

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ МІСЬКОГО**  
**ГОСПОДАРСТВА імені О.М. БЕКЕТОВА**

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ**

для виконання контрольної роботи

з навчальної дисципліни

**«ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ  
НЕРУХОМОГО МАЙНА»**

*(для студентів 3 курсу заочної форми навчання напрямку підготовки  
6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій)*

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

Методичні вказівки для виконання контрольної роботи з навчальної дисципліни «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна» (для студентів 3 курсу заочної форми 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. – 24 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 Загальні положення .....	5
2 Вимоги до оформлення контрольної роботи .....	5
3 Структура та порядок виконання контрольної роботи .....	5
4 Теоретична частина контрольної роботи .....	7
5 Розрахункова частина контрольної роботи.....	8
6 Методичні вказівки до виконання контрольної роботи.....	16
7 Елементи оцінювання контрольної роботи .....	18
Список рекомендованих джерел.....	19
Додаток.....	21

## ВСТУП

Методичні вказівки для виконання контрольної роботи з навчальної дисципліни «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна» спрямовані на поглиблення і успішне засвоєння теоретичних знань і практичних навичок в області теорії і практики технічної інвентаризації, а також на формування уміння самостійно працювати з навчальною спеціальною літературою.

Згідно з програмою навчальної дисципліни «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна» виконання контрольної роботи студентами заочної форми навчання є складовою навчального процесу та активною формою самостійної роботи студентів.

Поточна атестація по визначенню рівня засвоєння студентами заочної форми навчання навчального матеріалу здійснюється за допомогою:

- оцінювання контрольної роботи з дисципліни за варіантами;
- тестування за темами змістових модулів.

Підсумкова семестрова атестація (залік) з навчальної дисципліни «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна» здійснюється за результатами поточної атестації.

В ході виконання контрольної роботи студенти самостійно вивчають законодавчі і нормативні акти, використовують рекомендовані джерела і довідкові видання з питань технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

## **1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

Обсяг контрольної роботи складає 20 – 25 сторінок (теоретичний розділ – 8 сторінок, розрахунковий розділ – 15 сторінок). Варіант завдання визначається за останніми двома (однією, якщо варіанта не наведено) цифрами номеру залікової книжки студента. Кожен варіант завдання містить теоретичну та розрахункову частину.

Загальними вимогами до роботи є: чіткість побудови, логічна послідовність у викладі матеріалу, переконливість аргументації, конкретність викладу, доказовість висновків і обґрунтованість рекомендацій.

Контрольна робота обов'язково повинна бути виконана, зареєстрована на кафедрі та здана викладачу до проведення семестрової атестації (згідно з графіком навчального процесу). Студентам, які надали контрольну роботу невчасно, не може бути проведена семестрова атестація (залік).

## **2 ВИМОГИ ДО ОФОРМЛЕННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ**

Контрольна робота з навчальної дисципліни «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна» повинна бути виконана письмово та оформлена на аркушах формату А4. Поля: зліва – 30 мм, зверху – 20 мм, знизу – 20 мм, праворуч – 10 мм. Текст друкується з використанням текстового редактора Word: шрифт – Times New Roman, розмір шрифту – 14 pt (кегель), міжрядковий інтервал – 1,5.

Номери сторінок проставляють арабськими цифрами в правому верхньому куті, починаючи із вступу.

## **3 СТРУКТУРА ТА ПОРЯДОК ВИКОНАННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ**

Контрольна робота повинна мати наступну структуру та зміст:

1. Титульний аркуш (дод. А).
2. Зміст.
3. Вступ.
4. Розділи основної частини:
  - 4.1. Теоретичний розділ контрольної роботи.
  - 4.2. Розрахунковий розділ контрольної роботи.
5. Висновки.
6. Список використаних джерел.
7. Додатки (якщо є).

**Титульний аркуш** – перша сторінка контрольної роботи, оформляється відповідно до додатка А.

**Зміст** визначається темою варіанта контрольної роботи (варіант теоретичного та розрахункового розділу) і розміщується безпосередньо після титульного аркуша, починаючи з нової сторінки. Зміст повинен включати: вступ; послідовно перераховані назви теоретичного та розрахункового розділу й підрозділів; висновки; список використаних джерел; додатки.

У **вступі** коротко викладається й обумовлюється актуальність контрольної роботи згідно теми теоретичного розділу, виявляють мету, завдання та основні етапи виконання роботи, приводяться прізвища провідних спеціалістів і вчених, що займаються дослідженнями в даній області.

**Розділи основної частини** включають теоретичний та розрахунковий розділи контрольної роботи.

Теоретичний розділ містить огляд літератури та виклад основного матеріалу за темою варіанта контрольної роботи. Матеріал може бути подано у вигляді таблиць, ілюстрацій. У індивідуальному завданні студент групує різні погляди авторів по розглянутому питанню й коротко описує їх, підкреслюючи найбільш аргументовані припущення. Наводить статистичні дані, приклади застосування розрахунків, методик, розглянутих авторів, у практичній діяльності суб'єктів господарювання, підприємств тощо.

Посилання на літературні джерела даються у вигляді виносок з наскрізною нумерацією по всій роботі із указівкою сторінок, де викладено наведений матеріал.

Розрахунковий розділ містить умови завдань, детальне розв'язання й повну, обґрунтовану відповідь. Розрахунки по завданнях можуть бути оформлені у вигляді таблиць, графіків.

