

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО  
ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ**

для проведення практичних занять і організації самостійної роботи

з навчальної дисципліни

**«УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ»**

*(для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму  
підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій)*

**Харків  
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова  
2017**

Методичні вказівки для проведення практичних занять і організації самостійної роботи з навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» (для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. З. В. Гончарова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 32 с.

Укладач      канд. екон. наук **З. В. Гончарова**

#### **Рецензент**

**І. М. Кадикова**, кандидат економічних наук, доцент Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

*Рекомендовано кафедрою управління проектами в міському господарстві і будівництві, протокол № 8 від 21.06.2017 р.*

## Зміст

Вступ.....	4
1 Методичні вказівки до проведення практичних занять з дисципліни «Управління нерухомим майном».....	6
2 Завдання для самостійної роботи з дисципліни «Управління нерухомим майном» .....	18
3 Питання з дисципліни для підготовки до змістових модулів.....	24
4 Тести для самоперевірки.....	26
Список рекомендованих джерел.....	30

## ВСТУП

В умовах ринкової економіки управлінська діяльність постійно вдосконалюється відповідно до об'єктивних вимог виробництва і реалізації товарів, ускладнюється господарськими зв'язками і зростаючою роллю споживача у формуванні техніко-економічних та інших параметрів продукції.

В системі суспільних відносин нерухоме майно займає особливе місце, оскільки з його функціонуванням пов'язане життя і діяльність людей.

Мета навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» полягає в формуванні у майбутніх фахівців умінь та навичок діяльності, пов'язаної з управлінням нерухомістю, що базується на ринкових фінансово-кредитних механізмах і має відповідне інституціональне оформлення.

Завдання навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном»:

- вивчення основних понять, принципів, сутності, функцій управління нерухомим майном;
- засвоєння правових та організаційних засад управління нерухомим майном;
- застосування специфічних методів та інструментів управління нерухомим майном;
- опанування знань щодо закономірностей організування та прийняття рішень щодо управління нерухомим майном;
- сприяти опануванню студентами методів оцінки нерухомого майна;
- набуття практичних вмінь і навичок з виконання проектних дій в управлінні нерухомим майном.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен знати:

- форми управління об'єктами нерухомості і загальні положення про порядок оцінки нерухомого майна;
- законодавче та нормативно-правове забезпечення діяльності у сфері управління нерухомістю;
- вітчизняний та міжнародний досвід у сфері управління нерухомістю;
- сучасні економіко-математичні моделі портфельного підходу у сфері управління нерухомістю.

вміти:

- користуватися нормативними документами та інструкціями державних органів, що регулюють відносини в сфері управління нерухомістю;
- реалізовувати навички аналізу при оцінці і підвищенні ефективності

управління майна різних форм власності;

– формувати ефективні портфелі активів суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм;

– розробляти та впроваджувати проекти розвитку нерухомості.

мати компетентності:

– володіння культурою мислення, здатність до сприйняття, узагальнення й аналізу інформації;

– здатність знаходити організаційно-управлінські рішення і готовність нести за них відповідальність;

– здатність до економічного способу мислення;

– уміння застосовувати кількісні і якісні методи аналізу при прийнятті управлінських рішень і будувати економічні, фінансові і організаційно-управлінські моделі з управління нерухомим майном;

– здатність аналізувати документацію і приймати обґрунтовані рішення.

Предметом вивчення навчальної дисципліни є взаємовідносини суб'єктів, правові та законодавчі норми, що регулюють процес управління нерухомістю, інструментарій та технології управління, їх організаційно-правове оформлення.

Вивчення навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» безпосередньо спирається на дисципліни «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна», «Основи планування територій», «Землеустрій», «Інженерна інфраструктура міст», «Основи менеджменту і маркетингу». На результати вивчення цієї дисципліни безпосередньо спираються дисципліни: «Державний земельний кадастр», «Інвестиційний аналіз».

Програма навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» складається з таких змістових модулів (ЗМ):

ЗМ 1. Законодавче забезпечення операцій з нерухомістю в Україні.

ЗМ 2. Операції з нерухомістю в Україні.

Отже, методичні вказівки для проведення практичних занять та виконання самостійної роботи з навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» спрямовані на поглиблення і успішне засвоєння теоретичних знань і опанування практичних навичок в області теорії і практики управління нерухомим майном, а також на формування вміння самостійно працювати з навчальною спеціальною літературою.

# 1 МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДО ПРОВЕДЕННЯ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ З ДИСЦИПЛІНИ «УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ»

Виконання завдань є обов'язковим для всіх студентів очної форми навчання (для студентів заочної форми навчання – вибірково). Завдання виконуються в зошиті з практичних занять дисципліни «Управління нерухомим майном», які вибірково перевіряються, а виконання практичних завдань оцінюється викладачем.

## ЗМ 1.1 ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ В УКРАЇНІ

### Тема 1 Основні поняття і зміст управління нерухомістю

Поняття, сутність і основні характеристики нерухомості. Основні характеристики ринку нерухомості. Функції ринку нерухомості.

#### *Практичне завдання 1.1*

Проаналізуйте та розкрийте зміст:

- ретроспекція поняття «нерухомість»;
- основні види операцій з нерухомістю;
- принципи оцінки нерухомості;
- функції ринку нерухомості.

#### *Практичне завдання 1.2*

Наведіть структуру поняття «нерухомість» (табл. 1.1.), розкривши його фізичну та правову сутність.

Таблиця 1.1 – Структура поняття «нерухомість» [1–6]

Нерухомість			
.... (фізична сутність)		..... (правова сутність)	
....	.....	.....	.....

