: кредитна війна; болг.: кредитна война] — острая форма противоречий в сфере кредитных отношений, в том числе международных; обострение торгового соперничества.

КРЕДИТНАЯ КАРТОЧКА [укр.: кредитна картка; болг.: кредитна картичка] — выпускаемый банковским или иным специализированным кредитным учреждением именной денежный документ, который удостоверяет наличие в соответствующем учреждении счёта владельца кредитной карточки и даёт право на приобретение товаров и услуг в розничной торговой сети без оплаты наличными деньгами.

КРЕДИТНАЯ ЛИНИЯ [укр.: кредитна лінія; болг.: кредитна линия] — юридически оформленное обязательство банка или синдиката банков кредитовать клиента до определённого максимума (обычно в течение года).

КРЕДИТНАЯ ПОЛИТИКА [укр.: кредитна політика; болг.: кредитна политика] — совокупность мероприятий, которые осуществляются государством, банками, фирмами и другими организациями в сфере кредитных отношений.

КРЕДИТНАЯ СИСТЕМА [укр.: кредитна система; болг.: кредитна система] — совокупность форм и методов кредита в рамках одной страны, а также совокупность кредитных учреждений страны (банков, страховых обществ, ломбардов и т. д.).

КРЕДИТНАЯ ДИСКРИМИНАЦИЯ [укр.: кредитна дискримінація; болг.: кредитна дискриминация] — создание кредитующей стороной менее благоприятных условий получения, использования или возврата

заёмных средств для одних категорий заёмщиков по сравнению с другими.

КРЕДИТНЫЕ ДЕНЬГИ [укр.: кредитні гроші; болг.: кредитни пари] — заменители полноценных денег, платёжное средство и средство обращения (банкноты, чеки, векселя), возникшие на основе развития кредита и функции денег как средства платежа.

КРЕДИТНЫЙ РЕЙТИНГ [укр.: кредитний рейтинг; болг.: кредитен рейтинг] — показатель, который отражает кредитоспособность компании и рассчитывается финансовыми и кредитными учреждениями.

КРЕДИТНЫЙ РИСК [укр.: кредитний ризик; болг.: кредитен риск] — вероятность неоплаты задолженности по платежам и обязательствам в установленный контрактом срок.

КРЕДИТНЫЙ РЫНОК [укр.: кредитний ринок; болг.: кредитен пазар] — то же, что рынок ссудных капиталов.

КРЕДИТОР [укр.: кредитор; болг.: кредитор (заемодател)] — физическое или юридическое лицо, которое финансирует что-либо на условиях кредита, т. е. платности, возвратности, срочности.

КРЕДИТОР ПО ИПОТЕКЕ [укр.: кредитор по іпотеці; болг.: кредитор по ипотека] — кредитор, получающий собственность в залог под обеспечение долга.

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ [укр.: кредиторська заборгованість; болг.: кредиторска задлъжнялост (кредиторски дългове)] — задолженность на определённую дату, которую предприятие, организация или учреждение должно выплатить в пользу других юридических или физических лиц.

КРЕДИТОСПОСОБНОСТЬ [укр.: кредитоспроможність; болг.: кредитоспособност] — способность физического или юридического лица вовремя и в полном объёме выполнять свои финансовые обязательства.

КРИЗИС [укр.: криза; болг.: кризис] — 1. Обусловленное противоречиями в развитии общества расстройство экономической жизни.

2. Острый недостаток, недопроизводство чего-либо.

КРОВЛЯ ЭКСПЛУАТИРУЕМАЯ [укр.: покрівля, що експлуатується; болг.: покрив експлоатируем] — кровля, используемая как по прямому назначению, так и в других эксплуатационных целях (солярий, спортивная площадка, зона отдыха и т.п.).

КУЛИСА [укр.: куліса; болг.: кулиса] — 1. Институт неофициальных частных маклеров в биржевом обороте.
2. Место, где совершаются спекулятивные сделки с ценностями.

Л

ЛАГ [укр.: лаг; болг.: лаг (закъснение)] — показатель, отражающий отставание или опережение во времени одного явления по сравнению с другими, связанными с ним.

ЛЕВЕРЕДЖ (РЫЧАГ) [укр.: левередж (важіль); болг.: лост] — использование заемных средств для финансирования покупки недвижимости или других активов.

ЛИВНЕОТВОД [укр.: зливовідвід; болг.: дъждоотливник] — сооружение для выпуска сточных вод из системы дождевой канализации в водоем.

ЛИЗИНГ [укр.: лізинг; болг.: лизинг] — предоставление в среднесрочную и долгосрочную аренду различных технических средств, зданий и сооружений при сохранении права собственности на них за арендодателем.

ЛИЗИНГ ВОЗВРАТНЫЙ [укр.: лізинг зворотній; болг.: лизинг възвратен] — разновидность финансового лизинга, при котором продавец (поставщик) предмета лизинга одновременно выступает и как лизингополучатель.

ЛИЗИНГ ОПЕРАТИВНЫЙ [укр.: лізинг оперативний; болг.: лизинг оперативен] — вид лизинга, при котором лизингодатель закупает на свой страх и риск имущество и передает его лизингополучателю в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование.

ЛИЗИНГ ФИНАНСОВЫЙ [укр.: лізинг фінансовий; болг.: лизинг финансов] — вид лизинга, при котором лизингодатель обязуется

приобрести в собственность указанное лизингополучателем имущество у определенного продавца и передать лизингополучателю данное имущество в качестве предмета лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование. Срок, на который предмет лизинга передается лизингополучателю, соизмерим по продолжительности со сроком полной амортизации предмета лизинга или превышает его.

ЛИЗИНГОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ [укр.: лізингова діяльність; болг.: лизингова дейност] — выполнение лизингодателем функций по договору лизинга.

ЛИЗИНГОВАЯ СДЕЛКА [укр.: лізингова угода; болг.: лизингова сделка] — совокупность договоров, необходимых для реализации договора лизинга между лизингодателем, лизингополучателем и продавцом (поставщиком) предмета лизинга.

ЛИЗИНГОВЫЕ КОМПАНИИ (фирмы) [укр.: лізингові компанії (фірми); болг.: лизингови компании] — коммерческие организации (резиденты или нерезиденты), выполняющие в соответствии со своими учредительными документами функции лизингодателей и получившие в установленном законодательством порядке разрешения (лицензии) на осуществление лизинговой деятельности.

ЛИЗИНГОВЫЙ КОНТРАКТ [укр.: лізинговий контракт; болг.: лизингов контракт] — контракт, в котором предусматривается право или обязанность арендатора купить товар по истечении срока аренды, оговаривается право сохранения собственности на товар, сданный в аренду, обязанности сторон по техническому обслуживанию, эксплуатации и т. д.

ЛИЗИНГОДАТЕЛЬ [укр.: лізингодавець; болг.: лизингодател] — юридическое или физическое лицо, роль которого в лизинговой сделке сводится к приобретению в собственность имущества и предоставлению его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение.

ЛИЗИНГОПОЛУЧАТЕЛЬ [укр.: лізингоотримувач; болг.: лизингополучател] — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за

определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование.

ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ ИМУЩЕСТВА [укр.: ліквідаційна вартість майна; болг.: ликвидационна стойност на имот] —

1. Стоимость имущества при его вынужденной продаже.
2. Предполагаемая стоимость собственности в конце срока ее экономической жизни.

ЛИКВИДНОСТЬ [укр.: ліквідність; болг.: ликвидност] — 1. Легкость реализации, продажи, превращение материальных ценностей в деньги.

2. Способность рынка поглотить разумное количество объектов недвижимости при разумном изменении цены последних.

3. Способность элементов основного или оборотного капитала компании быстро и легко реализоваться.

ЛИКВИДНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ [укр. : ліквідність; болг.: ликвидност на недвижимост] — это возможность быстро и без потерь превратить товар в денежные средства; уровень ее обратно пропорционален времени, необходимому для продажи объекта: чем меньше времени требуется для его продажи, тем выше ликвидность. Степень ликвидности различных видов недвижимости существенно варьирует, особенно в зависимости от местоположения.

ЛИСТИНГ [укр.: лістинг; болг.: листинг (регистрация на книжа)] — включение ценных бумаг в котировальный список одной или нескольких фондовых бирж с целью контроля соответствия хозяйственного и финансового состояния эмитента этих ценных бумаг требованиям, предъявляемым фондовыми биржами.

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ [укр.: ліцензування; болг.: лицензиране] — система предоставления государственными органами лицензий на осуществление определённого вида предпринимательской деятельности.

ЛИЦЕНЗИЯ [укр.: ліцензія; болг.: лицензия] — 1. Разрешение, которое выдаётся государственным органом на право ввоза или вывоза товаров, а также документ, удостоверяющий это право.

2. Разрешение отдельным лицам или организациям использовать изобретения, защищенные патентами, технические знания, опыт, производственные секреты, торговую марку.

3. Разрешение на занятие каким-л. видом деятельности.

ЛИЧНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: особиста власність; болг.: лична собственост] — право собственности и привилегии во владении личным имуществом; в отношении недвижимой собственности, для передачи права собственности личное имущество необходимо соответствующее оформление сделки (акт купли-продажи, дарения, наследования, обмена).

ЛИЧНОЕ ИМУЩЕСТВО [укр.: особисте майно; болг.: личен имот (имущество)] — физический объект, перемещаемый в пространстве, не прикрепленный к земле, находящийся в чьей-либо собственности.

ЛИШЕНИЕ ПРАВА ВЫКУПА ЗАКЛАДНОЙ [укр.: позбавлення права викупу заставної; болг.: лишение на право на изкупа на заложно свидетелство] — юридическая процедура, инициатором которой выступает залогодержатель или другой держатель требования с целью принудительной продажи недвижимости и немедленной выплаты долга.

ЛОББИ [укр.: лобі; болг.: лоби] — представители экономически и политически сильных структур, оказывающие воздействие на деятельность законодателей или чиновников государственного аппарата в интересах этих структур.

ЛОГОТИП [укр.: логотип; болг.: лого (логотип)] — графическое изображение, символ, вензель или другое идентификационное средство (обычно легко запоминающееся), которое выступает в качестве представителя названия какой-либо организации, учреждения, фирмы, издательства, телевизионного канала и т. п.

ЛОДЖИЯ [укр.: лоджія; болг.: лоджия] — углубленная на фасаде здания огражденная ниша с дверными и оконными отверстиями к помещениям квартиры.

ЛЬГОТА [укр.: пільга; болг.: привилегия (предимство)] — полное или частичное освобождение от выполнения установленных правил, обязанностей или облегчение условий их выполнения.

ЛЬГОТНЫЙ КРЕДИТ [укр.: пільговий кредит; болг.: привилегирован (предимствен) кредит (изгодно условие за кредитиране)] — кредит, который предоставляется по ставкам ниже рыночных, часто на период более длительный, чем обычно принято.

М

МАКЛЕР [укр.: маклер; болг.: посредник] — 1. Лицо, профессионально занимающееся посредничеством в области покупки и продажи товаров, страхования, ценных бумаг и т.д.

2. Биржевой посредник, покупающий и продающий контракты за свой счет в отличие от брокера, который заключает сделки для клиентов.

МАКРОМАРКЕТИНГ [укр.: макромаркетинг; болг.: макромаркетинг] — маркетинговая деятельность государства на рынке через систему экономических рычагов и стимулов.

МАКРОСРЕДА [укр.: макросередовище; болг.: макросреда] — совокупность демографических, экономических, природных, научно-технических, политических и культурных факторов, оказывающих решающее влияние на маркетинговую деятельность организации.

МАКРОЭКОНОМИКА [укр.: макроекономіка; болг.: макроикономика] — раздел экономической науки, изучающий экономику как целое, а также её важнейшие составляющие.

МАЛАЯ ПРИВАТИЗАЦИЯ [укр.: мала приватизація; болг.: малка приватизация] — передача или продажа в частную собственность принадлежащих государству предприятий торговли, общественного питания, услуг.

МАЛОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ [укр.: мале підприємство; болг.: малко предприятие] — предприятие, численность работников которого ограничена.

МАЛЫЙ БИЗНЕС [укр.: малий бізнес; болг.: малък бизнес] — предпринимательская деятельность мелких коммерческих предприятий и организаций, преимущественно в сфере оказания услуг населению.

МАНЕВРЕННЫЙ ЖИЛИЩНИЙ ФОНД [укр.: маневрений житловий фонд; болг.: маневрен жилищен фонд] — разновидность жилищного фонда временного пользования, предоставляемого на основании двустороннего договора, основанного на срочном и возмездном пользовании недвижимым имуществом, принадлежащим собственнику. В состав М.ж.ф. могут входить жилые помещения, относящиеся к любой форме собственности, пригодные для проживания.

М.ж.ф. используется для переселения граждан из жилых домов, подлежащих капитальному ремонту, реконструкции, а также при необходимости неотложного переселения граждан из аварийных домов, домов, грозящих обвалом, в случаях стихийных бедствий и иных чрезвычайных обстоятельств, представляющих угрозу здоровью и жизни людей.

МАНСАРДА [укр.: мансарда ; болг.: мансарда, таван (таванска стая)] — чердачное помещение для жилья.

МАРЖА [укр.: маржа; болг.: марж] — 1. Надбавка к процентной ставке-ориентире, составляющая прибыль кредитора и зависящая от условий кредита и уровня риска.

2. Надбавка к издержкам производства товара, составляющая прибыль производителя.

3. Любая надбавка к цене для получения прибыли при перепродаже.

МАРКЕТИНГ [укр.: маркетинг; болг.: маркетинг] — система управления предпринимательской деятельностью, направленная на максимизацию прибыли, в основе которой лежит информация о требованиях рынка. Примечание. Маркетинг предполагает соблюдение следующих основных принципов при принятии хозяйственных решений: учет потребностей, состояния и динамики спроса, конъюнктуры рынка; приспособление предпринимательской деятельности к долгосрочным требованиям рынка; активное воздействие на клиентов (например, средствами рекламы) с целью формирования необходимого спроса.

МАРКЕТИНГОВАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ФИРМЫ [укр.: маркетингова можливість фірми; болг.: маркетингова възможност на фирма] — перспективное направление маркетинговых усилий, на котором конкретная фирма может добиться конкурентного преимущества.

МАРКЕТИНГОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ [укр.: маркетингове управління; болг.: маркетингово управление] — постоянное наблюдение за ходом выполнения программы, разработанной по отдельному товару, в условиях меняющейся конъюнктуры и принятие корректирующих решений.

МАССОВЫЙ МАРКЕТИНГ [укр.: масовий маркетинг; болг.: масов маркетинг] — маркетинг, направленный на массовое производство, распределение и стимулирование сбыта одного и того же товара для всех

покупателей сразу.

МЕЖЕВАНИЕ [укр.: межування; болг.: прокарване на граници, разграничаване] — установление границ землепользования.

МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЛИ [укр.: межування землі; болг.: разграничаване на земя] — официальная процедура, при которой участок земли юридически разделяется на более мелкие участки.

МЕЛИОРАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ [укр.: меліорація земель; болг.: мелиорация на земи] — коренное улучшение земель путем проведения гидротехнических, культуротехнических, химических, противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий.

МЕНЕДЖЕР [укр.: менеджер; болг.: мениджър] — специалист в области организации производства, управления предприятием и персоналом.

МЕНЕДЖМЕНТ [укр.: менеджмент; болг.: мениджмънт] — форма управления предприятием в условиях рыночной экономики, подразумевающая искусство руководить интеллектуальными, финансовыми, сырьевыми, материальными ресурсами в целях увеличения эффективности производства и прибыли.

МЕНОВАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: мінова вартість; болг.: разменна стойност] — сумма денег или покупательная сила (в виде товаров или услуг), за которую наиболее вероятно может быть продана недвижимость. М.с. синоним объективной или рыночной стоимости в том смысле, что она основывается на наблюдаемых или явных действиях участников рынка — действиях покупателей и продавцов.

МЕСТО ОТКРЫТИЯ НАСЛЕДСТВА [укр.: місце відкриття спадщини; болг.: място на откриване на наследство] — последнее постоянное место жительства наследодателя; когда оно неизвестно, место нахождения имущества, т.е. жилого помещения.

МЕТОД ВАЛОВОЙ РЕНТЫ [укр.: метод валової ренти; болг.: метод на брутен наем] — оценка имущества, основанная на его рыночной стоимости и величине потенциального или действительного дохода.

МЕТОД ДИСКОНТИРОВАНИЯ ПОТОКОВ [укр.: метод

дисконтування потоків; болг.: метод на дисконтиране (сконтиране) на потоци] — оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

МЕТОД ДОХОДНЫЙ (метод капитализации дохода) [укр.: метод прибутковий (метод капіталізації прибутку); болг.: метод доходен (метод на капитализиране на доход)] — оценка дохода, который приносит объект недвижимости, и капитализация этого дохода в текущую стоимость. В основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания, утверждающий, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод от владения ею.

МЕТОД ЗАТРАТНЫЙ [укр.: метод витратний; болг.: метод разходен] — подход к оценке недвижимости, называемый также методом суммирования затрат или инженерным подходом; основан на идее, что стоимость существующего объекта недвижимости равна стоимости земли плюс затраты на возведение сооружения за вычетом износа (не бухгалтерских начислений, сумма которых основана на сроке эксплуатации, а потерь стоимости за счет физического разрушения, морального износа или изменений в экономической ситуации). При этом определяются затраты на возведение нового объекта недвижимости, который по своим функциональным характеристикам был бы идентичен оцениваемому, но не обязательно точной копией последнего.

МЕТОД ИНВЕСТИЦИОННОЙ ГРУППЫ [укр.: метод інвестиційної групи; болг.: метод на инвестиционна група] — техника расчета общего коэффициента капитализации, определяемого структурой финансирования проекта и уровнем компенсации, требуемым каждым из источников финансирования.

МЕТОД ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА [укр.: метод іпотечно-інвестиційного аналізу; болг.: метод на ипотечно-инвестиционен анализ] — оценка имущества, основанная на учете стоимости собственного и заемного капиталов.

МЕТОД КОЛИЧЕСТВЕННОГО АНАЛИЗА [укр.: метод кількісного аналізу; болг.: метод на количествен анализ] — оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

МЕТОД КУМУЛЯТИВНОГО ПОСТРОЕНИЯ [укр.: метод

кумулятивной побудови; болг.: метод на кумулативно построение] — расчет коэффициента капитализации, при котором к безрисковой процентной ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

МЕТОД ОСТАТКА [укр.: метод залишку; болг.: метод на остатък] — оценка имущества с учетом влияния отдельных факторов образования дохода.

МЕТОД ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ [укр.: метод прямої капіталізації; болг.: метод на пряка капитализация] — оценка имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

МЕТОД РАЗБИВКИ ПО КОМПОНЕНТАМ [укр.: метод поділу по компонентам; болг.: метод на разделяне по компоненти] — оценка стоимости строительства путем расчета суммы затрат на единицу каждого компонента и последующего ее умножения на общее число единиц в данном объекте.

МЕТОД РАЗБИВКИ ПО ПРОФИЛЮ РАБОТ [укр.: метод поділу по профілю робіт; болг.: метод на разделяне на работа според профила ѝ] — способ оценки недвижимости в затратном подходе; затраты группируются по различным видам работ, таким, как плотницкие, каменная кладка, сантехнические работы и т.п.

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ [укр.: метод порівняння продажів; болг.: метод на сравнение на продажби] — подход, использующий цены продаж аналогичных объектов недвижимости в качестве доказательства стоимости объекта оценки.

МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОЙ ЕДИНИЦЫ [укр.: метод порівняльної одиниці; болг.: метод на сравнителна единица (величина)] — метод оценки затрат на строительство здания путем определения полной стоимости 1 кв.м или другой единицы базового сооружения, взятого в целом.

МЕТОД СРАВНИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЕДИНИЦЫ ИМУЩЕСТВА [укр.: метод порівняльної вартості одиниці майна; болг.: метод на сравнителна стойност на единица на имот] — оценка

недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

МЕТОД СРОКА ЖИЗНИ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: метод терміну життя нерухомості; болг.: метод на срока на живот на недвижимост] — способ оценки объектов недвижимости, основанный на определении экономического, физического и эффективного срока жизни. Срок экономической жизни — временной отрезок, в течение которого здание можно использовать, извлекая прибыль, и в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад в стоимость участка становится равным нулю вследствие их старения. Срок физической жизни - период времени, в течение которого то или иное строение реально существует и годно для обитания или работы в нем.

МЕТОД СТОИМОСТИ УКРУПНЕННЫХ ЭЛЕМЕНТОВ [укр.: метод вартості укрупнених елементів; болг.: метод на стойност на основни, най-важни елементи на имот] — оценка недвижимого имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов.

МИКРОМАРКЕТИНГ [укр.: мікромаркетинг; болг.: микромаркетинг] — маркетинг на уровне отдельной фирмы, предприятия, заключающийся в создании спроса на продукцию такой фирмы, такого предприятия.

МИКРОЭКОНОМИКА [укр.: мікроекономіка; болг.: микроикономика] — раздел экономической науки, изучающий экономику на уровне обособленных экономических единиц (отрасль, фирма, домохозяйство и т. п.), а также конкретные рынки, цены, товары, услуги.

МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ [укр.: багатоквартирний будинок; болг.: многоапартаментен жилищен блок] — дом, состоящий из трех и более квартир.

МНОЖЕСТВЕННАЯ РЕГРЕССИЯ [укр.: множувальна регресія; болг.: множествена регресия] — математическая техника оценки стоимости собственности, исходя из известных переменных и цен на сопоставимые объекты.

МОДЕРН [укр.: модерн; болг.: модерн] — направление в архитектуре XIX— нач. XX вв.; стиль, свободный от исторических заимствований,

стремящийся к использованию новых технических возможностей.

МОНИТОРИНГ ЗЕМЕЛЬ [укр.: моніторинг земель; болг.: мониторинг на земи] — система наблюдений за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. М.з. является составной частью мониторинга за состоянием окружающей природной среды.

МОНИТОРИНГ ЛЕСОВ [укр.: моніторинг лісів; болг.: мониторинг на гори] — система наблюдений, оценки и прогноза состояния и динамики лесного фонда в целях государственного управления в области использования, охраны, защиты лесного фонда и воспроизводства лесов и повышения их экологических функций.

МОНИТОРИНГ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: моніторинг нерухомості; болг.: мониторинг на недвижими имоти] — система наблюдений за состоянием объектов недвижимости с целью своевременного выявления изменений их состояния и стоимости объектов, предотвращение и ликвидации последствий отрицательных процессов.

МОНОПОЛЬНАЯ ЦЕНА [укр.: монополна ціна; болг.: монополна цена] — цена товара или услуги, которая устанавливается производителем, занимающим монопольное положение на рынке.

МОРАЛЬНЫЙ ИЗНОС ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ [укр.: моральний знос основних засобів; болг.: морално износване (овехтяване) на основни средства] — снижение стоимости основных средств в результате появления основных средств, произведенных при меньших затратах под воздействием роста производительности труда и появления более совершенных и производительных машин, при этом эксплуатация их становится экономически нецелесообразной.

МОРОЗОСТОЙКОСТЬ [укр.: морозостійкість; болг.: мразоустойчивост] — способность строительных материалов в увлажненном состоянии сопротивляться разрушающему воздействию повременного замораживания и оттаивания.

МУЛЬТИПЛИКАТОР ДОХОДА [укр.: мультиплікатор прибутку; болг.: мултипликатор на доход] — коэффициент, выражающий стоимость собственности как сумму, кратную периодическому доходу, приносимому собственностью.

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ НАЛОГ [укр.: муніципальний податок; болг.: муниципален данък] — налог, который взимается муниципальными властями с относящихся к их юрисдикции физических и юридических лиц.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ [укр.: муніципальне утворення; болг.: муниципално образование] — городское, сельское поселение, несколько поселений, объединенных общей территорией, часть поселения, иная населенная территория, в пределах которых осуществляется местное самоуправление, имеются муниципальная собственность, местный бюджет и выборные органы местного самоуправления.

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД [укр.: муніципальний житловий фонд; болг.: муниципален жилищен фонд] — фонд, находящийся в собственности района, города, входящих в них административно-территориальных образований.

Н

НАДБАВКА [укр.: надбавка; болг.: прибавка (надбавка)] — дополнительная денежная сумма, которая прибавляется к сумме оплаты за что-либо, положенной по норме, стандарту, прейскуранту и т. д. в силу каких-либо причин, а также процесс начисления такой суммы.

НАДЕЖНОСТЬ [укр.: надійність; болг.: надежность] — свойство (способность) зданий и сооружений, а также их несущих и ограждающих конструкций выполнять заданные функции в период эксплуатации.

НАДЗОР АВТОРСКИЙ [укр.: нагляд авторський; болг.: надзор авторски] — надзор за соответствием выполняемых строительно-монтажных работ проектным решениям, осуществляемый организациями, разработавшими проект, на протяжении всего периода строительства и приемки в эксплуатацию законченных объектов.

НАДЗОР ТЕХНИЧЕСКИЙ [укр.: нагляд технічний; болг.: надзор технически] — надзор за строительством; осуществляется заказчиком, включая функции приемки выполненных строительно-монтажных работ.

НАЕМ [укр.: найом; болг.: наем] — предоставление одной стороной

(наймодателем) другой стороне (нанимателю) работы или имущества во временное пользование за определённую плату.

НАЙМОДАТЕЛЬ [укр.: наймодавець; болг.: наемодател] — физическое или юридическое лицо, которое предоставляет работу или товар во временное пользование за определённое вознаграждение на определённых в договоре найма условиях.

НАКОПИТЕЛЬНЫЙ СЧЕТ [укр.: накопичувальний рахунок; болг.: спестовна сметка] — специальный счет эмитента облигационного займа, открываемый в банке — генеральном управляющем займа — для аккумуляции средств, поступающих от реализации облигаций и направляемых на финансирование строительства и обслуживание займа.

НАЛИЧНЫЕ [укр.: готівка; болг.: (пари) в брой] — то же, что наличные деньги.

НАЛИЧНЫЕ ДЕНЬГИ [укр.: готівкові гроші; болг.: пари в брой] — деньги, которые имеются налицо, в наличии у кого-чего-либо.

НАЛИЧНЫЙ ПЛАТЁЖ [укр.: готівковий платіж; болг.: плащане в брой] — способ расчёта, при котором товар оплачивается немедленно после поставки, реже — авансом, против предоставляемых продавцами документов.

НАЛИЧНЫЙ РАСЧЁТ [укр.: готівковий розрахунок; болг.: изплащане в брой] — расчёт, который осуществляется путём оплаты товаров и услуг наличными деньгами против передачи товаров или товарных документов, или документа о выполнении услуг.

НАЛОГ [укр.: податок; болг.: данък] — обязательный, индивидуальный, безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований.

НАЛОГ НА ДОБАВЛЕННУЮ СТОИМОСТЬ [укр.: податок на додану вартість; болг.: данък върху добавена стойност] — косвенный налог на товары и услуги, уплачиваемый потребителями на различных стадиях продвижения товаров.

НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ [укр.: податок на прибуток; болг.: данък върху печалба] — налог, которым облагается прибыль корпораций, акционерных компаний, страховых обществ, банков и других юридических лиц, признаваемых в качестве налогоплательщиков.

НАЛОГ НА ПРОДАЖУ [укр.: податок з продажю; болг.: данък върху продажба] — налог, который устанавливается в процентах к продажной стоимости товаров и услуг, выплачивается производителем; является разновидностью акцизов.

НАЛОГ ПОДОХОДНЫЙ [укр.: податок на прибуток фізичних осіб; болг.: подоходен данък] — налог, которым облагается сумма совокупного дохода граждан в денежном исчислении за истекший год. Синоним - налог на доходы физических лиц.

