

МІЖРЕГІОНАЛЬНА  
АКАДЕМІЯ УПРАВЛІННЯ ПЕРСОНАЛОМ



МАУП

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ  
ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ САМОСТІЙНОЇ  
РОБОТИ СТУДЕНТІВ  
з дисципліни  
“ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ”  
(для бакалаврів)**

МАУП

Київ 2008

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Самостійна робота студентів є важливою складовою навчального процесу, яка сприяє активізації засвоєння знань та їх реалізації, а також формує вміння навчатися і є основним засобом опанування навчального процесу в позааудиторний час.

*Метою* самостійної роботи студентів є поглиблене засвоєння знань дисципліни “Оцінка нерухомості” та вироблення умінь і навичок, необхідних для підготовки фахівців з менеджменту організацій та майбутньої роботи в органах місцевого самоврядування, державного управління, у громадських організаціях, муніципальних установах, галузях міського господарства. Методичні матеріали також передбачають опанування в повному обсязі навчальної програми та формування самостійності як особистісної та важливої професійної якості, сутність якої полягає в умінні систематизувати, планувати та контролювати власну діяльність.

*Завданнями* самостійної роботи студентів є засвоєння певних знань, умінь і навичок, закріплення та систематизація здобутих знань, їх застосування при виконанні практичних завдань і наукових робіт, а також виявлення прогалин у системі знань із предмета.

Самостійна робота студентів з дисципліни “Оцінка нерухомості” становить не менше 33 % часу, необхідного для виконання основної освітньої програми з урахуванням рекомендацій Міністерства освіти і науки України щодо кількості годин аудиторних занять на тиждень. Зміст самостійної роботи студента визначається навчальною програмою дисципліни “Оцінка нерухомості”, методичними матеріалами, завданнями викладача. У пропонованих методичних рекомендаціях розглядаються форми самостійної роботи студентів, порядок організації та контролю самостійної роботи. Наводяться основні питання з курсу дисципліни, питання для самоконтролю, теми рефератів, а також тестові завдання.

Підготовлено старшим викладачем кафедри організації самоврядування  
*І. Е. Новіковою*

Затверджено на засіданні кафедри організації самоврядування (протокол  
№ 22 від 27.06.07)

*Схвалено Вченою радою Міжрегіональної Академії управління персоналом*

**Новікова І. Е.** Методичні рекомендації щодо забезпечення самостійної роботи студентів з дисципліни “Оцінка нерухомості” (для бакалаврів, спеціалістів). — К.: МАУП, 2008. — 42 с.

Методичні рекомендації містять пояснювальну записку, тематичний план, зміст самостійної роботи з дисципліни “Оцінка нерухомості”, а також список літератури.

© Міжрегіональна Академія  
управління персоналом (МАУП),  
2008

**ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН**  
**дисципліни**  
**“ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ”**

№ пор.	Назва змістового модуля і теми	Кількість годин		
		Лекції	Семінари	Самостійна робота
1	2	3	4	5
<b>Змістовий модуль I. Поняття, функції та види оцінки нерухомості</b>				
1	Поняття, цілі та принципи ринку нерухомості	2		2
2	Особливості функціонування та ціноутворення на ринку нерухомості	2		2
3	Правові аспекти оцінки нерухомості	2		2
4	Регулювання оцінної діяльності		2	2
<b>Змістовий модуль II. Основні принципи та методи оцінки нерухомості</b>				
5	Інформаційне забезпечення при оцінці нерухомості			2
6	Дохідний підхід в оцінці нерухомості	2	2	
7	Іпотечно-інвестиційний аналіз	2	2	
8	Порівняльний підхід в оцінці нерухомості	2	2	2
9	Витратний підхід в оцінці нерухомості	2	2	
<b>Змістовий модуль III. Особливості процесу оцінки нерухомості в умовах сучасного українського ринку</b>				
10	Оцінка інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості	2		2

1	2	3	4	5
11	Особливості оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва	2		
12	Вплив екологічних і демографічних факторів на вартість нерухомості		2	2
13	Організація та моделювання масової оцінки нерухомості	2		
14	Оцінка вартості найважливіших природних ресурсів		2	
15	Оцінка землі	2		2
Разом годин: 54		22	14	18

**ЗМІСТ**  
**дисципліни**  
**“ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ”**

**Змістовий модуль I. Поняття, функції та види оцінки нерухомості**

**Тема 1. Поняття, цілі та принципи ринку нерухомості**

1. Суть понять “нерухомість” та “оцінка нерухомості”.
2. Основні види та вартість нерухомості.
3. Підходи та принципи оцінки нерухомості.
4. Професійні учасники ринку нерухомості.
5. Етапи процесу оцінки нерухомості.

**Питання для самоконтролю**

1. Сутність відмінності рухомого та нерухомого майна.
2. Які об'єкти згідно із законодавством України належать до нерухомого майна?
3. З якою метою здійснюється оцінка нерухомого майна?
4. У чому відмінність між вартістю, ціною і витратами?
5. Сутність понять: “цінність”, “рідкісність”, “корисність”.
6. Поняття оцінки майна.

7. Відмінність між поняттями “ринкова вартість” та “інвестиційна вартість”.
8. За якими ознаками і на скільки груп поділяються принципи оцінки?
9. У яких формах може здійснюватися оціночна діяльність?
10. Які фактори враховуються при визначенні варіанта кращого і найефективнішого використання об’єкта нерухомості?

#### Теми рефератів

1. Сутність нерухомості.
2. Родові та власні ознаки нерухомості.
3. Сутнісні характеристики нерухомості.
4. Характеристика життєвого циклу об’єктів нерухомості.
5. Основні розбіжності у поняттях “нерухомість” та “основні фонди”.
6. Характеристика основних об’єктів нерухомості.
7. Принципи користування нерухомістю.

#### Тестові завдання

**I. Економічний принцип, згідно з яким максимальний дохід від нерухомості можна отримати при дотриманні її оптимальних величин, називається:**

- 1) принципом внеску;
- 2) принципом остаточної продуктивності;
- 3) принципом заміщення;
- 4) принципом збалансованості;
- 5) принципом розподілу.

**II. Економічний принцип, згідно з яким максимальна вартість нерухомості визначається найменшою ціною, за якою може бути придбано інший об’єкт нерухомості з еквівалентною корисністю, називається:**

- 1) принципом заміщення;
- 2) принципом відповідності;
- 3) принципом очікування;
- 4) принципом остаточної продуктивності;
- 5) принципом зміни зовнішнього середовища.

**III. Зазначте, що із наведеного не відповідає визначенню ринкової вартості:**

- 1) найбільш вірогідна ціна угоди;
- 2) покупець і продавець мають типову мотивацію;

- 3) вартість, розрахована з урахуванням продажу в кредит з відстроченням платежу;
- 4) вартість, розрахована на конкретну дату;
- 5) усі відповіді відповідають визначенню ринкової вартості.

**IV. При визначенні варіанта кращого і найефективнішого використання об’єкта нерухомості враховуються:**

- 1) діюче законодавство та адміністративні обмеження;
- 2) фізичні характеристики земельної ділянки;
- 3) фінансова обґрунтованість варіанта використання;
- 4) усі наведені відповіді.

**V. Зазначте, який із видів вартості може перевищувати ринкову вартість об’єкта нерухомості:**

- 1) інвестиційна;
- 2) вартість з метою оподаткування;
- 3) застава;
- 4) ліквідаційна;
- 5) всі відповіді неправильні.

*Література [7; 10; 13; 17; 25; 43]*

#### Тема 2. Особливості функціонування та ціноутворення на ринку нерухомості

1. Загальна характеристика ринку нерухомості.
2. Структура ринку нерухомості.
3. Мета аналізу ринку нерухомості.
4. Чинники попиту та пропозиції на ринку нерухомості.
5. Взаємодія ринку капіталу та ринку нерухомості в коротко- і довгостроковому періодах.
6. Рівень ризику на ринку нерухомості.

#### Питання для самоконтролю

1. Що таке ринок нерухомості?
2. Якими факторами визначається розвиток ринку нерухомості?
3. Характерні риси первинного та вторинного ринків нерухомості.
4. Які чинники визначають величину попиту на ринку нерухомості?
5. Які детермінанти визначають величину пропозиції на ринку нерухомості.
6. Охарактеризуйте етапи розширення ринку нерухомості.

7. Сутність скорочення ринку нерухомості.
8. Дайте визначення місткості ринку нерухомості.
9. Що таке ризик?
10. Відмінність між керованими і некерованими ризиками.

#### Теми рефератів

1. Місткість ринку нерухомості: сутність, етапи та підходи визначення.
2. Підприємство як особливий об'єкт нерухомості.
3. Взаємозв'язок циклів ринку нерухомості з промисловим циклом.
4. Характеристика спільних і відмінних ознак ринку нерухомості та ринку капіталу.
5. Ціна майна: сутність та принципи утворення.

