**Тема 5 База оцінки нерухомості**

**1. Загальні поняття ціни і вартості нерухомості**

**2. Ринкова і неринкова база оцінки. Види вартості нерухомості**

**3. Фактори, що впливають на вартість об'єктів нерухомості**

**Перелік понять та категорій**

Вартість, ціна, ринкова вартість, інвестиційна вартість, вартість відтворення, вартість заміщення, ліквідаційна вартість, вартість у використанні, інвестиційна вартість, спеціальна вартість, фактори, що впливають на вартість об'єктів нерухомості.

**Контрольні питання**

1. Чим відрізняються поняття «вартість» і «ціна»?
2. Якими параметрами визначається вартість?
3. Які ви знаєте види вартості?
4. Як пов’язані між собою вид вартості та мета оцінки?
5. Охарактеризуйте чинники, що впливають на вартість оцінюваної нерухомості.

**Тести**

**1. Що є очікуваною сумою?**

* Ціна.
* Вартість.
* Реверсія.

**2. Який вид вартості є суб'єктивним, оскільки визначається для конкретного споживача з урахуванням його індивідуальних комерційних вимог:**

* Ринкова вартість.
* Страхова вартість.
* Вартість заміщення.
* Інвестиційна вартість.
* Ліквідаційна вартість.
* Усі варіанти вірні.

**3. Який вид вартості може перевищувати ринкову вартість нерухомості:**

* Вартість ліквідації.
* Ліквідаційна вартість.
* Спеціальна вартість.
* Інвестиційна вартість.
* Вірно 3) і 4)
* Вірно 1) і 2)

**4. Вартість, яку очікують отримати за об'єкт оцінки, що вичерпав свою корисність відповідно до своїх первинними функціями:**

* Вартість ліквідації.
* Ліквідаційна вартість.
* Спеціальна вартість

**5. Який вид вартість означає, визначену на дату оцінки поточну вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єкту оцінки?**

* Вартість заміщення.
* Ліквідаційна вартість.
* Вартість відтворення

**6. Ціна і вартість:**

* Завжди збігаються.
* Не збігаються.

**7. Найбільш ймовірна ціна, яка виникає між звичайним продавцем і покупцем називається:**

* Ринкова вартість.
* Інвестиційна вартість.

**8. Яка вартість не відповідає видам вартості з позицій оцінки:**

* Інвестиційна.
* Нормативна.
* Ринкова.
* Страхова.

**9. На розмір вартості у разі оцінки впливають:**

* попит;
* пропозиція;
* ризик;
* настрій учасників угоди.

**10. Ринкова та інвестиційна вартості найчастіше:**

* співпадають;
* не співпадають.

**Практичні завдання**

**Завдання 1.**

На земельній ділянці вартістю 50 тис. грн. побудовано склад. Витрати на його будівництво склали 450 тис. грн. Об’єкт нерухомості (земельна ділянка та поліпшення) можуть бути продані на ринку за 700 тис. грн. При цьому його гарантований продаж в короткий термін можливий лише за 70% від цієї величини. Які види вартості можна визначити на підставі цієї інформації? Який їх розмір?

**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.