НАЛОГ С ОБОРОТА [укр.: податок з обороту; болг.: данък върху оборота] — косвенный налог, который взимается с оборота товаров, произведенных внутри страны (в некоторых государствах — с товаров иностранного производства).

НАЛОГОВАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ [укр.: податкова декларація; болг.: данъчна декларация] — письменное заявление о полученных доходах и произведенных расходах, источниках доходов, налоговых льготах и исчисленной сумме налога и (или) другие данные, связанные с исчислением и уплатой налога. Н.д. представляется каждым налогоплательщиком по каждому налогу, подлежащему уплате этим налогоплательщиком, если иное не предусмотрено законодательством о налогах и сборах. Н.д. представляется в налоговый орган по месту учета налогоплательщика на бланке установленной формы.

НАЛОГОВАЯ ОЦЕНКА [укр.: податкова оцінка; болг.: данъчна оценка] — стоимость недвижимости, принимаемая для целей налогообложения. Н.о. составляет определенную часть рыночной стоимости недвижимости. Эта доля может колебаться от 20-25 до 100%. Так, в среднем по США, Н.о. составляет около 30% рыночной стоимости, колеблясь от штата к штату. Сумма Н.о. всей недвижимости в определенном налоговом округе составляет налоговый потенциал этого округа.

НАЛОГОВЫЕ ЛЬГОТЫ [укр.: податкові пільги; болг.: данъчни привилегии] — полное или частичное освобождение от налогообложения

юридических и физических лиц в соответствии с действующим законодательством.

НАЛОГОВЫЙ ИММУНИТЕТ [укр.: податковий імунітет; болг.: данъчен имунитет] — освобождение от обязанности платить налоги, предоставленное отдельным юридическим или физическим лицам в соответствии с национальным или международным правом.

НАЛОГОВЫЙ ПОТЕНЦИАЛ [укр.: податковий потенціал; болг.: данъчен потенциал] — сумма налоговых оценок всех объектов недвижимости в данном налоговом округе.

НАЛОГООБЛАГАЕМАЯ СТОИМОСТЬ (стоимость для налогообложения) [укр.: вартість для оподаткування; болг.: стойност за облагане с данък] — стоимость, рассчитанная в соответствии с методиками, утвержденными государственными органами налогообложения. Определяется с применением методов массовой оценки.

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ [укр.: оподаткування; болг.: данъчно облагане (облагане с данък)] — система налогов, ставок налогов, которые устанавливаются законодательством и взимаются государством с юридических и физических лиц, а также сам процесс взимания различных видов налогов.

НАСЛЕДНИКИ [укр.: спадкоємці; болг.: наследници] — граждане, юридические лица, государство или муниципальные органы, наследующие право на имущество наследодателя. Государство является Н. в следующих случаях: 1) если имущество завещано государству; 2) если у наследодателя нет наследников ни по закону, ни по завещанию; 3) если все Н. лишены завещателем права наследования; 4) если ни один из Н. не принял наследства (имеются в виду Н. по закону или по завещанию, поэтому если нет завещания и нет Н. по закону, другие родственники Н. быть не могут). Юридические лица наследуют в случае составления завещания в их пользу.

НАСЛЕДНИКИ ВТОРОЙ ОЧЕРЕДИ [укр.: спадкоємці другої черги; болг.: наследници от втори ред] — братья и сестры умершего, его дед, бабка как со стороны отца, так и со стороны матери.

НАСЛЕДНИКИ ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ [укр.: спадкоємці першої черги;

болг.: наследници от първи ред] — дети (в том числе усыновленные), переживший супруг, родители (усыновители) умершего, а также ребенок умершего, родившийся после его смерти.

НАСЛЕДНИКИ ПО ЗАКОНУ [укр.: спадкоємці за законом; болг.: наследници по закон] — физические лица, находящиеся в живых к моменту смерти наследодателя, а также дети наследодателя, родившиеся после его смерти. Н. по з. подразделяются на две группы: наследники первой очереди и наследники второй очереди.

НАСЛЕДОВАНИЕ [укр.: успадкування; болг.: наследване] — получение на основании родства или по завещанию в собственность имущества, денежных средств, ценных бумаг, драгоценностей и т.д., оставшихся после смерти их владельца. Юридически Н. оформляется свидетельством о праве на наследство, выдаваемым нотариальной конторой по месту жительства наследодателя.

НАСЛЕДОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ [укр.: успадкування житлового приміщення; болг.: наследване на жилищно помещение] — переход имущественных прав и обязанностей умершего гражданина, связанных с жилым помещением, к другим лицам. Переход в порядке наследования жилого помещения может осуществляться только в том случае, если оно принадлежало гражданину на праве собственности.

НАСЛЕДСТВО [укр.: спадщина; болг.: наследство] — совокупность имущественных прав и обязанностей завещателя. Примечание. Предметом наследства могут быть как объекты частной собственности (недвижимое и движимое имущество, деньги, ценные бумаги), так и имущественные права авторов, имущественные права, вытекающие из различных договоров, права требования, другие права, предусмотренные законом.

НЕВЫПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В ИПОТЕЧНОМ ФИНАНСИРОВАНИИ [укр.: невиконання зобов'язань в іпотечному фінансуванні; болг.: неизпълняване на задължения в ипотечно финансиране] — неспособность заемщика выполнить обязательства по контракту; может служить кредитором основанием для лишения заемщика права на выкуп заложенного имущества.

НЕГАТОРНЫЙ ИСК [укр.: негаторний позов; болг.: негаторен иск] — требование об устранении препятствий в осуществлении права собственности, не связанных с лишением собственника владения его

имуществом. Такие препятствия могут выражаться в возведении строений или сооружений, препятствующих доступу света в окна соседнего дома или создающих иные помехи в его нормальном использовании. Субъектом Н.и. является собственник или иной титульный владелец, сохраняющий вещь в своем владении, но испытывающий препятствия в ее использовании. Субъектом Н.и. считается нарушитель прав собственника, действующий незаконно.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО [укр.: нерухоме майно; болг.: недвижим имот] — земельные и другие естественные угодья, которые находятся в собственности физических или юридических лиц, а также всякое другое имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней (здания, сооружения, заводы и т. д.).

НЕДВИЖИМАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: нерухома власність; болг.: недвижим собственост] — материальное выражение совокупности прав собственности на недвижимость. Примечание. Эта совокупность прав включает право владения, право пользования, право полного хозяйственного ведения, право присвоения дохода от владения и использования недвижимости, другие права, предусмотренные законодательством.

НЕДВИЖИМОСТЬ [укр.: нерухомість; болг.: недвижимост] — то же, что недвижимое имущество.

НЕДВИЖИМОСТЬ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ [укр.: нерухомість в житловій сфері; болг.: недвижимост в жилищна сфера] — недвижимое имущество с установленными правами владения, пользования и распоряжения в границах имущества; включает земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

НЕДВИЖИМОСТЬ НЕСПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ [укр.: нерухомість неспеціалізована; болг.: недвижимост неспециализирана] — недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке, чтобы использовать ее для существующих или аналогичных целей, или в

качестве инвестиции, или для развития и освоения.

НЕДВИЖИМОСТЬ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ [укр.: нерухомість спеціалізована; болг.: недвижимост специализирана] — 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 местоположением или сочетанием этих факторов.

НЕДЕЕСПОСОБНОСТЬ [укр.: недієздатність; болг.: недееспособност] — невозможность для гражданина собственными действиями приобретать гражданские права и создавать для себя гражданские обязанности. Определение гражданина недееспособным возможно в судебном порядке, если вследствие душевной болезни или слабоумия он не способен понимать суть своих действий или руководствоваться ими. Над недееспособным гражданином устанавливается опека.

НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ [укр.: недійсна угода; болг.: недействително съглашение] — соглашение, заключенное с нарушениями требований действующего законодательства, которое не создает юридических последствий.

НЕДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЙ МАРКЕТИНГ [укр.: недиференційований маркетинг; болг.: недиференциран маркетинг] — выступление по всему рынку сразу с одним и тем же предложением в противовес сосредоточению усилий на одном сегменте.

НЕДОБРОСОВЕСТНАЯ КОНКУРЕНЦИЯ [укр.: недобросовісна (несумлінна) конкуренція; болг.: недобросъвестна конкуренция] — конкуренция, которая связана с нарушением принятых на рынке норм и правил.

НЕДРА [укр.: надра; болг.: недра] — часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии — ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

НЕЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ [укр.: нежитлова нерухомість; болг.:

нежилищна недвижимост] — недвижимость, использование которой действующим законодательством разрешено для любых целей, кроме проживания. Примечание. К нежилой недвижимости относятся здания общественного, промышленного и сельскохозяйственного назначения (производственные, энергетические, складские, вспомогательные и им подобные).

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ [укр.: нежитлове приміщення; болг.: нежилищно помещение] — помещение в доме (здании), которое используется для любых целей, кроме проживания в нем физических лиц.

НЕЗАРАБОТАННЫЙ ПРИРОСТ [укр.: незароблений приріст; болг.: незароботен (неочаквано получен) прираст] — увеличение стоимости собственности, причиной которого были внешние по отношению к ней факторы; неожиданно полученный доход.

НЕЗАЛОЖЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: незаставлена власність; болг.: незаложена собственост] — собственность, свободная от каких-либо обязательств.

НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ [укр.: нематеріальні активи; болг.: нематериални активи] — активы, которые имеют стоимостную оценку, но не являются физическими объектами (например, ценные бумаги, арендные права, технология, патенты и др. объекты интеллектуальной собственности).

НЕОТЪЕМЛЕМАЯ ЧАСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: невід'ємна частина об'єкта нерухомості; болг.: неотнимаема част на обект на недвижимост] — часть объекта недвижимости, отделение и (или) отчуждение которой связано с нарушением его использования по назначению и (или) с нарушением законодательных и правовых актов, согласно которым указанная часть зафиксирована в составе объекта недвижимости.

Примечание 1. Указанное определение используют при сделках купли-продажи, оформлении договора о залоге, в описании условий аренды, при оценке объекта недвижимости для целей налогообложения, в других подобных случаях.

Примечание 2. Примеры неотъемлемой части объекта недвижимости: техническое оборудование, встроенная мебель.

НЕПЛАТЁЖЕСПОСОБНОСТЬ [укр.: неплатоспроможність; болг.: неплатоспособност]

неплатежеспособность] — неспособность юридического или физического лица своевременно и полностью выполнять свои платёжные обязательства, которые вытекают из торговых, кредитных или иных операций денежного характера.

НЕРЕЗИДЕНТ [укр.: нерезидент; болг.: нерезидент] — юридическое или физическое лицо, постоянное местопребывание которого находится в другой стране.

НЕСОВМЕСТИМОЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ [укр.: несумісне землекористування; болг.: несъвместимо земеползване] — деятельность на участке недвижимости, несовместимая с использованием соседних участков недвижимости либо оказывающая негативное воздействие на соседей.

НЕСТАНДАРТНАЯ СДЕЛКА [укр.: нестандартна угода; болг.: нестандартна сделка] — сделка с отклонениями от нормы по срокам, объёмам и стандартам поставки.

НЕСУЩЕСТВЕННОЕ СОГЛАШЕНИЕ [укр.: несуттєва (неістотна) угода; болг.: несъществено съглашение] — соглашение, которое определяется недействительным соответственно закону, и ничто не может возобновить его юридическую силу. Несущественные соглашения делятся на:

- соглашения, заключенные с целью, которая явным образом противоречит интересам государства;
- соглашения, заключенные юридическим лицом, которые противоречат уставным целям;
- соглашения, которые заключены с недееспособными лицами;
- выдуманные и недействительные соглашения.

НЕУСТОЙКА [укр.: неустойка; болг.: неустойка] — определенная законом или договором денежная сумма, которую должник должен уплатить кредитору в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательства. Неустойку (пеню, штраф) может обеспечивать лишь действительное требование. Соглашение о неустойке заключается в письменной форме.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА [укр.: неусувне зношення майна; болг.: неотстранимо износване на имот] — износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом

СТОИМОСТЬ.

НЕУСТРАНИМАЯ ФИЗИЧЕСКАЯ АМОРТИЗАЦИЯ [укр.: неусувна фізична амортизація; болг.: неотстранима физическа амортизация] — виды физической амортизации, для которых затраты по их устранению превосходят увеличение стоимости объекта, вызванное этим устранением.

НЕЦЕНОВАЯ КОНКУРЕНЦИЯ [укр.: нецінова конкуренція; болг.: неценова конкуренция] — предложение товаров более высокого качества, с большей надёжностью и сроками службы, с более высокой производительностью, чем у конкурентов.

НЕЭЛАСТИЧНЫЙ СПРОС [укр.: нееластичний попит; болг.: нееластичено търсене] — спрос, который незначительно меняется в зависимости от изменения определяющих его факторов, например цены.

НОВАЦИЯ [укр.: новація; болг.: новация] — 1. Прекращение обязательств по соглашению сторон путем замены его новым обязательством.

2. Соглашение сторон о замене одного заключенного ими обязательства другим.

НОРМА АМОРТИЗАЦИИ [укр.: норма амортизації; болг.: норма на амортизация] — процент периодического платежа, уменьшающего основную сумму долга; при ипотеке с равновеликими платежами соответствует фактору фонда возмещения.

НОРМА ВОЗМЕЩЕНИЯ КАПИТАЛА [укр.: норма відшкодування капіталу; болг.: норма на обезщетение] — процент капитала, который ежегодно возвращается инвестору.

НОРМА ДИСКОНТИРОВАНИЯ [укр.: норма дисконтування; болг.: норма на дисконтиране] — норма сложного процента, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

НОРМАТИВНАЯ ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОМА [укр.: нормативна залишкова вартість будинку; болг.: нормативна остатъчна стойност] — стоимость дома, определенная на основании его балансовой стоимости и нормативного износа.

НОРМАТИВНАЯ ЦЕНА ЗЕМЛИ [укр.: нормативна ціна землі; болг.: нормативна цена на земя] — показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Устанавливается для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

НОРМАТИВНЫЙ ИЗНОС ДОМА [укр.: нормативне зношення будинку; болг.: нормативно износване (изхабяване) на сграда] — величина, определенная на основании установленной нормы амортизации на полное восстановление дома и фактического срока эксплуатации дома.

НОРМАТИВНЫЙ СРОК СЛУЖБЫ ДОМА [укр.: нормативний термін служби будинку; болг.: нормативен срок на служба на сграда] — установленный срок службы дома, который используется для определения нормы амортизационных отчислений на полное восстановление.

НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ [укр.: нотаріальне посвідчення угод з нерухомістю; болг.: нотариално удостоверение на сделки с недвижимими имоти] — документальное удостоверение сделки, осуществляемое путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие.

НОТАРИАЛЬНЫЙ АКТ [укр.: нотаріальний акт; болг.: нотариален акт] — документ, который выдан или удостоверен нотариусом.

НОТАРИАЛЬНЫЕ ДЕЙСТВИЯ [укр.: нотаріальні дії; болг.: нотариални действия] — действия, которые выполняются нотариусами, а в предусмотренных законом случаях — исполкомами сельских, поселковых, городских советов, консульскими учреждениями Украины.

НОТАРИУС [укр.: нотаріус; болг.: нотариус] — должностное лицо, на которое в установленном порядке возложены обязанности выполнения нотариальных действий. Нотариусом может быть гражданин Украины,

который имеет высшее юридическое образование, прошел стажировку, сдал экзамен, получил соответствующее свидетельство и принял присягу.

НОУ-ХАУ [укр.: ноу-хау; болг.: ноу-хау] — совокупность определённым образом зафиксированных, но не запатентованных, часто сохраняемых в тайне технических, технологических, коммерческих и др. знаний, навыков и опыта, необходимых для организации производства.

О

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСКА [укр.: забезпечення позову; болг.: осигуряване на иск] — охранительные меры, принимаемые судом в отношении имущества ответчика, для гарантии осуществления имущественных требований истца.

ОБЛИЦОВКА [укр.: облицювання; болг.: облицовка (облицоване)] — конструкция из штукатурных материалов, образующая наружный слой элементов зданий (стен, колонн, перекрытий, цоколей) и поверхностей сооружений.

ОБЛОЖЕНИЕ НАЛОГОМ [укр.: обкладання податком; болг.: облагане с данък] — обременение, налагаемое на недвижимость в виде налогов для обеспечения деятельности государства или местных органов власти.

ОБМЕН [укр.: обмін; болг.: замяна] — 1. Передача одной стороной какого-либо объекта другой стороне с получением чего-либо взамен.
2. Взаимное отчуждение продуктов труда и других объектов собственности на основе свободного соглашения.

ОБМЕН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ [укр.: обмін житловими приміщеннями; болг.: замяна на жилищни помещения] — переход права пользования жилыми помещениями от одного нанимателя к другому. Возможен обмен также с членом жилищно-строительного кооператива. Предметом обмена являются жилые помещения: отдельная квартира, одна или несколько комнат.

ОБНАЛИЧИВАНИЕ [укр.: переведення в готівку; болг.: осребряване] — обращение безналичных или воплощённых в стоимость товара средств в наличные деньги.

ОБОЗНАЧЕНИЕ УЧАСТКА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: позначення

ділянки нерухомості; болг.: отбелязване на участък на недвижимост (на парцел)] — неотъемлемая часть юридического описания недвижимости; обозначение участка землевладения в кадастровой карте, регистрах кадастра и юридических документах, содержащих описание участков собственности. Все участки одного владения получают в кадастровых документах единое О.у.н.

ОБОРОТ [укр.: обіг; болг.: оборот (обращение)] — торгово-промышленные, финансовые операции с целью воспроизводства, получения прибыли, а также полный, повторяющийся цикл в каком-либо процессе – кругооборот.

ОБОРУДОВАНИЕ ЗДАНИЙ ИНЖЕНЕРНОЕ [укр.: інженерне обладнання будівель; болг.: оборудване (обзавеждане) на сгради инженерно] — комплекс технических устройств, обеспечивающих благоприятные (комфортные) условия быта и трудовой деятельности населения, включающий водоснабжение, канализацию, вентиляцию, электрооборудование, газоснабжение, средства мусороудаления и пожаротушения, лифты, телефонизацию, радиофикацию и другие виды внутреннего благоустройства.

ОБОСНОВАННАЯ РЫНОЧНАЯ ЦЕНА (равновесная рыночная цена) [укр.: обґрунтована ринкова вартість (рівноважна ринкова вартість); болг.: обоснована пазарна цена (равновесна пазарна цена)] — 1. Цена в ситуации, когда продавец и покупатель обладают всей необходимой информацией или спрос и предложение относительно стабильны. 2. «Красная цена», сходная цена. Сумма, за которую могут быть обменены активы без какого-либо принуждения между хорошо осведомленным, готовым купить покупателем и хорошо осведомленным, готовым продать продавцом при операциях типа «из рук в руки».

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ЖИЛОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА [укр.: загальна площа житлового багатоквартирного будинку; болг.: обща площ на многоапартаментен жилищен блок] — сумма общих площадей всех квартир и нежилых помещений дома. К общей площади жилого дома площадь вспомогательных помещений дома не включается. Общая площадь многоквартирного дома используется для определения размера доли имущества дома, который находится в общей собственности владельцев квартир и нежилых помещений дома, а также для определения балансовой стоимости отдельных квартир и нежилых помещений.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ [укр.: загальна площа квартири; болг.: обща площ на апартамент] — площадь жилых и подсобных помещений квартиры с учетом площади лоджий, балконов и террас с такими коэффициентами: для лоджий — 0.5; для балконов и террас — 0.3. Общая площадь квартиры используется для определения размера квартирной (арендной) платы нанимателей и арендаторов за пользование жильем и размера платы на удержание дома, придомовой территории, вспомогательных зданий и сооружений владельцами квартир и нежилых помещений.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА (НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: загальна площа (нежитлової нерухомості); болг.: обща площ на обект (на нежилишна недвижимост)] — сумма площадей производственных и вспомогательных помещений объекта нежилой недвижимости. Примечание. Настоящий термин используют применительно к объектам недвижимости общественного, промышленного и сельскохозяйственного назначения.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, ПОДЛЕЖАЩАЯ СДАЧЕ В АРЕНДУ [укр.: загальна площа, що здається в оренду; болг.: обща площ, подлежаща на даване под наем] — общая поэтажная площадь, предназначенная исключительно для использования арендаторами, в кв. м. Обычно измеряется от центральной линии общих перегородок и от внешних стен.

ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ [укр.: спільна власність на житлове приміщення; болг.: обща собственост на жилищно помещение] — одна из форм права собственности на недвижимое имущество. Жилые помещения могут находиться в общей собственности, т.е. принадлежать двум или нескольким лицам. Основания возникновения О.с. на ж.п. достаточно распространены: вступление в брак, приватизация квартиры, наследование жилого помещения несколькими лицами и др.

ОБЩАЯ СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: спільна сумісна власність; болг.: обща съвместна собственост] — имущество, принадлежащее одновременно нескольким лицам, с определенной долей каждого из них или без определенных долей, например, общая собственность супругов, собственность крестьянского фермерского хозяйства, приватизированная квартира.

ОБЩАЯ СТАВКА ДОХОДА [укр.: загальна ставка прибутку; болг.:

обща ставка на доход] — математический коэффициент, получаемый делением чистого операционного дохода на продажную цену или стоимость приносящей доход недвижимости.

ОБЩЕЖИТИЕ [укр.: гуртожиток; болг.: общежитие] — ведомственный жилой дом, предназначенный для временного проживания физических лиц, состоящих в правовых (трудовых) отношениях с владельцем дома.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД [укр.: суспільний житловий фонд; болг.: обществен жилищен фонд] — фонд, находящейся в собственности общественных объединений.

ОБЫЧНЫЙ АННУИТЕТ [укр.: звичайний ануїтет; болг.: обикновен ануитет] — серия равновеликих периодических поступлений или платежей, получаемых или выплачиваемых в конце каждого периода.

ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (ДОМОВ) [укр.: об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (будинків); болг.: обединение на съвладелци на многоапартаментен жилищен блок (блокове)] — форма управления делами, связанными с реализацией прав владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом, которое находится в общей собственности трех и больше физических или юридических лиц (совладельцев дома).

ОБЪЕДИНЕНИЕ УЧАСТКОВ [укр.: об'єднання ділянок; болг.: обединение на участъци (парцели)] — объединение двух или более участков таким образом, что стоимость единого участка больше, чем сумма стоимостей отдельных участков.

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: об'єкт нерухомості; болг.: обект на недвижимост] — недвижимость или ее часть, сформированная в соответствии с процедурой, установленной законодательством и зарегистрированная как единый объект права.

Примечание. Конкретный объект недвижимости обладает характеристиками, которые позволяют однозначно выделить его из совокупности аналогичных объектов.

ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА [укр.: об'єкт незавершеного будівництва; болг.: обект на незавършено строителство] — незаконченный и несданный в эксплуатацию объект строительства,

принятый и оплаченный заказчиком, невведенный в действие и незачисленный в основные фонды, числящийся на балансе у заказчика по незаконченным капитальным вложениям.

ОБЪЕКТ СТРОИТЕЛЬСТВА [укр.: об'єкт будівництва; болг.: обект на строителство] — недвижимость и виды работ, с ней связанные, строительство и выполнение которых ведут по самостоятельным объектным сметам.

Примечание. Примеры объектов строительства: отдельное здание или сооружение со всей относящейся к нему технической инфраструктурой (оборудование и инвентарь, внутренние энергетические сети).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ [укр.: об'єкт оцінки; болг.: обект на оценка] — недвижимость, имеющая ценность как материальный объект (восстановительная, остаточная и иные стоимости), а также право собственности и иные имущественные права на недвижимость. Рыночная стоимость О.о. всегда подлежит определению, когда О.о. является право собственности и иные имущественные права на недвижимость.

ОБЪЕКТЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ [укр.: об'єкти інвестиційної діяльності; болг.: обекти на инвестиционна дейност] — вновь создаваемые и модернизируемые основные фонды и оборотные средства во всех отраслях и сферах народного хозяйства, ценные бумаги, целевые денежные вклады, научно-техническая продукция, другие объекты собственности, а также имущественные права и права на интеллектуальную собственность.

ОБЪЕКТЫ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: об'єкти відносин у сфері нерухомості; болг.: обект на отношения в сфера на недвижимост] — права на земельные участки и иные объекты недвижимости, а также обязанности, возникающие в связи с правами на земельные участки и иные объекты недвижимости.

ОБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ [укр.: об'єкти права власності; болг.: обекти на правото на собственост] — предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, огородные отводы, здания, сооружения, оборудование, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социально-культурного или иного назначения, а также продукты интеллектуального и творческого труда.

ОБЯЗАТЕЛЬНАЯ ДОЛЯ [укр.: обов'язкова частка; болг.: задължителен дял (задължителна част)] — часть наследуемого имущества, которая должна переходить к определенным лицам независимо от содержания завещания. К этим лицам относятся несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя (в том числе усыновленные), а также нетрудоспособные супруг, родители (усыновители) и иждивенцы умершего. Они имеют право на две трети от той доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону.

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ПО ИПОТЕКЕ [укр.: зобов'язання по іпотеці; болг.: задължение по ипотека] — соглашение, по которому кредитор соглашается предоставить определенный ипотечный кредит, а должник принимает на себя обязательства по кредиту.

ОГОВОРКА [укр.: застереження; болг.: уговорка] — пункт договора, содержащий какие-либо условия.

ОГОВОРКА ОБ АННУЛИРОВАНИИ [укр.: застереження про анулювання; болг.: уговорка за анулиране] — статья в закладной, согласно которой заемщику-залогодателю возвращается чистый титул после выполнения всех условий займа, включая погашение.

ОГРАНИЧИВАЮЩЕЕ УСЛОВИЕ [укр.: обмежувальна умова; болг.: ограничительно условие] — заявление в отчете об оценке; описывает препятствие или обстоятельство, повлиявшее на сумму оценки.

ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА [укр.: обмежувальні зобов'язання; болг.: ограничительно задължение] — 1. Сервитут; юридически закрепленное право владельца одного участка на строго определенный способ использования части территории участка другого владельца. В Земельных кодексах многих стран О.о. закрепляется за участком независимо от его владельца и связано с обеспечением права прохода, проезда, доступа к воде, к системам канализации, электроснабжения, связи и т.д. Участок, в пользу которого установлено О.о., называется господствующим; участок, на который накладывается О.о., называется подчиненным.

2. Ограничительные положения в договоре купли-продажи недвижимости, т.е. обязательства не изменять внешний вид дома, не возводить никаких строений без согласия продавца, не строить сооружений за пределами линии застройки, не осуществлять опасные виды деятельности, не допускать ограничения прав соседей на

пользование освещением и коммуникациями и т.д.

ОГРАНИЧЕНИЯ (обременения) [укр.: обмеження; болг.: ограничения (отегчения)] — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, Доверительного управления и других).

ОДНОКВАРТИРНЫЙ ДОМ [укр.: одноквартирний будинок; болг.: едноапартаментен жилищен блок, къща] — дом, состоящий из одной квартиры.

ОДНОСТОРОННИЙ ДОГОВОР [укр.: односторонній договір (угода); болг.: едностранен договор] — договор, который содержит обязанности только одной стороны и право требований — другой.

ОКОНЧАТЕЛЬНАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ [укр.: кінцева оцінка вартості; болг.: окончателна оценка на стойност] — оценка стоимости недвижимого имущества, выведенная после того, как оценщик проанализировал данные, согласовал показания стоимости, полученные с применением трех основных подходов, и вынес окончательное суждение о стоимости объекта.