#### Тестові завдання

##### I. При сегментації ринку нерухомості не враховуються параметри:

- 1) за використанням;
- 2) за географічною ознакою;
- 3) за ціною;
- 4) за типом прав власності;
- 5) за ставкою дохідності.

##### II. Зазначте джерела ризику не властиві інвесторам у заставлену нерухомість:

- 1) ризик типу власності;
- 2) ризик місцезонашування;
- 3) кредитний ризик;
- 4) ризик фізичного зносу і старіння;
- 5) ризик законодавчого регулювання і зміни оподаткування;
- 6) інфляційний ризик;
- 7) усе перелічене.

##### III. Надлишкове інвестування у нерухомість обумовлено:

- 1) впливом ринку капіталу на ринок нерухомості;
- 2) нееластичним попитом на ринку нерухомості;
- 3) зростанням стандартної норми вільної нерухомості;
- 4) зростанням пропозиції на ринку нерухомості в період, коли вартість будівництва перевищує вартість нерухомості.

#### IV. У короткостроковому періоді об'сяг пропозиції нерухомості:

- 1) еластичний;
- 2) нееластичний;
- 3) абсолютно еластичний;
- 4) абсолютно нееластичний;
- 5) одинично еластичний.

#### V. Пропозиція на ринку нерухомості в короткостроковому періоді:

- 1) еластична;
- 2) нееластична;
- 3) абсолютно еластична;
- 4) абсолютно нееластична;
- 5) одинично еластична.

*Література [2; 5; 8; 18; 20; 31; 42; 43]*

#### Тема 3. Правові аспекти оцінки нерухомості

1. Юридичне визначення поняття “нерухоме майно”.
2. Право власності на нерухомість, у тому числі й землю.
3. Види прав на нерухомість, що підлягає оцінці.
4. Історія розвитку права власності.
5. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні”.

#### Питання для самоконтролю

1. Сутність поділу речей на “рухомі” та “нерухомі”.
2. Що таке право безстрокового (постійного) користування?
3. Сутність права довічного, спадкового володіння.
4. Що таке сервітут?
5. Які є види сервітутів?
6. Що таке іпотека?
7. Що є об'єктом нерухомого майна?
8. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень (державна реєстрація прав).
9. Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень.
10. Які речові права на нерухоме майно підлягають обов'язковій державній реєстрації згідно із законодавством України?

### Теми рефератів

1. Характеристика видів обмежених речових прав на землю.
2. Особливості купівлі-продажу окремих об'єктів нерухомості.
3. Юридичні вимоги до правочинів щодо нерухомості.
4. Особливості оренди земельних ділянок.
5. Об'єкти нерухомості, що підлягають державній реєстрації.
6. Порядок державної реєстрації нерухомості.

### Тестові завдання

#### I. Зазначте, які речові права на нерухоме майно на території України підлягають обов'язковій державній реєстрації:

- 1) право власності на нерухоме майно;
- 2) речові права на чуже нерухоме майно (право володіння; право користування; право постійного користування земельною ділянкою; право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб; право забудови земельної ділянки; право користування нерухомим майном строком більш як один рік);
- 3) обмеження речових прав;
- 4) усі відповіді правильні;
- 5) усі відповіді неправильні.

#### II. Зазначте, яка оцінка майна, згідно із чинним законодавством України, є незалежною?

- 1) оцінка майна, проведена суб'єктом оцінної діяльності;
- 2) оцінка майна, проведена об'єктом оцінної діяльності;
- 3) оцінка майна, що оформлюється як фактичне передавання майна;
- 4) усі відповіді неправильні.

#### III. Емфітевзис — це:

- 1) право володіння;
- 2) право користування;
- 3) обмеження речових прав;
- 4) право власності на нерухоме майно;
- 5) право забудови земельної ділянки.

#### IV. Згідно із чинним законодавством України майном, яке може оцінюватися, вважаються:

- 1) об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (в тому числі їх невіддільні частини), машини, обладнання, транспортні засоби тощо;
- 2) паї, цінні папери;

- 3) нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності;
- 4) цілісні майнові комплекси всіх форм власності;
- 5) правильні відповіді 1) і 4);
- 6) всі відповіді правильні.

#### V. Оцінка майна є обов'язковою у разі:

- 1) створення підприємств (господарських товариств) на базі державного майна, що є у комунальній власності;
- 2) реорганізації, банкрутства, ліквідації державних, комунальних підприємств і підприємств (господарських товариств) з державною часткою майна (часткою комунального майна);
- 3) виокремлення або визначення частки майна в суспільному майні, в якому є державна частка (частка комунального майна);
- 4) визначення суми внесків учасників і засновників господарського товариства, якщо до зазначеного товариства належить майно господарських товариств з державною часткою (часткою комунального майна), а також у разі виходу (виключення) учасника або засновника зі складу такого товариства;
- 5) усі відповіді правильні;
- 6) правильні відповіді 2) і 4).

*Література [7; 8; 21; 22; 39; 40; 46; 57]*

### Тема 4. Регулювання оцінної діяльності

1. Основні форми регулювання оцінної діяльності.
2. Міжнародні стандарти оцінки.
3. Європейські стандарти оцінки.
4. Російські стандарти оцінки.
5. Український національний стандарт оцінки нерухомого майна.
6. Правовий порядок оцінки вартості майна державних підприємств під час приватизації.
7. Сертифікація та атестація професійної діяльності.

#### Питання для самоконтролю

1. Які форми регулювання оцінної діяльності можуть застосовуватися? Чим регулюється оцінна діяльність?
2. Які документи регулюють оцінну діяльність на міжнародному рівні?
3. Що започаткувало ліцензування оцінної діяльності у США?

4. Які стандарти на сучасному етапі обов'язкові для застосування в США?
5. Яким чином здійснюється саморегулювання в Європі?
6. Які стандарти прийняті на європейському рівні і в чому полягає їх практичне значення?
7. Як регулюється процес оцінної діяльності в Росії?
8. Що являє собою процес сертифікації оцінних послуг?
9. Як здійснюється кваліфікація і сертифікація професійних оцінювачів за кордоном і в Україні?
10. Які особи, згідно із чинним законодавством України, можуть займатися професійною оцінною діяльністю?

#### Теми рефератів

1. Характеристика ріелторської діяльності.
2. Сертифікація оцінної діяльності.
3. Основні напрями оцінної діяльності.
4. Юридичні вимоги до правочинів щодо нерухомості.
5. Законодавче регулювання оцінки майна.
6. Юридичні підстави для оцінки.
7. Вимоги до суб'єктів оцінної діяльності та їхні права.

#### Тестові завдання

##### I. Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються:

- 1) будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими права власності;
- 2) специфічні права (права на провадження діяльності, використання природних ресурсів);
- 3) права вимоги;
- 4) усі відповіді правильні.

##### II. Положення (національні стандарти) оцінки майна не повинні містити:

- 1) визначення понять, у тому числі поняття ринкової вартості;
- 2) визначення принципів оцінки;
- 3) визначення методичних підходів та особливостей проведення оцінки відповідного майна залежно від мети оцінки;
- 4) вимоги до змісту звіту про оцінку майна та порядок його рецензування;
- 5) перелік випадків застосування оцінювачами методичних підходів до оцінки ринкової вартості майна.

#### III. Підставою для проведення оцінки майна може бути:

- 1) договір між суб'єктами оцінної діяльності — суб'єктом господарювання та замовником оцінки;
- 2) ухвалення суду про призначення відповідної експертизи щодо оцінки майна;
- 3) випадки, визначені на підставі нормативно-правових актів з оцінки майна;
- 4) відповідь 2) і 3);
- 5) відповідь 1) і 2);
- 6) усі відповіді правильні.

#### IV. Терміном дії ліцензії на діяльність небанківських фінансових установ, що здійснюють операції з нерухомістю, згідно із чинним законодавством України є:

- 1) три роки;
- 2) один рік;
- 3) п'ять років;
- 4) усі відповіді правильні.

#### V. Підставою для переоформлення ліцензії є:

- 1) зміна найменування ліцензіата, якщо ця зміна не пов'язана з реорганізацією керуючого;
- 2) зміна місцезнаходження ліцензіата;
- 3) усі відповіді правильні.

*Література [7; 18; 16; 19; 21–23; 35; 44; 57]*

#### Змістовий модуль II. Основні принципи та методи оцінки нерухомості

##### Тема 5. Інформаційне забезпечення при оцінці нерухомості

1. Формування масиву зовнішньої та внутрішньої інформації, необхідної для оцінки.
2. Аналіз кон'юнктури ринку нерухомості.
3. Основні джерела інформації.
4. Паритети купівельної спроможності валют.