#### *Практичне завдання 1.3*

Розподіліть об'єкти нерухомості за видами (окремі або складні об'єкти), заповнивши таблицю 1.2. Які типи нерухомості існують?

Таблиця 1.2 – Види об'єктів нерухомості [1–6]

Окремі об'єкти	Складні об'єкти

*Практичне завдання 1.4*

Розкрийте сутність нерухомості, як об'єкта комплексу відносин (фізичний об'єкт, об'єкт економічних, правових, соціальних відносин тощо).

Тема 2 Загальні положення про право власності

Правові основи нерухомості. Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості. Угоди з нерухомістю.

*Практичне завдання 2.1*

Проаналізуйте рисунок 2.1. Розкрийте основні етапи становлення форм та видів власності на будинки в Україні (рис. 2.1), закордоном. Обґрунтуйте свою думку.

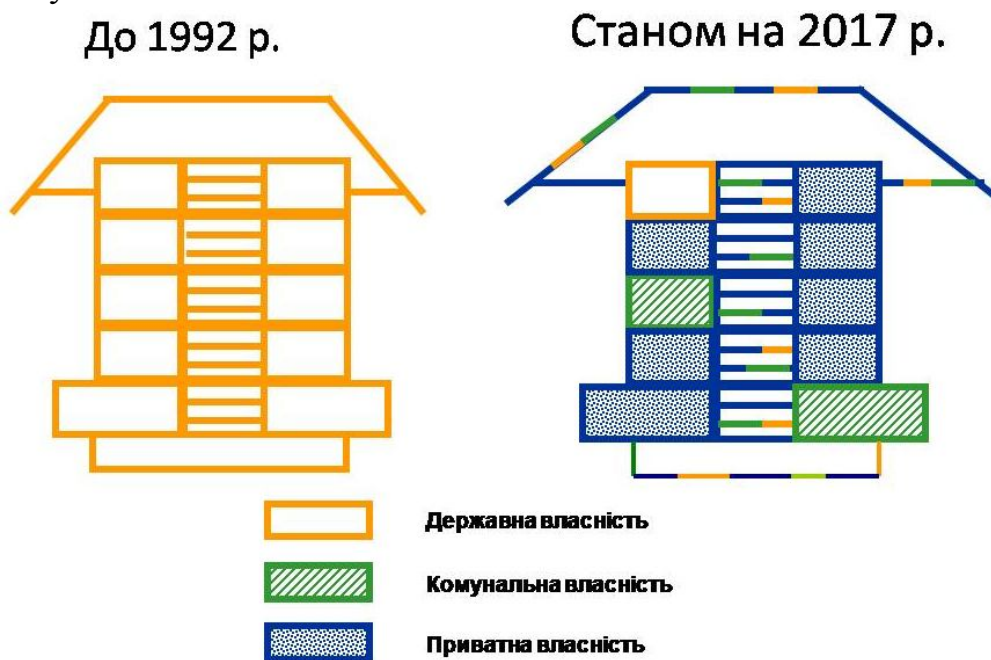


Рисунок 2.1– Розподіл форм та видів власності у будинку [6, 18, 20]

### Практичне завдання 2.2

Розкрийте зміст операцій з нерухомістю, заповнивши таблицю 2.1.

Таблиця 2.1 – Операції з об'єктами нерухомості

№ з/п	Назва операції	Зміст операції	Особливості (переваги/недоліки)
1			
2			

### Тема 3 Концептуальні положення діяльності з управління майном в Україні

Форми та договори управління нерухомим майном. Організаційно-правові аспекти управління нерухомістю. Повноваження органів місцевого самоврядування щодо управління нерухомістю і економічного розвитку населених пунктів.

#### Практичне завдання 3.1

Порівняйте варіанти управління багатоквартирним будинком та моделі управління об'єднаннями співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), заповнивши таблиці 3.1 і 3.2.

Таблиця 3.1 – Порівняльна характеристика варіантів управління багатоквартирним будинком

№ з/п	Параметри	Комунальне підприємство	Керуюча компанія	ОСББ
1	Прийняття рішення про визначення виконавця послуг			
2	Балансоутримувач			
3	Виконання послуг по утриманню будинку			
4	Участь власників в прийнятті фінансових і господарських рішень з управління			
5	Контроль витрат з боку власників			
6	Оподаткування			
7	Додаткові послуги власникам			
8	Переваги			
9	Недоліки			



Таблиця 3.2 – Моделі управління будинком ОСББ

№ з/п	Параметри	Самостійне управління	Асоціація власників житлових будинків	Керуюча компанія
1	Зацікавленість в якості управління			
2	Розмір плати			
3	Розмір бюджету			
4	Ефективність використання ресурсів			
5	Адміністративні затрати			
6	Оподаткування			
7	Робота з ліквідації заборгованостей власників			
8	Відносини з постачальниками комунальних послуг			
9	Професіоналізм управління			
10	Переваги недоліки			

*Практичне завдання 3.2*

Визначте та розкрийте головні проблеми в створенні та діяльності об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

*Практичне завдання 3.3*

Розкрийте алгоритм створення і діяльності ОСББ (табл. 3.3).

Таблиця 3.3 – Алгоритм створення і діяльності ОСББ

№ з/п	Дія	Організація для звернень	Інформація, документ
<b>Підготовчий етап</b>			
1	.....	.....	.....
2	.....	.....	.....
<b>Реєстрація ОСББ</b>			
3	.....	.....	.....
4	.....	.....	.....
<b>Господарча діяльність</b>			
5	.....	.....	.....
6	.....	.....	.....