ОКУПАЕМОСТЬ [укр.: окупність; болг.: рентабилност] — показатель эффективности какой-л. деятельности, отражающий способность возместить понесённые расходы, а также принцип хозяйствования, при котором доходы от реализации выпущенной продукции, оказанных услуг или проведённой экономической операции должны полностью покрывать расходы.

ОПЕКА [укр.: опіка; болг.: попечителство] — средство защиты личных и имущественных прав и интересов несовершеннолетних, которые не достигли 15 лет и остались без родительской заботы, а также совершеннолетних лиц, признанных судом недееспособными вследствие психической болезни или слабоумия. Опекунство может быть установлена также над имуществом лица, которого суд признал без вести пропавшим. Опекунство прекращается после достижения несовершеннолетними 15 лет; в случае возвращения несовершеннолетних на воспитание к родителям; если лицо, которое было признано недееспособным, выздоровело или состояние его

здоровья значительно улучшилось, и суд возобновил его в дееспособности; со смертью подопечного.

ОПЕКУН [укр.: опікун; болг.: попечител] — законный представитель подопечного, который заменяет его при выполнении всех необходимых действий с имуществом, действуя от его имени и в его интересах. Законодательство предусматривает случаи, когда опекун не имеет права без разрешения органов опеки осуществлять операции, прежде всего требующих нотариального засвидетельствования или специальной регистрации.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ [укр.: операційні витрати; болг.: операционни разходи (разноски)] — расходы на эксплуатацию приносящей доход недвижимой собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги.

ОПЕРАЦИОННЫЙ ЛЕВЕРЕДЖ ИЛИ РЫЧАГ [укр.: операційний левередж або важіль; болг.: работа ливъридж] — эффект увеличения валового дохода при фиксированном или полупеременном коэффициенте операционных расходов.

ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: опис нерухомості; болг.: описание на недвижимост] — изложение сведений о недвижимости в регистрационных документах. Требуется для определения материального объекта недвижимости, установления границ участка недвижимости, вычисления его площади, описания положения участка по отношению к соседним и при передаче титула от одного собственника другому.

ОПРАВДЫВАЮЩЕЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВО [укр.: виправдувальна обставина; болг.: оправдателно обстоятелство] — контрактное соглашение, по которому одна из сторон в особо оговоренных случаях освобождается от личной ответственности.

ОПЦИОН [укр.: опціон; болг.: опцион (опция)] — возможность выбора способа исполнения альтернативного обязательства; предварительное соглашение о заключении договора в будущем в сроки, обусловленные сторонами; право покупки или аренды недвижимости в будущемна оговоренных в настоящее время условиях; предоставляемое собственником недвижимости другой стороне право выкупить или арендовать собственность в течение определенного времени по установленной цене и на установленных условиях.

ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ [укр.: органи місцевого самоврядування; болг.: органи на местно самоуправление] — выборные и другие органы, наделенные полномочиями на решение вопросов местного значения и не входящие в систему органов государственной власти.

ОРДЕР НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ [укр.: ордер на житлове приміщення; болг.: заповед (ордер) за жилищно помещение] — административный акт, являющийся основанием для вселения в жилое помещение по договору социального найма. Ордер выдается непосредственно гражданину, которому предоставляется жилое помещение, или, в исключительных случаях, другому лицу по доверенности, удостоверенной в установленном порядке.

ОРНАМЕНТ [укр.: орнамент; болг.: орнамент] — живописное, графическое или скульптурное украшение, художественно оформляющее вещь.

ОСВОЕНИЕ [укр.: освоєння; болг.: усвояване] — один из основных видов профессиональной предпринимательской деятельности застройщика.

ОСВОЕНИЕ И ЗАСТРОЙКА УЧАСТКА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: освоєння та забудова ділянки нерухомості; болг.: усвояване и застройване на участък на недвижимост (парцел)] — один из основных видов профессиональной предпринимательской деятельности застройщика.

ОСВОЕНИЕ УЧАСТКА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: освоєння ділянки нерухомості; болг.: усвояване на участък на недвижимост (парцел)] — соединение земли и сооружений с целью создания законченного, функционирующего объекта недвижимости.

ОСНОВНОЙ ПОКАЗАТЕЛЬ (СВОЙСТВ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: основний показник (властивостей об'єкта нерухомості); болг.: основен стойностен показател на обект на недвижимост] — показатель, выражающий основное потребительское свойство объекта недвижимости.

Примечание. Например, для квартир основным показателем является общая площадь квартиры.

ОСНОВНОЙ РИСК [укр.: основний ризик; болг.: основен риск] — возможность того, что цена перепродажи инвестиционного актива будет ниже, чем первоначально предполагалось.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА [укр.: основні засоби; болг.: основни средства] — часть имущества, используемая в качестве средств труда при производстве продукции, выполнении работ или оказании услуг либо для управления организации в течение периода, превышающего 12 месяцев или обычный операционный цикл, если он превышает 12 месяцев. К О.с. относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения и прочие О.с., а также капитальные вложения в коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы) и в арендованные объекты О.с.

ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОМА [укр.: залишкова вартість будинку; болг.: остатъчна стойност на жилищен блок (къща)] — стоимость дома определенная на основании его балансовой стоимости с учетом нормативного или фактического износа. Проведение ремонта дома (полная или частичная замена отдельных элементов дома) приводит к уменьшению размера его фактического износа и соответственно увеличению его остаточной стоимости.

Различают нормативную и фактическую остаточную стоимость дома.

ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗАМЕЩЕНИЯ [укр.: залишкова вартість заміщення; болг.: остатъчна стойност на замещение] — это сумма текущей рыночной стоимости земли при ее существующем использовании и текущей стоимости восстановления или замещения улучшений, минус скидки на физический и все другие, присущие данной недвижимости формы износа.

ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: залишкова вартість об'єкта нерухомості; болг.: остатъчна стойност на обект на недвижимост] — балансовая стоимость объекта недвижимости за вычетом начисленного нормативного или фактического износа.

Примечание. Различают нормативную и фактическую остаточную стоимость объекта недвижимости.

ОСТАТОЧНЫЙ ИНТЕРЕС [укр.: залишковий інтерес; болг.: остатъчен интерес] — будущий интерес, создаваемый одновременно с предоставлением объекта недвижимости в аренду (пользование) на ограниченный или потенциально ограниченный срок.

ОСТАВШИЙСЯ СРОК ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЖИЗНИ [укр.: залишковий термін економічного життя; болг.: останалият срок на икономическия живот] — оцененное число оставшихся лет полезной жизни какого-либо сооружения или его отдельного элемента.

ОСТАТОК [укр.: залишок; болг.: остатък] — стоимость объекта недвижимости, определяемая суммой компенсации, оставшейся после оплаты других факторов производства.

ОСУЩЕСТВИМОСТЬ [укр.: здійсненність; болг.: осъществимост] — разумная вероятность выполнения определенных инвестиционных задач с учетом рыночных условий, наличия финансовых средств и других ресурсов, а также имеющихся ограничений.

ОТВОД ЗЕМЕЛЬ [укр.: відвід (відведення) земель; болг.: предоставяне (отвеждане) на земи] — предоставление в установленном земельным законодательством порядке и размерах, определяемых нормативными документами, земель (земельных участков), необходимых для строительства, реконструкции и расширения предприятий (организаций), зданий, сооружений.

ОТДАЧА [укр.: віддача; болг.: връщане, икономически ефект] — процент, полученный инвестором на инвестиции.

ОТКРЫТЫЙ АУКЦИОН [укр.: відкритий аукціон; болг.: отворен (публичен) аукцион] — аукцион, на котором предложения претендентов заявляются в ходе торгов.

ОТМЫВАНИЕ „ГРЯЗНЫХ” ДЕНЕГ [укр.: відмивання „брудних” грошей; болг.: отмиване на “мръсни” пари] — легализация незаконно полученных доходов путём их инвестирования в промышленность, недвижимость, отчисления на благотворительные цели и т. п.

ОТОПЛЕНИЕ [укр.: опалення; болг.: парно] — искусственный обогрев помещения с целью возмещения в них тепловых потерь и поддержания на заданном уровне температуры, определяемой условиями теплового

комфорта для находящихся в помещении людей или требованиями происходящего в нем технологического процесса.

ОТСРОЧЕННЫЙ ПЛАТЁЖ [укр.: відкладений платіж; болг.: отложен платеж] — продлённый по отношению к первоначально установленному сроку платёж.

ОТСТОЙНИК [укр.: відстійник; болг.: утайник] — сооружение для осветления воды (удаления взвешенных примесей из нее) путем

коагуляции и отстаивания при замедленной скорости течения потока в системах гидроузлов и ирригационных сооружений, водоснабжения и канализации.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ [укр.: звіт про оцінку; болг.: отчет за оценка] — документ, представляемый оценщиком для подтверждения его мнения о стоимости; обычно включает: сопроводительное письмо; определение оцениваемой стоимости и связанных с ней прав; оценку стоимости; дату оценки; допущения и ограничивающие условия; основную часть с описанием собранной информации и методов, использованных для получения суждения о стоимости; согласование результатов, полученных разными методами; приложения, фотографии и другие материалы.

ОТЧЕТНЫЙ ТИТУЛ [укр.: звітний титул; болг.: отчетен титул] — документы, подтверждающие право собственности, без изъянов и дефектов.

ОТЧИСЛЕНИЯ [укр.: відрахування; болг.: отчислявания] — удержание, вычитание, выделение из какой-л. суммы, а также выделенная из какого-л. целого денежная сумма, предназначенная для определённого использования.

ОТЧУЖДЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА [укр.: відчуження нерухомого майна; болг.: отчуждаване на недвижим имот] — передача права собственности на объект недвижимого имущества ее владельцем другому физическому или юридическому лицу (дарение, купля-продажа, мена и т.п.).

ОТЯГОЩЕНИЯ [укр.: обтяження; болг.: отегчение] — сервитуты, обременения.

ОФЕРЕНТ [укр.: оферент; болг.: оферент] — лицо, пославшее оферту.

ОФЕРТА [укр.: оферта; болг.: оферта] — предложение заключить договор, в котором содержатся все существенные условия.

Примечание. Оферта может быть сделана в устной или письменной форме.

ОФФШОРНАЯ КОМПАНИЯ [укр.: офшорна компанія; болг.: офшорна компания] — компания, открытая и зарегистрированная в одной из оффшорных зон.

ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: оціночна вартість; болг.: оценъчна стойност] — оценка собственности в целях поимущественного налогообложения.

ОЦЕНКА [укр.: оцінка; болг.: оценка] — 1. Процесс определения качества, ценности или полезности объекта О., который может реализовываться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости объекта О. без приведения расчетов и обоснований; анализ или обзор рынков недвижимости без вывода о ценности конкретного объекта О. в денежном выражении; расчет ценности объекта О. с определением его стоимости в денежном выражении с соответствующим исследованием конъюнктуры рынков недвижимости, приведением обоснований примененным методикам и правилам, а также с составлением письменного отчета установленной формы.

2. Расчетная или экспертная О. стоимости объекта недвижимости какого-либо вещного интереса в ней, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и О. недвижимости.

3. Мнение о чем-либо или О. стоимости.

ОЦЕНКА ЗАТРАТ [укр.: оцінка витрат; болг.: оценка на разходи] — процесс расчета приблизительной стоимости строительства зданий и сооружений одним из нескольких методов.

ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: оцінка об'єкта нерухомості; болг.: оценка на обект на недвижимост] — процесс определения стоимости, при котором оценщик должен придерживаться следующих основных требований: правильно идентифицировать недвижимое имущество, связанные с ним имущественные права; учесть цель и предполагаемое использование результатов оценки; определить масштабы поиска и сбора данных; выявить любые ограничивающие условия, если таковые имеются; определить эффективную дату оценки; определить оцениваемый тип стоимости; рассмотреть всевозможные юридические ограничения прав собственности на объект недвижимости, если таковые имеются; выявить и учесть влияние на стоимость оцениваемого объекта недвижимости любого связанного с этим объектом движимого имущества, оборудования или нематериальных активов, не являющихся частью недвижимости.

ОЦЕНКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ [укр.: оцінка житлового приміщення; болг.: оценка на жилищно помещение] — процесс определения стоимости недвижимого имущества, когда объектом оценки

является отдельная квартира.

П

ПАЙ [укр.: пай; болг.: дял, вноска] — денежный взнос, который уплачивается физическим или юридическим лицом — членом кооперативной организации, товарищества, акционерного общества, и позволяет им иметь определённые права и обязанности по отношению к имуществу.

ПАЙЩИК [укр.: пайовик; болг.: притежател на дял от капитала на някакво сдружение (акционер, кооператор, съдружник)] — физическое или юридическое лицо, являющееся членом кооперативной организации, товарищества, акционерного общества и т. д., в которое входят на паях, т. е. уплатив наряду с другими членами сумму денежного взноса и имея имущественные права и обязанности.

ПАКГАУЗ [укр.: пакгауз; болг.: склад за стоки, магазия (железопътна, митническа)] — закрытое складское помещение для хранения грузов, товаров при таможенных, железнодорожных станциях и т.д.

ПАКЕТ (пучок) прав [укр.: пакет (пучок) прав; болг.: пакет на права] — правовая теория, используемая для определения природы объекта собственности. Объект собственности представляет собой совокупность прав, которые могут быть проданы отдельно, таких, как права владения, использования, контроля, получения выгод, распоряжения собственностью.

ПАНДУС [укр.: пандус; болг.: пандус] — наклонная плоская коммуникационная конструкция, связывающая поверхности, расположенные на различных уровнях, замещающая лестницу или служащая для въезда машин.

ПЕНЯ [укр.: пеня; болг.: глоба] — вид неустойки, денежная сумма, которая должна быть выплачена физическим или юридическим лицом за невыполнение или просрочку принятых по договору финансовых обязательств.

ПЕРВАЯ ИПОТЕКА [укр.: перша іпотека; болг.: първа ипотека] — 1. Право первоочередного удержания собственности, обеспечивающей погашение долга, приоритетное по отношению к правам последующих

кредиторов.

2. Ипотека в форме долгосрочной ценной бумаги, дающая приоритетное право на активы, представленные в качестве обеспечения.

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ [укр.: первинний ринок житла; болг.: първичен пазар на жилища] — рынок вновь построенного или строящегося жилья.

ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ [укр.: змінні витрати; болг.: променливи разходи] — расходы, изменяющиеся пропорционально объему производства или использования, в противоположность тем, которые остаются постоянными вне зависимости от уровня использования.

ПЕРЕМЕННЫЕ ПРОПОРЦИИ [укр.: змінні пропорції; болг.: променливи пропорции] — принцип, согласно которому земля может быть застроена различным образом, что изменяет ее собственную продуктивность.

ПЕРЕНАЁМ (СУБАРЕНДА) [укр.: перенайом (суборенда); болг.: пренаем (субаренда)] — передача нанимателем всех своих прав и обязанностей, вытекающих из договора имущественного найма, третьему лицу.

ПЕРЕОЦЕНКА [укр.: переоцінка; болг.: преоценка] — изменение в оценочной стоимости собственности в целях налогообложения.

ПЕРЕОЦЕНКА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ (ФОНДОВ) [укр.: переоцінка основних засобів (фондів); болг.: преоценка на основни средства (фондове)] — 1. Индексация основных средств для приведения их балансовой стоимости в соответствие с действующими ценами и условиями воспроизводства.

2. Изменение первоначальной стоимости основных фондов. Основные фонды учитываются на протяжении всего срока службы по первоначальной стоимости. Их переоценка может проводиться по постановлению правительства, в случае регистрации объекта, в порядке исправления ошибок в бухгалтерском учете.

ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЕ УЧАСТКОВ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: перерозподіл ділянок нерухомості; болг.: преразпределяне (преразпределение)] — один из способов формирования участков недвижимости, отличающийся рядом юридических и технических

особенностей, связанных с одновременным участием нескольких собственников в процессе перераспределения границ их участков и соблюдением требований коллективного принятия согласованных решений.

ПЕРИОД ВОЗВРАТА КАПИТАЛА [укр.: період повернення капіталу; болг.: период на възвръщане на капитал] — период, в течение которого собственность принесет доход конкретному инвестору и за который любая потеря капитала должна быть возмещена потоком операционного дохода.

ПЕРИОД ДЕВЕЛОПМЕНТА [укр.: період девелопмента; болг.: период на дивелопмънт] — отрезок времени от подписания договора о покупке (аренде) земли до продажи готового объекта или сдачи его в аренду.

ПЕРИОД ОКУПАЕМОСТИ [укр.: період окупності; болг.: период на рентабилност] — время, необходимое для получения от проекта денежных средств, равных первоначально инвестированной сумме.

ПЕРИОД СДАЧИ В АРЕНДУ [укр.: період здачі в оренду; болг.: период на даване под аренда] — период, начинающийся с момента завершения строительства и заканчивающийся по достижении нормального уровня загрузки объекта.

ПЛАН ДЕЙСТВИЙ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ УЧАСТКА ЗЕМЛИ [укр.: план дій в процесі оцінки земельної ділянки; болг.: план на действия за установяване на цената на участък земя (на парцел)] — намеченная на определенный период работа с указанием ее целей, содержания, объема, методов, последовательности, сроков выполнения. Оценщик в процессе оценки земельного участка должен: осмотреть участок и его окрестности; получить карту местности; получить план участка; получить список разрешенных и запрещенных использований участка; получить демографическую информацию; получить информацию по транспорту; провести поиск любой другой достоверной информации; получить информацию о потенциальном арендаторе участка; получить информацию по сравнимым участкам в основных городах мира (рентные ставки и цены продаж); получить юридическое описание участка; проверить юридические полномочия арендодателя сдавать участок в аренду.

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА [укр.: план земельної ділянки; болг.: план на земен участък] — чертеж, на котором в уменьшенном виде

изображена горизонтальная проекция точных размеров и формы земельного участка, его площадь и ориентировку относительно меридиана; бывают контурные, т.е. без изображения земля может быть застроена различным образом, что изменяет ее собственную продуктивность.

ПЛАТА [укр.: плата; болг.: заплащане, платеж] — денежное возмещение за пользование чем-либо, за какие-либо услуги, товары.

ПЛАТА ЗА НАЙМ ЖИЛЬЯ (по договору найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда) [укр.: плата за наймання житла; болг.: плащане на наем за жилище] — установленная законом плата за предоставление внаем жилья; включает компенсацию затрат для строительства жилья или его реконструкции. Ставки платы за найм дифференцируются в зависимости от места расположения дома, его износа, наличия удобств (электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение) и прочих эксплуатационных характеристик дома и квартиры.

ПЛАТА ЗА УПРАВЛЕНИЕ [укр.: плата за управління; болг.: плащане за управление (за мениджмънт)] — одна из статей текущих расходов; выплачивается за осуществление надзора за использованием недвижимости.

ПЛАТА ПРИ ПОЛЬЗОВАНИИ НЕДРАМИ [укр.: плата за користування надрами; болг.: плащане при използване на недра] — форма платежа в государственный бюджет за право пользования недрами.

ПЛАТЁЖ [укр.: платіж; болг.: плащане (платеж)] — внесение денег по какому-л. обязательству, а также сумма денег, которая должна быть выплачена по договорённости, в результате финансовых операций одной инстанцией, организацией и т. д. другой инстанции, организации и т. д.

ПЛАТЁЖЕСПОСОБНОСТЬ [укр.: платіжоспроможність; болг.: платежоспособност] — способность государства, юридического или физического лица своевременно и полностью выполнять свои платёжные обязательства, которые вытекают из торговых, кредитных или иных операций денежного характера.

ПЛАТЁЖ НАЛИЧНЫМИ [укр.: платіж готівкою; болг.: плащане в

брой] — то же, что наличный платёж.

ПЛОЩАДЬ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ [укр.: площа житлових будинків; болг.: площ на жилищни сгради] — общая площадь квартир, определяемая как сумма площадей их помещений, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых. Подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий — 0,5, для балконов и террас — 0,3, для веранд и холодных кладовых — 1,0. Общая П.ж.з. определяются как сумма общих площадей квартир этих зданий. Жилая площадь квартир определяются как сумма площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов и темных комнат (кладовок).

ПЛОЩАДЬ ПОЛЕЗНАЯ (КВАРТИРЫ) [укр.: корисна площа (квартири); болг.: площ полезна (на апартамент)] — сумма площадей жилых и подсобных помещений квартиры.

Примечание. В полезную площадь не включают площадь неотопливаемых пристроек.

ПЛОЩАДЬ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ [укр.: площа виробничих будівель; болг.: площ на производствени сгради] — сумма площадей всех этажей (включая технические, цокольные и подвальные), измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен (или осей крайних колонн, где нет наружных стен), тоннелей, внутренних площадок, антресолей, всех ярусов внутренних этажей, рамп, галерей (горизонтальной проекции) и переходов в другие здания. В общую площадь здания не включаются площади технического подполья высотой менее 1,8 м до низа выступающих конструкций (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций), над подвесными потолками, а также площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников. Площадь помещений, занимающих по высоте два этажа и более в пределах многоэтажного здания (двухсветных и многосветных), включают в общую площадь в пределах одного этажа.

ПОВЕРЕННЫЙ [укр.: повірений; болг.: пълномощник (довереник)] — лицо, которое имеет полномочия на совершение каких-либо действий.

ПОВЫШЕНИЕ [укр.: підвищення; болг.: повишение (вдигане)] — повышение ставки процента или арендной платы с наступлением определенных оговоренных событий или условий или перекладывание прироста операционных расходов на арендаторов.

ПОДНАЕМ (СУБАРЕНДА) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ [укр.: піднайом (суборенда) житлового приміщення; болг.: поднаем (субаренда) на жилищно помещение] — вторичный договор, зависимый от договора найма жилья, в силу которого наниматель сдает нанятое им жилье (или часть его) третьему лицу.

„ПОДОБНАЯ” НЕДВИЖИМОСТЬ [укр.: „подібна” нерухомість; болг.: “подобна” недвижимост] — в США, согласно налоговому законодательству, недвижимость, которая может быть продана или обменена без указания в документах на прибыль, полученную от этой операции. Всякая недвижимость относится к типу «подобной», кроме жилой недвижимости, в которой проживает ее собственник, а также той, которая принадлежит профессиональным дилерам, действующим на рынке недвижимости.

ПОДОМОВЫЙ НАЛОГ [укр.: побудинковий податок; болг.: покъщен данък] — один из видов прямого налогообложения, объектом которого является недвижимость (жилые дома, складские торговые помещения и др. постройки); существует, например, во Франции.

ПОДОХОДНЫЙ НАЛОГ [укр.: податок на прибуток; болг.: подоходен данък] — прямой налог, который взимается с доходов физических и юридических лиц.

ПОДРЯДНЫЕ ТОРГИ [укр.: підрядні торги; болг.: контрактни търгове] — форма размещения заказов на строительство, предусматривающая выбор подрядчика для выполнения работ и оказания услуг на основе конкурса.

ПОДРЯД [укр.: підряд; болг.: контракт] — договор, по которому одна сторона (подрядчик) обязуется по заданию другой стороны (заказчика) выполнить определённую работу, а также работа, производимая по такому договору.

ПОДРЯДЧИК [укр.: підрядник; болг.: контрактор (контрактант)] — строительная организация, выполняющая работы по договору подряда с заказчиком (застройщиком).

ПОДСОБНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ КВАРТИРЫ [укр.: підсобне приміщення квартири; болг.: помощно помещение на апартамент] —

помещение квартиры, которое, в соответствии с действующими нормами, предназначено для удовлетворения определенных потребностей, связанных с проживанием, за исключением оборудования постоянных спальных мест.

Примечание. К подсобным помещениям квартиры относят: коридор, прихожую, кухню, ванную, туалет, кладовую и т.д.

ПОДХОД ПРЯМОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО АНАЛИЗА ПРОДАЖ [укр.: підхід прямого порівняльного аналізу продажів; болг.: подход на преки сравнителен анализ на продажби] — метод оценки стоимости путем сравнения недавних продаж сравнимых объектов с оцениваемым объектом после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними; эффективен для активного рынка, на котором можно найти сходные сделки и собрать по ним информацию.

ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ТОВАРА [укр.: позиціонування товару; болг.: позициониране на стока] — процесс определения места нового товара в ряду существующих, а также действия по обеспечению товару конкурентоспособного положения на рынке и разработка соответствующего комплекса маркетинга.

ПОКАЗАТЕЛЬ (СВОЙСТВА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: показник (властивості об'єкта нерухомості); болг.: показател (на свойства (характеристики) на обекта на недвижимост)] — количественная характеристика одного или нескольких свойств объекта недвижимости, рассматриваемая применительно к определенным условиям его формирования, существования и использования.

ПОКУПАТЕЛЬ [укр.: покупець; болг.: купувач] — физическое или юридическое лицо, которое приобретает товары или услуги.

ПОЛЕЗНАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ (ДОМА) [укр.: корисна площа квартири (будинку); болг.: полезна площ на апартамент (къща)] — площадь жилых и подсобных помещений квартиры (дома).

ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ ВОСПРОИЗВОДСТВА [укр.: повна вартість відтворення; болг.: пълна стойност на възпроизвеждане] — текущая стоимость строительства точной копии оцениваемой собственности.

ПОЛНАЯ СТОИМОСТЬ ЗАМЕЩЕНИЯ [укр.: повна вартість заміщення; болг.: пълна стойност на заместване] — текущая стоимость

строительства нового здания, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенного с применением современных материалов и технологий и спроектированного в соответствии с современными вкусами и стандартами.

ПОЛНОМОЧИЕ [укр.: повноваження; болг.: пълномощие (пълномощно), право] — 1. Правовое выражение функции общественного органа или должностного лица.

2. Юридический документ, уполномочивающий одно лицо действовать от имени другого в целом или в определенных целях, или на определенный срок.

ПОЛЬЗОВАНИЕ [укр.: користування; болг.: ползване] — основное правомочие собственника; заключается в праве производительного или личного потребления имущества (вещи) для удовлетворения собственных потребностей и интересов в зависимости от его (ее) назначения. Право П. означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи (объекта) право на ее (его) использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем. Границы права П. определяются законом, договорами или иными правовыми основаниями.

ПОМЕЩЕНИЕ [укр.: приміщення; болг.: помещение] — часть внутреннего объема здания, ограниченная строительными элементами с возможностью входа и выхода из него.

Примечание 1. В качестве строительных элементов, образующих помещение, служат стены, перегородки, перекрытия и т.п.

Примечание 2. Вход (выход) в помещение может осуществляться с улицы, двора, лестничной площадки, смежного помещения (коридора).

ПОМЕЩЕНИЕ ЖИЛОГО ДОМА ВСПОМОГАТЕЛЬНОЕ [укр.: приміщення житлового будинку допоміжне; болг.: помещение на жилищен блок допълнително] — помещение жилого дома, предназначенное для обеспечения его эксплуатации и содержания или бытового обслуживания его жильцов.

Примечание. К вспомогательным помещениям относят: вестибюли, лестничные клетки, чердак, мусоросборные помещения и т.п.

ПОМЕЩЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ [укр.: приміщення виробниче; болг.: помещение производствено] — помещение в зданиях промышленного и сельскохозяйственного назначения, приспособленное и

используемое для организации и осуществления производственного процесса.

ПОПРАВКА НА НЕДОИСПОЛЬЗОВАНИЕ (коэффициент недоиспользования) [укр.: поправка на недовикористання (коефіцієнт недовикористання); болг.: поправка, отчитаща недоизползване] — процент площади здания, которая не сдана в аренду вследствие превышения предложения над спросом, текучести арендаторов и др.

ПОРТФЕЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ [укр.: портфельні інвестиції; болг.: портфейлни инвестиции] — инвестиции в акции, облигации и другие ценные бумаги некоторого набора (портфеля) предприятий с целью получения прибыли.