#### Питання для самоконтролю

1. Які документи є основою для оцінки?
2. Які макроекономічні показники досліджуються при формуванні масиву зовнішньої інформації?

3. Які джерела інформації можуть бути використані при збиранні зовнішньої інформації?
4. Яку інформацію про стан ринку нерухомості та суміжних ринків необхідно проаналізувати оцінювачу? Які джерела інформації можуть при цьому використовуватися?
5. Що таке внутрішня інформація? Основні джерела її отримання.
6. Яка внутрішня документація необхідна для оцінки об'єкта нерухомості?
7. Яким чином електронні засоби комунікації можуть бути використані у процесі збирання інформації?
8. Основні мета і завдання оцінювача при огляді об'єкта оцінки.
9. Основна інформація, яку необхідно викласти при описанні об'єкта оцінки у процесі складання звіту про оцінку.
10. Що таке паритет купівельної спроможності валют?

#### **Теми рефератів**

1. Характеристика спеціалізованих довідників і програмних продуктів, що використовуються оцінювачем у процесі оцінки нерухомості.
2. Роль електронних засобів комунікації у процесі збирання інформації про нерухоме майно.
3. Особливості процесу підготовки необхідної документації для проведення оцінки об'єкта нерухомості.

#### **Тестові завдання**

##### **I. Для визначення обсягу відповідної інформації необхідно:**

- 1) вивчити договір про оцінку і технічне завдання на оцінку;
- 2) провести інтерв'ю із замовником і власником;
- 3) розрахувати попередню вартість об'єкта оцінки;
- 4) проаналізувати макроекономічні показники;
- 5) проаналізувати стан ринку нерухомості;
- 6) провести огляд і технічну експертизу.

##### **II. Збирання зовнішньої інформації передбачає:**

- 1) збирання даних про фізичні характеристики об'єкта оцінки;
- 2) аналіз політичних і соціальних факторів;
- 3) аналіз макроекономічних показників;
- 4) аналіз загальної кон'юнктури і перспектив розвитку ринку нерухомості;
- 5) аналіз внутрішньої документації об'єкта оцінки;
- 6) аналіз витрат на будівництво об'єкта оцінки.

#### **III. При аналізі витрат на відтворення/заміну об'єкта оцінки не можуть використовуватися:**

- 1) довідник оцінювача “Промислові будівлі”;
- 2) збірники “Укрупнені показники відновлюваної вартості” “Укрупнення показників вартості будівництва”;
- 3) довідники Means, Marshal&Swift та ін.;
- 4) кошторис будівництва;
- 5) програми будівництва і прогнози.

#### **IV. Зазначте, з яких джерел не можна отримувати внутрішню інформацію про об'єкт оцінки:**

- 1) з інтерв'ю із замовником/власником об'єкта оцінки;
- 2) інтерв'ю із представником технічної служби об'єкта оцінки;
- 3) дослідження міжнародних фінансових організацій;
- 4) технічного паспорта;
- 5) огляду та технічної експертизи;
- 6) навчальних посібників і методичних рекомендацій щодо оцінки.

#### **V. При проведенні оцінки об'єкта нерухомості огляд об'єкта:**

- 1) обов'язковий лише у виняткових випадках;
- 2) обов'язковий;
- 3) обов'язковий лише в разі якщо замовником виступають державні органи;
- 4) обов'язковий, якщо замовник/власник не надає докладного описання об'єкта оцінки;
- 5) необов'язковий.

*Література [7; 9; 47; 51; 53]*

#### **Тема 6. Дохідний підхід в оцінці нерухомості**

1. Оцінка дохідної нерухомості.
2. Дохідний підхід до оцінки нерухомого майна.
3. Метод капіталізації доходів.
4. Метод дисконтованих грошових потоків.

#### **Питання для самоконтролю**

1. При визначенні яких методів використовується дохідний підхід до оцінки нерухомого майна?
2. Що є методом капіталізації доходів? Які його основні недоліки?
3. Що таке потенційний валовий дохід? Як він розраховується?



4. Сутність ринкової орендної ставки.
5. Дайте визначення дійсного валового та чистого операційного доходу.
6. Які витрати належать до умовно-постійних та умовно-змінних?
7. Як розраховується коефіцієнт капіталізації на залучений капітал ( $R_m$ )?
8. Що таке безризикова ставка? Які вимоги до неї?
9. Скільки існує способів відшкодування інвестиційного капіталу? Назвіть їх.
10. Розрахуйте коефіцієнт капіталізації, якщо відомі такі дані:
  - а) безризикова ставка доходу — 6 %;
  - б) премія за ризик інвестицій — 7 %;
  - в) поправка на ліквідність — 3 %;
  - г) поправка на інвестиційний менеджмент — 4 %;
  - д) вікова норма — 5 %.

#### Теми рефератів

1. Характеристика методу капіталізації чистого доходу.
2. Дохідний підхід до оцінки машин і устаткування.
3. Умовно-постійні та умовно-змінні витрати: сутність і характерні риси.

#### Тестові завдання

**I. Під час бесіди з експлуатаційними службами будинку, що оцінюється, ви з'ясували, що витрати власника складаються із таких статей:**

- комунальні платежі — 3000 дол. на місяць;
- податок на майно — 15000 дол. на рік;
- поточний ремонт — 2500 дол. за квартал;
- заробітна плата працівників, у тому числі керуючого будинком, — 4000 дол. в місяць;
- обслуговування боргу за іпотечним кредитом — 50000 дол. за квартал;
- щоквартальна заборгованість із орендної плати в середньому становить 3000 дол.

**Експлуатаційні витрати власника становлять:**

- 1) 109000 дол.;
- 2) 309000 дол.;
- 3) 321000 дол.;
- 4) 194000 дол.

**II. Валовий річний дохід від володіння нерухомістю становить 80000 дол. Втрати від недовикористання — 5 %. Ефективний валовий дохід становитиме:**

- 1) 4000 дол.;
- 2) 40000 дол.;
- 3) 76000 дол.;
- 4) 80000 дол.

**III. Інвестор планує віддачу за проектом на рівні 17 %. Коефіцієнт іпотечної заборгованості становить 75 %. Кредит надано у розмірі 370000 дол. на 7 років. Розрахувати необхідну для виконання цього проекту суму чистого річного операційного доходу:**

- 1) 128627;
- 2) 135415;
- 3) 141211.

**IV. Відомо:**

- необхідна частка власного капіталу — 30 %;
- ставка відсотка за кредитом — 12,5 %;
- кредит — 25 років при щомісячному накопиченні;
- ставка доходу на власний капітал — 5 %.

**Загальний коефіцієнт капіталізації становитиме:**

- 1) 10,25 %;
- 2) 10,66 %;
- 3) 11,67 %;
- 4) 13,08 %.

**V. Зазначте вартість будинку площею 1200 м<sup>2</sup>, що здається в оренду за ставкою 45 дол. м<sup>2</sup>/год, якщо із порівнюваних об'єктів було вилучено коефіцієнт капіталізації в 20 %, а простий приміщення на цьому ринку становить 10 % (усі витрати несе орендатор):**

- 1) 251000 дол.;
- 2) 243000 дол.;
- 3) 264000 дол.;
- 4) 270000 дол.

*Література [7; 5; 24–29]*

#### Тема 7. Іпотечно-інвестиційний аналіз

1. Сутність та основні види іпотечного кредиту.
2. Оцінка ефективності залучених позичкових капіталів.
3. Ефективна оцінка нерухомості при іпотечному кредитуванні.

4. Особливості застосування порівняльного підходу до оцінки нерухомості.
5. Проблеми та перспективи інвестиційної діяльності в Україні.

#### Питання для самоконтролю

1. Чому при купівлі нерухомості доцільно використати іпотечний кредит?
2. Що таке іпотечний кредит і які його основні види?
3. Дайте визначення першої, прийнятої та завершальної іпотек.
4. Сформулюйте поняття “вартість” і “мета” об’єкта нерухомості. Як впливають на їх величину конкретні умови фінансування?
5. Що таке іпотечна стала? Як вона використовується при побудові коефіцієнта капіталізації?
6. За яких умов доцільно використовувати залучений капітал?
7. Чим є різниця між чистим операційним доходом і витратами на обслуговування боргу? Як вираховується вартість нерухомості за наявності даних про іпотечний кредит і власний капітал інвестора?
8. Що таке фінансовий левередж?
9. Як вираховується майбутня вартість певної кількості вкладених коштів?
10. Що таке дисконтування?

#### Теми рефератів

1. Оцінка контрольного та міноритарного пакетів в умовах сучасного стану корпоративної власності.
2. Оцінка ринкової вартості фінансових капіталовкладень.
3. Формування підсумкової величини вартості при оцінці бізнесу.