## Тема 4 Управління проектами розвитку нерухомості

Економічні і юридичні підходи до визначення поняття девелопменту. Основні цілі, види, принципи девелопменту. Сучасна теорія управління портфелем.

### *Практичне завдання 4.1*

Розкрийте зміст видів професійної діяльності на ринку нерухомості (табл. 4.1).

Таблиця 4.1 – Види професійної діяльності на ринку нерухомості

№	Вид професійної діяльності	Зміст	Примітка

### *Практичне завдання 4.2*

Розкрийте оточення девелопера та їх функції на ринку нерухомості (рис. 4.1).

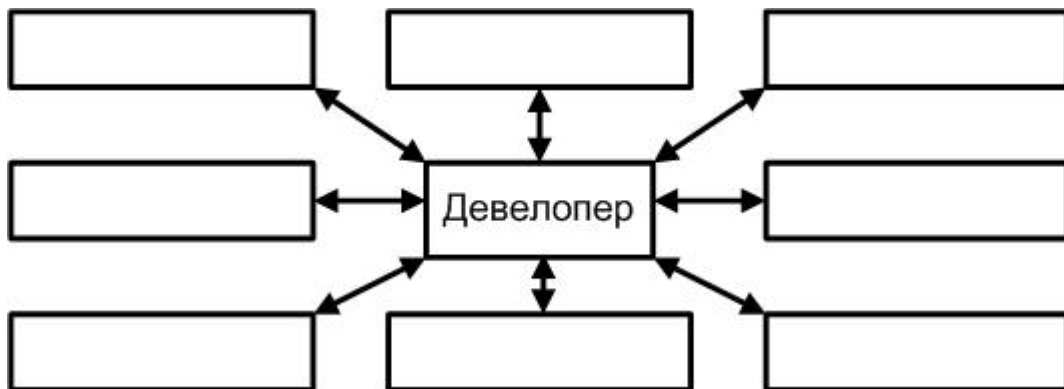


Рисунок 4.1– Девелопер та його оточення

### *Практичне завдання 4.3*

Розкрийте зміст етапів проекту девелопмента в процесі створення комплексу об'єктів нерухомості, заповнивши таблицю 4.2.

Таблиця 4.2 – Життєвий цикл проекту девелопмента в процесі створення комплексу об’єктів нерухомості

Стадії циклу	Етапи проекту	Основні роботи етапу
Предінвестиційна		
Інвестиційна		
Експлуатаційна		

## ЗМ 1.2 ОПЕРАЦІЇ З НЕРУХОМІСТЮ В УКРАЇНІ

### Тема 5 Оцінювальна діяльність в Україні

Технологія оцінки нерухомості. Методи оцінки нерухомості. Погодження результатів розрахунку вартості об’єкту оцінки.

#### *Практичне завдання 5.1*

Розкрийте переваги та недоліки кожного з підходів оцінки нерухомості (табл. 5.1).

Таблиця 5.1. – Переваги та недоліки підходів оцінки нерухомості

№	Підходи оцінки нерухомості	
	Переваги	Недоліки
Порівняльний підхід		
1.		
Витратний підхід		
2.		
3.		
Доходний підхід		
4.		

*Практичне завдання 5.2 [1,3, 4, 5, 6]*

Розрахувати вартість кв.м. об'єкта оцінки, якщо відомо ціни угод купівлі-продажу по трьох аналогічних квартирах, дві з яких розташовані в центрі, а одна на окраїні (табл. 5.2).

Таблиця 5.2. – Дані про недавні продажі об'єктів-аналогів

Характеристики порівняння	Оцінюваний об'єкт	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Місце розташування	окраїна	окраїна	центр	центр
Стан квартири	гарне	непогане	гарне	непогане
Ціна угоди у. о/м <sup>2</sup>	?	700	1060	900

*Методичні рекомендації до розв'язання завдання.* Для розв'язання завдання 5.2, 5.3 використовують порівняльний підхід – це сукупність методів оцінки вартості, заснованих на порівнянні об'єкту оцінки з його аналогами, відносно яких є інформація про ціни операцій з ними. Для визначення підсумкової вартості оцінюваної нерухомості необхідно корегування зіставних продажів. Розрахунок і внесення корегувань проводять на основі логічного аналізу попередніх розрахунків з урахуванням значущості кожного показника (за формою табл. 5.3).

Таблиця 5.3 – Приклад оформлення розв'язання задач 5.2, 5.3

Характеристика	Об'єкт оцінки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Ціна, тис. у. о.				
Місце розташування				
Коректування за місцем розташування (Аналог 1 і Аналог 3), % або у. о.				
Скорегована ціна, у. о.				
Система водовідведення				
Коректування за характеристикою водовідведення (Аналог 1 і Аналог 3), % або у. о.				
Скорегована ціна, у. о.				
....				
.....				
Підсумкова ціна, у. о.				

Найбільш важливим є точне визначення поправочних коефіцієнтів: процентні та/або вартісні поправки.

Процентні поправки вносять шляхом множення ціни продажу об'єкту-

аналога або його одиниці порівняння на коефіцієнт, що відображає ступінь відмінностей в характеристиках об'єкту-аналога і оцінюваного об'єкту.

