
ЗМІСТ

<i>Передмова</i>	7
<i>Розділ 1. Фінансово-економічні аспекти оцінки та управління нерухомістю</i>	9
1.1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин	10
1.2. Огляд історичних концепцій, ознак та класифікацій нерухомості	15
1.3. Фінансово-економічні аспекти оцінки окремих компонентів нерухомості	23
1.4. Характеристика основних параметрів об'єктів нерухомості при проведенні операцій їх вартісної оцінки ..	26
1.4.1. Характеристика нерухомості як фізичного об'єкту	27
1.4.2. Характеристика нерухомості як об'єкту права ...	29
1.4.3. Нерухомість як об'єкт економічного та інших напрямків використання	30
Питання для контролю і самоперевірки	32
Тести до теми	32
<i>Розділ 2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості</i>	35
2.1. Особливості та функції ринку нерухомості	35
2.2. Структура та види ринків нерухомості	41
2.3. Надання послуг на ринку нерухомості	45
2.4. Характеристика ріелторської діяльності	50
2.5. Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні	55
Питання для контролю і самоперевірки	63
Тести до теми	63

ЗМІСТ

<i>Передмова</i>	7
<i>Розділ 1. Фінансово-економічні аспекти оцінки та управління нерухомістю</i>	9
1.1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин	10
1.2. Огляд історичних концепцій, ознак та класифікацій нерухомості	15
1.3. Фінансово-економічні аспекти оцінки окремих компонентів нерухомості	23
1.4. Характеристика основних параметрів об'єктів нерухомості при проведенні операцій їх вартісної оцінки ..	26
1.4.1. Характеристика нерухомості як фізичного об'єкту	27
1.4.2. Характеристика нерухомості як об'єкту права ...	29
1.4.3. Нерухомість як об'єкт економічного та інших напрямків використання	30
Питання для контролю і самоперевірки	32
Тести до теми	32
<i>Розділ 2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості</i>	35
2.1. Особливості та функції ринку нерухомості	35
2.2. Структура та види ринків нерухомості	41
2.3. Надання послуг на ринку нерухомості	45
2.4. Характеристика ріелторської діяльності	50
2.5. Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні	55
Питання для контролю і самоперевірки	63
Тести до теми	63

Розділ 3. Нормативно-правові основи оцінки об'єктів нерухомості	66
3.1. Правова регламентація оцінки вартості об'єктів нерухомості	67
3.2. Методичне регулювання оцінки нерухомості	68
3.3. Державне та громадське регулювання оціночної діяльності	73
3.4. Засади набуття права здійснення оціночної діяльності	77
3.5. Юридичні підстави здійснення оцінки об'єктів нерухомості	80
3.6. Організаційно-правові аспекти проведення операцій із нерухомістю	81
3.7. Функції Бюро технічної інвентаризації у процесах реєстрації прав власності на об'єкти нерухомості	86
Питання для контролю і самоперевірки	90
Тести до теми	91
Розділ 4. Міжнародні стандарти оцінки нерухомості ...	94
4.1. Міжнародні організації оцінювачів нерухомості	94
4.2. Зміст міжнародних стандартів оцінки нерухомості та їх еволюція	98
4.3. Розвиток основ оцінки нерухомості в новітніх матеріалах Європейських стандартів оцінки	105
Питання для контролю і самоперевірки	110
Тести до теми	110
Розділ 5. Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості	113
5.1. Характеристика об'єктів нерухомості та обов'язкових випадків їх вартісної оцінки	113
5.2. Принципи оцінки об'єктів нерухомості	115
5.3. Інформаційне забезпечення проведення операцій оцінки нерухомості	121
5.4. Процедура проведення оцінки нерухомості	123
5.5. Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості ..	127
Питання для контролю і самоперевірки	129
Тести до теми	130