#### Тестові завдання

**I. Об’єкти 1 і 2 приносять щорічно однаковий чистий операційний дохід у розмірі 1500 ум. од. і мають однакову вартість — 10000 ум. од. У кожний об’єкт інвестор вклав однакову суму власного капіталу — по 4000 ум. од. Отже, вони мають подібну величину іпотечного кредиту. Однак кредит отримано на різних умовах, тому щорічні витрати на обслуговування боргу становлять: на об’єкті 1 — 700; на об’єкті 2 — 1000 ум. од. За наявності таких даних фінансовий левередж оцінюватиметься на об’єктах:**

- 1) 1 — позитивно та 2 — позитивно;
- 2) 1 — негативно та 2 — позитивно;

- 3) 1 — позитивно та 2 — позитивно;
- 4) 1 — негативно та 2 — негативно;
- 5) усі відповіді неправильні.

**II. Ставка дохідності нерухомості — 15 %, коефіцієнт іпотечної заборгованості — 70 %, кредит отримано на 20 років під 10 %; протягом терміну кредитування сплачуються тільки суми нарахованих відсотків; основний борг буде погашено в кінці одним платежем. У цьому разі фінансовий левередж оцінюватиметься:**

- 1) позитивно;
- 2) негативно.

**III. Ставка дохідності нерухомості — 15 %. Коефіцієнт іпотечної заборгованості — 70 %. Самоамортизований кредит наданий на 10 років під 10 % за умови щомісячного погашення. Фінансовий левередж буде:**

- 1) позитивним;
- 2) негативним.

**IV. Іпотечний банк видає кредити за умови, що КПД дорівнює 2,5. Оцініть можливість отримання кредиту з метою купівлі нерухомості, яка приносить щорічно 30000 чистого операційного доходу. Інвестор розраховує отримати кредит на суму 80000 на 15 років під 15 % за умови щомісячного погашення. КПД дорівнюватиме:**

- 1) 0,144;
- 2) 11521,6;
- 3) 2,6;
- 4) інша відповідь.

**V. Іпотечний кредит в сумі 3500 виданий на 30 років під 13 % річних. Розрахуйте залишок непогашеного боргу на кінець десятого року:**

- 1) 2730;
- 2) 4800;
- 3) 3303;
- 4) 5706.

*Література [1; 4; 7; 9; 11; 12; 47; 48]*

#### **Тема 8. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості**

1. Сутність і класифікація правок.
2. Оцінка на основі співвідношення доходу і ціни продажу.

3. Аналіз отриманих результатів та підсумковий висновок про вірогідну ціну об'єкта згідно із методом порівняльного підходу.
4. Застосування методу порівняльного підходу на практиці.

#### Питання для самоконтролю

1. Що є основним принципом порівняльного підходу в оцінці нерухомого майна?
2. Які основні етапи оцінки нерухомого майна при порівняльному підході?
3. Які основні одиниці використовуються в порівняльному підході?
4. Назвіть основні критерії застосування методу парних продаж, що використовуються в порівняльному підході.
5. Чи можливе коригування елементів (характеристик) об'єкта нерухомості, що оцінюється, при моделюванні його вартості за допомогою порівняльного підходу?
6. Чим відрізняються кількісні і якісні методи розрахунку і внесення коректив при застосуванні порівняльного підходу?
7. В яких випадках можливе використання лише якісних методів коректив?
8. Яка кількість порівнюваних об'єктів необхідна і достатня для реалізації методу аналізу парних даних у порівняльному підході?
9. Назвіть переваги та недоліки методу валового рентного мультиплікатора.
10. Які основні статистичні характеристики використовуються в порівняльному підході при підготовці вихідних ринкових даних і аналізу скоригованих цін продаж порівнюваних об'єктів нерухомості щодо оцінки вірогідної модельованої вартості об'єкта нерухомості, що підлягає оцінці?

#### Теми рефератів

1. Характеристика елементів порівняння та одиниць порівняння.
2. Особливості якісних і кількісних методів коректив.
3. Використання статистичних показників у порівняльному підході до оцінки нерухомого майна.

#### Тестові завдання

**I. До яких об'єктів нерухомості в загальному випадку можна застосувати порівняльний підхід до оцінки їх вартості?**

- 1) офісний будинок;

- 2) палац спорту;
- 3) обидва об'єкта нерухомості.

**II. Фірма придбала п'ять років тому земельну ділянку вартістю 2000 ум. од. і побудувала на ній склад. Будівництво складу коштувало фірмі 25 ум. од. Нині аналогічні склади на таких ділянках в цьому районі коштують у середньому 40000 ум. од., а вільні (незабудовані) ділянки – 3000 ум. од. Якою нині є ринкова вартість складу (з ділянкою), побудованою фірмою?**

- 1) 40000 ум. од.;
- 2) 28000 ум. од.;
- 3) 27000 ум. од.

**III. Оцінювач виокремив три елементи порівняння: місце розташування, динаміку угод на ринку (дату продажу) і умови продажу (чистоту угод). Зазначте, в якій послідовності він повинен зробити коригування об'єктів за цими трьома елементами:**

- 1) місце розташування, динаміка угод на ринку, умови продажу;
- 2) умови продажу, динаміка угод на ринку, місце розташування;
- 3) динаміка угод на ринку, умови продажу, місце розташування;
- 4) у будь-якому порядку.

**IV. Зазначте, яким вимогам мають відповідати продані об'єкти нерухомості, щоб бути придатними для застосування порівняльного підходу до визначення вартості об'єкта, що оцінюється:**

- 1) нерухомість повинна бути одного типу;
- 2) учасники угод повинні мати об'єктивне уявлення про даний сегмент ринку;
- 3) учасники угод не повинні мати ніяких стосунків, які б могли вплинути на ціни угод;
- 4) ринкові дані про ціни угод отримані від особи, яка не зацікавлена в їх спотворенні (перекручуванні);
- 5) угоди територіально "прив'язані" (здійшені в одній зоні, районі).

**V. Потрібно оцінити однокімнатну квартиру площею 30 м<sup>2</sup> з балконом, розташовану недалеко від станції метро, на третьому поверсі, без ліфта. Відомо, що середня вартість однокімнатної квартири загальною площею 28 м<sup>2</sup> з ліфтом, без балкона, що знаходиться на середніх поверхах (не на першому і не на останньому) і розташована в 10 хв ходьби пішки до станції метро, становить 15000 ум. од. Додаткова площа збільшує вартість квартири на 300 ум. од. за 1 м<sup>2</sup>. Наявність**

ліфта оцінюється в 1000 ум. од., близькість до станції метро збільшує вартість на 10 %, наявність балкона оцінюється в 5000 ум. од.

- 1) 19300 ум. од.;
- 2) 21300 ум. од.;
- 3) 23 700 ум. од.
- 4) усі відповіді неправильні.

*Література [4; 7; 16; 17; 26; 27; 60]*

### **Тема 9. Витратний підхід в оцінці нерухомості**

1. Загальна характеристика витратного підходу.
2. Методи розрахунку відновлюваної вартості.
3. Розрахунок вартості будівництва.
4. Визначення зносу об'єкта нерухомості.

#### **Питання для самоконтролю**

1. Назвіть основні етапи застосування витратного підходу в оцінці нерухомості.
2. У яких випадках надається перевага застосуванню витратного підходу?
3. Назвіть основні методи оцінки вартості нерухомості на основі затратного підходу.
4. Що таке відновлювана вартість?
5. Сформулюйте визначення повної відновлюваної вартості.
6. Що належить до прямих витрат?
7. Які витрати є опосередкованими?
8. У чому сутність методу порівняльної одиниці?
9. Дайте визначення кошторису вартості будівництва.
10. У чому відмінність між локальними і об'єктними кошторисами?

#### **Теми рефератів**

1. Склад витрат, що враховуються при оцінці машин і устаткування.
2. Етапи застосування витратного підходу в оцінці нерухомості.
3. Характеристика витратного підходу в оцінці нерухомості.
4. Прямі та опосередковані витрати в оцінці нерухомості.

#### **Тестові завдання**

##### **I. Фізичне життя (ФЖ) будинку — це:**

- 1) час від дати оцінки до закінчення його економічного життя;

- 2) вік, який розраховується на основі хронологічного віку будівлі з урахуванням її технічного стану і складених на дату оцінки економічних факторів, що впливають на вартість оцінюваного об'єкта;
- 3) вік, який визначається часом експлуатації, протягом якого об'єкт приносить дохід;
- 4) час, що минув від дня введення об'єкта в експлуатацію до дати оцінки;
- 5) період експлуатації будівлі, протягом якого стан несучих конструкцій будинку відповідає визначеним критеріям (надійність конструкцій, фізична довговічність тощо).