Розрахунок поправок проводять у відносних показниках, при цьому дотримуються наступного правила:

*Якщо об'єкт оцінки краще аналога за якимось параметром, то поправка вноситься в ціну аналога і буде більшою за одиницю, тобто до ціни аналога вносять коефіцієнт, що підвищує його вартість. І навпаки, якщо об'єкт оцінки гірше ніж аналог, то величина поправки буде менше за одиницю, тобто до ціни аналога вносять коефіцієнт, що знижує, його вартість.*

Вартісні поправки:

а) абсолютні поправки, що вносять до одиниці порівняння, змінюють ціну проданого об'єкта-аналога на певну суму, в яку оцінюється відмінність в характеристиках об'єкта-аналога і оцінюваного об'єкта. Позитивну поправку вносять, якщо оцінюваний об'єкт кращий за зіставний аналог, негативну, якщо гірший;

б) грошові поправки, що вносять до ціни проданого об'єкта-аналога в цілому, змінюють ціну проданого об'єкта-аналога на визначену суму грошової поправки.

#### *Практичне завдання 5.3 [1,3, 4, 5, 6]*

Використовуючи порівняльний підхід оцінки об'єктів нерухомого майна, визначити вартість офісу, який розташовано в районі А. Дані про недавні продажі об'єктів-аналогів наведено у таблиці 5.4. Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 14 % і дорожче, ніж у районі Д, на 18 %.

Таблиця 5.4 – Дані про недавні продажі об'єктів-аналогів

№ продажу	Ціна продажу, тис. у. о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	750	гірше на 22 %	Аналогічні	А
2	810	аналогічні	Гірше на 7 %	С
3	930	краще на 12 %	аналогічна	Д

#### *Практичне завдання 5.4 [1,3, 4, 5, 6]*

Визначте вартість об'єкта нерухомості, якщо відомо:

– ціна загальної площі складає 18 тис. у. о. за 1 кв. м.;

– площа квартири дорівнює 95 м<sup>2</sup>;

– об’єкт має прекрасний стан і тому коштує на 20 тис. у. о. дорожче, але на 13 тис. у. о. дешевше у зв’язку з розташуванням в несприятливій зоні, з екологічної точки зору;

– базова ринкова вартість об’єкта нерухомості 1700 тис. у. о.

Експерт-оцінювач вважає, що оцінюємих об’єкт нерухомості на 3 % краще за своїм станом, але на 2 % гірше за місцем розташування.

#### *Практичне завдання 5.5 [1,3, 4, 6]*

Визначте витрати на заміщення, якщо відома наступна інформація:

- власник планує використовувати об’єкт оцінки у своїх цілях 10 років;
- ремонт покрівлі потрібно проводити раз в 15 років;
- вартість ремонту покрівлі становить 500 тис. у. о.;
- останній раз ремонт був зроблений 5 років тому.

#### *Практичне завдання 5.6 [1,3, 4, 6]*

Протягом 7 років складське приміщення буде здаватися в оренду за 25 тис. у. о., платежі будуть надходити наприкінці року. Ставка дисконтування складає 18 %. Наприкінці сьомого року об’єкт нерухомості буде проданий за 160 тис у. о. Яка поточна вартість об’єкта нерухомості?

*Методичні рекомендації до розв’язання завдання.* Під час розміщення капіталу в інвестиційні проекти, нерухомість, комерційні банки тощо важливо правильно запланувати вчасне повернення вкладеної суми та одержання очікуваного економічного ефекту.

Метод дисконтованих грошових потоків (ДГП) дозволяє оцінити вартість нерухомості на основі поточної вартості доходу, що складається з прогнозованих грошових потоків і залишкової вартості.

Для розрахунку ДГП необхідні дані: тривалість прогнозного періоду; прогнозні величини грошових потоків, включаючи реверсію; ставка дисконтування.

Розрахунок вартості об’єкту нерухомості методом ДГП проводять за формулою:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n}, \quad (5.1)$$

де

$C_t$  – грошовий потік періоду  $t$ , у.о.;

$PV$  – поточна вартість, у.о.;

$i$  – ставка дисконтування грошового потоку періоду  $t$ ;

$M$  – залишкова вартість періоду  $n$ , у.о.;

$n$  – загальна кількість періодів.

Залишкова вартість, або вартість реверсії, повинна бути продисконтована (за чинником останнього прогнозного року) і додана до суми поточних вартостей грошових потоків.

## Тема 6 Фінансові аспекти операцій з нерухомістю

Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань. Виникнення й розвиток іпотечного кредитування. Методи іпотечного кредитування нерухомості.

### *Практичне завдання 6.1*

Розкрийте сутність методів іпотечного кредитування, заповнивши таблицю 6.1.

Таблиця 6.1 – Методи іпотечного кредитування

№ з/п	Метод іпотечного кредитування	Формула розрахунку	Примітка

### *Практичне завдання 6.2 [1,3, 5, 6]*

Навести порядок розрахунку величини виплат по кредиту, якщо відомо:

- основна сума кредиту складає 950 тис. у. о.;
- термін кредитування – 7 років;
- ставка відсотка – 22 % у рік (2 % щомісяця).

### *Практичне завдання 6.3 [1,3, 5, 6]*

Визначте, який з двох об'єктів інвестору вигідно придбати. Відомо, що об'єкти № 1 й № 2 приносять щорічно однаковий чистий операційний дохід – 1600 у. о. і мають рівну вартість 11 000 у. о. У кожен об'єкт інвестор вклав однаковий власний капітал по 4100 у. о., отже, вони мають подібну величину іпотечного кредиту. Однак, оскільки кредит отримано на різних умовах, щорічні витрати по обслуговуванню боргу складуть по об'єкту № 1 – 700 у. о., а по об'єкту № 2 – 1000 у. о.

### *Практичне завдання 6.4 [1,3, 5, 6]*

Складіть схему погашення кредиту, якщо відомо:

- термін іпотечного кредиту складає 4 роки;
- сума кредиту – 6 000 тис. у. о.;
- ставка відсотка – 10%.

Методичні рекомендації до розв'язання завдання. Схему погашення кредиту представити за формою (табл. 6.2.).