Розділ 3. Нормативно-правові основи оцінки об'єктів нерухомості	66
3.1. Правова регламентація оцінки вартості об'єктів нерухомості	67
3.2. Методичне регулювання оцінки нерухомості	68
3.3. Державне та громадське регулювання оціночної діяльності	73
3.4. Засади набуття права здійснення оціночної діяльності	77
3.5. Юридичні підстави здійснення оцінки об'єктів нерухомості	80
3.6. Організаційно-правові аспекти проведення операцій із нерухомістю	81
3.7. Функції Бюро технічної інвентаризації у процесах реєстрації прав власності на об'єкти нерухомості	86
Питання для контролю і самоперевірки	90
Тести до теми	91
Розділ 4. Міжнародні стандарти оцінки нерухомості ...	94
4.1. Міжнародні організації оцінювачів нерухомості	94
4.2. Зміст міжнародних стандартів оцінки нерухомості та їх еволюція	98
4.3. Розвиток основ оцінки нерухомості в новітніх матеріалах Європейських стандартів оцінки	105
Питання для контролю і самоперевірки	110
Тести до теми	110
Розділ 5. Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості	113
5.1. Характеристика об'єктів нерухомості та обов'язкових випадків їх вартісної оцінки	113
5.2. Принципи оцінки об'єктів нерухомості	115
5.3. Інформаційне забезпечення проведення операцій оцінки нерухомості	121
5.4. Процедура проведення оцінки нерухомості	123
5.5. Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості ..	127
Питання для контролю і самоперевірки	129
Тести до теми	130

Розділ 6. Визначення вартості грошей у часі та її використання у процесах оцінки нерухомості . . . 132

6.1. Основні методичні положення часової оцінки грошових потоків.	132
6.2. Майбутня вартість анuitету (Рентні платежі та їх оцінка).	136
6.3. Поточна вартість анuitету	138
6.4. Періодичний внесок у фонд накопичення.	140
6.5. Періодичний внесок на погашення кредиту.	147
Питання для контролю і самоперевірки	150
Тести до теми	150

Розділ 7. Загальна характеристика підходів та методів оцінки об'єктів нерухомості 153

7.1. Бази оцінки об'єктів нерухомості.	154
7.2. Правила вибору бази із уніфікованої системи баз оцінки	159
7.3. Класифікація методів оцінки об'єктів нерухомості	163
Питання для контролю і самоперевірки	167
Тести до теми	167

Розділ 8. Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості 170

8.1. Особливості використання нормативних підходів в процесі оцінки об'єктів нерухомості	171
8.2. Сутність витратного підходу оцінки об'єктів нерухомості	172
8.3. Метод відновної вартості об'єктів нерухомості	177
8.4. Метод заміщення	183
8.5. Метод балансової вартості	185
Питання для контролю і самоперевірки	189
Тести до теми	189

Розділ 9. Характеристика порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості. 193

9.1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості	194
9.2. Особливості використання порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості	196

Розділ 6. Визначення вартості грошей у часі та її використання у процесах оцінки нерухомості . . . 132

6.1. Основні методичні положення часової оцінки грошових потоків.	132
6.2. Майбутня вартість анuitету (Рентні платежі та їх оцінка).	136
6.3. Поточна вартість анuitету	138
6.4. Періодичний внесок у фонд накопичення.	140
6.5. Періодичний внесок на погашення кредиту.	147
Питання для контролю і самоперевірки	150
Тести до теми	150

Розділ 7. Загальна характеристика підходів та методів оцінки об'єктів нерухомості 153

7.1. Бази оцінки об'єктів нерухомості.	154
7.2. Правила вибору бази із уніфікованої системи баз оцінки	159
7.3. Класифікація методів оцінки об'єктів нерухомості	163
Питання для контролю і самоперевірки	167
Тести до теми	167

Розділ 8. Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості 170

8.1. Особливості використання нормативних підходів в процесі оцінки об'єктів нерухомості	171
8.2. Сутність витратного підходу оцінки об'єктів нерухомості	172
8.3. Метод відновної вартості об'єктів нерухомості	177
8.4. Метод заміщення	183
8.5. Метод балансової вартості	185
Питання для контролю і самоперевірки	189
Тести до теми	189

Розділ 9. Характеристика порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості. 193

9.1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості	194
9.2. Особливості використання порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості	196

9.3. Сутність методу відновної вартості за аналогами	200
9.4. Метод порівняння продажів	206
9.5. Метод інвестицій	214
Питання для контролю і самоперевірки	216
Тести до теми	216