##### **II. Хронологічний вік (ХВ) — це:**

- 1) вік, який розраховується на основі хронологічного віку будівлі з урахуванням її технічного стану і складених на дату оцінки економічних факторів, що впливають на вартість оцінюваного об'єкта;
- 2) період експлуатації будівлі, протягом якого стан несучих конструкцій будинку відповідає визначеним критеріям (надійність конструкцій, фізична довговічність тощо).
- 3) час від дати оцінки до закінчення його економічного життя;
- 4) вік, який визначається часом експлуатації, протягом якого об'єкт приносить дохід;
- 5) час, що минув від дня введення об'єкта в експлуатацію до дати оцінки.

##### **III. Економічне життя (ЕЖ) — це:**

- 1) час, що минув від дня введення об'єкта в експлуатацію до дати оцінки;
- 2) вік, який розраховується на основі хронологічного віку будівлі з урахуванням її технічного стану і складених на дату оцінки економічних факторів, що впливають на вартість оцінюваного об'єкта;
- 3) час від дати оцінки до закінчення його економічного життя;
- 4) період експлуатації будівлі, протягом якого стан несучих конструкцій будинку відповідає визначеним критеріям (надійність конструкцій, фізична довговічність тощо);
- 5) вік, який визначається часом експлуатації, протягом якого об'єкт приносить дохід.

#### **IV. Економічний вік (ЕВ) — це:**

- 1) вік, який визначається часом експлуатації, протягом якого об'єкт приносить дохід;
- 2) період експлуатації будівлі, протягом якого стан несучих конструкцій будинку відповідає визначеним критеріям (надійність конструкцій, фізична довговічність тощо);
- 3) період часу, що минув від дня введення об'єкта в експлуатацію до дати оцінки;
- 4) час від дати оцінки до закінчення його економічного життя;
- 5) вік, який розраховується на основі хронологічного віку будівлі з урахуванням її технічного стану і складених на дату оцінки економічних факторів, що впливають на вартість оцінюваного об'єкта.

#### **V. Залишок терміну економічного життя (ОСЕЖ) будинку — це:**

- 1) вік, який визначається часом експлуатації, протягом якого об'єкт приносить дохід;
- 2) час, що минув від дня введення об'єкта в експлуатацію до дати оцінки;
- 3) вік, який розраховується на основі хронологічного віку будівлі з урахуванням її технічного стану і складених на дату оцінки економічних факторів, що впливають на вартість оцінюваного об'єкта;
- 4) час від дати оцінки до закінчення його економічного життя;
- 5) період експлуатації будівлі, протягом якого стан несучих конструкцій будинку відповідає визначеним критеріям (надійність конструкцій, фізична довговічність тощо).

*Література [2; 6; 7; 8; 17; 27; 28; 41]*

### **Змістовий модуль III. Особливості процесу оцінки нерухомості в умовах сучасного українського ринку**

#### **Тема 10. Оцінка інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості**

1. Період (термін) окупності вкладень у нерухомість.
2. Чиста поточна вартість доходів.
3. Ставка доходності проекту.

4. Модифікована ставка доходності.
5. Ставка доходності фінансового менеджменту.

#### **Питання для самоконтролю**

1. Дайте визначення інвестиційного проекту. Назвіть його характерні ознаки.
2. Які основні відмінності простих і ускладнених методів оцінки інвестиційних проектів?
3. Чому для оцінки інвестиційного проекту необхідно використовувати кілька показників ефективності?
4. Як розраховується ставка доходності?
5. В яких випадках ставка доходності проекту є обов'язковою для оцінки?
6. Які показники ефективності інвестиційного проекту залежать від ставки дисконтування, що застосовується аналітиком?
7. Який показник можна підсумувати за всіма проектами, що входять до інвестиційного портфеля, з метою оцінки його ефективності?
8. Чим відрізняється ставка дисконтування, що застосовується до конкретного інвестиційного проекту, від його внутрішньої ставки доходності?
9. Дайте порівняльну характеристику внутрішньої ставки доходності, модифікованої ставки доходності і ставки доходності фінансового менеджменту.
10. Охарактеризуйте методику розрахунку внутрішньої ставки доходності проекту.

#### **Теми рефератів**

1. Визначення інвестиційної вартості інвестиційно-привабливих об'єктів нерухомості.
2. Особливості машин і устаткування як об'єктів оцінки.
3. Оцінка ринкового права оренди інвестиційно-привабливого об'єкта нерухомості.
4. Оцінка ринкової вартості нерухомого майна з урахуванням залученого фінансування.
5. Оцінка ринкової вартості інвестиційно-привабливого об'єкта з урахуванням зміни потоку доходів.
6. Оцінка ринкової вартості покращеної земельної ділянки.

### Тестові завдання

I. Розрахувати термін окупності проекту “Зоря”, що потребує витрат на суму 850 млн грн і який забезпечить дохід (млн грн.): у перший рік – 85, у другий – 300, у третій – 400, у четвертий – 500, у п’ятий – 600. Ставка дисконтування – 12 %.

II. Організація міні-пекарні вартістю 40 тис. грн за прогнозними розрахунками має приносити впродовж п’яти років щорічний чистий прибуток у сумі 12 тис. грн. Ставка дисконту дорівнює 12 %. Зазначте, чи є цей проект доцільним:

- 1) показник чистої дисконтованої вартості дорівнює 5504 грн, тому інвестувати доцільно;
- 2) показник чистої дисконтованої вартості дорівнює 3309 грн, тому інвестувати доцільно;
- 3) показник чистої дисконтованої вартості дорівнює 5504 грн, тому інвестувати не доцільно;
- 4) усі відповіді неправильні.

III. Визначте доцільність інвестицій у будівництво заводу в сумі 10 млн грн. од., якщо ставка банківського відсотка становить а) 4 % і б) 9 %. Будівництво здійснюється за один рік. Завод випускатиме вентилятори в кількості 8000 штук на місяць. Витрати на одиницю продукції – 42,5 грн. од., а відпускна ціна – 52,5 грн. од. за штуку. Припустимо, що через 20 років завод застаріє і може бути проданий на злом за 1 млн грн.

- 1) За ставки  $r=4\%$  інвестувати проект вигідно, за  $r=9\%$  теж вигідно.
- 2) За ставки  $r=4\%$  інвестувати проект не вигідно, за  $r=9\%$  теж не вигідно.
- 3) За ставки  $r=4\%$  інвестувати проект вигідно, за  $r=9\%$  не вигідно.
- 4) За ставки  $r=4\%$  інвестувати проект не вигідно, за  $r=9\%$  не вигідно.

IV. Визначити доцільність двох проектів. Можна купити будинок за 100 тис. гривень з метою його продажу через 5 років за 150 тис. гривень, а можна покласти ці 100 тис. гривень у банк під 8 % річних. Який проект є ефективнішим?

V. Для міста потрібно побудувати великий спорткомплекс. Його пропонують побудувати дві фірми: перша – протягом двох років, друга – протягом трьох років. Згідно з кошторисами вартість будівництва комплексу за роками наведено в таблиці.

Фірма	2007 р.	2008 р.	2009 р.
Перша	2000	5000	0
Друга	3000	2000	500

Якому проекту слід віддати перевагу? Чому потрібно при цьому врахувати величину ставки відсотка?

*Література* [1; 5; 7; 31; 34; 47]

### Тема 11. Особливості оцінки ринкової вартості об’єктів нерухомості незавершеного будівництва

1. Класифікація об’єктів нерухомості з незавершеним будівництвом.
2. Основні етапи оцінки нерухомості незавершеного будівництва.
3. Розрахунок коефіцієнта готовності.
4. Розрахунок величини фізичного зносу.
5. Практика достовірного визначення повної відновлюваної вартості.

#### Питання для самоконтролю

1. У якій послідовності повинні враховуватися поправки, що визначені у вигляді коефіцієнтів?
2. Охарактеризуйте основні етапи оцінки нерухомості незавершеного будівництва.
3. Як проводиться розрахунок величини фізичного зносу?
4. У чому полягає відмінність площі будинків “брутто” від площі будинків “нетто”?
5. Назвіть відомі вам довідники укрупнених показників відновлюваної вартості, вартості будівництва будівель і споруд.
6. Що таке девелопмент і що являє собою прибуток девелопера?
7. Що таке середнє арифметичне коефіцієнта готовності?
8. Які принципи розрахунку величини фізичного зносу будівель незавершеного будівництва?

#### Теми рефератів

1. Особливості оцінки виробничих будівель незавершеного будівництва.
2. Характерні ознаки комунально-побутових будівель незавершеного будівництва.

3. Стан і перспективи розвитку житлових будівель незавершеного будівництва.