Таблиця 6.2 – Схема погашення кредиту

Рік	Залишок кредиту на кінець року, тис. у. о.	Процентний платіж, тис. у. о.		Платіж по основній сумі боргу, тис. у. о.
		нарахований	виплачений	

## Тема 7 Управління земельними ресурсами

Землевпорядження як інструмент формування економічно обґрунтованого землекористування. Державний земельний кадастр як економіко-правова система функціонування об'єктів нерухомості. Аналіз найкращого й найбільш ефективного використання землі.

### Практичне завдання 7.1

Наведіть приклади видів податків і зборів по рівнях державного управління, заповнивши таблицю 7.1.

Таблиця 7.1 – Види податків і зборів по рівнях державного управління

№ з/п	Рівень управління	Види податків і зборів	Примітка

### Практичне завдання 7.2

Розкрийте сутність методів оцінки земель, заповнивши таблицю 7.2.

Таблиця 7.2 – Методи оцінки земель

№ з/п	Назва методу	Формула розрахунку	Примітка

### Практичне завдання 7.3 [1,3, 5, 6]

Земельна ділянка площею 0,3 га продається під забудову торговельним комплексом. Відомо, що базова ставка орендної плати складає 14 у. о. за кв. м. у рік, коефіцієнт виду діяльності орендаря – 3, коефіцієнт комерційної цінності місця розташування земельної ділянки – 2, ставка прибутку – 21 %.



Визначити вартість земельної ділянки.

*Методичні рекомендації до розв'язання завдання.* Величина річної орендної плати за земельну ділянку (земельна рента) визначається по формулі:

$$O = C_{\bar{o}} * K_{\bar{o}} * K_m * S \quad (7.1)$$

- O – річна орендна плата, у. о.;
- C $\bar{o}$  – базова ставка орендної плати, у. о. за кв. м. у рік;
- K $\bar{o}$  – коефіцієнт виду діяльності орендаря;
- K $_m$  – коефіцієнт комерційної цінності місця розташування земельної ділянки;
- S – площа земельної ділянки, кв. м.

*Практичне завдання 7.4[1,3, 5, 6]*

Визначити вартість земельної ділянки, якщо відома наступна інформація:

- вільні ділянки в даній місцевості давно не продавалися;
- ціна типового будинку з ділянкою коливається від 400 до 500 тис. у. о.;
- вартість аналогічної по розмірах земельної ділянки в ближніх околицях об'єкта оцінки становить 100 тис. у. о.;
- прямі витрати на будівництво типового будинку – 110 тис. у. о.;
- прибуток підприємця й непрямі витрати – 90 тис. у. о.

## 2 ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ З ДИСЦИПЛІНИ «УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ»

Для студентів очної форми навчання в рамках виконання самостійної роботи підготувати доповідь (реферат) зі списку тем (табл. 2.1), які наведено нижче, та доповісти на одному з практичних занять впродовж семестру, враховуючи актуальність теми доповіді до теми практичного заняття.

Доповідь (реферат) повинна тривати не більше ніж 15 хвилин та розкривати сутність теми.

Завдання обов'язкове для всіх студентів очної форми навчання. Викладач розподіляє студентів за варіантами. Завдання виконується в письмовому вигляді та демонструється на практичному занятті.

Для студентів заочної форми навчання теми для самостійного вивчення наведено у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1 – Теми доповідей за варіантами

Номер варіанта	Тематика індивідуальних теоретичних завдань
1	2
Тема 1 Основні поняття і зміст управління нерухомістю	
1	Особливості ринку нерухомості
2	Сегментація ринку нерухомості
Тема 2 Загальні положення про право власності	
3	Форми державного регулювання ринку нерухомості
4	Державна реєстрація прав на нерухомість
Тема 3 Концептуальні положення діяльності з управління майном в Україні	
5	Професійні учасники ринку нерухомості
6	Форми управління багатоквартирним житловим будинком
7	Безпосереднє управління багатоквартирним житловим будинком
8	Професійне управління багатоквартирним житловим будинком
9	Управління житловим фондом міст
10	Функції управління багатоквартирним житловим будинком
11	Управитель багатоквартирного житлового будинку
12	Законодавство в сфері управління багатоквартирним житловим будинком
Тема 4 Управління проектами розвитку нерухомості	
13	Види та принципи девелопмента
14	Причини редевелопмента територій
15	Етапи девелоперського проекту
16	Девелопер та його оточення
17	Особливості девелопмента територій

1	2
Тема 5 Оцінювальна діяльність в Україні	
18	Сутність ринкового підходу оцінки нерухомості
19	Сутність дохідного підходу оцінки нерухомості
20	Сутність витратного підходу оцінки нерухомості
Тема 6 Фінансові аспекти операцій з нерухомістю	
21	Іпотечне кредитування нерухомості
22	Види кредитування нерухомості
23	Методи фінансування нового будівництва
Тема 7 Управління земельними ресурсами	
24	Особливості землекористування
25	Підвищення ефективності використання міських земель
26	Методи оцінки земель
27	Система податків і зборів у сфері нерухомого майна (світова практика)

#### *Самостійні завдання*

На основі засвоєного матеріалу на лекційних і практичних заняттях, самостійного опанування навчального матеріалу виконати наведені завдання. Виконання завдань є обов'язковим для всіх студентів очної форми навчання (для студентів заочної форми навчання – вибірково).

Завдання виконуються в зошиті з практичних занять дисципліни «Управління нерухомим майном», які вибірково перевіряються, а виконання практичних завдань оцінюється викладачем.