ПОСРЕДНИК [укр.: посередник; болг.: посредник] — физическое или юридическое лицо, которое содействует продавцам и покупателям в заключении и исполнении контрактов.

ПОСРЕДНИЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СУБЪЕКТОВ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ [укр.: посередницька діяльність суб'єктів ріелторської діяльності; болг.: посредническа дейност на субекти на риелторска дейност] — это деятельность по предоставлению услуг потребителям риэлторских услуг относительно осуществления гражданско-правовых соглашений с недвижимым имуществом (купля-продажа, аренда, мена, обеспечение расселения и т.п.) и правами на него.

ПОСРЕДНИЧЕСКАЯ ОПЕРАЦИЯ [укр.: посередницька операція; болг.: посредническа операция] — хозяйственная операция субъекта предпринимательской деятельности, который выступает в роли комиссионера в договоре комиссии, или поверенного в договоре доверенности, за исключением операций с денежными средствами, ценными бумагами и т.п.

ПОСРЕДНИЧЕСКАЯ ФИРМА [укр.: посередницька фірма; болг.: посредническа фирма] — фирма, которая выступает в качестве посредника.

ПОСРЕДНИЧЕСКИЕ УСЛУГИ [укр.: посередницькі послуги; болг.: посреднически услуги] — услуги, которые состоят в содействии физическим и юридическим лицам в установлении деловых связей, в совершении сделок, заключении договоров и т. п.

ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ [укр.: витрати; болг.: постоянни разходи] — расходы, не зависящие от изменений в уровне загрузки объекта, например налог на собственность или выплаты по страховке.

ПОСТОЯННЫЙ КАПИТАЛ [укр.: постійний капітал; болг.: постоянен капитал] — то же, что основной капитал.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД [укр.: потенційний валовий дохід; болг.: потенциален брутен доход] — валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы все сумму арендной платы.

ПОТРЕБИТЕЛЬ [укр.: споживач; болг.: потребител] — физическое или юридическое лицо, которое потребляет продукты чьего-либо производства.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: споживча вартість; болг.: потребителска стойност] — полезность, способность вещи или услуги удовлетворять какую-л. потребность человека или общества.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЕ СВОЙСТВО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: споживча властивість об'єкта нерухомості; болг.: потребителско свойство на обект на недвижимост] — способность объекта недвижимости удовлетворять определенную потребность пользователя.

ПОШЛИНА [укр.: мито; болг.: мито] — 1. Денежный сбор, налог, взимаемый государственными органами с физических и юридических лиц за выполнение определённых функций в суммах, предусмотренных законодательством данной страны.
2. Государственный денежный сбор с перевозимых через границу государства товаров, ценностей, имущества.

ПРАВО [укр.: право; болг.: право] — система общеобязательных норм, выражающих волю доминирующей в обществе части населения и направленных на урегулирование общественных отношений в соответствии с этой волей, признанных и охраняемых государством.

ПРАВО ВЛАДЕНИЯ [укр.: право володіння; болг.: право на владение] — основное правомочие собственника, заключающееся в фактическом

обладании имуществом; обеспеченная законом возможность удерживать вещь в своем обладании.

ПРАВО ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ [укр.: право державної власності; болг.: право за държавна собственост] — право на владение, пользование и распоряжение государственной собственностью.

ПРАВО ОПЕРАТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ [укр.: право оперативного управління; болг.: право за оперативно управление] — право владения, пользования, распоряжения имуществом, закрепленным за казенным предприятием или учреждением; одно из вещных прав.

ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ [укр.: право користування; болг.: право на ползване] — обеспеченная законом возможность эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств и (или) получения от него плодов и доходов; одно из вещных прав.

ПРАВО РАСПОРЯЖЕНИЯ [укр.: право розпорядження; болг.: право на разпореждане] — обеспеченная законом возможность собственнику определять юридическую судьбу имущества по своему усмотрению и в своих интересах; одно из вещных прав.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ [укр.: право власності; болг.: право на собственост] — важнейшее из вещных прав. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению 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. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ [укр.: право власності громадян та юридичних осіб; болг.: право на собственост на граждани и юридически лица] — право собственности на

владение, пользование и распоряжение своим имуществом. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ [укр.: право власності на житлове приміщення; болг.: право на собственост на жилищно помещение] — право собственника на владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин — собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи.

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ [укр.: право власності на земельні ділянки; болг.: право на собственост върху земни участъци (поземлени участъци, парцели)] — совокупность имущественных прав собственников на земельные участки. Собственники земельных участков имеют право: 1) самостоятельно хозяйствовать на земле; 2) использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды; 3) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные строения и сооружения; 4) в установленном порядке проводить оросительные, осушительные, культурно-технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водоемы в соответствии с природоохранными требованиями использования земельных участков; 5) участвовать в решении вопросов мелиорации их земель; 6) на получение стоимости земельного участка в случае его выкупа при предоставлении для государственных и общественных нужд, а также на возмещение убытков.

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЙ ДОКУМЕНТ [укр.: правовстановлюючий документ; болг.: документ, доказващ право на собственост)] — документ, который подтверждает право собственности физического или юридического лица на объект недвижимости. К правоустанавливающим относятся такие документы: договор купли-продажи; договор дарения; договор мены; договор пожизненного

содержания; свидетельство о праве собственности; свидетельство о праве на наследство; свидетельство о приобретении недвижимого имущества на открытых торгах; государственный акт на право частной собственности на землю и т.п.

ПРАЙС-ЛИСТ [укр.: прайс-лист; болг.: ценоразпис] — список цен на все товары (в том числе акции, ценные бумаги) и услуги, предлагаемые какой-либо организацией, фирмой, предприятием и т. п.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ [укр.: пропозиція; болг.: предлагане] — 1. Поступление товаров на рынок.
2. Заявление продавца о желании продать товар, услуги на определённых условиях.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ (НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: пропозиція об'єктів (нерухомості); болг.: предлагане на обекти (на недвижимост)] — номенклатура и количество объектов недвижимости, поставляемых на рынок по сложившимся на нем ценам.

ПРЕДОПЛАТА [укр.: передоплата; болг.: авансово плащане] — оплата (обычно полная, реже частичная) товаров или услуг заранее, до их получения, а также выплачиваемая при этом денежная сумма.

ПРЕДПРИЯТИЕ [укр.: підприємство; болг.: предприятие] — самостоятельный хозяйствующий субъект с правами юридического лица, осуществляющий предпринимательскую деятельность.
Примечание. В гражданском праве предприятие отождествляют с имущественным комплексом, для осуществления предпринимательской деятельности.

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ [укр.: підприємець; болг.: предприемач] — лицо, которое находит средства для организации предприятия и тем самым берёт на себя предпринимательский риск.

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ [укр.: підприємницька діяльність; болг.: предприемаческа дейност] — 1. Деятельность на рынке с целью извлечения предпринимательского дохода. П.д. в области операций с недвижимостью подразделяется на три основных вида: 1) инвестирование (кредитование); 2) освоение и застройка; 3) посредничество (риэлторские услуги).
2. Инициативная самостоятельная деятельность граждан, направленная

на получение прибыли или иного дохода. Осуществляется от своего имени, под свою имущественную ответственность или от имени и под юридическую ответственность юридического лица. П.д. предполагает имущественную ответственность в пределах, определяемых организационно-правовой формой предприятия (государственное, открытое акционерное общество, закрытое акционерное общество, товарищество, индивидуальное частное предприятие).

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО [укр.: підприємництво; болг.: предприемателство] — деятельность субъекта (отдельного лица или группы лиц), направленная на извлечение прибыли в условиях рыночной экономики.

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ [укр.: представник; болг.: представител] — лицо, которое представляет чьи-либо интересы, выражает чьи-либо взгляды.

ПРЕЗЕНТАНТ [укр.: презентант; болг.: презентатор] — физическое или юридическое лицо, которое занимается презентацией чего-либо.

ПРЕЗЕНТАЦИЯ [укр.: презентація; болг.: презентация] — 1. Представление фирмы, предприятия, товара и др. с целью ознакомления или рекламы.
2. Предъявление переводного векселя лицу, которое должно совершить платёж.

ПРЕЙСКУРАНТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО [укр.: прејскуранти на будівництво; болг.: ценоразпис за строителство] — сметные нормативы для определения сметной стоимости строительства зданий или сооружений определенного назначения в соответствующих местностях. Разрабатываются, как правило, на основе типовых проектов или проектных решений повторного применения.

ПРЕТЕНЗИЯ [укр.: претензія; болг.: претенция] — заявление одной стороны (кредитора, заказчика, покупателя), выражающее протест другой стороне (должнику, поставщику, продавцу) по поводу нарушений условий договора и содержащее в связи с этим требование добровольного урегулирования спора, связанного с нарушением его имущественных прав и интересов.

ПРИБОРЫ САНИТАРНЫЕ [укр.: прилади санітарні; болг.: уреди санитарни] — приемники сточных вод (хозяйственных и бытовых),

устанавливаемые в жилых, общественных, коммунальных и производственных зданиях. По назначению подразделяются: для гигиенических целей (умывальники, ванны, душевые поддоны, унитазы и т.п.); для хозяйственных нужд (кухонные раковины, мойки и т.п.); для специальных целей (для лабораторий, детских и медицинских учреждений, бытовых помещений производственных зданий).

ПРИБЫЛЬ [укр.: прибуток; болг.: печалба] — важнейший показатель деятельности предприятий и банков, часть доходов, которая остаётся после возмещения текущих затрат и процентов по краткосрочным кредитам банков.

ПРИБЫЛЬ БАЛАНСОВАЯ [укр.: балансовий прибуток; болг.: балансова печалба] — общая сумма прибыли юридического лица от всех видов деятельности за отчетный период.

ПРИВАТИЗАЦИОННЫЙ ЧЕК [укр.: приватизаційний чек; болг.: приватизационен бон] — ценная бумага на определённую денежную сумму, которой оценивается часть государственной собственности, приходящейся на каждого гражданина страны, выдаваемая ему в период разгосударствления экономики.

ПРИВАТИЗАЦИЯ [укр.: приватизація; болг.: приватизация] — передача государственного или муниципального имущества за плату или безвозмездно в собственность отдельных лиц или коллективов.

ПРИВАТИЗАЦИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА (ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЛИ) [укр.: приватизація державного земельного фонду (приватизація землі); болг.: приватизация на държавен поземлен фонд (приватизация на земя)] — передача гражданам в частную собственность земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, строительства жилого дома и хозяйственных зданий, садоводства, дачного и гаражного строительства. Право собственности на переданный земельный участок подтверждается Государственным актом на право частной собственности на землю.

ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ [укр.: приватизація житла; болг.: приватизация на жилищен имот] — бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

ПРИВАТИЗАЦИЯ ПО КОНКУРСУ [укр.: приватизація за конкурсом; болг.: приватизация по конкурс] — приобретение у государства в частную собственность физическими или юридическими лицами объекта приватизации либо права аренды недвижимого имущества, входящего в объект приватизации, когда от покупателей требуется выполнение определенных условий по отношению к объекту приватизации. Право приобретения приватизируемого объекта передается покупателю, предложение которого полностью отвечает условиям конкурса и содержит максимальную цену.

ПРИЛЮДНЫЕ (ПУБЛИЧНЫЕ) ТОРГИ [укр.: прилюдні (публічні) торги; болг.: публични търгове] — продажа имущества, после которой его владельцем становится покупатель, который в ходе торгов предложил за него наивысшую цену.

ПРИНЦИП ПЕРЕМЕННЫХ ПРОПОРЦИЙ [укр.: принцип змінних пропорцій; болг.: принцип на променливи пропорции] — один из принципов оценки, который гласит: недвижимост достигают точки максимальной производительности или наилучшего использования, когда факторы производства (обычно факторами считаются земля, труд, капитал и управление) сбалансированы один с другим. Это также называется принципом сбалансированности или принципом повышающихся или уменьшающихся результатов.

ПРИНЦИП ПРЕДВИДЕНИЯ [укр.: принцип передбачення; болг.: принцип на предвиждане] — принцип оценки, который гласит: стоимость определяется текущей стоимостью доходов или других выгод, получение которых ожидается в будущем от владения собственностью.

ПРИНЦИП СБАЛАНСИРОВАННОСТИ [укр.: принцип збалансованості; болг.: принцип на сбалансираност] — принцип оценки, согласно которому для любого типа землепользования существует оптимальное сочетание различных факторов производства, обеспечивающее получение максимальной стоимости земли. Также известен как принцип пропорциональности.

ПРИНЦИПАЛ [укр.: принципал; болг.: принципал] — 1. Лицо, нанявшее брокера.

2. Основной (главный) должник в обязательстве; лицо, от имени которого действует представитель.

3. Фирма, инвестиционный банк, скупающие на вторичном рынке за свой

счет ценные бумаги, чтобы затем перепродать их с прибылью.

4. Лицо, по просьбе которого банк, кредитное учреждение, страховая компания (гарант) выдает гарантийное обязательство его кредитору (бенефициару) об уплате денежной суммы.

ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: принципи оцінки нерухомості; болг.: принципи на оценка на недвижимост] — теоретические основы процесса оценки недвижимости; унифицированный набор оценочных принципов, выработанных в процессе мировой практики участниками рынка недвижимости.

ПРИНЯТАЯ ИПОТЕКА [укр.: прийнята іпотека; болг.: приета ипотека] — обязательство по ипотечному кредиту, перешедшее к покупателю. Последний несет ответственность в случае, если при потере права на выкуп заложенного имущества часть долга останется непогашенной; первоначальный заемщик несет вторичную ответственность.

ПРИНЯТИЕ НАСЛЕДСТВА [укр.: отримання спадщини; болг.: приемане на наследство] — процесс, осуществляемый путем фактического вступления во владение наследственным имуществом или подачей в нотариальный орган заявления о принятии наследства. Эти действия должны быть совершены в течение шести месяцев со дня открытия наследства.

ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ [укр.: набувальна давність; болг.: придобивна давност] — приобретение права собственности на имущество, если гражданин или юридическое лицо не являвшееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владевшее им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет. Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу П.д., с момента такой регистрации.

ПРИТВОРНАЯ СДЕЛКА [укр.: удавана угода; болг.: преструвна, измамна сделка, далавера] — сделка, которая совершается с целью прикрыть другую сделку.

ПРИУСАДЕБНЫЙ УЧАСТОК [укр.: присадибна ділянка; болг.: дворно място] — земельный участок, предоставленный гражданину в соответствии с действующим законодательством для строительства и

обслуживания жилого дома и хозяйственных построек.

ПРОБНЫЙ МАРКЕТИНГ [укр.: пробний маркетинг; болг.: пробен маркетинг] — реализация продукта в одном или нескольких регионах и наблюдение за реальным развитием событий в рамках предполагаемого плана маркетинга.

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ [укр.: прогнозування; болг.: прогнозиране] — оценка будущих событий, основанная на нынешних знаниях, фактах, теории и суждении.

ПРОГНОЗНЫЙ ПЕРИОД [укр.: прогнозний період; болг.: прогнозен период] — период прогнозируемого владения анализируемым инвестиционным активом.

ПРОДАВЕЦ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: продавець нерухомості; болг.: продавач на недвижимост] — юридическое или физическое лицо, имеющее, законное право продажи недвижимости. П.н. может выступать ее собственник либо, в случае отсутствия такового (например, в случае смерти владельца и отсутствии наследников, в случаях принудительной продажи недвижимости при лишении права собственности), законодательно установленное юридическое лицо.

ПРОДАЖА В РАССРОЧКУ [укр.: продаж на виплату (у розстрочку); болг.: продажба на изплащане] — 1. Финансируемая продавцом продажа, при которой в целях подоходного налогообложения поступления средств растянуты на несколько лет и сделка удовлетворяет некоторым особым требованиям.

2. Продажа с внесением оплаты отдельными взносами.

ПРОДАЖА С ВОЗВРАТНОЙ АРЕНДОЙ [укр.: продаж зі зворотною орендою; болг.: продажба с възвратна аренда] — одновременная продажа собственности и взятие ее в аренду бывшим собственником, обычно на условиях чистой аренды. Используется собственниками недвижимости как способ получения капитала.

ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ПОЛЕЗНОЙ ЖИЗНИ [укр.: тривалість корисного життя; болг.: трайност на полезен живот] — период времени, в течение которого собственность, как ожидается, будет обладать полезностью с точки зрения той функции, для которой она предназначена.

ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ [укр.: проект детального планування; болг.: проект на детайлно планиране] — проект, разрабатываемый для отдельных частей города на основе его генерального плана с целью выявления архитектурно-пространственного и инженерно-экономического решения застройки.

ПРОЕКТ ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА [укр.: проект організації будівництва; болг.: проект на организиране на строителство] — составная часть технического проекта, определяющая общую продолжительность и промежуточные сроки строительства, распределение капитальных вложений и объемов строительно-монтажных работ, материально-технические и трудовые ресурсы и источники их покрытия, основные методы выполнения строительно-монтажных работ и структуру управления строительством объекта.

ПРОЕКТ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ [укр.: проект виконання робіт; болг.: проект на извършване на работи] — проект, определяющий технологию, сроки выполнения и порядок обеспечения ресурсами строительно-монтажных работ и служащий основным руководящим документом при организации производственных процессов по возведению частей зданий (сооружений).

ПРОЕКТНО-СМЕТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ [укр.: проектно-кошторисна документація; болг.: проектно-сметна документация] — проекты намечаемых по плану строительства объектов и сметно-финансовые расчеты к ним. В сметах предусматриваются все основные и накладные затраты на подготовку территории, возведение временных построек, строительство основных объектов.

ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ, ИЛИ ПРОДУКТИВНОСТЬ [укр.: продуктивність; болг.: производителност, или продуктивност] — 1. Эффективное использование фактора производства.
2. Производство изделий, услуг, полуфабрикатов и т.д. в единицу времени одним работником, единицей оборудования, одним подразделением и т.д.

ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: виробнича площа об'єкта нерухомості; болг.: производствена площ на обект на недвижимост] — сумма площадей производственных помещений объекта недвижимости.

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗДАНИЯ [укр.: промислові будівлі; болг.: промишлени сгради] — здания, предназначенные для размещения промышленных предприятий и обеспечивающие необходимые эксплуатационные требования и жизнедеятельность людей, которые заняты в производственном процессе.

ПРОМЫШЛЕННЫЙ ШПИОНАЖ [укр.: промисловий шпіонаж; болг.: промишлен шпионаж] — собиране, похищение и передача заинтересованным лицам, предприятиям и организациям материалов, составляющих служебную тайну какого-либо предприятия.

ПРОСТОЙ ПРОЦЕНТ [укр.: простий відсоток; болг.: основен процент (проста лихва)] — процент, получаемый только на основную сумму долга, но не на начисленные ранее проценты.

ПРОТОКОЛ О НАМЕРЕНИЯХ [укр.: протокол про наміри; болг.: протокол за намерения] — документ, в котором фиксируется обоюдное желание потенциальных партнёров заключить сделку купли-продажи, аренды и т. п.

ПРОТОКОЛ СВЯЗИ [укр.: протокол зв'язку; болг.: протокол на връзка] — совокупность правил, регламентирующих формат и процедуры обмена информацией между двумя или несколькими независимыми терминальными устройствами или процессами.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ОЦЕНЩИК [укр.: професійний оцінювач; болг.: професионален оценчик] — физическое лицо, признанное в порядке, установленном нормативными правовыми актами, успешно прошедшим процедуру официальной (государственной) аттестации профессиональных оценщиков.

ПРОФОРМА [укр.: проформа; болг.: проформа] — план будущих расходов и доходов.

ПРОЦЕНТ [укр.: відсоток; болг.: процент] — плата, которую заёмщик уплачивает кредитору за пользование полученными деньгами или материальными ценностями, а также плата за пользование кредитом, доход держателя облигаций.

ПРОЦЕНТ ЗА КРЕДИТ [укр.: відсоток за кредит; болг.: процент за кредит (лихва)] — то же, что процент по займам.

ПРОЦЕНТ ПО ЗАЙМАМ [укр.: відсоток по займам; болг.: процент за заем (лихва)] — плата кредитору за пользование полученными деньгами или материальными ценностями.

ПРОЦЕНТНАЯ АРЕНДА [укр.: відсоткова оренда; болг.: процентна аренда] — аренда, при которой арендодатель получает процент от совокупных продаж или чистой прибыли в виде рентных платежей за сданную собственность.

ПРОЦЕНТНАЯ РЕНТА [укр.: відсоткова рента; болг.: процентна рента] — арендная плата, рассчитываемая как процент от продаж арендатора; обычно в дополнение к базовой арендной плате.

ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА [укр.: відсоткова ставка; болг.: процентна ставка] — цена денежной ссуды, определяемая отношением суммы денег, которые выплачиваются в единицу времени в качестве платы за ссуду, к величине ссуды.

ПРОЦЕНТНЫЙ ЗАЁМ [укр.: відсотковий займ; болг.: процентен заем] — заём, при котором кредитор получает от заёмщика определённую плату за пользование отданными в ссуду денежными средствами.

ПРОЦЕНТНЫЙ ПЕРИОД [укр.: відсотковий період; болг.: процентен период] — часть общего срока среднесрочного и долгосрочного кредиторов с плавающей процентной ставкой, в течение которого процентная ставка фиксируется на уровне, достигнутом соглашением между кредитором и заёмщиком.

ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ [укр.: процес оцінки; болг.: процес на оценка] — определенная принятая последовательность процедур для получения оценки стоимости. В ходе процесса используется рыночная информация для обоснования суждений оценщика, ведущих к логическому и оправданному заключению о стоимости объекта. П.о. можно разделить на шесть этапов: 1) постановка задачи; 2) составление плана оценки; 3) сбор и анализ данных; 4) применение соответствующих методов оценки; 5) согласование полученных результатов; 6) составление отчета.

ПРЯМАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ ДОХОДА [укр.: пряма капіталізація доходу; болг.: пряка капитализация на доход] — метод оценки рыночной стоимости доходной недвижимости, основанный на предложении, что

рыночная стоимость равна существующей в настоящее время ценности будущих прав получить доход, остающийся за вычетом операционных расходов, по оценке типичного инвестора. Рыночная стоимость рассматриваемой недвижимости напрямую зависит от чистого годового дохода, получаемого от ее функционирования. Перевод ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость называется капитализацией.

ПРЯМАЯ ОБЩАЯ КАПИТАЛИЗАЦИЯ [укр.: пряма загальна капіталізація; болг.: пряка обща капитализация] — метод капитализации дохода, в основу которого положено деление чистого операционного дохода на коэффициент, полученный в результате анализа сопоставимых объектов и сравнения доходов от этих объектов с ценами их продажи.

ПРЯМОЕ ИНВЕСТИРОВАНИЕ [укр.: пряме інвестування; болг.: пряко инвестиране] — инвестирование иностранными предпринимателями производства какого-либо продукта и обеспечение тем самым участия в управлении этим производством.

ПРЯМЫЕ ЗАТРАТЫ [укр.: прямі витрати; болг.: преки разходи] — затраты, непосредственно связанные с физическим осуществлением проекта, например, затраты на сталь, кирпич, пиломатериалы и труд.

ПУБЛИЧНЫЕ ЗАПИСИ [укр.: публічні записи; болг.: публични записи] — общественно поддерживаемая система документов, свидетельствующих наличие зарегистрированных вещных интересов в недвижимости и служащая основой для защиты этих интересов.

Р

РАБОТЫ ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ [укр.: роботи геодезичні; болг.: работи геодезически] — измерения и построения, обеспечивающие соответствие геометрических параметров объекта строительства проекту; включает создание геодезической разбивочной основы, производство разбивочных работ в процессе строительства, геодезический контроль геометрической точности выполнения строительно-монтажных работ и геодезические наблюдения за деформациями строящихся зданий и сооружений.

РАБОТЫ СКРЫТЫЕ [укр.: роботи приховані; болг.: работи скрити] — отдельные виды работ (устройство фундаментов, гидроизоляции, установка арматуры и закладных изделий в железобетонных

конструкциях и т.п.), недоступные для визуальной оценки приемочными комиссиями при сдаче зданий и сооружений в эксплуатацию, которые предъявляются строительной организацией к осмотру и приемке до их закрытия в ходе последующих работ.

РАБОТЫ СПЕЦИАЛЬНЫЕ [укр.: роботи спеціальні; болг.: работи специални] — работы, включающие изоляцию, укрепление фунтов, монтаж технологического оборудования, трубопроводов, средств контроля и автоматики, электромонтажные работы и др.

РАЙОНИРОВАНИЕ (зонирование) [укр.: районування (зонування) ; болг.: райониране (зониране)] — акт государственных органов власти, определяющий способ использования земельного участка.

РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ [укр.: дозволене використання; болг.: разрешено ползване] — исчерпывающий перечень целей, для которых может использоваться земельный участок или иной объект недвижимости, всех обременяющих его реальных повинностей, сервитутов и иных ограничений использования, разработанный на основе схем зонирования территории и отдельных объектов недвижимости.

РАМКОВЫЙ ДОГОВОР [укр.: рамковий договір; болг.: рамков договор] — договор, содержащий лишь основные согласованные условия, которые не считаются окончательными и подлежат последующему уточнению в ходе выполнения соответствующих работ, поскольку точно определить их объём и стоимость во время заключения сделки затруднительно.

РАМОЧНОЕ СОГЛАШЕНИЕ [укр.: рамкова угода; болг.: рамъчно съглашение] — то же, что рамковый договор.

РАСПИСКА [укр.: розписка; болг.: разписка] — документ с подписью лица, которое выдало его, относительно определенных обязательств . Может быть доказательством заключения отдельных договоров.

РАСЧЕТ СМЕТНЫЙ [укр.: розрахунок кошторисний; болг.: разчет сметков (разчет за сметка)] — сметный документ, определяющий стоимость зданий и сооружений, строительство которых осуществляется по индивидуальным проектам, а также стоимость отдельных видов работ при отсутствии прейскурантов, укрупненных сметных норм и рабочих чертежей.

РЕАЛИЗАЦИЯ АРЕСТОВАННОГО ИМУЩЕСТВА [укр.: реалізація арештованого майна; болг.: реализация на арестуван имот] — продажа арестованного имущества. Торги организуются и проводятся специализированными организациями, имеющими право совершать операции с недвижимостью, с которыми заключен соответствующий договор.

РЕВЕРСИЯ [укр.: реверсія; болг.: реверсия] — возврат имущества первоначальному владельцу.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: регіональний ринок нерухомості; болг.: регионален пазар на недвижимост] — рынок недвижимости, сфера функционирования которого ограничена преимущественно рамками одного региона.

РЕГИСТР (РЕЕСТР) [укр.: реєстр; болг.: регистър] — список, реестр, учетная книга, указатель.

РЕГИСТР (РЕЕСТР) АРЕНДЫ [укр.: реєстр оренди; болг.: регистър на аренда] — один из возможных регистров кадастровой системы, в котором ведется учет прав и отношений арендаторов и арендодателей.

РЕГИСТР (РЕЕСТР) НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: реєстр нерухомості; болг.: регистър на недвижимост] — составная часть многоцелевого кадастра, система регистрации и учета участков недвижимости на крупномасштабных картах и в документах.

РЕГИСТР (РЕЕСТР) ПОЗЕМЕЛЬНЫЙ [укр.: реєстр поземельний; болг.: поземлен регистър] — составная часть многоцелевого кадастра, территориальная система учета правовых отношений по поводу недвижимости и юридической регистрации прав собственности при их возникновении, передаче или прекращении.

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ ОКРУГ [укр.: реєстраційний округ; болг.: регистрационен окръг] — территория, на которой действует учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Р.о. создаются в границах, как правило, совпадающих с границами административно-территориальных единиц.

РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: реєстрація нерухомості; болг.: регистрация на недвижимост] — совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки, с оформлением соответствующих документов. Процедуры регистрации необходимы при образовании недвижимости, изменениях ее состава, ликвидации, передаче прав собственности. Регистрация актов о сделках и закладных дает конструктивное свидетельство интересов всех заинтересованных сторон и признается как свидетельство, доказывающее наличие прав. По общему правилу регистрационные акты дают юридический приоритет интересам в соответствии с последовательностью их регистрации; непреложным является принцип «первый по времени — первый по записи».

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО [укр.: реєстрація прав власності на нерухоме майно; болг.: регистрация (вписване) на права на собственост върху недвижими имот] — закрепление прав собственности на недвижимое имущество путем внесения достоверной информации о субъекте и объекте собственности из правоустанавливающего документа в государственный реестр.

РЕЕСТР «ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ-ЗАЛОГОДАТЕЛЬ» [укр.: реєстр «заставоутримувач-заставадавець»; болг.: регистър “залогодържател-залогодател”] — составная часть системы публичных записей в США, обеспечивающая почти во всех штатах США конструктивное свидетельство о совершении залоговой сделки. Свидетельство делается посредством записи в реестре «залогодержатель-залогодатель». Этот список действует аналогично реестру «передающий - получающий». Т.е. в список можно войти как по имени залогодержателя-кредитора, так и по имени залогодателя-заемщика. Когда залоговое право удовлетворяется, этот факт также записывается в реестр. В некоторых штатах США закладные подшиваются и записываются в тот же список «передающий - получающий», в котором записываются акты о сделках.

РЕЕСТР «ПЕРЕДАЮЩИЙ-ПОЛУЧАЮЩИЙ» [укр.: реєстр «передавач-отримувач»; болг.: регистър «прехвърлител-получател»] — составная часть системы публичных записей в США; обеспечивает во всех штатах конструктивное свидетельство о передаче титула. В США для документального свидетельства (регистрации) титулов используются две системы. Первая — это ведение реестра (списка) типа «передающий -

получающий»; вторая — ведение реестра участков и кварталов. В Р.п.-п. акты о сделках записываются в соответствии с последним именем предыдущего владельца (передающего) и нового владельца (получателя). Так, если известно имя любого из них, можно начать поиск титула и проследить цепочку титулов. В прослеживании цепочки титулов передающий считается получателем в предыдущей сделке. При помещении в список получателей имя передающего становится сразу известным.

РЕЕСТР ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ [укр.: реєстр приватної власності; болг.: регистър за частна собственост] — составная часть реестра собственности, представляющая собой банк данных о собственниках (физических и юридических лицах) и об объектах частной собственности — предприятиях, зданиях, сооружениях, строениях, нежилых помещениях — на определенной территории.

РЕЖИМЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ [укр.: режими функціонування інженерних систем житлових будівель; болг.: режими на функциониране на инженерни системи на жилищни сгради] — совокупность установленных нормативами технологических параметров работы оборудования и потребительских качеств поставляемых жилищно-коммунальных услуг.

РЕЗЕРВНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО [укр.: резервне зобов'язання; болг.: резервно задължение] — соглашение между кредитором и застройщиком, согласно которому кредитор готов за вознаграждение предоставить кредит на определенную сумму и на конкретный период времени.

РЕЗИДЕНТ [укр.: резидент; болг.: резидент] — юридическое или физическое лицо, которое имеет постоянное место пребывания в данной стране.

РЕИНВЕСТИЦИЯ [укр.: реінвестиція; болг.: реинвестиция] — повторное, дополнительное вложение средств, полученных в форме доходов от инвестиционных операций.

РЕЙТИНГ [укр.: рейтинг; болг.: рейтинг] — оценка чего-либо, отнесение чего-л. к какому-л. разряду, категории, а также уровень известности, популярности.

РЕКЛАМА [укр.: реклама; болг.: реклама] — широкое распространение

информации о фирме и её продукции с целью увеличения сбыта и завоевания деловой репутации, а также аудиовизуальные материалы (объявление, плакат, теле- или радиопередача и т. п.), которые содержат такую информацию.

РЕКЛАМАЦИИ [укр.: рекламації; болг.: рекламации] — заявление покупателя, заказчика, выражающее протест продавцу, поставщику по поводу нарушений условий договора (в отношении количества, качества товара или услуг, условий оплаты), и содержащее в связи с этим требование возмещения убытков, снижения цены, устранения недостатков.

РЕКЛАМНОЕ АГЕНТСТВО [укр.: рекламна агенція; болг.: рекламна агенция] — агентство, которое разрабатывает, готовит и размещает рекламу для заказчиков, стремящихся найти покупателей для своих товаров и услуг.

РЕКОНСТРУКЦИЯ [укр.: реконструкція; болг.: реконструкция] — совокупность работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей объекта недвижимости, при которых может осуществляться: изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек к зданиям, а при наличии необходимых оснований — их частичная разборка; повышение уровня технического оборудования зданий, включая наружные сети (кроме магистральных); замена изношенных и морально устаревших конструкций и инженерного оборудования современными, улучшающими эксплуатационные качества зданий и объектов; мероприятия, улучшающие архитектурную выразительность зданий, а также благоустройство прилегающих к зданиям территорий.

РЕКРЕДИТИВ [укр.: рекредитив; болг.: рекредитив] — письмо или телеграмма, которая уничтожает силу выданного письма, открывающему кредит.

РЕМАРКЕТИНГ [укр.: ремаркетинг; болг.: ремакетинг] — тип маркетинга, соответствующий ситуации снижения запроса на товар.

РЕМОНТ ДОМА [укр.: ремонт будинку; болг.: ремонт на къща] — комплекс строительных работ, направленных на поддержку, восстановление, улучшение эксплуатационных показателей элементов дома. Ремонт может быть текущим и капитальным.

РЕНТА [укр.: рента; болг.: рента] — регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ [укр.: рентабельність; болг.: рентабилност] — показатель экономической эффективности производства, который характеризует уровень отдачи и степень использования средств в процессе производства и реализации продукции (выполнения работ, оказания услуг).

РЕСТАВРАЦИЯ [укр.: реставрація; болг.: реставрация] — восстановление в первоначальном виде.

РЕСТИТУЦИЯ [укр.: реституція; болг.: реституция] — восстановление состояния имущества, которое существовало на момент совершения действия, нанесших ущерб, т.е. это возвращение или восстановления материальных ценностей в натуре.

РЕФЕРАТ ТИТУЛА [укр.: реферат титулу; болг.: реферат на титул] — основа титула в актовых регистрационных системах. Краткая история собственников данной недвижимости, основанная на документах публичных записей, касающихся данной недвижимой собственности (сделок, договоров о передаче прав, завещаний и др.), а также юридически удостоверенных документов, касающихся косвенных прав в данной недвижимости: закладных, сервитутов, обременении и т.д.

РИСК ИНВЕСТИЦИЙ [укр.: ризик інвестицій; болг.: риск на инвестиции] — непостоянство и неопределенность, связанные с инвестициями; риск — это вероятность того, что доходы, которые будут получены от инвестиций, окажутся больше или меньше первоначально прогнозируемых.

РИСК ПОКУПАТЕЛЬНОЙ СПОСОБНОСТИ [укр.: ризик купівельної спроможності; болг.: риск на покупателна способност] — возможность того, что сумма денежных средств, которые будут получены от инвестиций, и выручки от перепродажи актива будет иметь меньшую покупательную способность из-за инфляции.

РИСКОВАЯ СТАВКА [укр.: ризикова ставка; болг.: рискова ставка] — ставка дохода на инвестиции, необходимая для привлечения капитала;

ставка чистого дохода, считающаяся соответствующей уровню риска.

РИСК РЫНОЧНОЙ РЕНТЫ [укр.: ризик ринкової ренти; болг.: риск на пазарна рента] — вероятность изменения рыночных ставок арендной платы, что повлияет на стоимость собственности, арендная ставка по которой фиксирована.

РИЭЛТОР [укр.: ріелтор; болг.: риелтор] — предприниматель - зарегистрированное в установленном законодательством порядке физическое лицо - субъект предпринимательской деятельности, которое получило статус риэлтора и получило Сертификат субъекта риэлторской деятельности.

РИЭЛТОРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ [укр.: ріелторська діяльність; болг.: риелторска дейност] — осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них. Услуги по оценке недвижимости не являются Р.д.

РИЭЛТОРСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА [укр.: ріелторська експертиза; болг.: риелторска експертиза] — услуга, которая предоставляется субъектами риэлторской деятельности потребителям риэлторских услуг и состоит в исследовании состояния правоустанавливающих, технических и других документов относительно недвижимого имущества, определение их полноты и соответствия требованиям действующего законодательства.

РОЗЫСК ТИТУЛА [укр.: розшук титулу; болг.: търсене на титул] — юридическая процедура официального подтверждения титула.

РОКОКО [укр.: рококо; болг.: рококо] — архитектурный и декоративный стиль, возник в XVIII в. во Франции; отличается изысканной сложностью форм и причудливым орнаментом.

РОСТОВЩИЧЕСТВО [укр.: лихварство; болг.: лихварство] — взимание за пользование деньгами суммы, превышающей узаконенную ставку процента.

РОТАЦИЯ [укр.: ротація; болг.: ротация] — замена.

РЫНОК [укр.: ринок; болг.: пазар] — экономическая функция сведения вместе покупателей и продавцов через механизм формирования цен.

РЫНОК [укр.: ринок; болг.: пазар] — 1. Система экономических отношений, которые складываются в процессе производства, обращения и распределения товаров, движения денежных средств и характеризуются свободой субъектов в выборе покупателей и продавцов, определении цен, формировании и использовании ресурсов.

2. Сфера товарного обращения, совокупность актов купли-продажи.

3. Место розничной торговли товарами, а также предприятие, которое организует розничную торговлю на этом месте.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: ринок нерухомості; болг.: пазар за/на недвижимост] — 1. Абстракция фактического потока сделок с недвижимостью, с интересами и правами в недвижимости, а также потока информации, касающейся таких сделок. В теоретическом анализе свободного рынка при оценке равновесной рыночной стоимости предполагается, что: а) покупатели и продавцы недвижимости ведут себя рациональным образом, но не обладают абсолютным знанием. Это реалистическое предположение, потому что все участники рынка собирают информацию об условиях перед тем как действовать; б) покупатели и продавцы действуют в условиях конкуренции рациональным образом в своих собственных интересах для того, чтобы максимизировать свой доход или наилучшим образом удовлетворить потребности; в) покупатели и продавцы действуют независимо друг от друга, т.е. они действуют без сговора, мошенничества или искажений; г) покупатели и продавцы имеют нормальные (типичные) побуждения, т.е. они действуют не испытывая незаконного давления. Это означает, что недвижимость, выставленная на рынок, обращается или продается за разумный период времени. Оплата сделки производится теми способами, которые соответствуют стандартам рынка, т.е. покупатель использует типичные финансовые условия, принятые на местном рынке.

2. Определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

3. Совокупность сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению и финансированию работ в области недвижимости.

РЫНОК ПОКУПАТЕЛЯ [укр.: ринок покупця; болг.: пазар на купувач] — рынок, на котором покупатели могут добиться очень выгодных условий и цен. Обычно это обусловлено общей экономической ситуацией или избытком предложений определенного варианта землепользования в соответствующем регионе.

РЫНОК ПРОДАВЦА [укр.: ринок продавця; болг.: пазар на продавач] — рынок недвижимости, на котором потребности покупателей приобретать недвижимость по предложенным ценам превышают возможности продавцов по насыщению рынка.

РЫНОК ЧИСТОЙ КОНКУРЕНЦИИ [укр.: ринок чистої конкуренції; болг.: пазар на чиста конкуренция] — рынок однородной недвижимости, на котором ни один отдельный покупатель или продавец не оказывает большого влияния на уровень текущих цен.

РЫНОЧНАЯ РЕНТА [укр.: ринкова рента; болг.: пазарна рента] — рентный доход, который можно ожидать от собственности, с учетом нынешнего состояния рынка.

РЫНОЧНАЯ ЦЕНА [укр.: ринкова ціна; болг.: пазарна цена] — договорная цена, реализованная в результате переговоров между покупателем и продавцом, которые обязательно хорошо информированы, свободны от давления или действовали независимо. Р.ц.— это совершившийся факт.

РЫНОЧНЫЙ РИСК [укр.: ринковий ризик; болг.: пазарен риск] — вероятность несоответствия ожидания величины чистого дохода от основной деятельности из-за изменившейся экономической ситуации на рынке.

РЫНОЧНЫЙ ТИТУЛ [укр.: ринковий титул; болг.: пазарен титул] — доброкачественный титул. Факт доброкачественности устанавливается специалистом; этим устанавливается возможность его законной и беспрепятственной передачи другому лицу в сделках купли-продажи, залога и других рыночных операций. Понятие, характерное для государств с системой страхования титула.

С

САДОВЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК [укр.: садова земельна ділянка; болг.: градинарски участък земя (поземлен участък)] — земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений).

САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА [укр.: самовільна будівля; болг.: самоволен строеж (строеж, извършен без разрешение)] — жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил.

САМОВОЛЬНОЕ ЗАНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ [укр.: самовільне захоплення земельних ділянок; болг.: самоволно овладяване на поземлени участъци] — использование земельного участка физическим или юридическим лицом до установления границ земельного участка в натуре (на местности) и получения в установленном порядке документов, удостоверяющих право собственности, владения, пользования или аренды.

САМОРТИЗИРОВАННАЯ ИПОТЕКА [укр.: амортизована іпотека; болг.: амортизирана ипотека] — финансовый долг, выплачиваемый за определенный срок сериями периодических взносов. Кредит может быть полностью погашен, при этом вся основная сумма выплачена в течение срока кредита; он может быть погашен частично — в этом случае в конце срока должен быть произведен «шаровой» платеж для полного погашения долга.

САМОФИНАНСИРОВАНИЕ [укр.: самофінансування; болг.: самофинансиране] — финансирование предприятий и организаций за счёт их собственных средств.

САНАЦИЯ [укр.: санація; болг.: санация; болг.: санация] — система мер, предпринимаемых для предотвращения банкротства предприятия или повышения его конкурентоспособности.

САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА [укр.: санітарно-захисна зона; болг.:

санитарно-защитна зона] — зона, которая отделяет промышленное предприятие от жилой застройки.

САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ФОНДА [укр.: санітарне утримання житлового фонду; болг.: санитарно поддържане на жилищен фонд] — комплекс мероприятий по обеспечению нормативных требований к санитарному состоянию жилых зданий и прилегающих территорий. Жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарным правилам в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

САНИТАРНЫЙ УЗЕЛ [укр.: санітарний вузол; болг.: санитарен възел] — одно или несколько помещений здания, в которых размещенные санитарные устройства для личной гигиены человека.

СБАЛАНСИРОВАННОСТЬ [укр.: сбалансованість; болг.: сбалансираност] — уравновешенность, сведение расходов к доходам, равенство активов и пассивов, дебета и кредита счета; максимальная стоимость достигается тогда, когда факторы производства экономически сбалансированы. Стоимость недвижимости непосредственно зависит от сбалансированности четырех элементов: 1) земля (рента); 2) труда (заработная плата); 3) капитал (инвестиции в строительство и оборудование); 4) координация (менеджмент или предпринимательский вклад).

СБЕРЕЖЕНИЯ [укр.: заощадження; болг.: спестявания] — не используемая на текущее потребление часть доходов физического или юридического лица, государства.

СБОР [укр.: збір; болг.: такса] — денежная сумма, предусмотренная законодательством данной страны и взимаемая государством или местными органами власти с юридических и физических лиц за выполнение определённых функций.

СБЫТ [укр.: збут; болг.: пласмент] — продажа чего-либо потребителю.

СВЕРХДОСТАТОЧНОСТЬ [укр.: наддостатність; болг.: свръхдостатъчност] — наличие ненужных или нежелаемых улучшений на участке земли.

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПРИОБРЕТЕНИИ ИМУЩЕСТВА НА ПУБЛИЧНЫХ ТОРГАХ [укр.: свідоцтво про придбання майна на публічних торгах; болг.: свидетелство за придобиване на имот от публични търгове] — документ, который удостоверяет факт приобретения имущества на проведенных судом публичных торгах, для возмещения материального ущерба, причиненного собственниками имущества.

СВОЙСТВО ОБЪЕКТА (НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: властивість об'єкта нерухомості; болг.: свойство на обект (на недвижимост)] — объективная особенность объекта недвижимости, которая может проявляться при его формировании и использовании.

СДЕЛКА [укр.: угода (правочин); болг.: сделка] — действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Примечание. Указанные действия могут быть как предусмотренные законом, так и те, которые законом не предусмотрены, но не противоречат ему.

«СДЕЛКА НА РАССТОЯНИИ ВЫТЯНУТОЙ РУКИ» [укр.: «угода на відстані простягнутої руки»; болг.: «сделка на разстояние на изправена ръка»] — соглашение, достигнутое путем переговоров между двумя или несколькими независимыми сторонами, действующими со знанием дела, не находящимися в стесненных обстоятельствах и способными работать на местном рынке.

СДЕЛКА НИЧТОЖНАЯ [укр.: угода нікчемна; болг.: сделка нищожна] — сделка, совершенная с целью, заведомо противной основам правопорядка или нравственности.

СДЕЛКА ОДНОСТОРОННЯЯ [укр.: угода однобічна; болг.: сделка едностранна] — сделка, для совершения которой в соответствии с законом, иными правовыми актами или соглашениям сторон необходимо и достаточно выражение воли одной стороны (завещание, дарение).

СДЕЛКА «ОФФСЕТ» [укр.: угода «офсет»; болг.: сделка «офсет»] — сделка, которая предполагает как обмен товарами и услугами, так и предоставление возможности вкладывать капитал в обмен на различного рода услуги и льготы.

СДЕЛКА С ПОРОКАМИ ВОЛИ [укр.: угода з пороками волі; болг.: сделка с пороци във воля] — сделка, при которой одна из сторон, в силу различных обстоятельств, не может осуществить свободное волеизъявление при совершении сделки.

СЕБЕСТОИМОСТЬ [укр.: собівартість; болг.: себестойност] — денежное выражение затрат предприятия на производство и реализацию продукции (работ, услуг).

СЕГМЕНТ РЫНКА [укр.: сегмент ринку; болг.: сегмент на пазар] — совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов; часть рынка, характеризующаяся однородной по своему экономическому поведению группой покупателей.

СЕЗОННАЯ СКИДКА [укр.: сезонна знижка; болг.: сезонно намаление] — скидка, которая предоставляется потребителям, совершающим внесезонные покупки.

СЕЗОННЫЙ КРЕДИТ [укр.: сезонний кредит; болг.: сезонен кредит] — кредит на покрытие потребностей, вызванных сезонными причинами

СЕКВЕСТР [укр.: секвестр; болг.: секвестър] — запрещение, налагаемое органами государственной власти, на распоряжение и пользование каким-либо имуществом.

СЕЛИТЕБНАЯ ТЕРРИТОРИЯ [укр.: селітебна територія; болг.: територия за заселване] — часть территории города, предназначенная для строительства жилых домов, общественных зданий, размещения садов, парков, бульваров и т.п.

СЕРВИС [укр.: сервіс; болг.: сервиз] — организованное обслуживание в сфере быта.

СЕРВИТУТ [укр.: сервітут; болг.: сервитут] — право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления С. Как вещное право на здание, сооружение, помещение С. может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен С,

последний выступает в качестве обременения.

СЕРТИФИКАТ [укр.: сертифікат; болг.: сертификат] — удостоверение, свидетельство на право пользования, владения чем-либо или совершение каких-либо операций.

СЕРТИФИКАЦИЯ [укр.: сертифікація; болг.: сертификация] — документальное подтверждение соответствия продукции или услуг определённым требованиям, конкретным стандартам или техническим условиям.

СЕТИ ИНЖЕНЕРНЫЕ [укр.: мережі інженерні; болг.: мрежи инженерни] — трубопроводы и кабели различного назначения (водопровод, канализация, отопление, связь и др.), прокладываемые на территориях населенных пунктов и промышленных предприятий, а также в зданиях.

СЕТЬ ВОДОПРОВОДНАЯ [укр.: мережа водопровідна; болг.: мрежа водопроводна] — совокупность трубопроводов и устройств для подачи воды к местам потребления.

СЕТЬ КАНАЛИЗАЦИОННАЯ [укр.: мережа каналізаційна; болг.: мрежа канализационна] — совокупность трубопроводов, коллекторов, каналов и лотков для приема и отведения сточных вод к месту расположения очистных сооружений.

СЕТЬ КОНТАКТНАЯ [укр.: мережа контактна; болг.: мрежа контактна] — совокупность линейных токоведущих, изолирующих, поддерживающих и опорных элементов, предназначенных для подведения электроэнергии к токоприемникам электрифицированного транспорта (электровоза, моторного вагона, трамвая, троллейбуса).

СЕТЬ ТЕПЛОВАЯ [укр.: мережа теплова; болг.: топлумрежа] — совокупность трубопроводов (теплопроводов), по которым перемещается теплоноситель (горячая вода или пар) от источника теплоснабжения к потребителям.

СЕТЬ ТЯГОВАЯ [укр.: мережа тягова; болг.: мрежа тягова] — часть системы электроснабжения (питающая, контактная и рельсовая цепи), служащая для передачи электроэнергии от шин тяговых подстанций к токоприемникам подвижного состава электрифицированного транспорта.

СЕТЬ ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ [укр.: мережа електрична; болг.: мрежа електрическа] — совокупность электрических линий, подстанций, распределительных и переключательных пунктов, связывающих электростанции с потребителями.

СИЛЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА [укр.: сили, що впливають на вартість нерухомого майна; болг.: сили, влияещи на стойност на недвижим имот] — характеристика факторов, воздействующих на стоимость объектов недвижимости; стоимость всей недвижимости, включая стоимость жилой недвижимости, создается, сохраняется, изменяется или уничтожается, благодаря взаимодействию четырех мощных сил, определяющих поведение человека: 1) социальные идеалы и стандарты; 2) экономическая деятельность и ее тенденции; 3) правительственное регулирование и действия; 4) физические или природные силы.

СИНХРОМАРКЕТИНГ [укр.: сінхромаркетинг; болг.: синхромаркетинг] — маркетинг, который применяется в ситуации, когда структура спроса характеризуется сезонными или другими колебаниями, не совпадающими по времени со структурой предложения товаров или услуг.

СИСТЕМА ТОРРЕНСА [укр.: система Торенса; болг.: система на Торенс] — разновидность системы юридического кадастра; метод регистрации титула, в котором чистота (доброкачественность) титула устанавливается правительственным агентством, которое затем регистрирует титул и вещает собственнику удостоверение титула как юридическое основание его прав. Система предложена Робертом Торренсом и внедрена с конца XIX в. в Австралии, Новой Зеландии, в провинции Британская Колумбия (Канада). Первоначальная регистрация титула в этой системе производится в произвольный момент на основе юридического анализа, результат которого считается окончательным, т.е. с этого момента титул считается «чистым», полностью доброкачественным, в чем собственник и удостоверяется. Далее, для поддержания эффективности этой системы необходимо в ней регистрировать все без исключения сделки, интересы и операции с недвижимостью. Таким образом, статус титула в любой момент может быть надежно установлен исследованием документов ведущейся регистрационной системы.

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ БАЗОЙ ДАННЫХ [укр.: система керування

базою даних; болг.: система на управление на база данни] — программная система, обеспечивающая хранение, пополнение, обработку и выдачу информации из некоторой совокупности данных об одной предметной области, организованной в виде файловой системы.

СИТУС [укр.: сітус; болг.: ситус (situs)] — термин, характеризующий экономическое местоположение недвижимости.

СКИДКА [укр.: знижка; болг.: намаление] — сумма, на которую понижена цена товара.

СКОЛЬЗЯЩАЯ ЦЕНА [укр.: змінна ціна; болг.: непостоянна цена] — цена, которая устанавливается на изделия с длительным сроком изготовления с таким расчётом, чтобы можно было учитывать изменения в издержках производства за этот период.

СЛОЖЕНИЕ [укр.: складання; болг.: слагане (съединение)] — процесс соединения двух или более участников земли в одно владение.

СЛОЖНЫЙ ПРОЦЕНТ И ДИСКОНТИРОВАНИЕ [укр.: складний процес і дисконтування; болг.: сложен процент и дисконтиране] — расчетные инструменты, которые могут быть применены для оценки прогнозируемых доходов от инвестиций. Перед их использованием следует внимательно определить: 1) суммы денежных средств, о которых может идти речь; 2) время, когда эти суммы должны быть выплачены или получены; 3) осознанные риски, связанные с инвестициями; 4) соответствующую ставку дохода (ставку процента или дисконта) с учетом рыночных условий и оцененного риска.

СЛУЖБА ЗАКАЗЧИКА (управляющая компания) [укр.: служба замовника (керуюча компанія); болг.: служба на клиент (управляваща компания)] — организация жилищно-коммунальной сферы. Ее основные функции: заключение на конкурсной основе договоров на жилищно-коммунальное обслуживание с организациями различных форм собственности; контроль за качеством работ и услуг; предъявление санкций организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание, за невыполнение договорных обязательств; обеспечение оплаты жилищно-коммунальных услуг; рассмотрение предложений, заявлений и жалоб потребителей по качеству жилищно-коммунального обслуживания; участие в отборе объектов жилищно-коммунального хозяйства для капитального ремонта и реконструкции, а также в приемке работ по

их завершению; заключение договора найма в качестве наймодателя.

СЛУЖЕБНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ [укр.: службові житлові приміщення; болг.: ведомствени жилищни помещения] — помещения, предназначенные для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включается в число служебных решением исполнительных органов местной власти. Под С.ж.п. выделяются, как правило, отдельные квартиры.

СМЕТА СТРОИТЕЛЬСТВА (РЕМОНТА, РЕКОНСТРУКЦИИ) ДОМА [укр.: кошторис будівництва (ремонт, реконструкції) будинку; болг.: сметка за разходите на строителство (ремонт, реконструкция) на сграда] — документ, который определяет стоимость строительства (ремонта, реконструкции) дома на основании проекта.

СМЕТА [укр.: кошторис; болг.: сметка (бюджет)] — 1. Документированный план поступления и расходования денежных средств для финансирования расходов предприятий, учреждений и организаций. На производственных предприятиях составляются С. затрат на производство, которые группируются по назначению и по отдельным элементам, и С. на строительство, определяющая сметную стоимость строительства.

2. В бюджетном праве это финансово-плановый акт, определяющий объем, целевое направление и поквартальное распределение ассигнований, предусмотренных на содержание учреждений и организаций. С. является планом финансирования и расходования бюджетных средств.

СМЕТА ЗАТРАТ [укр.: кошторис витрат; болг.: сметка за разходи] — полный свод затрат предприятия за определённый период (год, квартал) на весь объём производства и реализации продукции (работ, услуг).

СМЕТНАЯ СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА (РЕКОНСТРУКЦИИ, РЕМОНТА) ЗДАНИЯ [укр.: кошторисна вартість будівництва (реконструкції, ремонту) будівлі; болг.: стойност според сметка на строителство (реконструкция, ремонт) на сграда] — стоимость строительства (реконструкции, ремонта) здания, которое определено сметой согласно проекту.

СНОС ЖИЛОГО ДОМА [укр.: знос житлового будинку; болг.: събаряне

на жилищен блок] — снос находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд.)