#### Тестові завдання

**I. Зазначте, який індекс цін на будівельну продукцію потрібно застосовувати для перерахунку базових вартостей показників у рівні цін на дату оцінки:**

- 1) галузевий;
- 2) регіональний;
- 3) регіональний, розрахований для конструктивної системи оцінюваного будинку.

**II. Які формули можуть бути використані при визначенні відновленої вартості з використанням зарубіжних довідників у випадках:**

- 1) якщо об'єкт побудований з українських матеріалів силами вітчизняних підрядних організацій;
- 2) якщо при будівництві об'єкта використовувалися вітчизняні і зарубіжні матеріали?

**III. Зазначте, якими із перелічених підходів можна оцінити спеціалізовані будівлі й споруди з незавершеним будівництвом:**

- 1) доходним;
- 2) витратним;
- 3) порівняльним;
- 4) доходним і витратним;
- 5) всіма переліченими.

**IV. Зазначте, чи правильне твердження, що проект документації дає можливість отримати більшу частину відомостей про об'єкт:**

- 1) правильне;
- 2) неправильне.

**V. Розрахунок коефіцієнта готовності будинку здійснюється за формулою:**

- 1)  $T \cdot N_{\text{аморт}} \cdot 1,1$ ;
- 2)  $(K: C) + P$ ;
- 3)  $K + C + P$ .

*Література [18; 24; 30; 40; 47; 49]*

#### Тема 12. Вплив екологічних і демографічних факторів на вартість нерухомості

1. Основні екологічні фактори, що впливають на вартість нерухомого майна, та їх експертиза.
2. Економічні збитки від забруднення навколишнього середовища як втрата вартості об'єкта нерухомості.
3. Вартісна структура економічних збитків від забруднення навколишнього середовища.
4. Методика “валових викидів” для визначення економічного збитку від забруднення.
5. Методика “концентрацій” для визначення економічного збитку від забруднення.
6. Індeksi якості навколишнього середовища в системі оцінки вартості об'єкта нерухомості.

#### Питання для самоконтролю

1. Дайте визначення категорії “екологічний фактор” та його структури в контексті оцінки вартості нерухомості.
2. Які види забруднення аналізуються при проведенні екологічної експертизи навколишнього середовища об'єкта нерухомості?
3. Сформулюйте основні етапи розрахунку економічного збитку від забруднення навколишнього середовища при оцінці вартості об'єкта нерухомості.
4. Які складові входять у структуру реципієнта — об'єкта нерухомості, що розташований у зоні активного забруднення?
5. Перелічіть основні методи визначення натурального збитку від забруднення навколишнього середовища.
6. Чи можливе застосування ринкового методу (аналізу ринкових даних) при елімінаванні (виявленні) вартості екологічного фактора у структурі ціни продажу об'єкта нерухомості?
7. Який підхід до оцінки вартості негативного екологічного фактора (економічного збитку), що впливає на вартість нерухомості? Чому він є найбільш оптимальний?
8. В якій залежності перебувають “індекс якості” та “індекс забруднення” навколишнього середовища? Яким чином можна використати ці індeksi при оцінці нерухомості?

### Теми рефератів

1. Особливості структури “екологічного фактора”.
2. Реципієнт: сутність і структура.
3. Вплив економічних збитків від забруднення навколишнього середовища на оцінку нерухомого майна.

### Тестові завдання

**I. Природна територія оцінюваного об’єкта нерухомості змінюється внаслідок затінення від найближчих об’єктів нерухомості. Зазначте, до якого виду забруднення навколишнього середовища належить цей фактор:**

- 1) механічного;
- 2) хімічного;
- 3) фізичного;
- 4) не належить до забруднення.

**II. Об’єкт нерухомості (садова ділянка за містом) розташований під високовольтною лінією електропередач. Зазначте, до якого виду забруднення належить цей об’єкт нерухомості:**

- 1) механічного;
- 2) хімічного;
- 3) фізичного;
- 4) не належить до забруднення.

**III. У процесі екологічної експертизи навколишнього середовища об’єкта нерухомості оцінювач визначив таку структуру екологічних факторів: а) забрудненість атмосферного повітря; б) шум від автомагістралі; в) різноманітність зелених насаджень на території об’єкта; г) заболоченість території об’єкта нерухомості. Визначити ці фактори як керовані й некеровані:**

- 1) а), б), в), г) — всі некеровані;
- 2) а), б), в), г) — всі керовані;
- 3) а), б) — частково керовані; в), г) — керовані;
- 4) а), б) — керовані; в), г) — частково керовані.

**IV. Показник економічних збитків від забруднення навколишнього середовища об’єкта нерухомості визначається:**

- 1) збитками від впливу забрудненого середовища на об’єкт нерухомості;
- 2) витратами на запобігання впливу забрудненого середовища на об’єкт нерухомості;
- 3) обома видами витрат.

*Література [6; 7; 8; 55]*

### Тема 13. Організація та моделювання масової оцінки нерухомості

1. Структура і функції системи масової оцінки нерухомості.
2. Аналіз ринкових даних та їх підготовка до моделювання вартості нерухомості.
3. Структура базової “оціночної” моделі та її основні види.
4. Основні статистичні характеристики багатовимірною регресійного аналізу в моделюванні масової оцінки нерухомості.

### Питання для самоконтролю

1. Чим відрізняється індивідуальна оцінка нерухомості від масової?
2. Які основні функції реалізуються в системі масової оцінки нерухомості?
3. Назвіть основні етапи проведення масової оцінки нерухомості.
4. Які основні статистичні характеристики використовуються при аналізі ринкових даних за угодами з нерухомістю?
5. Якісні параметри об’єкта нерухомості (фізичний стан, внутрішня обробка та ін.) при аналізі ринкових даних.
6. Які прийоми (способи) використовуються для перетворення якісних і кількісних параметрів об’єктів нерухомості при моделюванні їх вартості?
7. Із яких основних складових складається базова “оцінна” модель?
8. Назвіть сім основних статистичних характеристик, що використовуються при атестуванні на адекватність застосованої “оціночної” моделі об’єктивної реальності при МРА.

### Теми рефератів

1. Характеристика функцій, що реалізуються в системі масової оцінки нерухомості.
2. Складові базової “оціночної” моделі.
3. Дослідження якісних і кількісних параметрів при оцінці об’єкта нерухомості.

### Тестові завдання:

**I. Є статистична вибірка з 10 квартир, де кухні такого розміру (м<sup>2</sup>): 5; 8; 5; 6; 2; 10; 8; 7; 9; 5; 6; 5; 9; 6; 8; 4. Яке медіанне і серед-**



не значення, варіаційний розмах (діапазон) і середньоквадратичні (стандартні) відхилення?

**II. Зазначте, який із наведених варіантів параметрів об'єктів нерухомості слід зарахувати до "якісного" виду:**

- 1) тип зовнішніх стін;
- 2) тип ванної кімнати;
- 3) вид із вікон;
- 4) усе наведене.

**III. Зазначте, які з наведених варіантів параметрів об'єкта нерухомості слід зарахувати до "кількісного" виду:**

- 1) жилплощу;
- 2) розмір кухні;
- 3) розмір гаража;
- 4) усе наведене.

**IV. На ринку продано 6 квартир за такими цінами (ум. од.): 25000; 28125; 6250; 19000; 3125; 4500. Необхідно дати відповідь на такі запитання:**

- 1) Чи можуть всі ці квартири знаходитися в одному і тому ж мікрорайоні зі стандартною забудовою?
- 2) Яка середня ціна продажу (за медіаною)?
- 3) Яка середня ціна продажу (за середньою арифметичною)?
- 4) Чи є середня ціна продажу оптимальною?

**V. Зазначте, які з наведених параметрів житлового багатоквартирного будинку є кількісними та якісними і які з цих параметрів можна ввести в оцінну модель за допомогою бінарних змінних:**

- 1) ціна пропозиції квартири;
- 2) номер поверху, на якому розташована квартира;
- 3) кількість поверхів у житловому будинку;
- 4) категорія будинку (типова, нетипова);
- 5) загальна площа квартири;
- 6) площа кухні;
- 7) досконалість угоди (продано чи не продано квартиру на дату оцінки);
- 8) вид будівельного матеріалу житлового будинку (цегла чи інше);
- 9) вид із вікон.

*Література [7; 15; 17; 24; 31]*

#### **Тема 14. Оцінка вартості найважливіших природних ресурсів**

1. Оцінка вартості родовищ корисних копалин.
2. Оцінка вартості лісів.
3. Оцінка вартості водних ресурсів.

