**Тема 3 Поняття та особливості ринку нерухомості**

1. **Сутність, значення, функції ринку нерухомості.**
2. **Суб'єкти ринку нерухомості.**
3. **Сегментація ринку нерухомості.**

**Перелік понять та категорій**

Ринок нерухомості, локалізація, незбалансованість, термін експозиції, трансакційні витрати, функції ринку нерухомості, суб’єкти ринку, споживачі, покупці, продавці, професійні учасники ринку нерухомості, сегментація ринку нерухомості, первинний ринок нерухомості, вторинний ринок нерухомості, організований та неорганізований ринок нерухомості.

**Контрольні питання**

1. Що ви розумієте під ринком нерухомості?
2. Які особливості властиві ринку нерухомості?
3. Що таке термін експозиції?
4. Які витрати називаються трансакційними?
5. Які основні функції виконує ринок нерухомості?
6. Назвіть економічних суб’єктів ринку нерухомості.
7. Хто такі професійні учасники ринку нерухомості?
8. Що таке девелопмент?
9. Які комерційні структури належать до не інституціональних учасників ринку нерухомості?
10. Що мається на увазі, коли мова йде про інтеграцію ринку нерухомості з ринком інвестицій, товарів та послуг?
11. За якими класифікаційними ознаками розрізняють види ринків нерухомості?
12. Що слід розуміти під первинним та вторинним ринком нерухомості? Як вони реагують на зміну економічної кон’юнктури?

**Тести**

**1. Суб'єктом ринку нерухомості НЕ є:**

 страховик;

 покупець;

 інвестор;

 девелопер.

**2. За способом здійснення угод розрізняють такі ринки нерухомості:**

 оренди та іпотеки;

 первинний і вторинний;

 купівлі / продажу і довірчого управління;

 нічого з вищенаведеного.

**3. Термін експозиції об'єкта на ринку нерухомості:**

 період обміну інформацією на відкритому ринку;

 період зростання цін;

 період від дати подання на ринок, до дати здійснення операції;

 термін нормального експонування об'єкта оцінки.

**4. За видами угод розрізняють такі ринки нерухомості:**

 ринки купівлі / продажу, оренди та іпотеки, речових прав;

 первинний і вторинний ринки;

 все вищенаведене;

 нічого з вищенаведеного.

**5. Трансакційні витрати - це:**

 рента;

 витрати на ведення господарювання;

 витрати пов'язані з купівлею і продажем нерухомості.

**6. Ринок нерухомості підрозділяється на ринок:**

 Житла.

 Квартир.

 Дачних ділянок.

 Земельних ділянок.

 Наземного транспорту.

**7. Яка з функцій ринку нерухомості забезпечує «встановлення зв’язків між споживачами, попитом та пропозицією?**

* ціноутворююча;
* посередницька;
* стимулююча;
* інформаційна.

**8. Який з ринків нерухомості швидше реагує на зміну економічної ситуації країні?**

* первинний ринок нерухомості;
* вторинний ринок нерухомості.

**9. Низька ліквідність ринку нерухомості передбачає:**

* тривалий час перебування товару на ринку;
* обмежений у часі термін експонування об’єктів нерухомості;
* безмежний термін експонування об’єктів нерухомості.

**10. Ринок нерухомості слід розглядати як:**

* сукупність відносин навколо операцій з існуючими об’єктами нерухомості;
* сферу вкладання капіталу в нові об’єкти нерухомості;
* комплекс відносин зі створення нових об’єктів нерухомості;
* сукупність відносин навколо операцій з об’єктами нерухомості.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  | 7 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 13 |  |
|  |  |  |  |  | 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  | 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 12 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | 3 |  |  |  |  |  |  | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | 11 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | 8 |  |  |  |  |  | 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 15 |  | 16 |  | 17 |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |
| --- |
| **По горизонтали:** |
| **2.** Разделение [рынка](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%8B%D0%BD%D0%BE%D0%BA) на группы покупателей, обладающих схожими характеристиками, с целью изучения их реакции на тот или иной товар/услугу и выбора целевых сегментов рынка  **3.** Операция на рынке недвижимости без смены собственник  **5..** Природный компонент недвижимости  **8.** Движимая структура, прикрепленная к земле или размещенная в зданиях и сооружениях так, что она стала неотъемлемой частью объекта недвижимости  **9.** Вид нежилого помещения. Коммерческая недвижимость.  **11.** Одна из особенностей рынка недвижимости.  **12.** Потеря стоимости объекта.  **15.** Часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя. |

|  |
| --- |
| **По вертикали:** |
| **1.** Участник рынка недвижимости  **4.** Движимое имущество.  **6.** Данный объект недвижимости является недвижимым имуществом «в силу закона»  **7.** Вид жилой недвижимости.  **10.** Результат любых мероприятий, которые приводят к изменению качественных характеристик земельного участка и его стоимости  **13.** Фундаментальное свойство недвижимости.  **14.** Система экономических отношений, возникающих на основе устойчивого взаимодействия товарного и денежного обращения  **16.** Наиболее ликвидный актив.  **17.** Операция на рынке недвижимости без смены собственника |

**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.