Розділ 10. Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості

10.1. Метод капіталізації прибутку	220
10.2. Обґрунтування коефіцієнта капіталізації прибутку	228
10.2.1. Метод прирівнювання коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту	231
10.2.2. Метод зв'язаних інвестицій	233
10.2.3. Метод додавання	234
10.2.4. Метод віднімання	240
10.3. Метод приведенного чистого доходу (дисконтованого грошового потоку)	242
10.4. Комбіновані методи оцінки нерухомості	263
10.4.1. Метод підрядчика	263
10.4.2. Метод залишку	265
10.4.3. Метод підприємницької оцінки	270
Питання для контролю і самоперевірки	271
Тести до теми	271

Розділ 11. Особливості оцінки земельних ділянок

11.1. Земля як базова складова та особливий об'єкт нерухомості	276
11.2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі	282
11.3. Визначення варіанту найефективнішого використання земельної ділянки	287
11.4. Застосування витратного підходу для оцінки землі	290
11.5. Порівняльний підхід оцінки земельних ділянок	293
11.6. Доходний підхід оцінки земельних ділянок	301
Питання для контролю і самоперевірки	303
Тести до теми	304

Література 307

Додатки 310

9.3. Сутність методу відновної вартості за аналогами	200
9.4. Метод порівняння продажів	206
9.5. Метод інвестицій	214
Питання для контролю і самоперевірки	216
Тести до теми	216

Розділ 10. Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості

10.1. Метод капіталізації прибутку	220
10.2. Обґрунтування коефіцієнта капіталізації прибутку	228
10.2.1. Метод прирівнювання коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту	231
10.2.2. Метод зв'язаних інвестицій	233
10.2.3. Метод додавання	234
10.2.4. Метод віднімання	240
10.3. Метод приведенного чистого доходу (дисконтованого грошового потоку)	242
10.4. Комбіновані методи оцінки нерухомості	263
10.4.1. Метод підрядчика	263
10.4.2. Метод залишку	265
10.4.3. Метод підприємницької оцінки	270
Питання для контролю і самоперевірки	271
Тести до теми	271

Розділ 11. Особливості оцінки земельних ділянок

11.1. Земля як базова складова та особливий об'єкт нерухомості	276
11.2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі	282
11.3. Визначення варіанту найефективнішого використання земельної ділянки	287
11.4. Застосування витратного підходу для оцінки землі	290
11.5. Порівняльний підхід оцінки земельних ділянок	293
11.6. Доходний підхід оцінки земельних ділянок	301
Питання для контролю і самоперевірки	303
Тести до теми	304

Література 307

Додатки 310

ПЕРЕДМОВА

Сучасний економічний розвиток України супроводжується формуванням та розвитком системи ринків: товарного ринку, фінансового ринку, ринку праці та інше. У складі цієї системи ринків останніми роками інтенсивно розвивається ринок нерухомості, — ринок виробничих і невиробничих об'єктів, житлових будинків, квартир, земельних ділянок. Ринок нерухомості за формою належить до товарного ринку, а за економічним змістом — до фінансового.

У ринковій економіці усі фактори та результати діяльності повинні мати вартісну оцінку. Необхідність оцінки безпосередньо об'єктів нерухомості пов'язана із проведенням операцій інвестування, кредитування, страхування, визначення податкової бази. Оцінка об'єктів підприємницької діяльності необхідна для обґрунтування напрямків стратегічного розвитку суб'єктів господарювання, визначення фінансово-економічного ефекту та ринкової ціни підприємства.

Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначені положення, які передбачають обов'язкову процедуру проведення оцінки нерухомості та іншого майна. Проведення оціночних операцій визначає необхідність нової професії — експерта-оцінювача майна, об'єктів нерухомості, бізнесу. Масштабність і значимість фінансових характеристик об'єктів виробничої нерухомості, бізнесу дозволяють також говорити про необхідність виокремлення в структурних підрозділах фінансового менеджменту суб'єктів господарювання спеціалістів з управління нерухомістю, активами підприємства.