СОБСТВЕННАЯ ДОЛЯ В НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: власна частка в нерухомості; болг.: собствен дял в недвижимост] — стоимость находящейся в распоряжении недвижимости за вычетом всех обязательств и обременении недвижимости и за вычетом расходов по сделке; вещный интерес собственника в недвижимости.

СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: власність; болг.: собственост] — 1. Принадлежность кому-нибудь недвижимого имущества с правом владения, пользование и распоряжение им. Согласно Конституции Украины недвижимое имущество может находиться в государственной, коммунальной, частной собственности и собственности юридических лиц.

2. То же, что имущество.

СОБСТВЕННИК [укр.: власник; болг.: собственник] — физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.

СОБСТВЕННИК НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: власник нерухомості; болг.: собственник на недвижимост] — физическое или юридическое лицо, которое владеет, пользуется и распоряжается недвижимостью в пределах, установленных законом.

СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: спільна власність; болг.: съвместна собственост] — 1. Коллективная собственность, при которой владельцами имущества являются одновременно несколько субъектов без определения долей каждого из них.

2. Имущество, право собственности, на которое принадлежит одновременно нескольким субъектам без определения долей каждого из них.

СОВОКУПНАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: сукупна вартість; болг.: съвокупна стойност] — суммарная стоимости двух и более участков недвижимости при их объединении (слиянии) в один объект недвижимости. С.с., как правило, больше, чем сумма стоимостей объединяемых участков.

СОГЛАСОВАНИЕ [укр.: узгодження; болг.: съгласуване] — 1. Процесс, в ходе которого для достижения окончательной оценки стоимости выносятся определенные логические суждения. Оценщик предварительно просматривает все факты и проверяет точность вычислений. Все допущения проверяются на разумность и надежность.

2. Процесс корректировки, при котором в характеристики сопоставимых объектов вносятся поправки с учетом особенностей оцениваемого объекта.

СОГЛАШЕНИЕ [укр.: погодження; болг.: съглашение] — 1. Договоренность сторон об условиях сделки.

2. Договор, который устанавливает какие-либо условия, взаимоотношения, права и обязанности сторон.

СОГЛАШЕНИЕ ОБ АРЕНДЕ С ВЫКУПОМ [укр.: угода про оренду з викупом; болг.: съглашение за аренда с изкупуване] — соглашение, согласно которому часть рентных платежей засчитывается в счет выкупной цены; при выплате заранее согласованной суммы происходит передача титула собственности.

СОГЛАШЕНИЕ С ОТЛОЖЕННЫМ УСЛОВИЕМ [укр.: угода з відстроченою умовою; болг.: съглашение с отложено условие] — соглашение, при подписании которого стороны ставят возникновение полных прав и обязанностей в зависимость от обстоятельств, которые могут сложиться.

СОДЕРЖАНИЕ КОНТРАКТА НА ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: зміст контракту на продаж нерухомості; болг.: съдържание на контракт за продажба на недвижимост] — перечень разделов и основная суть соглашения между продавцом и покупателем относительно продажи объекта недвижимости, где оговорены права и обязанности участников сделки. Разделы контракта: 1) идентификация покупателя и его положения или обязательства; 2) правовое описание продаваемого имущества; 3) идентификация продавца и вида документов, подтверждающих права собственности, которые продавец согласен представить, включая условия или положения, касающиеся других лиц, к которым передаваемые документы будут иметь отношение; 4) объявление покупной цены и того, как покупатель собирается платить, включая положение о предварительной оплате (авансе) и условия финансирования залога, который покупатель желает приобрести; 5) положение о закрытии контракта и о порядке входа во владение

имуществом покупателем; 6) положение о подтверждении прав собственности; 7) положения о распределении налогов, страховых выплат, оплате пошлины и т.д.; 8) положение на случай разрушения имущества или нанесения ему ущерба; 9) положение, регулирующее действия сторон в случае нарушения одной из них принятых ранее обязательств; 10) положения на случай возникновения непредвиденных обстоятельств; 11) другие положения; 12) дата и подписи сторон.

СОДЕРЖАНИЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ [укр.: утримання місць загального користування; болг.: отглеждане (поддържане) на територии за обществено ползване] — условия аренды коммерческого помещения, требующее от арендатора оплаты части расходов на содержание мест общего пользования.

СОДЕРЖАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: утримання нерухомості; болг.: поддържане на недвижимост] — деятельность по обслуживанию, ремонту и управлению недвижимостью

СООРУЖЕНИЕ [укр.: споруда; болг.: съоръжение] — инженерно-строительный объект для обеспечения технических функций, необходимых для производства или проживания (колодцы, трубопроводы, водоподъемники, заборы, эстакады, дороги, линии электропередач и т.д.).

СООТВЕТСТВИЕ [укр.: відповідність; болг.: съответствие (съответственост)] — то, в какой степени архитектурный стиль и уровень удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка.

СОХРАННОСТЬ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА [укр.: схоронність житлового фонду; болг.: запазеност на жилищен фонд] — результат действий жителей и обслуживающих организаций, обеспечивающих его функционирование в соответствии с действующими нормативами в течение установленного срока эксплуатации.

СОЦИАЛЬНАЯ НОРМА ПЛОЩАДИ ЖИЛЬЯ [укр.: соціальна норма площі житла; болг.: социална норма на площ на жилището] — размер площади жилья, приходящейся на одного человека, в пределах которой осуществляется предоставление компенсаций (субсидий) по оплате жилья и коммунальных услуг.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ СТАВКА [укр.: середньозважена ставка; болг.: средно претеглена ставка] — общий коэффициент капитализации; учитывает доли различных инвесторов в выкупном капитале и соответствующие им рискованные ставки дохода.

СПЕКУЛЯНТ [укр.: спекулянт; болг.: спекулант] — тип инвестора, который соглашается на значительно более высокий риск в обмен на возможность получения гораздо больших доходов.

СПЕКУЛЯТИВНАЯ, ИЛИ ПРЕДПОЛАГАЕМАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: спекулятивна, або передбачувана вартість; болг.: спекулативна, или предполагаема стойност] — стоимость собственности, которая, как ожидается, может быть получена при условии достижения определенных целей или реализации прогнозов.

СПЕКУЛЯЦИЯ [укр.: спекуляція; болг.: спекулация] — деятельность юридического или физического лица по покупке и продаже различных ценностей с целью получения прибыли от разницы между покупной и продажной ценой.

СПЕКУЛЯЦИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ [укр.: спекуляція нерухомістю; болг.: спекулация с недвижимост] — приобретение недвижимости с целью последующей ее продажи по более высокой цене без улучшений, т.е. без производства каких-либо работ и капитальных вложений, повышающих цену недвижимости. Возможность С.н. возникает как результат неверной налоговой политики или неверной оценки недвижимости в процедуре налогообложения. Законодательство некоторых стран предусматривает экономические, а часто и юридические санкции против С.н.

СПИСОК ТИТУЛЬНЫЙ [укр.: перелік титульний; болг.: списък титулен] — перечень строящихся (реконструируемых, расширяемых) предприятий, зданий и сооружений или их частей, включаемых в планы капитальных вложений.

СПОНСОР [укр.: спонсор; болг.: спонсор] — физическое или юридическое лицо, которое безвозмездно или частично безвозмездно финансирует какое-либо мероприятие, какую-либо организацию.

СПРОС [укр.: попит; болг.: търсене] — базовое экономическое понятие; определяет количество товаров или услуг, которое будет куплено по

определенной цене.

СПРОС НА ОБЪЕКТЫ (НЕДВИЖИМОСТИ), УСЛУГИ [укр.: попит на об'єкти (нерухомості), послуги; болг.: търсене на обекти (на недвижимост), услуги] — потребность в объектах недвижимости [услугах], обеспеченная платежными средствами покупателей. Примечание. Наличие и количество денежных и других платежных средств у покупателя характеризует его платежеспособность, т.е. способность купить нужный ему объект [услугу] по рыночной цене.

СРЕДНЯЯ СТАВКА ДОХОДА [укр.: середня ставка доходу; болг.: средна ставка на доход] — техника, используемая для оценки ставки дохода. При расчете данной ставки суммарные инвестиции вычитаются из суммарных поступлений от инвестиций. Результат делится на число лет владения и затем на общую сумму инвестиций.

СРЕДСТВА [укр.: засоби; болг.: средства] — деньги, кредиты.

ССУДА [укр.: позика; болг.: заем (паричен заем)] — финансовая операция, которая состоит в том, что одна сторона (ссудодержатель) предоставляет деньги или имущество в долг другой стороне (ссудополучателю) на определённых условиях возврата, а также сами такие деньги или имущество.

ССУДА ДО ВОСТРЕБОВАНИЯ [укр.: позика до запитання; болг.: заем до поискване] — денежная ссуда, которую заёмщик должен вернуть по первому требованию кредитора.

ССУДА ПОД НЕДВИЖИМОСТЬ [укр.: позика під нерухомість; болг.: заем срещу недвижимост] — то же, что ипотечный кредит.

ССУДНЫЙ КАПИТАЛ [укр.: позичковий капітал; болг.: заемен капитал] — денежный капитал, который его собственник предоставляет в ссуду.

СТАВКА [укр.: ставка; болг.: ставка] — 1. Установленный размер заработной платы; оклад.
2. Норма взимания начислений с чего-либо.

СТАВКА ДОХОДА НА ИНВЕСТИЦИИ [укр.: ставка доходу на інвестиції; болг.: ставка на доход на инвестиции] — процентное

соотношение между чистым доходом и вложенным капиталом. Правильно определенная ставка дохода учитывает суммы и время получения ожидаемых чистых доходов.

СТАВКА ПРОЦЕНТА [укр.: ставка відсотку; болг.: ставка на процент] — ставка дохода на основную сумму. Ставка, используемая для приведения основных сумм к будущей стоимости либо для дисконтирования ожидаемых будущих сумм к текущей стоимости. С.п. не учитывает возврат капитала. Ее следует разделять на эффективную и номинальную ставки.

СТАВКА РЕИНВЕСТИЦИЙ [укр.: ставка реінвестування; болг.: ставка на реинвестиции] — ставка процента, по которой, как предполагается, будут реинвестироваться денежные средства, поступающие от приносящей доход собственности, а именно та их часть, которая обеспечивает возврат капитала.

СТАГНАЦИЯ [укр.: стагнація; болг.: стагнация] — состояние длительной депрессии, застоя в экономике.

СТАГФЛЯЦИЯ [укр.: стагфляція; болг.: стагфляция] — состояние экономики, при котором застой или падение производства сочетаются с безработицей и инфляцией.

СТАРТОВЫЕ ДЕНЬГИ [укр.: стартові гроші; болг.: стартови пари] — сумма, которая должна быть собрана до получения кредитного финансирования с тем, чтобы запустить проект.

СТОИМОСТЬ [укр.: вартість; болг.: стойност] — 1. Деньги или денежный эквивалент, который покупатель готов обменять на какой-либо предмет или объект.

2. Ценность товара или услуги, выраженная в деньгах.

СТОИМОСТЬ В ОБМЕНЕ [укр.: вартість в обміні; болг.: стойност при замяна] — 1. Цена, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке на основе равновесия, устанавливаемого факторами предложения и спроса.

2. Способность товара или услуги обмениваться на другие товары или услуги; текущая стоимость прав на будущие доходы.

СТОИМОСТЬ В ПОЛЬЗОВАНИИ [укр.: вартість в користуванні; болг.:

стойност при ползване] — 1. Стоимость собственности при определенном варианте его использования, например, по вкладу в доход, приносимый конкретным зданием. С. в п. может отличаться от рыночной стоимости.

2. Стоимость собственности для конкретного пользователя или группы пользователей; стоимость недвижимости, которая используется как составная часть действующего предприятия (например, недвижимость, используемая фабрикой). Поскольку С. в п. связана с потребностями конкретного пользователя, ее часто называют субъективной стоимостью.

СТОИМОСТЬ ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ [укр.: вартість відновлення; болг.: стойност възстановителна] — расходы в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Определение С.в. зданий и сооружений (определение состава и величины затрат) может производиться: а) на основе данных о Св. здания на период последней переоценки с последующим пересчетом в текущие цены; б) на основе средневзвешенной величины фактической сметной стоимости строительства аналогичного по своим характеристикам объекта (по данным различных подрядных организаций); в) при помощи моделирования сметы строительства, то есть анализа укрупненных статей затрат на строительство объекта заново.

СТОИМОСТЬ ДЕНЕГ С УЧЕТОМ ФАКТОРА ВРЕМЕНИ [укр.: вартість грошей з врахуванням фактору часу; болг.: стойност на пари с зачитане на фактор на време] — концепция, основанная на том, что деньги должны приносить процент; ценность сегодняшних денег выше, чем ценность той же суммы, получаемой в будущем.

СТОИМОСТЬ ДИВИДЕНДНАЯ [укр.: вартість дивідентна; болг.: стойност дивидендна] — выраженная в деньгах стоимость выплат по акциям. Дивиденды выплачиваются из чистой прибыли общества. Исключением могут служить выплаты дивидендов по привилегированным акциям, оплата которых может осуществляться за счет исключительно предназначенных для этих целей фондов акционерного общества.

СТОИМОСТЬ ЕДИНИЦЫ [укр.: вартість одиниці; болг.: стойност на единица] — стоимость собственности, выраженная на единицу измерения, например для земли — на 1 кв.м; для мотелей — на один

номер.

СТОИМОСТЬ ИНВЕСТИЦИОННАЯ [укр.: вартість інвестиційна; болг.: стойност инвестиционна] — стоимость оцениваемой собственности для конкретного инвестора. В отличие от рыночной стоимости, предполагающей наличие «типичного» покупателя или «типичного» инвестора, С.и. определяется потребностями и характеристиками конкретного лица. С.и. связана с текущей стоимостью будущих потоков доходов, получаемых от использования собственности. Для инвестора важны такие факторы, как риск, масштабы и стоимость финансирования, будущее повышение или снижение стоимости объектов, последствия подоходного налогообложения.

СТОИМОСТЬ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ [укр.: вартість інвентаризаційна; болг.: стойност инвентаризационна] — И.с. 1 кв. м общей площади строения определяется исходя из остаточной стоимости по формуле: $S_{ом} = S_{о} * K_{п}$, где $S_{о}$ — остаточная стоимость 1 кв. м общей площади дома, $K_{п}$ — коэффициент пересчета остаточной стоимости. Инвентаризационная стоимость квартиры составляет: $S_{кв} = S_{ом} * F_{окв}$, где $F_{окв}$ — общая площадь квартиры. И.с. 1 кв. м жилой площади квартиры определяется по следующей формуле: $S_{жм} = S_{кв} / F_{жкв}$, где $S_{кв}$ — инвентаризационная стоимость квартиры, жилая площадь квартиры. $F_{жкв}$ — жилая площадь квартиры. И.с. комнаты составляет: $S_{ком} = S_{жм} * F_{ком}$, где $F_{ком}$ — площадь комнаты.

СТОИМОСТЬ ЛИКВИДАЦИОННАЯ [укр.: вартість ліквідаційна; болг.: стойност ликвидационна] — стоимость при вынужденной продаже объекта недвижимости; т.е. та денежная сумма, которая может быть получена от продажи недвижимости в сроки, слишком короткие по сравнению с маркетинговым временем, определяемым в рамках стандарта рыночной стоимости.

СТОИМОСТЬ НОРМАТИВНО РАССЧИТЫВАЕМАЯ [укр.: вартість, що розраховується нормативно; болг.: стойност нормативно разчитана] — стоимость, образование которой происходит на основе методик и нормативов, утвержденных соответствующими органами. При определении этой стоимости используются единые таблицы нормативов.

СТОИМОСТЬ ОГРАНИЧЕННОЙ РЕАЛИЗАЦИИ [укр.: вартість обмеженої реалізації; болг.: стойност на ограничена реализация] — оцениваемая сумма, которую, как считает оценщик на дату оценки,

можно обоснованно ожидать достижимой в будущем обмене недвижимости между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после недостаточного периода маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

СТОИМОСТЬ ОСВОЕНИЯ УЧАСТКА [укр.: вартість засвоєння ділянки; болг.: стойност на усвойване (оползотворяване) на участък] — затраты на превращение неосвоенной земли в участок. Включает изыскательские работы, подведение коммунальных сетей и прочие затраты.

СТОИМОСТЬ ОСТАТОЧНАЯ [укр.: залишкова вартість; болг.: стойност остатъчна] — выраженная в деньгах стоимость 1 кв. м общей площади строения; определяется как разность между восстановительной стоимостью общей площади строения на 01.01.91 г. и стоимостным выражением его физического износа в расчете на 1 кв. м: $S_o = S_{вд} * (1 - Иф:100) : F$, где S_o — остаточная стоимость 1 кв. м; $S_{вд}$ — исходная восстановительная стоимость жилого строения без стоимости нежилых помещений в нем, если таковые имеются; $Иф$ — физический износ строения на год его последнего обследования БТИ с корректировкой величины износа; F — общая площадь строения. Дополнительно вводится коэффициент инфляции ($К. инф.$), определяющийся два раза в месяц на первое и пятнадцатое число каждого месяца.

СТОИМОСТЬ ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ [укр.: початкова вартість; болг.: стойност първоначална] — сумма затрат на приобретение объекта недвижимости; складывается из затрат на строительные-монтажные работы, расходов на проектно-изыскательские работы, затрат, связанных с отводом земельного участка и переселением при необходимости граждан, проживающих на этом участке, а также с содержанием органов технического надзора за капитальным строительством.

СТОИМОСТЬ ПОТРЕБИТЕЛЬНАЯ [укр.: споживча вартість; болг.: стойност потребителна (консумативна)] — ценность, которую конкретный объект недвижимости имеет для конкретного пользователя при существующем варианте использования (т.е. без рассмотрения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования). Частным случаем $S.п.$ является инвестиционная стоимость, т.е. стоимость недвижимости для конкретного инвестора или группы инвесторов при

определенных целях инвестирования. Полезность для определенного пользователя может основываться на ожидаемых благах, доходе или использовании повышения стоимости. С.п. мало зависит или вовсе не зависит от поддающейся выяснению информации о рынке. Рассматривается и оценивается в судебных спорах о величине компенсации собственнику недвижимости при ее изъятии или нанесении ущерба.

СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ [укр.: вартість реалізації; болг.: стойност на реализация] — оцениваемая сумма, которую, как считает оценщик на дату оценки, можно обоснованно ожидать достижимой в будущем обмене недвижимости между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

СТОИМОСТЬ РЫНОЧНАЯ [укр.: ринкова вартість; болг.: стойност пазарна] — 1. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Условия формирования Р.с: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

2. Наивысшая цена в денежном выражении, которую принесет продажа собственности на конкурентном и открытом рынке при соблюдении всех условий, присущих справедливой сделке, а также при том, что, как покупатель, так и продавец, действуют разумно и со знанием дела, и на цену сделки не влияют посторонние стимулы.

СТОИМОСТЬ СТРАХОВАЯ [укр.: страхова вартість; болг.: стойност осигурителна (застрахователна)] — 1. Стоимость, равная стоимости замещения и (или) воспроизводства физических элементов объекта недвижимости, которые подвержены риску разрушения или уничтожения; максимальная обоснованная сумма оценки собственности в

целях страхования рисков.

2. Максимальная обоснованная сумма оценки собственности в целях страхования рисков.

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА СМЕТНАЯ [укр.: кошторисна вартість будівництва; болг.: стойност на строителство според смета] — денежное выражение затрат, необходимых для полного осуществления строительства и ввода в действие основных фондов согласно проекту. С.с.с. складывается из стоимости строительно-монтажных работ, оборудования, инструмента, инвентаря и других затрат, входящих в сметы строек.

СТОПРОЦЕНТНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ [укр.: стовідсоткове місцезнаходження; болг.: стопроцентно месторазположение] — местоположение, которое

позволяет получать максимальную выручку на 1 кв. м при конкретном варианте использования в данном географическом районе.

СТРАХОВАНИЕ [укр.: страхування; болг.: застраховане, осигуряване] — заключение оформленного в виде страхового полиса договора между страхователем и страховщиком, по которому страхователь регулярно платит страховую премию страховщику, а страховщик обязуется возместить убытки страхователя, возникшие вследствие неблагоприятных обстоятельств, указанных в договоре; предпринимательская деятельность, направленная на обеспечение интересов физических и юридических лиц с помощью таких договоров; отношения по защите имущественных интересов физических и юридических лиц при наступлении определенных событий (страховых случаев) за счет денежных фондов, формируемых из уплачиваемых ими страховых взносов (страховых премий).

СТРАХОВАНИЕ ИМУЩЕСТВА [укр.: страхування майна; болг.: застраховка на имот] — совокупность видов страхования, предусматривающих обязанности страховщика по страховым выплатам в размере полной или частичной компенсации ущерба, нанесенного объекту страхования. При этом объектом страхования являются имущественные интересы лица, о страховании которого заключен договор (застрахованного лица), связанные с владением, распоряжением, пользованием имуществом, вследствие повреждения или уничтожения имущества.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ [укр.: страхування відповідальності; болг.: застраховане на отговорност] — отрасль страхования, в которой объектом страховых отношений выступает ответственность перед третьими лицами, которым может быть причинён ущерб вследствие какого-л. действия или бездействия страхователя.

СТРАХОВАНИЕ ТИТУЛА [укр.: страхування титулу; болг.: застраховане на титул] — защита собственника от финансовых потерь, возможных в случае наличия прав третьих лиц или каких-либо обременении, связанных с объектом недвижимости, существующих, но не известных собственнику в момент покупки страхового полиса. В отличие от других видов страхования, Ст. — это страхование от событий, случившихся в прошлом, последствия которых могут, однако обнаружиться в будущем.

СТРАХОВАТЕЛИ [укр.: страхувальники; болг.: застрахователи,

осигурители] — юридические лица и дееспособные физические лица, заключившие со страховщиками договоры страхования либо являющиеся С. в силу закона. С. вправе заключать со страховщиками договоры о страховании третьих лиц в пользу последних (застрахованных лиц). С. вправе при заключении договоров страхования назначать физических или юридических лиц (выгодоприобретателей) для получения страховых выплат по договорам страхования, а также заменять их по своему усмотрению до наступления страхового случая.

СТРАХОВАТЕЛЬ [укр.: страхувальник; болг.: застраховател, осигурител] — физическое или юридическое лицо, которое страхует себя или своё имущество.

СТРАХОВОЙ ВЗНОС [укр.: страховий взнос; болг.: застрахователна вноска] — плата за страхование, которую страхователь обязан внести страховщику в соответствии с договором страхования или законом.

СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ [укр.: страхове відшкодування; болг.: застрахователно обезщетяване] — страховая выплата, производимая при наступлении страхового случая. Св. не может превышать размера прямого ущерба застрахованному имуществу страхователя или третьего лица при страховом случае, если договором страхования не предусмотрена выплата Св. в определенной сумме.

СТРАХОВОЙ РИСК [укр.: страховий ризик; болг.: застрахователен риск] — предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ [укр.: страховий випадок; болг.: застрахователна случка] — совершившееся событие, предусмотренное договором страхования, с наступлением которого возникает обязанность страховщика про-, извести страховое возмещение.

СТРАХОВОЙ ТАРИФ [укр.: страховий тариф; болг.: застрахователен тариф] — ставка страхового взноса с единицы страховой суммы или объекта страхования.

СТРОЕНИЕ [укр.: споруда; болг.: строеж, сграда] — отдельно стоящая постройка, имеющая стены и крышу.

СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА (СНиП) [укр.: будівельні

норми та правила; болг.: строителни норми и правила (СНиП)] — свод основных нормативных документов, применяемых в строительстве, утверждаемых для обязательного применения всеми министерствами, ведомствами и хозяйствующими субъектами. Состоят из следующих основных частей: I — Общие положения; II — Нормы проектирования; III — Правила производства и приемки работ; IV — Сметные нормы и правила.

СТРОИТЕЛЬНЫЙ КРЕДИТ [укр.: будівельний кредит; болг.: строителен кредит] — промежуточный кредит, необходимый для строительства зданий и сооружений

СТРОИТЕЛЬСТВО [укр.: будівництво; болг.: строителство] — 1. Отрасль материального производства, в которой создаются основные фонды производственного и непроизводственного назначения.
2. Процесс возведения зданий и сооружений, включающий комплекс собственно строительных работ, работ по монтажу оборудования, вспомогательных, транспортных и других работ. К С. относятся также работы по ремонту зданий и сооружений.

СТРОЙКА [укр.: будівництво; болг.: строителство] — совокупность объектов строительства (зданий и сооружений), возведение которых осуществляется по единому проекту, а стоимость определяется сводным сметно-финансовым расчетом. В ряде случаев С. может являться отдельно строящееся здание или сооружение.

СТРУКТУРА МАРКЕТИНГА [укр.: структура маркетингу; болг.: структура на маркетинг] — конкретное сочетание элементов маркетинга для достижения поставленных целей и удовлетворения целевого рынка (включая продукт или услуги, распределение и сбыт, продвижение и цены).

СУБАРЕНДА [укр.: суборенда; болг.: субаренда] — сдача арендодателем в аренду помещения, оборудования, арендованного им самим у другого арендодателя.

СУБЛИЗИНГ [укр.: сублізінг; болг.: сублизинг] — особый вид отношений, возникающих в связи с переуступкой прав пользования предметом лизинга третьему лицу, что оформляется договором С.

СУБИНВЕСТОР [укр.: субінвестор; болг.: субинвестор] — инвестор, субъект инвестиционной деятельности, чье право на объект инвестиций

основано на договорных отношениях с первичным инвестором или другим субинвестором.

СУБПОДРЯЧИК [укр.: субпідрядчик; болг.: субконтрактор] — подрядчик, который специализируется на выполнении определённых работ или предоставлении услуг в рамках общего договора с заказчиком.

СУБЪЕКТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: суб'єкт ринку нерухомості; болг.: субект на пазар на недвижимост] — физическое или юридическое лицо, осуществляющее разрешённые законом действия, направленные на передачу прав на недвижимую собственность и связанные с ней интересы.

СУБЪЕКТЫ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЫ [укр.: суб'єкт житлової сфери; болг.: субекти на жилищна сфера] — наниматели, арендаторы и собственники недвижимости в жилищной сфере, застройщики, исполнители работ, агенты по торговле и аренде, страховые компании.

СУБЪЕКТЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ [укр.: суб'єкт інвестиційної діяльності; болг.: субекти на инвестиционна дейност] — инвесторы, заказчики, исполнители работ, пользователи объектом инвестиционной деятельности, а также поставщики - юридические лица (банковские, страховые и посреднические организации, инвестиционные биржи) и другие участники инвестиционного процесса.

СХЕМА ЗОНИРОВАНИЯ [укр.: схема зонування; болг.: схема на зонирание] — составная часть генерального плана и проектов планировки и застройки населённого пункта, определяющая функциональное назначение территории и отдельных объектов недвижимости.

СЧЕТ [укр.: рахунок; болг.: сметка] — 1. Документ, письменный расчёт с указанием суммы денег, причитающихся за что-либо, а также товарный документ, выписываемый продавцом на имя покупателя и удостоверяющий поставку товара или оказание услуг и их стоимость.

2. Позиция в бухгалтерском учёте, предназначенная для постоянного учёта движения каждой однородной группы принадлежащих данному юридическому лицу средств и источников их образования, состояния расчётов с другими лицами.

3. Документально оформленное право какого-либо юридического или физического лица производить через банк различные денежные операции, а также документ, дающий такое право.

Т

ТАБЛИЦА ГЛУБИНЫ [укр.: таблиця глибини; болг.: таблица на дълбочина] — таблица, показывающая процентное соотношение между глубиной оцениваемого лота и его стоимостью в сопоставлении со стоимостью стандартного земельного участка на данном рынке.

