**Тема 6 Технічні основи оцінки нерухомості**

1. **Види будівель.**
2. **Конструктивні елементи будівель і споруд.**
3. **Поняття про довговічність об'єктів нерухомості**
4. **Знос і види зносу об'єктів нерухомості**
5. **Час життя об'єкта нерухомості**

**Перелік понять та категорій**

Будівлі, споруди, будинок, квартира, котедж, садовий будинок, дачний будинок, приміщення, житлове приміщення, нежитлове приміщення, фундамент, стіни, перекриття, сходи, прорізи, дах, покрівля, балкон, лоджія, довговічність об’єктів нерухомості, знос, фізичний знос, функціональний знос, економічний (зовнішній) знос, усувний, неусувний знос, відновлювальна вартість при зносі, фізичне життя об’єкта, хронологічний вік, економічне життя, ефективний вік.

**Контрольні питання**

1. Які існують види будівель?
2. Які існують конструктивні елементи будівель та споруд?
3. Що розуміють під довговічністю об’єктів нерухомості?
4. Яка існую класифікація житлових будинків в залежності від якості житла та наявного інженерного обладнання?
5. Що розуміють під категорією «знецінення об’єктів нерухомості» з позицій оцінювача?
6. Які розрізняють види зносу залежно від факторів, під впливом яких знижується вартість об’єктів нерухомості?
7. Яким буває знос з точки зору можливості його усунення? Що є критерієм такого зносу?
8. Які методи використовуються для розрахунку накопиченого зносу? У чому проявляються їх переваги та недоліки?
9. Які існують періоди життя будівлі і які оціночні показники характеризують їх?

**Тести**

1. **Що з перерахованого є завданням оцінки об'єкта нерухомості:**

 Визначення ринкової вартості.

 Здійснення угоди купівлі-продажу

 Обидва варіанти

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

 вірно;

 невірно.

1. **Який вид зносу з перерахованих може бути усуненим?**

 Фізичний знос

 Функціональний знос.

 Зовнішній знос.

1. **Період часу від здачі об'єкта нерухомості в експлуатацію до знесення - це:**

 Термін економічного життя;

 Термін фізичного життя;

 Хронологічний вік;

 Ефективний вік.

1. **В якому вираженні може бути вказаний знос об'єкта нерухомості?**

 В абсолютному вираженні (в грошових одиницях).

 У відносних одиницях (у відсотках).

 Обидва варіанти.

1. **Визначте технічний стан будівлі і шкалу фізичного зносу:** «Елементи будівлі в цілому придатні до експлуатації, але потребують ремонту, який найбільш доцільний на цій стадії.» **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**7. Функціональний знос - це:**

* коли об'єкт зношений в процесі його експлуатації і втратив вартість;
* коли він не відповідає сучасним стандартам, в результаті втратив вартість;
* коли оцінюваний об'єкт знаходиться в пристосованому приміщенні і не відповідає функціональним вимогам за прямим призначенням.

**8. Зовнішній знос формується внаслідок:**

* невідповідності функціональних характеристик об’єктів нерухомості сучасним вимогам для даного типу об’єктів;
* дії соціально-економічних факторів зовнішнього середовища;
* впливу фізичних, кліматичних та інших факторів або неправильної експлуатації об’єкта.
1. **Знос, зумовлений частковим або повним фізичним руйнуванням будівельних конструкцій, чи неправильною експлуатацією об’єкта, – це:**
* фізичний знос;
* функціональний.

**10. Заповніть наведену нижче таблицю.**

1. наявність шуму внаслідок споруди поруч з об'єктом оцінки металургійного заводу;
2. старіння проекту планування («хрущовки, сталінки»);
3. депресія або деградація району об'єкта оцінки;
4. змін навколишньої інфраструктури;
5. втрата вартості, викликана тим, що об'єкт не відповідає сучасним стандартам: архітектурно-естетичним, об'ємно-планувальних, конструктивних рішень;
6. втрата міцності, деформація об'єкта оцінки нерухомості.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Фізичний знос** | **Функціональний знос** | **Зовнішній (економічний знос)** |
|  |  |  |

**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.