#### **Питання для самоконтролю**

1. Як визначаються рівноважні ціни (тарифи) продукції гірничодобувних галузей на ринку?
2. У чому полягає складність і трудомісткість проведення оптимізаційних розрахунків з визначення рівноважних ринкових цін (тарифів) на продукцію гірничодобувних галузей?
3. Який порядок проведення оцінки вартості надр?
4. Які загальні засади оцінки вартості лісів?
5. Які критерії оцінки лісових ресурсів?
6. Що таке експлуатаційна вартість деревини?
7. Які характерні ознаки порядку визначення оцінки вартості побічного і довічного користування лісом?
8. Як оцінюється вартість лісових земель?
9. Які основні принципи визначення граничних витрат на воду?
10. Як оцінюється вартість водних ресурсів?

#### **Теми рефератів:**

1. Метод капіталізації і прибутку (ренти) при оцінці вартості найважливіших природних ресурсів.
2. Визначення експлуатаційної вартості природного ресурсу: позитивне та негативне значення.
3. Використання ринкового методу при оцінці вартості найважливіших природних ресурсів.
4. Загальні засади оцінки вартості надр корисних копалин.
5. Методи визначення рівноважних ринкових цін (тарифів) продукції гірничодобувних галузей.
6. Характеристика об'єктів оцінки при визначенні ціни лісових масивів залежно від мети оцінки.

#### **Тестові завдання**

##### **I. Оцінка вартості лісів здійснюється:**

- 1) при іпотечному кредитуванні під заставу лісового угіддя;
- 2) при реалізації страхування ризиків у лісовому господарстві;
- 3) при реалізації рентного оподаткування в лісовому господарстві;

- 4) при обліку цінності лісів у складі національного багатства;
- 5) правильні відповіді 1) і 3);
- 6) усі відповіді правильні.

**II. Експлуатаційна вартість 1 м<sup>3</sup> деревини визначається:**

- 1) як різниця між вартістю (доходом) лісопродукції, обчисленої в ринкових (рівноважних) цінах (граничних витратах), і наведеними витратами на її отримання;

$$2) \text{ за формулою } V = \frac{M_v v_v}{(1+i)^{T_v} - 1} + \sum_{j=1}^n \frac{M_j v_j}{i};$$

- 3) обидві відповіді правильні;
- 4) усі відповіді неправильні.

**III. Найважливішою середовищозахисною функцією лісу є:**

- 1) полезахисна;
- 2) ґрунтозахисна (протикорозійна);
- 3) водорегулююча;
- 4) санітарно-гігієнічна;
- 5) усі відповіді правильні.

*Література [2; 5; 27; 30]*

**Тема 15. Оцінка землі**

1. Специфіка земельної ділянки як об'єкта оцінки.
2. Загальні правові положення оцінки землі в Україні.
3. Дохідний підхід до оцінки земельних ділянок.
4. Порівняльний підхід до оцінки землі.
5. Витратний підхід до земельної оцінки.

**Питання для самоконтролю**

1. Дайте визначення поняттю “земельна ділянка”.
2. Чим обумовлені відмінності земельної ділянки від інших видів нерухомості?
3. Що таке землі сільськогосподарського призначення?
4. Які землі належать до територій, що особливо охороняються?
5. Яка мета одиничної оцінки земельної ділянки?
6. На основі яких основних методів проводиться кадастрова оцінка землі?
7. На яких принципах ґрунтується розрахунок ставки дисконтування?
8. Як розраховується вартість землі на основі методу капіталізації доходу?

9. Скільки підходів до розрахунку коефіцієнта капіталізації? Охарактеризуйте їх.
10. Що таке економічна оцінка земель?

**Теми рефератів**

1. Характеристика об'єктів оцінки земель в Україні.
2. Зв'язок і відмінності понять “земля” і “земельна ділянка”.
3. Роль суб'єктів оцінної діяльності у сфері оцінки земель.
4. Стан і перспективи розвитку професійної підготовки оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
5. Характеристика ефективності діяльності у сфері оцінки українських земель.
6. Нормативно-правове забезпечення порядку грошової оцінки земельних ділянок: позитивні ознаки і недоліки.
7. Стан розробки документації з оцінки земель.

**Тестові завдання**

**I. Зазначте, на який вид залежно від мети та методів проведення земель на теренах України не поділяється оцінка земель:**

- 1) бонітування ґрунтів;
- 2) економічна оцінка земель;
- 3) грошова оцінка земельних ділянок;
- 4) експертна оцінка земель.

**II. Хто є суб'єктом оцінної діяльності у сфері оцінки земель?**

- 1) органи виконавчої влади та місцевого самоврядування, які здійснюють управління у сфері оцінки земель;
- 2) фізичні особи, які отримали відповідне кваліфікаційне свідоцтво оцінювача;
- 3) юридичні особи, які отримали у встановленому порядку відповідні ліцензії;
- 4) усі відповіді правильні;
- 5) інша відповідь.

**III. Оцінювачем з експертної грошової оцінки земельних ділянок та розробки технічної документації з оцінки земель не можуть бути:**

- 1) іноземці;
- 2) особи без громадянства;
- 3) особи, які мають судимість за корисливі злочини;
- 4) особи, які не мають професійної кваліфікації;
- 5) усі відповіді правильні.

**IV. При визначенні кращого і найефективнішого використання земельної ділянки враховується:**

- 1) фізичні можливості для передбачуваного використання;
- 2) фінансове здійснення передбачуваного використання;
- 3) передбачуване використання призведе до найвищої вартості земельної ділянки;
- 4) все наведене вище.

**V. Зазначте, які з наведених факторів істотно впливають на оцінку вартість земельної ділянки, що призначена під житлову забудову багатоповерховими будинками в місті:**

- 1) місце розташування;
- 2) родючість ґрунтів;
- 3) величина доходів населення;
- 4) інженерно-геологічні характеристики землі;
- 5) усі фактори істотно впливають на земельну вартість.

*Література [3; 25; 36; 37; 45; 50; 56]*

**СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ**

*Основна*

1. *Валдайцев С. В.* Оценка бизнеса и инноваций. — М.: Информ.-издат. дом “Филинь”, 1997. — 336 с.
2. *Генри С. Харрисон.* Оценка недвижимости: Учеб. пособие: Пер. с англ. — М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. — 231 с.
3. *Горемыкин В. А.* Стоимость земли и методы ее оценки // Вопросы оценки. — 1996. — № 1. — С. 23–28.
4. *Гранова И. В.* Оценка недвижимости. Тесты. Задачи. Практические ситуации. — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2002. — 254 с.
5. *Грибовский С. В.* Оценка доходной недвижимости: Учеб. пособие для вузов. — СПб.; М.; Х.; Минск: Питер, 2001. — 334 с.
6. *Григорьев В. и др.* Оценка объектов недвижимости. — М.: ИНФРА-М, 1997. — 320 с.
7. *Григорьев В. В., Федотова М. А.* Оценка предприятия: теория и практика. — М.: ИНФРА-М, 1997. — 318 с.
8. *Грязнова А. Г., Федотова М. А., Агуреев Н. В. и др.* Оценка недвижимости: Учеб. для студ. вузов, обучающихся по спец. “Финансы и кредит”. — М.: Финансы и статистика, 2007. — 496 с.
9. *Дударев Ю. И., Дударева С. Ю.* Рекомендации по оценке прогнозной стоимости объектов недвижимости // Науч. журн. КубГФУ. — 2007. — № 27(3). — С. 1–4.
10. *Елисеев В. М.* Классификация видов стоимости // Вопр. оценки. — 1998. — № 1. — С. 56–60.
11. *Євтух О. О.* Принципи ефективної оцінки нерухомості при іпотечному кредитуванні // Розвиток фінансово-кредитних відносин в Україні: Зб. матеріалів Всеукр. наук.-практ. конф. вчених, викладачів, практичних працівників і молодих науковців / За ред. проф. В. П. Матвієнка. — К.: Київський ін-т банківської справи, 2004. — С. 130–132.
12. *Євтух О. О.* Оцінка заставної нерухомості в процесі банківського кредитування // Наук. вісн. Волин. держ. ун-ту ім. Лесі Українки. — 2002. — № 2. — С. 280–282.
13. *Євтух О. О.* Оцінка нерухомості: сутність, поняття // Вісн. УАБС. — 2002. — № 2(13). — С. 76–78.
14. *Кузнецова О. П.* Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: Учеб. пособие. — Омск: Изд-во ОмГТУ, 2001. — 83 с.