ТАМБУР [укр.: тамбур; болг.: тамбур] — проходное помещение для входа в здание с последовательно открывающимися в нем наружными и внутренними дверьми, препятствующее прониканию в помещение холодного воздуха извне.

ТАНТЬЕМА [укр.: тантьема; болг.: бонус] — дополнительное вознаграждение, которое выплачивается директорам и высшим служащим акционерных обществ, страховых компаний, банков и т. д. в виде процента от чистой прибыли.

ТАРИФ [укр.: тариф; болг.: тариф] — официально установленная роспись ставок обложения, оплаты чего-либо, сборов с чего-либо, а также роспись ставок оплаты труда.

ТВЕРДАЯ ЦЕНА [укр.: тверда ціна; болг.: твърда цена] — цена, которая устанавливается при заключении договора и не изменяется в течение всего срока его действия.

ТВЕРДАЯ ВАЛЮТА [укр.: тверда валюта; болг.: твърда валута] — валюта, устойчивая по отношению к собственному номиналу, а также к курсам других валют, обеспеченная золотом или другими ценностями.

ТЕКУЩАЯ ОТДАЧА [укр.: поточна віддача; болг.: текущо връщане] — отношение текущих денежных поступлений от инвестиций к инвестиционным затратам. Т.о. не отражает изменения в стоимости инвестированного капитала и рассчитывается по следующей формуле: Текущая отдача = Ежегодный доход/ Инвестиции.

ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: поточна вартість; болг.: текуща стойност] — стоимость денежного потока и выручки от перепродажи (реверсии), дисконтированных по заданной ставке.

ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ АННУИТЕТА [укр.: поточна вартість

ануїтета; болг.: текуща стойност на анюитет] — стоимость равновеликих поступлений или платежей денежных средств, дисконтированных по определенной ставке.

ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ [укр.: поточні активи; болг.: текущи активи] — ликвидные активы, включающие денежные средства, а также товарно-материальные запасы и дебиторскую задолженность, которые могут быть обращены в деньги в течение года.

ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА [укр.: поточні зобов'язання; болг.: текущи задължения] — краткосрочные обязательства, подлежащие погашению в течение года.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ [укр.: поточний ремонт будівель та споруд; болг.: текущ ремонт на сгради и съоръжения] — периодически проводимые строительно-монтажные работы по частичной замене изношенных элементов зданий и сооружений для дальнейшей эксплуатации ранее возведенных основных фондов.

ТЕРМИНАЛ, ТЕРМИНАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО [укр.: термінал, термінальний пристрій; болг.: терминал, терминално устройство] — в автоматизированных информационных системах — любое устройство, являющееся источником или получателем данных.

ТЕРРАСА [укр.: тераса; болг.: тераса] — неотапливаемая пристройка к дому в виде площадке под кровлю, которая поддерживается столбами. Террасы строятся на один или несколько этажей, открытые или застеклены.

ТЕНДЕНЦИЯ РЫНКА (НЕДВИЖИМОСТИ) [укр.: тенденція ринку нерухомості; болг.: тенденция на пазар (на/за недвижимост)] — основное направление в развитии цен и объемов продаж на рынке недвижимости без учета кратковременных колебаний, вызванных случайными причинами.

ТЕНДЕР [укр.: тендер; болг.: тендер] — конкурсная форма проведения подрядных торгов, размещения заказов на закупку товаров, оборудования, привлечения подрядчиков для строительства объектов, выполнения других работ, оказания услуг; соревнование представленных претендентами ofert с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение на строительство объекта, оказание услуг или поставку товаров при проведении торгов;

закрыты конкурс.

ТЕНДЕРНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ [укр.: тендерна документація; болг.: тендерна документация] — документация, разработанная тендерным комитетом и определяющая условия проведения тендера и критерии оценки предлагаемых проектов; содержит техническую и коммерческую части.

ТЕНДЕРНЫЙ КОМИТЕТ [укр.: тендерний комітет; болг.: тендерен комитет] — временный целевой орган, который создается заказчиком (покупателем) в связи с проведением торгов.

ТЕХНИКА ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННОГО АНАЛИЗА [укр.: техніка іпотечно-інвестиційного аналізу; болг.: техника на ипотечно-инвестиционен анализ] — методы оценки стоимости приносящей доход собственности, основанный на сложении основной суммы ипотечного долга с дисконтированной текущей стоимостью будущих денежных поступлений и выручки от перепродажи актива.

ТЕХНИКА ОСТАТКА [укр.: техніка залишку; болг.: техника на остатък] — методы, используемые для оценки стоимости зданий (сооружений или земли), если известны чистый операционный доход, стоимость и требования к доходности земли или зданий (сооружений). Сумма чистого операционного дохода, невостребованная по тем из активов, стоимость которых известна, капитализируется для определения стоимости других активов.

ТЕХНИКА ОСТАТКА ДЛЯ ЗЕМЛИ [укр.: техніка залишку для землі; болг.: техника на остатък за земя] — метод оценки стоимости земли в случае, когда известна стоимость зданий.

ТЕХНИКА ОСТАТКА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ [укр.: техніка залишку будівель та споруд; болг.: техника на остатък на сгради и съоръжения] — метод оценки стоимости зданий и сооружений, согласно которому приписываемый им доход является остатком чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на участок земли. Коэффициент, используемый для капитализации дохода от зданий, учитывает как доход на капитал, так и возврат капитала. Доход, приписываемый земле, капитализируется по коэффициенту, учитывающему только доход на капитал. Сумма этих двух ценностных показателей дает общую стоимость объекта.

ТЕХНИКА ОСТАТКА ДЛЯ СОБСТВЕННОСТИ В ЦЕЛОМ [укр.: техніка залишку для власності в цілому; болг.: техника на остатък за имот изцяло] — разновидность доходного подхода; текущая стоимость недвижимой собственности оценивается путем сложения текущей стоимости прогнозируемых доходов и текущей стоимости прогнозируемой выручки от перепродажи.

ТЕХНИКА ЭЛЛВУДА [укр.: техніка Елвуда; болг.: техника на Елвуд] — ипотечно - инвестиционная техника оценки стоимости собственности на основе текущей стоимости денежных поступлений и выручки от перепродажи до вычета подоходных налогов; названа по имени ее автора — Л.У. Эллвуда.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ [укр.: техніко-економічне обґрунтування капітальних вкладень; болг.: технико-икономическо обосноваване на капитални вложения] — предпроектная разработка, на основании которой обосновывается необходимость капиталовложений, возможность их осуществления и эксплуатации и определяется оптимальный вариант их размещения, профиля, мощности и производственной технологии в целях обеспечения наибольшей экономической эффективности данных капиталовложений. На основании технико-экономических обоснований составляется последующая проектная документация.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: технічна характеристика об'єкта нерухомості; болг.: техническа характеристика на обект на недвижимост] — в установленном порядке документированная система показателей, характеризующая объект недвижимости и позволяющая однозначно выделить его из совокупности аналогичных объектов.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОВЕРШЕНСТВО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: технічна досконалість об'єкта нерухомості; болг.: техническо съвършенство на обект на недвижимост] — относительная характеристика качества объекта недвижимости, основанная на сопоставлении значений показателей, характеризующих потребительские свойства оцениваемого объекта, с базовыми значениями соответствующих показателей.

ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: технічний стан об'єкта нерухомості; болг.: техническо състояние на обект на недвижимост] — показатель, характеризующий пригодность объекта недвижимости к использованию по назначению и (или) объем ремонтных работ, посредством которых она восстанавливается.

ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА [укр.: технічний; болг.: техническо регистриране (пресмятане) на жилищен фонд] — проведение технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ЭТАЖ ДОМА [укр.: технічний поверх будинку; болг.: технически етаж на жилищен блок (къща)] — этаж, который используется для размещения технического оборудования и инженерных сетей дома. Технический этаж может быть размещено под домом, над верхним этажом дома, на одном или нескольких средних этажах.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА [укр.: технічне обслуговування жилого фонду; болг.: техническо обслужване на жилищен фонд] — комплекс мероприятий по обеспечению заданных эксплуатационных качеств технологических параметров жилых зданий и инженерных систем.

ТИПИЗАЦИЯ [укр.: типізація; болг.: типизация] — техническое направление в проектировании и строительстве; позволяет многократно осуществлять строительство предприятий, зданий и сооружений, изготовление конструкций на основе специально разработанных проектов с применением унифицированных объемно-планировочных и конструктивных решений и с учетом прогрессивных технических и экономических показателей.

ТИТУЛ [укр.: титул; болг.: титул] — законное право собственности на недвижимость; имеет документальную юридическую основу. Анализ документального материала, доказывающего право собственности, особенно важен для лица, которому Т. будет передан. *Юридическая основа Т.* имеет в разных странах мира три основных формы: 1) решение юриста, соответствующим образом удостоверенное; 2) страховой полис на Т.; 3) торренсова система удостоверения Т.

ТИТУЛЬНЫЙ СПИСОК [укр.: титульний список; болг.: титулен

списък] — перечень объектов строительства и их характеристики (общая сметная стоимость и стоимость работ на планируемый период, проектная мощность, место строительства, сроки начала и окончания работ).

ТОВАР ИНВЕСТИЦИОННОГО КОМПЛЕКСА [укр.: товар інвестиційного комплексу; болг.: стока на инвестиционен комплекс] — полностью законченные строительством и подготовленные к функционированию (в т.ч. производственному) объекты инвестиционной деятельности.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ [укр.: товариство власників житла; болг.: дружество на собственици на жилище] — объединение домовладельцев — собственников помещений, как в существующих, так и во вновь создаваемых кондоминиумах, образованное в целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества.

ТОВАРНЫЙ ЗНАК [укр.: товарний знак; болг.: стоков знак] — зарегистрированное в установленном порядке и проставляемое на упаковке обозначение в виде изображения, названия и т. д., которое служит для отличия товаров данной фирмы от изделий других фирм

ТОННЕЛЬ (туннель) [укр.: тунель; болг.: тунел] — протяженное подземное сооружение высотой 2 м и более до выступающих конструкций, предназначенное для прокладки железных и автомобильных дорог, пешеходных переходов, коммуникаций и т.п.

ТОРГИ [укр.: торги; болг.: търгове] — 1.Публичная продажа товаров с определёнными технико-экономическими характеристиками, при которой (продаваемый) товар приобретает лицом, предложившим за него наиболее высокую цену.

2.Конкурсный порядок размещения заказов на поставку товаров, выполнение подрядных и других работ, при котором заказ на поставку или подряд получает тот претендент, который предлагает более выгодные условия.

ТОРГОВАЯ МАРКА [укр.: торгова марка; болг.: търговска марка] — оригинально оформленный отличительный знак, который торговое предприятие имеет право помещать на реализуемых им изделиях, изготовленных по его заказу.

ТОРГОВЛЯ [укр.: торгівля; болг.: търговия] — деятельность по обороту, купле и продаже товаров, а также отрасль хозяйства, которая занимается такой деятельностью.

ТОЧКА ОТСЧЕТА [укр.: точка відліку; болг.: начална точка] — отправная точка, ориентир (базовый показатель).

ТОЧКА САМООКУПАЕМОСТИ ИЛИ БЕЗУБЫТОЧНОСТИ [укр.: точка самоокупності чи беззбитковості; болг.: точка на самоиздръжка или на работа без загуби (на рентабилност)] — 1. Точка, при которой совокупный доход равен совокупным расходам.
2. Уровень производства, при котором величина издержек равна выручке.

ТОЧКА СНИЖЕНИЯ ДОХОДОВ [укр.: точка зниження прибутків; болг.: точка на снижаване на доходи] — точка, при достижении которой доходы перестают расти пропорционально дополнительным инвестициям в труд, капитал, управление или землю.

ТРАНСАКЦИЯ [укр.: трансакція; болг.: транзакция] — переход прав собственности в сфере недвижимости.

У

УБЫВАЮЩИЙ АКТИВ [укр.: убутий актив; болг.: намаляващ се актив] — актив, стоимость которого со временем уменьшается.

УГОДЬЕ [укр.: угіддя; болг.: поземлен имот, земя] — кадастровая ячейка земельного кадастра: территориально или функционально выделенный участок в составе землепользования.

УДОБСТВА [укр.: зручності; болг.: удобства] — свойства недвижимой собственности создавать какие-либо психологические или другие выгоды. Примерами У. являются красивый вид, наличие плавательного бассейна, камина в жилой комнате и т.д.

УДОСТОВЕРЕНИЕ РОЗЫСКА [укр.: посвідчення розшуку; болг.:

удостоверение на търсене] — документ, юридически удостоверяющий перечень правовых ограничений и обязательств, связанных с данной недвижимостью на данный момент (например, перечисляющий все наличные закладные обязательства и их суммы).

УДОСТОВЕРЕНИЕ ТИТУЛА [укр.: посвідчення титулу; болг.: удостоверение на титул] — заключение о доброкачественности, выносимое юристом или другим квалифицированным лицом после исследования публичных записей, а также других юридических документов, касающихся данной недвижимости. Понятие, характерное для государств с системой страхования титула.

УЗЕЛ ПРОМЫШЛЕННЫЙ [укр.: вузол промисловості; болг.: възел промишлен] — группа предприятий, размещенных на одной территории, с общими коммуникациями, инженерными сооружениями, вспомогательными производствами и хозяйствами, а при соответствующих условиях — с кооперированием основных производств.

УЗУФРУКТ [укр.: узуфрукт; болг.: узуфрукт] — право пользования чужой собственностью и доходом от нее, но без права подвергать ее изменениям. Общее понятие, объединяющее все формы аренды и прав наследственного владения.

УКРУПНЕННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ [укр.: укрупненні показники вартості; болг.: уедрени показатели на стойност] — сметные нормативные документы, как правило, отраслевого назначения, предназначенные для определения стоимости строительства на стадии технико-экономического обоснования, разрабатываемые на здания и сооружения в целом или на виды работ на основании смет к рабочим чертежам типовых и индивидуальных экономических проектов.

УЛУЧШЕНИЕ АРЕНДУЕМОГО ИМУЩЕСТВА [укр.: поліпшення орендованого майна; болг.: подобряване на арендуван имот] — затраты, понесенные на улучшение арендуемого имущества; должны амортизироваться на срок службы или срок аренды по принципу наименьшей величины.

УЛУЧШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА [укр.: поліпшення земельної ділянки; болг.: подобряване на поземлен участък] — все изменения, являющиеся результатом деятельности по преобразованию свободного и неосвоенного земельного участка для целей его

использования.

УМЕНЬШАЮЩИЙСЯ АННУИТЕТ [укр.: зменшуваний ануїтет; болг.: намаляващ се ануитет] — серия периодических платежей или поступлений, которые постепенно уменьшаются во времени.

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ ПОДОПЕЧНОГО (ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ) [укр.: керування власності підопічного (довірче); болг.: управляване на имот на лицето, което се намира под опека (упълномощено)] — управление недвижимым и ценным движимым имуществом подопечного по доверенности органа опеки и попечительства. Орган опеки и попечительства заключает с управляющим определенный этим органом договор о доверительном управлении таким имуществом.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ [укр.: керування нерухомим майном; болг.: управляване на недвижим имот] — это деятельность по предоставлению услуг потребителям риэлторских услуг по управлению надлежащим им на правах собственности недвижимым имуществом, которая осуществляется субъектами риэлторской деятельности от своего имени в интересах потребителей риэлторских услуг.

УПРАВЛЯЮЩИЙ ПО МАРКЕТИНГУ [укр.: керуючий з маркетингу; болг.: управител по маркетинг] — главный специалист в области организации маркетинга и управления им.

УСКОРЕННАЯ АМОРТИЗАЦИЯ [укр.: прискорена амортизація; болг.: ускорена амортизация] — метод расчета амортизации, при котором в первые годы срока службы средств списывается большая часть их первоначальной стоимости, чем в последующие годы. Используется для расчета налогооблагаемой прибыли (дохода).

УСЛОВНАЯ СДЕЛКА [укр.: умовна угода; болг.: условна сделка] — вид сделки, когда один из её участников имеет право отказаться от выполнения своих обязательств, уплатив другому определённую премию.

УСЛУГА [укр.: послуга; болг.: услуга] — результат непроектной деятельности предприятия или отдельного лица, который служит для удовлетворения определённых потребностей человека и выступает в качестве товара.

УСЛУГА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: послуга на ринку нерухомості; болг.: услуга на пазар на/за недвижимост] — продукт рынка недвижимости, который по своей сути не является осязаемым и не результируется в собственность клиента.

Примечание. Любая услуга обладает следующими характеристикам: неосязаемость, неотделимость от производителя, непостоянство потребительских свойств и несохраняемость. Неосязаемость заключается в том, что услугу невозможно ощутить органами чувств до ее получения. Например, покупатель квартиры до удостоверения сделки (вид услуги) имеет только оформленный договор купли-продажи и объявленное обещание производителя услуг удостоверить сделку в соответствии с действующими нормами. Неотделимость от производителя означает, что осуществление услуги возможно только при участии производителя. Непостоянство потребительских свойств услуги определяется индивидуальными особенностями производителя и потребителя услуги, а также местом и временем ее оказания. Несохраняемость услуги заключается в том, что ее невозможно хранить для последующей продажи или использования. Например, услуга по перевозке имущества не оказывается, если к назначенному времени клиент не создал условия для ее оказания (не подготовил вещи и т.п.).

УСПОКАИВАЮЩАЯ ЦЕНА [укр.: заспокійлива ціна; болг.: успокоителна цена] — цена, которую продавец устанавливает несколько ниже обычной величины с целью привлечения покупателей.

УСТАВНЫЙ/УСТАВНОЙ ФОНД [укр.: уставний фонд; болг.: уставен фонд] — совокупность материальных, нематериальных и денежных средств, которые учредители и участники предприятия предоставляют в его постоянное распоряжение.

УСТАРЕВАНИЕ [укр.: старіння; болг.: остаряване] — потеря стоимости в результате уменьшения полезности объекта собственности, вызванного обветшанием, изменениями в технологии, в привычках и вкусах людей или изменениями окружающей среды.

УСТАРЕВАНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКОЕ [укр.: старіння стратегічне; болг.: остаряване стратегическо] — старение, основанное на стратегических решениях, предприятие может сделать устаревшим в любое время определенное производство и здания для его размещения. У.с. может затрагивать часть зданий или весь комплекс, даже если здания могли бы иметь стоимость для другого производства или для того же

производства, если бы такое стратегическое решение не было принято.

УСТАРЕВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ [укр.: старіння функціональне; болг.: остаряване функционално] — вид старения; учитывается по пригодности оборудования для текущего использования и перспективы его продолжения, либо для какого-то другого использования постоянно действующим предприятием. Например, объект, созданный или приспособленный для специализированного использования, включая конкретные производственные процессы, может иметь очевидный полезный срок использования несколько более длительный, чем предусмотренный для фактического производства.

УСТАРЕВАНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ [укр.: старіння екологічне; болг.: остаряване екологическо] — вид старения; вызвано существующим использованием в настоящее время принятой технологией должно рассматриваться в контексте фактического и обоснованно предполагаемого местного национального и наднационального регулирования, законодательных, директивных положений и (или) контроля за планированием, экологией и загрязнением окружающей среды, а также с учетом политики по управлению утилизацией отходов.

УСТАРЕВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЕ [укр.: старіння економічне; болг.: остаряване икономическо] — старение, учитывающее фактический срок службы и состояние объекта как результат физического износа, частичной или полной утраты качества. Является результатом течения времени или прошлой эксплуатации. Вероятная стоимость будущих издержек использования и необходимости затрат на обслуживание объекта в сопоставлении с современными заменяющими объектами.

УСТРАНИМЫЙ ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС [укр.: переборний фізичне зношення; болг.: отстранимо (преодолимо) физическо износване] — 1. Вид износа; включает все необходимые расходы по текущему ремонту, которые ответственный владелец должен выполнить на дату оценки для максимизации прибыли (для минимизации убытков) в том случае, если недвижимость продается.

УСТОЙЧИВОСТЬ ЗДАНИЯ (сооружения) [укр.: стійкість будівлі (споруди); болг.: устойчивост на сграда (съоръжение)] — способность здания (сооружения) противостоять усилиям, стремящимся вывести его из исходного состояния статического или динамического равновесия.

УТИЛИЗАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: утилізаційна вартість; болг.: утилизиационна стойност] — стоимость улучшений; рассматривается как стоимость совокупности составляющих материалов, элементов и конструкций без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже. У.с. рассчитывается с учетом затрат на реализацию и по смыслу аналогична стоимости реализации для отдельных элементов имущества.

УТОРГОВЫВАНИЕ ЦЕНЫ [укр.: зменшення ціни; болг.: намаление на цена] — этап коммерческих переговоров, когда покупатель стремится снизить первоначально названную продавцом цену.

УЧАСТИЕ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ [укр.: участь у власному капіталові; болг.: участие в собствен капитал] — доля кредитора в собственном капитале в добавление к проценту, полученному по ипотечному обязательству.

УЧАСТКИ ЛЕСНОГО ФОНДА [укр.: ділянки лісового фонду; болг.: участъци на горски фонд] — участки леса, а также участки лесных земель, не покрытых лесной растительностью, и участки нелесных земель. Границы Ул.ф. должны быть обозначены в натуре с помощью лесохозяйственных знаков и (или) указаны в планово-картографических материалах (лесных картах).

УЧАСТКИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫЕ [укр.: ділянки користування земельні; болг.: участъци на общо ползване поземлени] — не закрытые для общего доступа земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых граждане имеют право свободно находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом, а также собственником соответствующего земельного участка.

УЧАСТОК НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: ділянка нерухомості; болг.: участък на недвижимост] — участок территории, принадлежащий одному владельцу, учетная единица регистров кадастровой системы. Совокупность всех У.н., принадлежащих одному владельцу, образует владение.

УЧРЕДИТЕЛЬ [укр.: засновник; болг.: учредител] — физическое или юридическое лицо, которое имеет намерение сформировать предпринимательский коллектив для образования и функционирования определённой организационно-правовой предпринимательской структуры (акционерного общества, товарищества, фонда и т. д.).

УЧЕТ ИЗНОСА [укр.: облік зношення; болг.: отчитане на износване] — метод систематического списания стоимости актива во времени.

УЧЕТ ЛЕСНОГО ФОНДА [укр.: облік лісового фонду; болг.: изчисляване (инвентаризация) на горски ресурси] — установление наличия, регистрации и измерение (количественное и качественное) лесного фонда.

УЧЕТ НЕЖИЛОГО ФОНДА [укр.: облік нежитлового фонду; болг.: инвентаризация на нежилищен фонд] — проведение технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию нежилых помещений.

Ф

ФАКТИЧЕСКАЯ ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ДОМА [укр.: фактична залишкова вартість будинку; болг.: фактическа остатъчна стойност на къща (сграда)] — стоимость дома, которая определена на основании его балансовой стоимости и фактического износа.

ФАКТИЧЕСКИЙ СРОК ЭКСПЛУАТАЦИИ ДОМА [укр.: фактичний термін експлуатації будинку; болг.: фактически срок на експлоатация на къща (сграда)] — календарная продолжительность использования дома на определенную дату.

ФАКТИЧЕСКИЙ СРОК СЛУЖБЫ ДОМА [укр.: фактичний термін служби будинку; болг.: фактически срок на служба на къща (сграда)] — календарная продолжительность использования дома от начала эксплуатации к моменту его сноса (разрушения).

ФАКТИЧЕСКИЙ ИЗНОС ДОМА [укр.: фактичне зношення будинку; болг.: фактическо износване на къща (сграда)] — величина, которая характеризует степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей элементов дома на определенную дату. Величина фактического износа дома определяется путем обследования технического состояния его элементов.

ФАКТОР [укр.: фактор; болг.: фактор] — любое число или символ, который, будучи помноженным, на другое число, дает определенный результат; величина, обратная коэффициенту.

ФАКТОР РЕВЕРСИИ [укр.: фактор реверсії; болг.: фактор на реверсия] — фактор текущей стоимости денежной единицы, используемый для оценки выручки от перепродажи.

ФАКТОР ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ АННУИТЕТА [укр.: фактор поточної вартості ануїтету; болг.: фактор на текуща стойност на ануитет] — стоимость денежного потока, при котором платежи или поступления в конце каждого периода равны 1 долл., дисконтированного по определенной ставке.

ФАКТОР ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ЕДИНИЦЫ [укр.: фактор поточної вартості одиниці; болг.: фактор на текуща стойност на единица] — текущая стоимость 1 долл., который будет получен в конце определенного периода, с учетом заданной ставки дисконта.

ФАКТОР ФОНДА ВОЗМЕЩЕНИЯ [укр.: фактор фонду відшкодування; болг.: фактор на фонд на обезщетяване] — расчетное число, показывающее денежную сумму, которую необходимо периодически депонировать, чтобы через определенное число периодов итоговый остаток составил 1 долл. при заданной ставке процента.

ФАКТОРЫ СПРОСА НА НЕДВИЖИМОСТЬ [укр.: фактори попиту на нерухомість; болг.: фактор на търсене на недвижимост] — обстоятельства, влияющие на спрос: изменение общей численности населения (прошлые, нынешние и прогнозируемые тенденции), включая: 1) изменения показателей численности населения— текущая численность; 2) изменения распределения населения; 3) соотношение различных слоев населения, т.е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровнем миграции, уровень браков и разводов.

ФАСАД [укр.: фасад; болг.: фасада] — наружные, лицевые стороны здания, сооружения.

ФАСЕТНЫЙ МЕТОД КЛАССИФИКАЦИИ [укр. : фасетний метод класифікації; болг.: фасетен метод на класификация] — предполагает параллельное разделение множества объектов недвижимости на независимые группы (виды, подвиды), имеет следующие особенности:
1.Наличие только одной ступени классификации;

2.Разделение множества объектов может осуществляться по разным признакам;

3.Высокая информационная насыщенность.

ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО [укр.: фізична особа; болг.: физическо лице] — человек как носитель гражданских прав и обязанностей; гражданин (или лицо без гражданства), наделенный в порядке, установленном законодательством, правами обладать, приобретать, пользоваться и распоряжаться собственностью, способный нести связанные с этим обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

ФИЗИЧЕСКОЕ УХУДШЕНИЕ [укр.: фізичне погіршення; болг.: физическо влошаване] — любое физическое изнашивание здания: от потускневшей краски до разрушения конструкций. Износ может быть либо устранимым, либо неустрашимым. Неустрашимым он считается, когда затраты на исправление дефекта превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена. Устранимый износ предполагает, что затраты на исправление меньше, чем добавленная стоимость.

ФИЗИЧЕСКИЕ ИЛИ ПРИРОДНЫЕ СИЛЫ [укр.: фізичні або природні сили; болг.: физически или природни сили] — факторы, влияющие на стоимость недвижимости: 1) природные ресурсы; 2) климат и топография местности; 3) характеристика почв; 4) плодородность почв; 5) минеральные ресурсы; б) технологические достижения, влияющие на характер землепользования. Ф. или п.с. влияют на издержки, цену и стоимость. Их прямое или косвенное воздействие должно приниматься во внимание при оценке затрат, вероятной цены или стоимости недвижимости.

ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА [укр.: фізичні характеристики земельної ділянки; болг.: физически характеристики на земен участък (участък земя)] — характеристики земельного участка, которые необходимо описать в отчете: площадь и форма, излишки земли, плотаж (общий размер), топография, коммунальные сооружения, усовершенствования на участке, местоположение и характеристики окружающей среды.

ФИКСИРОВАННАЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.:

фіксована належність нерухомості; болг.: фиксирана принадлежност на недвижимост] — объект недвижимого имущества, предназначенный для его использования в составе объекта недвижимости и закрепленный за ним как

его неотъемлемая часть.