Відповідно до зростаючих обсягів фінансових функцій формуються основи нової галузі економічної діяльності —

ПЕРЕДМОВА

Сучасний економічний розвиток України супроводжується формуванням та розвитком системи ринків: товарного ринку, фінансового ринку, ринку праці та інше. У складі цієї системи ринків останніми роками інтенсивно розвивається ринок нерухомості, — ринок виробничих і невиробничих об'єктів, житлових будинків, квартир, земельних ділянок. Ринок нерухомості за формою належить до товарного ринку, а за економічним змістом — до фінансового.

У ринковій економіці усі фактори та результати діяльності повинні мати вартісну оцінку. Необхідність оцінки безпосередньо об'єктів нерухомості пов'язана із проведенням операцій інвестування, кредитування, страхування, визначення податкової бази. Оцінка об'єктів підприємницької діяльності необхідна для обґрунтування напрямків стратегічного розвитку суб'єктів господарювання, визначення фінансово-економічного ефекту та ринкової ціни підприємства.

Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» визначені положення, які передбачають обов'язкову процедуру проведення оцінки нерухомості та іншого майна. Проведення оціночних операцій визначає необхідність нової професії — експерта-оцінювача майна, об'єктів нерухомості, бізнесу. Масштабність і значимість фінансових характеристик об'єктів виробничої нерухомості, бізнесу дозволяють також говорити про необхідність виокремлення в структурних підрозділах фінансового менеджменту суб'єктів господарювання спеціалістів з управління нерухомістю, активами підприємства.

Відповідно до зростаючих обсягів фінансових функцій формуються основи нової галузі економічної діяльності —

оцінки власності, нерухомості, підприємницької діяльності. Оціночні дисципліни вводяться до навчальних планів підготовки фінансистів, економістів, працівників фінансових установ. Навчальний посібник «Оцінка об'єктів нерухомості» розроблений відповідно до концептуальних положень навчальних програм підготовки фахівців фінансово-економічного спрямування професійної діяльності.

Мета навчального посібника — формування теоретичних, методичних та практичних підходів до оцінки об'єктів нерухомості як самостійної навчальної дисципліни. У посібнику узагальнені останні досягнення теорії і практики оцінки різноманітних об'єктів нерухомості.

За змістом навчальний посібник складається із двох частин. У першій частині посібника розглядається фінансово-економічна сутність оцінки і управління об'єктами нерухомості, нормативно-правова база та визначальні методичні положення оцінки вартості грошових потоків у часі, характеристика підходів та правил оцінки об'єктів нерухомості. У другій частині посібника розглядаються основні групи витратних, порівняльних, дохідних та комбінованих методів оцінки об'єктів нерухомості. У додатках наведені основні нормативні документи оцінки нерухомості та зразки звітів оцінки окремих об'єктів нерухомості.

За змістом навчальних посібник є узагальненим результатом досвіду викладання дисципліни «Оцінка нерухомості» на кафедрі фінансів та банківської справи Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка.

оцінки власності, нерухомості, підприємницької діяльності. Оціночні дисципліни вводяться до навчальних планів підготовки фінансистів, економістів, працівників фінансових установ. Навчальний посібник «Оцінка об'єктів нерухомості» розроблений відповідно до концептуальних положень навчальних програм підготовки фахівців фінансово-економічного спрямування професійної діяльності.

Мета навчального посібника — формування теоретичних, методичних та практичних підходів до оцінки об'єктів нерухомості як самостійної навчальної дисципліни. У посібнику узагальнені останні досягнення теорії і практики оцінки різноманітних об'єктів нерухомості.

За змістом навчальний посібник складається із двох частин. У першій частині посібника розглядається фінансово-економічна сутність оцінки і управління об'єктами нерухомості, нормативно-правова база та визначальні методичні положення оцінки вартості грошових потоків у часі, характеристика підходів та правил оцінки об'єктів нерухомості. У другій частині посібника розглядаються основні групи витратних, порівняльних, дохідних та комбінованих методів оцінки об'єктів нерухомості. У додатках наведені основні нормативні документи оцінки нерухомості та зразки звітів оцінки окремих об'єктів нерухомості.

За змістом навчальних посібник є узагальненим результатом досвіду викладання дисципліни «Оцінка нерухомості» на кафедрі фінансів та банківської справи Полтавського національного технічного університету імені Юрія Кондратюка.