#### *Самостійні завдання 2.1*

Розкрийте основні причини несплати та заходи з ліквідації заборгованостей населення перед ОСББ.

#### *Самостійні завдання 2.2*

Розкрийте зміст основної діяльності існуючого (майбутнього) ОСББ / керуючої компанії свого будинку ОСББ. За наведеним прикладом (табл. 2.2) надайте загальну інформацію про ОСББ / керуючу компанію свого будинку. Надайте пропозиції по реалізації першочергових заходів щодо збереження та сталого функціонування будинку.

Таблиця 2.2 – Інформацію про ОСББ / керуючу компанію «.....».

№ з/п	Найменування показника	Характеристика
Структура житлового фонду		
1	Кількість будинків, од.	
2	Кількість квартир, од.	
3	Поверховість	
4	Площа прибудинкової території, м <sup>2</sup>	
5	Компактність розташування будинків	
6	Кількість ОСББ, од.	
Управління житловим фондом		
7	Рік створення, роки.	
8	Назва ОСББ / керуючої компанії	
9	ППП керуючого	
10	Адреса, телефон ОСББ / керуючої компанії	
11	.....	
Структура ОСББ / керуючої компанії		
12	Штатний розпис: директор, чол. бухгалтер, чол. касир, чол. електрик, чол. паспортист, чол. майстер, чол. двірник, од	
13		
Основні засоби для виконання послуг		
14	машини, од.	
15	приміщення / офіс	
Тарифи на послуги		
16		
17		
Методи оптимізації роботи		
18		
19		
Додаткова інформація		
20		
21		

Самостійні завдання 2.3

Використовуючи порівняльний підхід оцінки об'єктів нерухомого майна, визначити вартість офісу, який розташовано в районі А. Дані про недавні продажі об'єктів-аналогів наведено у таблиці 2.3. Варіант завдання визначається за останньою цифрою номеру залікової книжки студента.

Таблиця 2.3 – Дані про недавні продажі об'єктів-аналогів

Варіант 1				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	990	гірше на 13%	Аналогічні	А
2	1040	аналогічні	Гірше на 6 %	С
3	1170	краще на 12 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 12 % і дорожче, ніж у районі Д, на 20%.				
Варіант 2				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	490	гірше на 15%	Аналогічні	А
2	540	аналогічні	Гірше на 5 %	С
3	670	краще на 10 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 10 % і дорожче, ніж у районі Д, на 15%.				
Варіант 3				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	890	гірше на 20%	Аналогічні	А
2	940	аналогічні	Гірше на 10 %	С
3	1070	краще на 15 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 15 % і дорожче, ніж у районі Д, на 25%.				

Продовження таблиці 2.3

Варіант 4				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	890	гірше на 13%	Аналогічні	А
2	740	аналогічні	Гірше на 6 %	С
3	970	краще на 12 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 12 % і дорожче, ніж у районі Д, на 20%.				
Варіант 5				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	790	гірше на 15%	Аналогічні	А
2	940	аналогічні	Гірше на 5 %	С
3	870	краще на 10 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 10 % і дорожче, ніж у районі Д, на 15%.				
Варіант 6				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	980	гірше на 13%	Аналогічні	А
2	1030	аналогічні	Гірше на 6 %	С
3	1160	краще на 12 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 12 % і дорожче, ніж у районі Д, на 20%.				
Варіант 7				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	690	гірше на 15%	Аналогічні	А
2	590	аналогічні	Гірше на 5 %	С
3	770	краще на 10 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 10 % і дорожче, ніж у районі Д, на 15%.				

Закінчення таблиці 2.1

Варіант 8				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	990	гірше на 20%	Аналогічні	А
2	840	аналогічні	Гірше на 10 %	С
3	1170	краще на 15 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 15 % і дорожче, ніж у районі Д, на 25%.				
Варіант 9				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	990	гірше на 13%	Аналогічні	А
2	840	аналогічні	Гірше на 6 %	С
3	1070	краще на 12 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 12 % і дорожче, ніж у районі Д, на 20%.				
Варіант 10				
№ продажу	Ціна продажу, тис.у.о.	Характеристики щодо об'єкта оцінки		Район
		Під'їзні колії	Пожежоохоронна сигналізація	
1	860	гірше на 15%	Аналогічні	А
2	900	аналогічні	Гірше на 5 %	С
3	950	краще на 10 %	аналогічна	Д
Відомо також, що складські приміщення в районі А дешевше, ніж у районі С, на 10 % і дорожче, ніж у районі Д, на 15%.				

### **3 ПИТАННЯ З ДИСЦИПЛІНИ ДЛЯ ПІДГОТОВКИ ДО ЗМІСТОВИХ МОДУЛІВ**

На змістові модулі виносяться питання по матеріалу, який розглядався на лекційних і практичних заняттях відповідно з програмою навчальної дисципліни:

- 1 У чому складність класифікації об'єктів нерухомості?
- 2 Як здійснюється технічна експертиза об'єктів нерухомості?
- 3 В чому полягають сутність та зміст ринку нерухомості?
- 4 Охарактеризуйте особливості ринку нерухомості.
- 5 Які параметри сегментації ринку нерухомості?
- 6 Структура та суб'єкти ринку нерухомості.
- 7 Розкрийте принципи оцінки нерухомості.
- 8 Назвіть фактори, які впливають на функціонування ринку нерухомості.
- 9 Перерахуйте професійних учасників ринку нерухомості.
- 10 Що означають повні права на нерухомість і обмеження (обтяження) прав на неї?
- 11 У чому суть і значення державної реєстрації прав на нерухоме майно й угод з ним?
- 12 Які державні органи здійснюють державну реєстрацію прав на нерухомість?
- 13 Охарактеризуйте набір документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на нерухомість.
- 14 Що таке тріада повноважень власника об'єкта нерухомості? Яка їхня сутність?
- 15 Розкрийте зміст поняття "угода" і його співвідношення з поняттям "договір". Назвіть види угод з об'єктами нерухомості.
- 16 У чому суть процесу управління нерухомістю на певному циклі життя об'єкту нерухомості?
- 17 Що складає зміст понять «господарське ведення» і «оперативне управління»?
- 18 Розкрийте сутність договору лізинг.
- 19 Розкрийте сутність договору концесія.
- 20 У чому полягає сутність страхування майна.
- 21 У чому основна відмінність понять «довірче управління» і «траст»?
- 22 Суть економічного і юридичного підходів до визначення поняття «девелопмента».
- 23 Які види «девелопмента»?