ФИКСЧЕРС [укр.: фікчерс; болг.: фиксчърс] — это движимые предметы, прикрепленные к земле или размещенные в зданиях и сооружениях так, что они стали неотъемлемой частью объекта недвижимости (например, оборудование отопительной системы и водопровода, электрооборудование, лифт, вторые металлические двери).

ФИНАНСИРОВАНИЕ [укр.: фінансування; болг.: финансиране] — обеспечение финансовыми ресурсами затрат на осуществление какой-л. деятельности, на развитие чего-либо.

ФИНАНСОВАЯ СТРУКТУРА [укр.: фінансова структура; болг.: финансова структура] — сочетания собственных и заемных денежных средств из разных источников в выкупной цене объекта; или сочетание собственных и заемных средств, используемых для создания корпорации или другого самостоятельного предприятия.

ФИНАНСОВЫЙ КРЕДИТ [укр.: фінансовий кредит; болг.: финансов кредит] — кредит, который используется на прямые капиталовложения, строительство инвестиционных объектов, приобретение ценных бумаг, погашение внешней задолженности, валютную инвестицию.

ФИНАНСОВЫЙ ЛЕВЕРЕДЖ, ИЛИ РЫЧАГ [укр.: фінансовий левередж, або важіль; болг.: финансов ливеридж, или лост] — использование заемных средств для приобретения инвестиционного актива; отношение капитала компании к заемным средствам (привилегированным акциям, долгосрочным обязательствам).

ФИНАНСОВЫЙ ЛИЗИНГ [укр.: фінансовий лізинг; болг.: финансов лизинг] — лизинг, при котором в течение срока аренды плата за неё максимально покрывает суммы амортизации и прибыли арендодателя.

ФИНАНСОВЫЙ ОТЧЕТ [укр.: фінансовий звіт; болг.: финансов отчет] — отчет, содержащий информацию об активах и пассивах или доходах и расходах.

ФИРМА [укр.: фірма; болг.: фирма] — хозяйственное, промышленное или торговое предприятие, которое пользуется правами юридического лица.

ФИРМЕННЫЙ ЗНАК [укр.: фірмовий знак; болг.: фирмен знак] — символ, рисунок, отличительный цвет или обозначение, которые идентифицируют продукт с его изготовителем и продавцом.

ФИСКАЛЬНЫЙ [укр.: фіскальний; болг.: фискален] — финансовый, бюджетный, налоговый.

ФОНД ВОЗМЕЩЕНИЯ [укр.: фонд відшкодування; болг.: фонд на обезщетяване] — периодические денежные взносы на счет, средства которого вместе с начисленными процентами будут использованы для замены активов или для погашения кредитов.

ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ [укр.: формування земельних ділянок; болг.: формиране на поземлени участъци (парцели)] — один из видов профессиональной деятельности застройщика на рынке недвижимости. Ф.з.у. состоит в покупке неосвоенного участка в собственность предпринимателя, специализирующегося на формировании участков, подготовке участка к освоению (создание дорог, прочих объектов инфраструктуры), разделении участка на более мелкие единицы, подготовленные к застройке или к.-л. другому использованию и их распродаже строителям или обычной публике с целью получения предпринимательского дохода.

ФОРМИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: формування об'єкта нерухомості; болг.: формиране на обект на недвижимост] — совокупность технических и юридических процедур, обеспечивающих установление индивидуальных характеристик недвижимости и присвоение ей кадастрового номера.

Примечание. В процессе формирования объекта недвижимости осуществляют описанием обособление (индивидуализацию) недвижимости.

ФРАНШИЗА [укр.: франшиза; болг.: франшиз(а)] — 1. Право использования фирменных знаков, популярной торговой марки, которое их обладатель представляет другому субъекту хозяйствования на определённых условиях и за плату.

2. Условие страхового договора, в соответствии с которым страховщик освобождается от возмещения убытков, не превышающих определённого размера, а также сама сумма убытка, не покрываемая страховщиком.

3. Отклонение количества поставленного товара от указанного в договоре.

ФРОНТАЛЬНЫЙ ФУТ [укр.: фронтальний фут; болг.: фронтален фут] — используемая для целей оценки единица измерения длины границы объекта по улице.

ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ПОЛЕЗНОСТЬ [укр.: функціональна корисність; болг.: функционална полезност] — показатель того, насколько проект сопоставим с рыночными стандартами.

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ [укр.: функціональне старіння; болг.: функционално остаряване] — вид старения; означает, что в оцениваемом объекте что-то не соответствует духу времени. Причиной может быть недостаток или избыток его качественных характеристик. Оцениваемый объект может по-прежнему прекрасно функционировать, но не соответствовать при этом современным стандартам. Дефект может быть устранимым или неустранимым в зависимости от того, как сумма затрат на его исправление соотносится с ожидаемыми от этого выгодами.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС [укр.: функціональне переборне зношення; болг.: функционално отстранимо (преодолимо) износване] — часть функционально устранимого износа жилой недвижимости; является следствием различного рода ее функциональных недостатков. Некоторые избыточные потребительские качества также могут считаться устранимыми для ряда типов недвижимости.

ФЬЮЧЕРСНЫЙ КОНТРАКТ [укр.: ф'ючерсний контракт; болг.: фючърсен контракт] — контракт, который заключается на товарной или фондовой бирже и представляет собой куплю-продажу товара или ценных бумаг по фиксированной в момент его заключения цене. С исполнением операции через определённый промежуток времени.

ФЬЮЧЕРСНЫЙ РЫНОК [укр.: ф'ючерсний ринок; болг.: фючърсен пазар] — рынок, на котором осуществляется торговля фьючерсными контрактами.

Х

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛЬЯ [укр.: характеристика житла; болг.: характеристика на жилище] — специфические характеристики недвижимости, которые в совокупности определяют его комфортность и полезность для владельца или арендатора. Эти же характеристики определяют и рыночную стоимость жилья. Можно выделить несколько

групп параметров, которые характеризуют: строение, где находится жилье; квартиру (комнату); месторасположение жилища; благоустройство жилища; инфраструктуру микрорайона; стоимость жилища.

ХЕДЖ [укр.: хедж; болг.: хедж] — срочная сделка; заключается для страхования от возможного падения цены; открытие позиции на срочных товарных и фондовых рынках, которая равна по сумме и противоположна по своему характеру сделке, заключенной на обычном рынке.

ХИНТЕРЛАНД [укр.: хинтерланд; болг.: хинтерленд] — район, прилегающий, тяготеющий к промышленному, торговому центру, порту и т.п.

ХОББИ-ХАУС [укр.: хобі-хаус; болг.: хоби-хаус] — дом в коттеджном поселке построенном по принципу удовлетворения индивидуальных интересов. Например коттеджный городок рядом с гольф клубом или ипподромом с конюшней

ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ СПОСОБ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА [укр.: господарський спосіб капітального будівництва; болг.: стопански начин на капитално строителство] — способ выполнения строительных работ, при котором они выполняются застройщиком.

ХОЗЯЙСТВО ЖИЛИЩНОЕ [укр.: господарство житлове; болг.: стопанство жилищно] — сфера экономики, часть хозяйства страны, обеспечивающая содержание в надлежащем состоянии, функционирование жилого фонда, т.е. совокупности жилых и вспомогательных помещений.

Ц

ЦЕДЕНТ [укр.: цедент; болг.: цедент] — лицо, которое уступает своё право требования другому лицу.

ЦЕЛЕВОЙ МАРКЕТИНГ [укр.: цільовий маркетинг; болг.: целев маркетинг] — разграничение сегментов рынка, выбор одного или нескольких из этих сегментов и проведение маркетинговых мероприятий в расчёте на каждый из отобранных сегментов.

ЦЕЛЬ ИНВЕСТОРОВ [укр.: ціль інвесторів; болг.: цел на инвестори] — стремление инвесторов, помещая свои сбережения в ценные бумаги, достичь следующих целей: безопасности, доходности, роста, ликвидности

вложений.

ЦЕНА [укр.: ціна; болг.: цена] — 1. Денежное выражение стоимости товара. Экономическая категория, служащая для косвенного измерения величины, затраченного на производство товара общественно необходимого рабочего времени. 2. Количественное соотношение конкретных спросов и предложений.

ЦЕНА АУКЦИОННАЯ [укр.: ціна аукціонна; болг.: цена аукционна] — цена товара, официально зарегистрированная в ходе проведения аукциона. Может существенно отличаться от цены рыночной, т.к. отражает уникальные, редкие свойства и признаки товара. Ц.а. в значительной степени зависит от мастерства аукциониста.

ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ВЫКУПНАЯ [укр.: ціна земельної ділянки викупна; болг.: цена на поземлен участък изкупна] — плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена). При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

ЦЕНА ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА [укр.: ціна об'єкту капітального будівництва; болг.: цена на обект за капитално строителство] — цена, в основе которой лежит общий объем издержек производства, состоящий из затрат на комплектное оборудование, строительно-монтажные работы и инженерно-консультационные услуги.

ЦЕНА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА [укр.: ціна об'єкту нерухомого майна; болг.: цена на недвижим имот] — сумма средств, которая предложена покупателем или требуется продавцом в обмен на право собственности на объект недвижимого имущества.

ЦЕНА РАЗОВАЯ [укр.: ціна разова; болг.: цена еднопътна] — цена на продукцию производственно-технического назначения, изготавливаемую по разовому заказу. Устанавливается на отдельные экземпляры продукции, не предназначенные к серийному производству, одновременно изготавливаемые по индивидуальным чертежам и спецификациям для одного

заказчика.

ЦЕНА ПЕРЕПРОДАЖИ [укр.: ціна перепродажу; болг.: цена на препродажба] — валовая сумма от продажи актива в конце периода владения.

ЦЕНА ПРОДАЖИ [укр.: ціна продажу; болг.: цена на продажба] — сумма денег (или их эквивалент в виде финансовых условий), уплаченных в конкретно совершившейся сделке по передаче прав на недвижимость.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ [укр.: ціноутворення; болг.: ценообразуване] — установление цен на товары, определение их уровней и соотношений, процесс формирования цен на товары и системы цен в целом. На свободном рынке процесс Ц. происходит стихийно, цены складываются под воздействием спроса и предложения в условиях конкуренции.

ЦЕНТР КАПИТАЛОВЛОЖЕНИЙ [укр.: центр капіталовкладень; болг.: център на капитални вложения] — объект капиталовложений, в котором показателем эффективности является «возврат на капитал» (прибыль минус налог на используемый капитал).

ЦЕПОЧКА ТИТУЛОВ [укр.: ланцюг титулів; болг.: верига на титули] — последовательность всех предыдущих владельцев титула (собственников), доходящая до некоторой начальной точки, где право собственности было очевидно.

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ [укр.: цокольний поверх; болг.: цокълен етаж] — этаж, отметка пола помещений которого ниже от уровня тротуара или отмостки, но не больше половины высоты помещений.

ЦИКЛ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: цикл ринку нерухомості; болг.: цикъл на пазар на недвижимост] — период между оживлением и спадом на рынке недвижимости. Цикл рынка недвижимости имеет 4 фазы: оживление, расширение, избыточное предложение, спад.

Ч

ЧАСТИЧНО АМОРТИЗИРУЕМАЯ ИПОТЕКА [укр.: частково амортизована іпотека; болг.: частично амортизирана ипотeka] — метод погашения кредита, при котором остаток непогашенного долга по истечении срока кредита не равен нулю, поэтому должен быть

произведен «шаровой» платеж.

ЧАСТИЧНЫЙ ИНТЕРЕС [укр.: частковий інтерес; болг.: частичен интерес] — интерес в недвижимости, меньший, чем полное право собственности.

ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ [укр.: приватна власність; болг.: частна собственост]

1. Форма собственности, при которой объекты собственности принадлежат частным лицам. Одна из трех основных форм собственности, признаваемых законодательством.

2. Имущество, право собственности на которое принадлежит частным лицам.

ЧАСТНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ [укр.: приватне підприємство; болг.: частно предприятие] — предприятие, имущество которого находится в частной собственности (принадлежит частному лицу).

ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД [укр.: приватний житловий фонд; болг.: частен жилищен фонд] — фонд, находящийся в собственности граждан: индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паем.

ЧАСТЬ ДОМА [укр.: частка будинку; болг.: част на жилищен блок (къща)] — соответствующий объем дома, предназначенный для выполнения в нем установленных функций, процессов (чердак, лестничная клетка, квартира, подвал и т.п.).

ЧЕРДАЧНОЕ ПОМЕЩЕНИЕ [укр.: горищне приміщення; болг.: таванско помещение] — пространство между поверхностью покрытия (крыши), наружными стенами и перекрытием верхнего этажа.

ЧИСТАЯ АРЕНДА [укр.: чиста оренда; болг.: нетна аренда (нетен наем)] — аренда, которая возлагает на арендатора обязанность оплачивать такие виды затрат, как налоги на собственность, проведение специальных оценок, страховые премии по договоренности сторон.

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ [укр.: чистый прибуток; болг.: нетна печалба] — часть прибыли, которая остаётся в полном распоряжении предприятия, банка после уплаты налогов и других обязательных платежей.

ЧИСТАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: чиста вартість; болг.: нетна стойност] — собственный капитал; общие активы минус общие обязательства.

ЧИСТАЯ ТЕКУЩАЯ СТОИМОСТЬ [укр.: чиста поточна вартість; болг.: нетна текуща стойност] — стоимость потока доходов и реверсии при заданной ставке дисконта минус первоначальные инвестиционные затраты.

ЧИСТОТА [укр.: чистота; болг.: нетност] — термин, используемый для обозначения степени вычета расходов из дохода.

ЧИСТЫЙ ДОХОД [укр.: чистий прибуток; болг.: нетен доход] — 1. В бухучете и налогообложении — доход за минусом всех расходов или вычетов; в сфере недвижимости чистый операционный доход — действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов. 2. Ч.д. от эксплуатации — величина дохода после учета всех расходов. 3. Чистый располагаемый доход — денежные поступления после уплаты налогов.

ЧЭТЛ [укр. : четл; болг.: четл] — любой набор прав и интересов, не составляющий в сумме полное (абсолютное) право собственности на недвижимость или ее составные части. Это право аренды, хозяйственного владения, преимущественного приобретения, специальное право на участие в управлении приватизируемыми предприятиями («золотая акция») и т.д.

Ш

«ШАРОВАЯ ИПОТЕКА» [укр.: «шарова ипотека»; болг.: безплатна, гратисна ипотека] — частично амортизированная ипотека, часть первоначальной основной суммы которой должна быть выплачена в конце срока кредита; также ипотечный кредит, по которому периодически выплачиваются одни только проценты, а основная сумма погашается целиком в конце срока.

«ШАРОВОЙ» ПЛАТЕЖ [укр.: «шаровий платіж»; болг.: плащане нахалост, дарувно плащане] — остаток долга, не выплаченный в форме периодических платежей и подлежащий погашению в конце срока кредита.

ШЕФМОНТАЖ [укр.: шефмонтаж; болг.: шефмонтаж] — техническое руководство монтажом оборудования, осуществляемое предприятием-изготовителем этого оборудования или привлекаемой им специализированной организацией по договору с заказчиком. Стоимость этих работ предусматривается в сметах на строительство.

ШТРАФ [укр.: штраф; болг.: глоба] — платёж за нарушение одной из сторон обязательств по договору с целью возмещения убытков потерпевшей стороне.

Э

ЭКОНОМИКА [укр.: економіка; болг.: икономика] — 1. Совокупность производственных отношений определённой общественно-экономической формации, экономический базис общества.

2. Хозяйственная жизнь, состояние хозяйства (страны, района и т. д.), а также структура и финансово-материальное состояние какой-либо области хозяйственной деятельности.

3. Научная дисциплина, которая изучает какую-либо отрасль производственной, хозяйственной деятельности.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОНЬЮНКТУРА [укр.: економічна кон'юнктура; болг.: икономическа конюнктура] — совокупность показателей, которые характеризуют экономическое состояние и динамику развития фирмы, страны, региона.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕНТА [укр.: економічна рента; болг.: икономическа рента] — сумма валовых рентных доходов от здания, как если бы она устанавливалась рынком, в отличие от контрактной ренты, которая определена в договоре об аренде. В экономической теории — избыточные поступления сверх той величины, которая необходима для того, чтобы задействовать фактор в производстве.

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ УСТАРЕВАНИЕ [укр.: економічне старіння; болг.: икономическо остаряване] — 1. Факторы, внешние по отношению к собственности. Такими факторами могут быть перегруженные улицы или промышленное предприятие, расположенное поблизости от жилой зоны. Э.у. всегда считается неустранимым, поскольку величина

потенциальных затрат делает нерациональной покупку окружающих объектов и удаление соответствующих вредных элементов только для того, чтобы увеличить стоимость одного затронутого объекта. 2. Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или в вариантах использования окружающей земли.

ЭКСПЕРТИЗА [укр.: експертиза; болг.: експертиза] — проведение проверки и анализа отчета об оценке, ранее подготовленного иным профессиональным оценщиком, с письменным изложением выводов о соответствии такого отчета правилам и достоверности определенной в нем стоимости объекта оценки.

ЭЛАСТИЧНЫЙ СПРОС [укр.: еластичний попит; болг.: еластично търсене] — спрос, который в существенной степени зависит от изменения определяющих его факторов.

ЭЛЕКТРОННАЯ СЕТЬ [укр.: електронна мережа; болг.: електронна мрежа] — сеть передачи данных или сеть ЭВМ, организованная по определенным правилам установления связей и передачи информации между терминальными устройствами или процессами.

ЭМИССИЯ [укр.: емісія; болг.: емисия] — выпуск государством (центральным банком или казначейством), частными компаниями и банками бумажных денег, банковских и казначейских билетов, ценных бумаг. Выпуск в обращение ценных бумаг с целью превращения денежных средств граждан и юридических лиц в инвестиции.

ЭМИТЕНТ [укр.: емітент; болг.: емитент] — государство или какое-либо юридическое лицо, выпускающее в обращение денежные знаки, ценные бумаги, платёжно-расчётные документы.

ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ [укр.: експлуатаційні вимоги; болг.: експлоатационни изисквания] — установленные нормативными документами условия (требования) к состоянию дома и его элементов, выполнение которых обеспечивает его эффективную эксплуатацию.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ДОМА [укр.: експлуатація будинку; болг.: експлоатация на къща (сграда)] — использование помещений дома по назначению.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА [укр.: експлуатація житлового фонду; болг.: експлоатация на жилищен фонд] — осуществление собственниками, владельцами (управляющими), арендаторами-нанимателями жилых и нежилых помещений в жилищном фонде города и обслуживающими организациями мероприятий, связанных с использованием, техническим обслуживанием и ремонтом помещений, конструкций, инженерных систем, с обеспечением режимов их функционирования, а также санитарным содержанием зданий и прилегающих к ним территорий.

ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА [укр.: елементи будинку; болг.: елементи на жилищен блок (къща)] — конструкции и техническое оборудование дома, предназначенные для выполнения установленных функций (фундамент, стены, перегородки, перекрытие, кровля, системы водоснабжения и водоотвод, отопление, лифты и т.п.).

ЭЛАСТИЧНОСТЬ СПРОСА НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: еластичність попиту на об'єкти нерухомості; болг.: еластичност на търсене на обекти на недвижимост] — показатель, характеризующий способность спроса на объекты недвижимости изменяться при изменении цен. Примечание. Численное значение эластичности спроса — это величина изменения спроса в процентах на один процент изменения цены. При снижении цены спрос растет и наоборот.

ЭРКЕР [укр.: еркер; болг.: еркер] — часть помещения, которая выступает из плоскости фасада дома. Эркеры могут быть прямоугольной, треугольной, полукруглой и другой формы. Эркер увеличивает площадь помещения и при неудачной ориентации фасада улучшает условия освещения и инсоляции помещения за счет застекленных боковых сторон.

ЭСТАКАДА [укр.: естакада; болг.: естакада] — надземное (над

водное) открытое протяженное сооружение; состоит из ряда опор и пролетного строения и предназначено для пропуска транспортных средств (пешеходного движения), прокладки различных конструкций, для погрузочно-выгрузочных работ и т.д.

ЭТАЖ [укр.: поверх; болг.: етаж] — часть здания по высоте, ограниченная полом и перекрытием или полом и покрытием.

ЭТАЖНОСТЬ [укр.: поверховість; болг.: етажност] — количество надземных этажей здания.

ЭТАЖ МАНСАРДНЫЙ (мансарда) [укр.: поверх мансардний (мансарда); болг.: етаж мансарден, мансарда] — этаж для помещений внутри свободного чердачного пространства с утеплением ограждающих конструкций чердака (скатов высокой крыши).

ЭТАЖ НАДЗЕМНЫЙ [укр.: поверх надземний; болг.: надземен етаж] — этаж с отметкой пола помещений не ниже планировочной отметки земли (тротуара, отмостки).

ЭТАЖ ПОДВАЛ (подвал) [укр.: поверх підвал (підвал); болг.: сутерен] — этаж с отметкой пола ниже планировочной отметки земли (тротуара, отмостки) более чем на половину высоты расположенных в нем помещений.

ЭТАЖ ТЕХНИЧЕСКИЙ [укр.: поверх технічний; болг.: етаж технически] — этаж, используемый для размещения инженерного оборудования, прокладки коммуникаций и располагаемый под зданием, над верхним этажом здания, в одном или нескольких средних этажах многоэтажного здания.

ЭТАЖ ЦОКОЛЬНЫЙ [укр.: поверх цокольний; болг.: партер, етаж цокълен (приземен, леко подземен, партерен)] — этаж с отметкой пола ниже планировочной отметки земли (тротуара или отмостки), но не более чем на половину высоты расположенных в нем помещений.

ЭТИКА ОЦЕНЩИКА ИМУЩЕСТВА [укр.: етика оцінювача майна; болг.: етика на оценвач на имот] — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

ЭФФЕКТИВНАЯ НАЛОГОВАЯ СТАВКА [укр.: ефективна податкова ставка; болг.: ефективна данъчна ставка] — в налогообложении

собственности — процентное соотношение между начисленными налогами и рыночной стоимостью.

ЭФФЕКТИВНАЯ НОРМА ВОЗВРАТА КАПИТАЛА [укр.: ефективна норма повернення капіталу; болг.: ефективна норма на връщане на капитал] — разница между общим коэффициентом и ставкой дисконта. Ежегодная норма возврата капитала, взвешенная по доле стоимости, теряемой в результате износа.

ЭФФЕКТИВНАЯ СТАВКА [укр.: ефективна ставка; болг.: ефективна ставка] — ставка процента, которая реально выплачивается заемщиком.

ЭФФЕКТИВНЫЙ ВОЗРАСТ [укр.: ефективний вік; болг.: ефективна възраст] — возраст предмета, определяемый его физическим состоянием и полезностью, в сравнении со сроком полезной жизни в противоположность хронологическому возрасту.

Ю

ЮРИДИЧЕСКАЯ ОСНОВА ТИТУЛА [укр.: юридична основа титулу; болг.: юридическа основа на титул] — документальное доказательство права собственности, имеет в разных странах мира три основных формы: 1) решение юриста, соответствующим образом удостоверенное; 2) страховой полис на титул; 3) система юридического кадастра.

ЮРИДИЧЕСКАЯ ОБЯЗАННОСТЬ [укр.: юридичний обов'язок; болг.: юридическо задължение] — требование должного, необходимо вытекающего из закона (правовой нормы) поведения в интересах общества или управомоченного лица (организации).

ЮРИДИЧЕСКИЕ ТЕРМИНЫ [укр.: юридичні терміни; болг.: юридически термини] — элемент юридической техники, словесные обозначения государственно-правовых понятий, с помощью которых выражается и закрепляется содержание нормативно-правовых предписаний государства.

ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС [укр.: юридичний статус; болг.: юридически статус] — правовое положение гражданина либо юридического лица.

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКТ [укр.: юридичний факт; болг.: юридически

факт] — обстоятельство, предусмотренное правовыми нормами и влекущее установление, изменение или прекращение правоотношений.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО [укр.: юридична особа; болг.: юридическо лице] — по гражданскому законодательству организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде (в т. ч. арбитражном и третейском). Ю.л. должны иметь самостоятельный баланс или смету.

ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ [укр.: юридичний опис нерухомості; болг.: юридическо описание на недвижимост] — описание участка и объекта недвижимости, по которому они могут быть однозначно идентифицированы, приемлемое для судебного разбирательства. В странах континентальной Европы этой цели служит система юридического кадастра, в США — это система ведения публичных записей органами местной администрации.

ЮРИСТ [укр.: юрист; болг.: юрист] — специалист, который владеет совокупностью знаний о государстве, управлении, праве, имеет соответствующее удостоверение, которое дает основание для профессиональных занятий юридической деятельностью.

Я

ЯДРО ПЛОТИНЫ [укр.: ядро греблі; болг.: ядро на бент (язовир)] — противофильтрационный элемент центральной части грунтовой плотины, выполненный в виде стенки из маловодопроницаемого фунта.

«ЯКОРНЫЙ» АРЕНДАТОР [укр.: “якірний” орендар; болг.: “котвен” арендатор] — главный арендатор в торговом центре, который является как бы магнитом, привлекающим покупателей в торговый центр.

ЯРУС [укр.: ярус; болг.: ред (кат)] — часть здания (сооружения), условно ограниченная по высоте и представляющая собой единое целое в объемно - планировочном, техническом или конструктивном отношении.

Інформаційно-довідкове видання

**Російсько-українсько-болгарський
тлумачний словник термінів
ринку нерухомості**

Російською з перекладом термінів українською та

болгарською мовами

Комп'ютерна верстка:
А.М. Мушницький

Підписане до друку 26.12.2013

Видавничо- поліграфічний центр НТУУ “КПІ” “Політехніка”

03056, Київ, вул. Політехнічна, 14, корп.15

ДОВІДКА ПРО АВТОРІВ

Березовенко Антонина Витальевна

Родилась 28 мая 1960 года в г. Киеве.

С 1979 года по 1988 год училась на филологическом факультете Киевского государственного университета им.Т.Г. Шевченко и на филологическом факультете Софийского университета “Климент Охридский”.

С 1989 года по настоящее время преподает в Национальном техническом университете Украины “Киевский политехнический институт”, заведует кафедрой языковой подготовки НТУУ “КПИ”, доцент, кандидат филологических наук (Ph.D.).

В 1996 - 1997 и 1999 - 2008 годах как приглашенный профессор преподавала и вела научно-исследовательскую работу в Колумбийском университете и других университетах Соединенных Штатов Америки.

Березовенко А.В. награждалась стипендиями ім.Фулбрайта и Института Кеннана.

Березовенко А.В. – автор многих научных работ по славистике, социолингвистике, коммуникативной лингвистике, терминоведению, языковой политике.

Бондаренко Александр Александрович

Родился 27.07.1958 года в г. Киеве.

С 1975 по 1980 год учился на филологическом факультете Киевского государственного университета им.Т.Г. Шевченко.

С 1980 года до настоящего времени работает преподавателем в Институте филологии Киевского национального университета имени Тараса Шевченко, на кафедре русского языка. Кандидат филологических наук, доцент.

С марта 2002 года по октябрь 2008года – Президент Ассоциации специалистов по недвижимости (риэлторов) Украины.

С 2010 года по 2012 год – Председатель Национального совета Риэлторской палаты Украины.

В 2012 году избран Президентом Международной федерации недвижимости «FIABCI-Ukraine».

Бондаренко А.А. является Почетным доктором «Института законодательных предвидений и правовой экспертизы».

Бондаренко А.А. – автор свыше 100 научных и публицистических статей по вопросам истории языка, теории коммуникации, развития рынка

недвижимости Украины.