15. Литвак Б. Г. Экспертные оценки и принятие решений. — М.: Патент, 1996.
16. Наказ Фонду державного майна “Про затвердження Положення про порядок видачі сертифікатів суб’єктів оціночної діяльності” від 14 березня 2002 р. № 479.
17. Найденов Л. И., Тимирясова А. В. Оценка недвижимости: Учеб. пособие. — Казань: Изд-во “Таглитат” ИЭУП, 2000. — 128 с.
18. Новиков Б. Д. Рынок и оценка недвижимости в России. — М.: Экзамен, 2000. — 512 с.
19. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2004. — 496 с.
20. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. и практ. пособие / Под ред. В. Н. Зарубина, В. М. Рутгайзера. — М.: Дело, 1998. — 384 с. — Сер. “Оценочная деятельность”.
21. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Національного стандарту № 1 “Загальні засади оцінки майна та майнових прав” від 10 вересня 2003 р. № 1440.
22. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна” від 28 жовтня 2004 р. № 1442.
23. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Переліку спеціальностей, за якими здійснюється підготовка фахівців у вищих навчальних закладах за освітньо-кваліфікаційним рівнем молодшого спеціаліста” від 20 червня 2007 р. № 839.
24. Румянцева Е. Е. Оценка собственности: Учеб. пособие. — М.: ИНФРА-М, 2005. — 111 с.
25. Симонова Н. Е. Оценка недвижимости. — М.: МаТ ИКЦ, 2006. — 448 с.
26. Соловьев М. М. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости. — М.: ГУВШЭ, 2002. — 224 с.
27. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. — СПб., 1997. — 422 с.
28. Тарасевич Е. И. Методы оценки недвижимости. — СПб.: Технобалт, 1995. — 247 с.
29. Теория и методы оценки недвижимости: Учеб. пособие / Под ред. проф. В. Е. Есипова. — СПб., 1998. — 159 с.
30. Ушаков Е. П., Охрименко С. Е., Охрименко Е. В. Оценка стоимости важнейших видов природных ресурсов: Метод. рек. — М.: РОО, 1999. — 72 с.

31. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М.: Дело ЛТД, 1995. — 440 с.
32. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости. — М.: РИО Мособлупропграфиздат, 1994. — 231 с.
33. Черняк А. В. Оценка городской недвижимости. — М.: Рус. деловая лит., 1996. — 272 с.
34. Шевчук В. О. Передумови та загрози “перегріву” ринку нерухомості та механізми його врегулювання // [www.niss.gov.ua/Strateg\\_pr/1/3-4.pdf](http://www.niss.gov.ua/Strateg_pr/1/3-4.pdf)

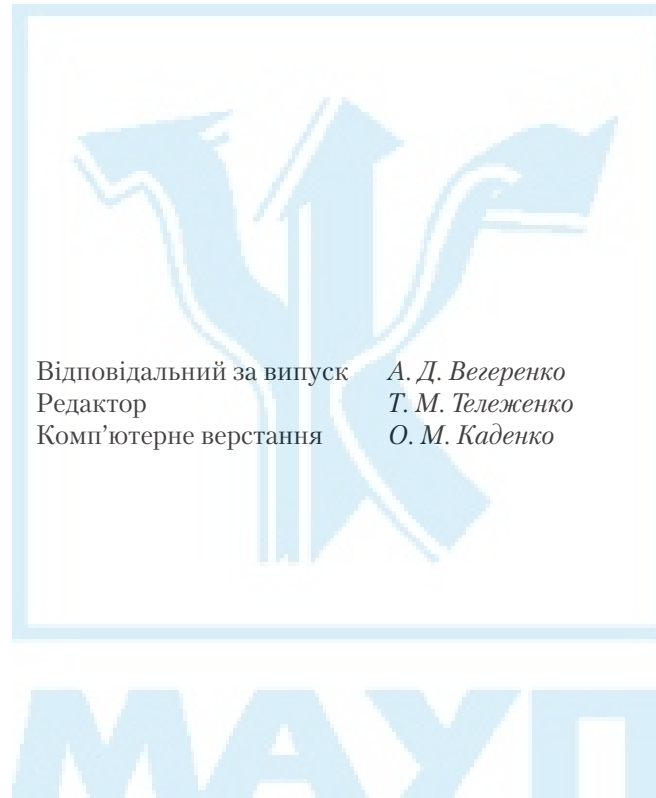
#### Додаткова

35. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. — М.: Финансы и статистика, 1996. — 192 с.
36. Варламов А. А. Земельный кадастр: В 6 т. — Т. 4. Оценка земель. — М.: КолосС, 2006. — 464 с. — (Сер. Учебники и учеб. пособия для студ. высш. учеб. завед.).
37. Варламов А. А., Севастьянов А. В. Земельный кадастр: В 6 т. — Т. 5. Оценка земель. — М.: КолосС, 2006. — 265 с. — (Сер. Учебники и учеб. пособия для студ. высш. учеб. зав.).
38. Гавва В. Н., Божко Е. А. Потенціал підприємства: Формування та оцінювання. — К.: ЦНЛ, 2004. — 224 с.
39. Ганущак Ю. Податок на нерухомість: відкриваємо ящик Пандори? // Дзеркало тижня. — 2004. — № 40–41. — 9 жовт.
40. Горемыкин В. Экономика недвижимости. — М.: Филинь, 1999. — 567 с.
41. Євтух О. О. Методи оцінки ліквідаційної вартості нерухомості: класифікація і застосування // Держ. інформ. бюл. про приватизацію. — 2005. — № 3. — С. 25–28.
42. Євтух О. О. Принципи оцінки ринкової вартості нерухомості: новий аспект // Економіка та держава. — 2005. — № 1. — С. 48–54.
43. Євтух О. О. Система оцінки заставної нерухомості і її склад за елементами // Наук. вісн. Волин. держ. ун-ту ім. Лесі Українки. — 2003. — № 9. — С. 151–154.
44. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” від 1 липня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 51. — Ст. 553.
45. Закон України “Про оцінку земель” від 11 грудня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.

46. Закон України “Про іпотеку” від 5 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
47. *Иванова Н. Н., Осадчая Н. А.* Экономическая оценка инвестиций. — Ростов н/Д: Феникс, 2004. — 224 с.
48. *Каминский А. В.* Анализ практики оценки недвижимости: Учеб.-практ. пособие для вузов / А. В. Каминский, Ю. И. Страхов, Е. М. Трейлер. — М.: Междунар. акад. оценки и консалтинга, 2005.
49. *Копылова В. В., Коркина В. С.* Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. пособие. — Иркутск: Изд-во ИГЭА, 2001. — 94 с.
50. *Ломакин Г. В.* Оценка земли и иной недвижимости: Учеб.-практ. пособие для дистанционного обучения / Департамент кадровой политики и образования Мин-ва сельского хозяйства и продовольствия РФ. — М.: ГУЗ, 2001. — 212 с.
51. *Макенрой Кен.* Азбука инвестирования в недвижимость. — М.: Попури, 2005. — 256 с.
52. *Миранова Н. Н., Шутьков С. А.* Экономика недвижимости. — Ростов н/Д: Феникс; М.: Нац. ин-т бизнеса, 2004. — 160 с. — Сер. “Высшее образование”.
53. *Нагаев Р. Т., Рабинович Л. М., Тимирясов В. Г.* Оценка земли. — Казань, Таглишат, 2001. — 133 с.
54. *Наназашвили И. Х.* Оценка недвижимости: Учеб. пособие / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко. — М.: Архитектура-С, 2005. — 200 с.
55. *Плеха Ю. М.* Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. — К.: ПП НВЦ “Профі”, 2005. — 294 с.
56. *Постанова* Верховної Ради України “Про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до статті 18 Закону України “Про оцінку земель” від 20 лютого 2007 р. № 666-V.
57. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про затвердження національного стандарту № 3 “Оцінка цілісних майнових комплексів” від 29 листопада 2006 р. № 1655.
58. *Постанова* Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку продажу у 2007 році земельних ділянок державної власності, на яких розташовані об’єкти, що підлягають приватизації” від 12 травня 2007 № 710.
59. *Постюшков А. В.* Оценочный менеджмент: Учеб. пособие. — М. 2004. — 272 с.
60. *Рынок* недвижимости / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко та ін.: Навч. посіб. — 2-ге вид. — К.: Кондор, 2006. — 336 с.
61. *Сивец С. А., Левыкина И. А.* Экономическое моделирование в оценке. — Запорожье: Полиграф, 2003. — 220 с.
62. *Титяев В. И., Дегтярев Н. И., Бондаренко Г. И., Чистякова И. А.* Инвентаризация и оценка недвижимости городского хозяйства. — Х.: Фактор, 2004. — 432 с.

## ***ЗМІСТ***

Пояснювальна записка.....	3
Тематичний план дисципліни “Оцінка нерухомості” .....	4
Зміст дисципліни “Оцінка нерухомості” .....	5
Список літератури .....	37



Зам. № ВКЦ-3267

Міжрегіональна Академія управління персоналом (МАУП)  
03039 Київ-39, вул. Фрометівська, 2, МАУП