- 24 Назвіть та охарактеризуйте учасників девелопмента.
- 25 Які стадії девелопмента? Розкрийте їх суть.
- 26 Розкрийте основні цілі й принципи девелопмента.
- 27 Яка структура процесу оцінки нерухомості?
- 28 Перерахуйте та розкрийте види вартості.
- 29 В чому полягає сутність ринкового підходу оцінки нерухомості?
- 30 Розкрийте переваги та недоліки затратного підходу.
- 31 Розкрийте сутність дохідного підходу.
- 32 Як провадиться оцінка обладнання, машин та механізмів.
- 33 Який порядок складання звіту з оцінки?
- 34 Перерахуйте етапи при використанні методу порівняння продажів.
- 35 Яким чином і в якій послідовності здійснюється коректування при використанні методу порівняння продажів.
- 36 Назвіть типи іпотечних кредитів.
- 37 Які є схеми іпотечного кредитування?
- 38 В чому полягає відмінність понять «інвестування» і «фінансування».
- 39 Назвіть функції складного відсотка.
- 40 Розкрийте поняття «капіталізація», «дисконтування».
- 41 Як визначається ефективність залучення позикового капіталу?
- 42 У чому суть і значення договору про іпотеку?
- 43 Які проблеми стримують іпотечне кредитування?
- 44 Наведіть приклад опису земельної ділянки та будівлі.
- 45 В чому полягає розходження понять «земля» і «земельна ділянка»?
- 46 Розкрийте методи оцінки земель.
- 47 Розкрийте особливості системи податків і зборів у сфері нерухомого майна світової практики.

## 4 ТЕСТИ ДЛЯ САМОПЕРЕВІРКИ

1. Нерухоме майно містить у собі:
  - а) все матеріальне майно над поверхнею землі або прикріплене до землі;
  - б) все матеріальне майно;
  - в) земельні ділянки.
  
2. За якими родовими ознаками об'єкти нерухомості відрізняються від рухомих об'єктів:
  - а) нерухомість, матеріальність, довговічність;
  - б) нерухомість, вагомість, довговічність;
  - в) унікальність, вагомість, довговічність.
  
3. Житло – це:
  - а) будинки, призначені для постійного проживання;
  - б) пересувні щитові будиночки, плавучі будинки;
  - в) усі перелічені.
  
4. Які види нерухомості можуть переходити в рухоме майно:
  - а) ліс й багаторічні насадження;
  - б) підприємства як майнові комплекси;
  - в) відособлені водні об'єкти.
  
5. Діючий Цивільний кодекс України визначає юридичний зміст права власності, згідно з яким власникові належать правочини:
  - а) володіння;
  - б) дарування;
  - в) отримання доходів;
  - г) користування;
  - д) розпорядження;
  - е) усі перелічені.
  
6. Обтяжні умови:
  - а) не впливають на вартість об'єкта переданого в заставу, оренду;
  - б) впливають на вартість об'єкта переданого в заставу, оренду.
  
7. Механізм, за допомогою якого з'єднуються інтереси й права, установлюються ціни на нерухомість – це:

- а) реєстрація прав на нерухоме майно;
- б) ринок нерухомості;
- в) операція з нерухомістю.

8. Ринок нерухомості підрозділяється на ринок:

- а) житла;
- б) комерційної нерухомості;
- в) дачних ділянок;
- г) земельних ділянок;
- д) наземного транспорту.

9. Еластичний ринок нерухомості це коли:

- а) попит перевищує пропозицію;
- б) попит відповідає пропозиції;
- в) пропозиція перевищує попит.

10. Угода вважається дійсною, якщо:

- а) вона має закінчений зміст;
- б) дотримана форма угоди;
- в) угода юридичної особи виходить за межі його правоздатності.

11. Який з підходів до оцінки обов'язково вимагає оцінки ринкової вартості земельної ділянки:

- а) порівняльний;
- б) дохідний;
- в) витратний;
- г) усі перелічені.

12. Який принцип лежить в основі витратного підходу?

- а) ієрархії;
- б) конкуренції;
- в) заміщення.

13. Оренда нерухомості передбачає передачу нерухомості:

- а) у користування;
- б) у володіння;
- в) у розпорядження.

14. Сервітут це:

- а) власник земельної ділянки;
- б) оренда земельної ділянки;
- в) надання права обмеженого користування сусідньою ділянкою.

15. Що не є об'єктом нерухомості:

- а) металеві ворота;
- б) нежитловий будинок;
- в) повітряні лінії електропередач;
- г) підземні інженерні комунікації.

16. Право власності на нерухомість виникає:

- а) після підписання договору;
- б) за договором з моменту передачі майна;
- в) після державної реєстрації.

17. Що з нижче приведеного не є елементом вартості:

- а) корисність;
- б) вік;
- в) дефіцитність;
- г) передавання.

