**Тема 4 Поняття і принципи оцінки нерухомості**

**1. Поняття і визначення оцінки нерухомості**

**2. Принципи оцінки нерухомості**

**Перелік понять та категорій**

Оцінка нерухомості, професійна оціночна діяльність, об’єкт оцінки, суб’єкт оціночної діяльності, незалежна оцінка, кваліфікаційне свідоцтво, сертифікат суб’єкта оціночної діяльності, принципи оцінки, принципи, засновані на уявленнях користувача, принципи, пов'язані з ринковим середовищем, принципи, пов'язані з об'єктами оцінки, принцип найбільш ефективного використання.

**Контрольні питання**

1. Що розуміють під професійною оціночною діяльністю?
2. Якими нормативно-правовими та методичними документами регулюється оціночна діяльність в Україні на сучасному етапі її розвитку?
3. Що є об’єктом оцінки згідно законодавства про оціночну діяльність?
4. Назвіть учасників процесу оцінювання.
5. Хто згідно законодавства може виступати суб’єктом оціночної діяльності?
6. Як законодавством регулюється здобуття оцінювачами права на самостійне проведення оцінки майна?
7. Які вимоги висуваються до оцінювачів?
8. Якими принципами користуються оцінювачі при визначенні вартості

об’єктів оцінки? Як вони групуються?

1. На чому побудовані принципи, пов’язані з ринковим середовищем?
2. У чому полягає сутність принципу найбільш ефективного використання?

**Фіксовані виступи**

1. Виникнення потреба у визначенні вартості майна. Історичний аспект.
2. Передумови впровадження професійної оціночної діяльності в
3. Україні.
4. Випадки проведення оцінки майна, що є обов’язковим відповідно до законодавства України.
5. Обмеження щодо проведення оцінки майна.
6. Права та обов’язки оцінювачів.

**Тести**

**1. Термін дії звіту з оцінки нерухомості:**

 один рік;

 п'ять років;

 пів року;

 два місяці.

**2. Які з наведених принципів належать до принципів оцінки нерухомості?**

 Принцип корисності.

 Принцип централізації.

 Принцип очікування.

 Принцип декомпозиції.

 Принцип ефективного використання.

**3. Принципи, засновані на уявленнях користувача:**

 корисності, заміщення, очікування;

 залишкової продуктивності, граничної продуктивності, збалансованості;

 відповідності, попиту і пропозиції, конкуренції.

**4. Максимальна вартість об'єкта нерухомості визначається найменшою сумою, за якою може бути придбаний інший об'єкт з еквівалентною корисністю - це принцип:**

 передбачення

 корисності

 вкладу

 заміщення

**5. Якщо інвестор купує об'єкт нерухомості, виходячи з міркувань про збільшення його прибутковості, то він виходить з принципу:**

 заміщення;

 конкуренції;

 корисності;

 очікування;

 внеску.

**6. Чим більше об'єкт нерухомості здатний задовольнити потребу власника, тим вище його вартість - це принцип:**

 очікування;

 корисності;

 вкладу;

 залишкової продуктивності.

**7.** **Кваліфікаційне свідоцтво – це:**

* документом, що засвідчує право суб’єкта оціночної діяльності на внесення його до Державного реєстру Суб’єктів оціночної діяльності;
* документом, що підтверджує достатній фаховий рівень підготовки оцінювача за програмою базової підготовки для самостійного проведення оцінки майна.

**8. Незалежна (експертна) оцінка проводиться:**

* професійними оцінювачами;
* власниками об’єкта оцінювання;
* органами державної влади та місцевого самоврядування.

**9. Проведення оцінки є обов’язковим у разі:**

* створення, приватизації, реорганізації банкрутства, ліквідації державних та комунальних підприємств;
* переоцінки основних фондів;
* оподаткування;
* у випадках, перелічених вище.

**10.** **Під оцінкою майна слід розуміти:**

* визначення вартості майна на певну дату відповідно до поставленого завдання та розпорядження;
* впорядкований процес визначення у грошовому виразі вартості об’єкта з урахуванням потенційного та реального доходу, який цей об’єкт приносить у певний момент часу в умовах конкретного ринку;
* це діяльність, яка полягає у наданні консультацій з оцінки майна суб’єктам оціночної діяльності, замовникам оцінки або іншим особам у письмовій або усній формах.

 **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.