**Тема 1 Визначення та класифікації нерухомості**

**1. Визначення поняття «нерухомість».**

**2. Концепції і ознаки нерухомості.**

**3. Класифікації об’єктів нерухомості.**

**Перелік понять та категорій**

Нерухомість (нерухоме майно), рухоме майно, фіксчерси, поліпшення, приналежності, земельна ділянка, об ’єкт нерухомості, багаторічні насадження, штучні об’єкти, будинки, споруди, передавальні пристрої, підприємство як цілісний май­новий комплекс, концепції нерухомості, ознаки нерухомості, стаціонарність, довговічність, унікальність, обмеженість і не відтвореність, багатоцільовий характер використання, принцип найкращого і найбільш ефективного використання, нерозривний зв'язок з навколишнім середовищем. зв'язок з часом, наявність декількох видів зносу, ліквідність нерухомості, житлова нерухомість, комерційна нерухомість, промислова нерухомість.

**Контрольні питання**

1. Визначення поняття «нерухомість» (нерухоме майно), рухоме майно, фіксчерси.
2. Що розуміють під нерухомістю в світовій практиці?
3. Що відповідно до українського законодавства розуміється під нерухомим майном?
4. Що таке земельну ділянку, земельні поліпшення та приналежності?
5. Які існують об'єкти нерухомості?
6. Які виділяють концепції і ознаки нерухомості?
7. Що таке ліквідність нерухомості?
8. Класифікація об'єктів нерухомості?

**Дискусії з питань**

1. **Які функції виконує нерухомість як економічне благо?**

Нерухомість може виступати як:

* предмет споживання: для особистого користування - житлові, для суспільно значущих цілей - освіти, медицини і т.д.
* фактор виробництва - виробнича нерухомість
* товар для продажу з метою отримання прибутку (інвестиційний актив, що приносить регулярний дохід від здачі в оренду, а пізніше і від перепродажу).

1. **Згрупуйте об'єкти нерухомого майна за призначенням (будівлі, споруди)**
2. Гараж.
3. Міст.
4. Пекарня.
5. Гуртожиток.
6. Заміський будинок.
7. Житловий будинок.
8. Ангар.
9. Гребля.
10. Залізнична платформа.
11. Водонапірна вежа.
12. **Що відноситься до «нерухомого майна»?**

* Космічні кораблі.
* Тваринний світ.
* Біологічні ресурси річок.
* Ліфт житлового будинку

1. **Згрупуйте об'єкти нерухомості за ступенем ліквідності і поясніть відповідь:**
2. Однокімнатна квартира.
3. Величезна промислова будівля.
4. Торговий павільйон в прохідному місці.
5. Відмінне приміщення під офіс в центрі міста.
6. Заміський будинок з ділянкою недалеко від міста.
7. Гуртожиток в аварійному стані.
8. Приміщення під магазин на 2-му поверсі у дворі.
9. **Чи вірні наступні твердження?**

* Ліквідність підприємства визначає правові властивості нерухомості.
* Космічна станція відноситься до рухомих речей.
* Нерухомість як товар визначає можливість отримання доходу.
* Ліфт в багатоповерховій будівлі відноситься до рухомих речей.
* Здатність нерухомості приносити власнику дохід характеризує її як капітал.

**Тести**

1. **Відмінною рисою нерухомого майна як товару є:**

 корисність;

 низька ліквідність;

 прибутковість.

1. **До нерухомості відносяться:**

 земля;

 будівлі;

 нафту в переробці;

 дороги;

 літаки;

 чавун.

1. **Що включається в поняття "нерухомість" згідно зі світовою практикою:**

 земля;

 машини, обладнання;

 повітряний простір;

 земля і все, що знаходиться над нею і під нею.

1. **Головною метою нежитлової нерухомості є:**

 експлуатація для виробництва товарів і послуг, отримання прибутку або доходів;

 задоволення життєво важливих матеріальних потреб людини;

 виконання функції громадського блага.

1. **Вкажіть чотири концепції нерухомості:**

 політична;

 соціальна;

 геологічна;

 економічна;

 юридична;

 фізіологічна;

 географічна.

1. **Який з наступних елементів може розглядатися як поліпшення ділянки?**

 асфальтовані під'їзні доріжки;

 заміський двоповерховий будинок;

 прокладка інженерних комунікацій;

 під'їзні доріжки;

 підземний гараж;

 фруктові дерева;

 все вище перераховане;

 немає правильної відповіді.

1. **Розмежуйте дані майнові об'єкти:**

1. земельна ділянка;

2. машини та обладнання;

3. склади;

4. інвентар;

5. худоба;

6. ліфт;

7. водопровід;

8. транспортні засоби;

9. рослини;

10. електрообладнання;

11. водні об'єкти;

12. автомобіль;

13. підприємства;

14. двері.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Нерухомість | Рухоме майно | Фіксчерси |
|  |  |  |

1. **Чи вірно наступне твердження, що існують три види зносу: фізичний, хронологічний, функціональний?**

 вірно;

 невірно.

1. **Частина поверхні землі, кордони якої описані і засвідчені в установленому порядку, це:**

 земельну ділянку;

 земельний фонд;

 земельна площа;

 все вищеперелічене.

1. **Специфічним різновидом нерухомості є:**

* підприємство як цілісний майновий комплекс;
* кондомінімум;
* багаторічні насадження;
* повітряні й морські судна.

**Література**

* Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року №2658- ІІІ.
* Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» від 10 вересня 2003 року №1440.
* Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 року №1442.
* Постанова КМУ. Методика оцінки майна №1531 від 11.10.02.
* Горемикін В.А. Угоди з нерухомістю / В. А. Горемикін. - М .: Філін, 2008.
* Калінеску Т.В. Оцінювання майна [Текст] : навчальний посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовський, О. Д. Кирилов. - К. : Центр учбової літератури, 2012. - 312 с.
* Кирилюк Є.М. Економічне оціню- вання : навч. посібн. / Є. М. Кирилюк. – Черкаси : Вид. ЧНУ ім. Б. Хмельницького, 2008. – 223 c.
* Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. пос. / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.І. Сментина, В.О. Улибіна. – К.: Центр учбової літератури. – 2009. – 200 с.
* Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л.І. Воротіна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісняк, В.М. Поліщук. – К.: Видавництво Європейського університету, 2004. – 217 с.
* Оценка имущества и имущественных прав в Украине: Монография / Лебедь Н.П., Мендрул А.Г., Ларцев В.С., Скрынько С.Л., Жиленко Н.В., Драпиковский А.И., Иванова И.Б. / Под ред. Н.П. Лебедь / Изд. Второе, перер. и доп. – К.: ООО «Информационно-издательская фирма «Принт-Экспресс», 2003. – 715 с.
* Федотова М.А. Оценка недвижимости и бизнеса / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.