18. Дата оцінки майна:

- а) дата, за станом на яку зроблена оцінка майна;
- б) дата висновку контракту на послуги з оцінки;
- в) дата здачі звіту про оцінку;
- г) дата, на яку запланований продаж об'єкта оцінки.

19. Підприємницька діяльність, пов'язана з освоєнням і розвитком земельних ділянок, територій, споруджень і інших об'єктів нерухомості, називається:

- а) орендою;
- б) девелопментом;
- в) редевелопментом;
- г) немає правильної відповіді.

20. Найважливіші функції девелопера як професіонала-підприємця:

- а) вибір найкращого варіанта розвитку об'єктів нерухомості і забезпечення оптимальної схеми фінансування проекту розвитку;
- б) фінансування й контроль роботи підрядників;

- в) забезпечення і реалізація проекту;
- г) усі перелічені.

21. У вітчизняній практиці редевелопмент називається:

- а) містобудуванням;
- б) розвитком територій;
- в) первинною забудовою;
- г) контролем розвитку.

22. Розвиток, пов'язаний із землею називається:

- а) девелопмент;
- б) редевелопмент;
- в) ленд-девелопмент.

## СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

### Базова

1. Виноградов Д. В. Экономика недвижимости / Виноградов Д. В. – Владим. гос. ун-т : Владимир, 2007. – 136 с.
2. Волков К. А. Управление эксплуатацией недвижимости / К. А. Волков, И. М. Шутова – СПб. : СПбГАСУ, 2007. – 144 с.
3. Оценка бизнеса / [Под ред. В. Е. Есипова, Г. А. Маховиковой]. – 3-е изд. – СПб. : Питер, 2010. – 512 с.
4. Оценка объектов недвижимости / А. А. Варламов, С. И. Комаров ; под общ. ред. А. А. Варламов – 2-е изд., перераб. и доп. – (Высшее образование: Бакалавриат ) – Москва : Форум, НИЦ ИНФРА-М, 2015. – 352 с.
5. Оценка недвижимости / [Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой]. – М. : «Финансы и статистика», 2003. – 491 с.
6. Оценка стоимости недвижимости / [Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. ]. – М. : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
7. «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [Електронний ресурс] / Закон України від 29.11.2001 р. № 2866-III – ВР. Офіц. текст із змін. № 417-VII (417-19) від 14.05.2015 р. // Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/2866-14>
8. Про органи самоорганізації населення [Електронний ресурс] / Закон України від 11.07.2001 р. № 2625-III – ВР. Офіц. текст. // Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/2625-14>.
9. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] / Кодекс від 16.01.2003 р. № 435-IV // Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua/go/435-15>.
10. Экономика недвижимости / [Метелев И. С., Калинина Н. М., Елкин С. Е.]. – Омск : ИП Скорнякова Е. В., 2012. – 176 с.

### Допоміжна

11. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости / И.Т. Балабанов. – СПб. : Питер, 2000. – 208 с.
12. Організація та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку / [рецензенти В. М. Кірюшин, О. Б. Лотоцький]. – Київ, 2006. – 256 с.

13. «Про житлово-комунальні послуги» [Електронний ресурс] / Закон України від 24.06.2004 р. № 1875-IV // Офіційний сайт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/go/1875-15>.

14. Ресин В. И. Экономика недвижимости / В. И. Ресин – 2-е изд. – М. : Дело, 2000. – 328 с.

15. Симионова Н. Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости / Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. – М.: ИКЦ «МартТ», 2006. – 448 с.

16. Тэпмен Л. Н. Оценка недвижимости / Под ред. В. А. Швандара. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.

17. Управління житловим будинком / [Бабак А., Левицький Д., Лисенко Н. та ін.]. – Київ : Інститут місцевого розвитку, 2007. – 160 с.

18. Створення та діяльність об'єднання співвласників багатоквартирного будинку [Кальтагейсер М., Лисенко Н., Погорелова В. та ін.]. – Київ : Інститут місцевого розвитку, 2007. – 288 с.

19. Цыганенко В. С. Экономика рынка недвижимости : [учебник] / В. С. Цыганенко. – СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.

20. Створення ОСББ / В. Погорелова, Д. Левицький / – Херсон : Інститут місцевого розвитку. – 2011. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.mdi.org.ua/biblioteka/publikatsiji>

### **Інформаційні ресурси**

21. Офіційний сайт Верховної Ради України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws>.

22. Офіційний сайт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/>.

23. Офіційний сайт Харківської обласної державної адміністрації [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://kharkivoda.gov.ua>.

24. Офіційний сайт Харківської обласної ради [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://oblrada.kharkov.ua/>.

25. Інформаційний ресурс для співвласників багатоквартирних будинків [Електронний ресурс] – Режим доступу: [www.osbb-inform.com.ua](http://www.osbb-inform.com.ua)

26. Інститут місцевого розвитку [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.mdi.org.ua/biblioteka/publikatsiji>

*Навчальне видання*

Методичні вказівки для проведення практичних занять  
і організації самостійної роботи  
з навчальної дисципліни

**«УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ»**

*(для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму  
підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій)*

Укладач **ГОНЧАРОВА** Зоя Вікторівна

Відповідальний за випуск *І. В. Чумаченко*

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання *З. В. Гончарова*

План 2017, поз. 537 М

---

Підп. до друку 14.07.2017р.

Формат 60×84 /16

Друк на ризографі

Ум. друк. арк. 0,9

Зам. №

Тираж 100 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002  
Електронна адреса: [rectorat@kname.edu.ua](mailto:rectorat@kname.edu.ua)

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017 р.