Наприкінці кожного розділу роботи, а також у загальних висновках надаються основні висновки за темою контрольної роботи, що відображають власну думку студента.

**Список використаних джерел** повинен включати всі використані джерела і формується одним із таких способів:

- у порядку появи посилань у тексті;
- в алфавітному порядку прізвищ перших авторів або заголовків.

До **додатків** включається допоміжний матеріал, який необхідний для сприйняття викладеного матеріалу згідно варіанту контрольної роботи.

## 4 ТЕОРЕТИЧНА ЧАСТИНА КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

Відповідно до номеру варіанта контрольної роботи розкрийте зміст індивідуального теоретичного завдання (табл. 4.1) [1–20].

Таблиця 4.1 – Тематика індивідуальних теоретичних завдань за варіантами

Номер варіанта	Тематика індивідуальних теоретичних завдань
1	2
1	Цілі і завдання оцінки технічного стану будівель і споруд
2	Органи, що здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна
3	Порядок організації технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна
4	Планова і позапланова технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна
5	Суб'єкти технічної інвентаризації та їхні повноваження
6	Порядок ліцензування діяльності з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна
7	Мета, підстави здійснення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Об'єкти нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації
8	Роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна
9	Інвентаризована зйомка земельної ділянки і порядок її проведення
10	Оформлення плану зйомки земельної ділянки. Інвентарна зйомка будівель
11	Проведення внутрішнього і зовнішнього обміру будівель
12	Інвентаризаційна справа об'єкта нерухомого майна
13	Технічний стан будівель, складання технічного обстеження
14	Фізичний знос об'єктів нерухомості. Визначення вартості інвентарного об'єкту
15	Технічний паспорт, реєстраційний номер інвентарного об'єкту
16	Технічна інвентаризація зелених насаджень
17	Порядок внесення змін в інвентаризаційну справу об'єкта нерухомого майна
18	Технічна інвентаризація споруд і інженерних мереж
19	Складні об'єкти нерухомості. Основні параметри, що визначають безпеку і комфортні умови місця існування
20	Технічна інвентаризація не завершених будівництвом об'єкти
21	Реформа в області кадастру і технічної інвентаризації
22	Архів з технічної інвентаризації
23	Технічна інвентаризація незавершених будівництвом об'єктів

1	2
24	Бюро технічної інвентаризації
25	Відображення в матеріалах інвентаризації фактів самовільного будівництва і самовільного захвату землі
26	Становлення інституту оцінки в Україні і за кордоном
27	Документи, що встановлюють право, на об'єкти нерухомості
28	Технічна інвентаризація об'єктів інженерної інфраструктури
29	Організація і проведення робіт при первинній (основній) технічній інвентаризації
30	Організація і проведення робіт при поточній технічній інвентаризації об'єктів нерухомого майна
31	Склад і послідовність виконання робіт при технічній інвентаризації об'єктів у стадії руйнування
32	Облік витрат часу на виконання робіт по технічній інвентаризації (прейскурант)
33	Масова оцінка в області управління нерухомістю
34	Нормативна і законодавча база технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна
35	Технічний паспорт домоволодіння, будівель, житлового приміщення
36	Підстави для зупинення або відмови у здійсненні технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна
37	Зберігання документів з технічної інвентаризації
38	Сфера використання відомостей, отриманих у результаті технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна
39	Технічна інвентаризація самовільно збудованих, безхазяйних об'єктів
40	Історичні етапи розвитку технічної інвентаризації за кордоном

## 5 РОЗРАХУНКОВА ЧАСТИНА КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

У таблиці 5.1 відповідно до кожного варіанта контрольної роботи наведено вихідні данні для розв'язання нижчеподаних задач. Розв'язання задач повинно містити наступні пункти:

1. Задача № (умова задачі згідно з варіантом).
2. Розв'язання (може бути оформлено у вигляді таблиці).
3. Відповідь.

У розв'язанні до кожної задачі студенти приводять формули й відповідні розрахунки. Відповідно умовам задач розв'язання може бути представлено також у вигляді таблиці, графіка.

Підсумком розв'язання кожної задачі є наведена повна, обґрунтована відповідь.

Таблиця 5.1 – Вихідні дані для розв'язання задач

Найменування показника	Номер варіанта																			
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
Вартість земельної ділянки (Цз), тис. у. о.	230	250	240	260	270	300	310	330	340	350	360	370	380	295	285	290	280	325	315	280
Повна відновлювальна вартість (ПВВ), тис. у. о.	500	550	540	530	520	510	490	480	470	545	535	525	515	495	485	475	505	500	510	505
Прибуток забудовника складає (Пз), %	30	25	20	35	40	45	30	25	20	35	40	45	30	25	20	35	40	45	30	25
Усувний фізичний знос (елементи з коротким строком життя), (Зуфк), тис. у. о.	10,2	10,3	10,4	10,5	11	11,1	11,2	11,3	11,4	11,5	12	12,5	12,6	12,7	12,8	12,9	10,6	10,7	10,8	10,9
Неусувний фізичний знос (елементи з коротким строком життя), (З нфк), тис. у. о.	109,25	108,25	107,24	106,1	109,2	108,35	109,35	106,35	107,35	107,25	107,35	107,45	107,55	109,35	109,45	109,55	109,65	109,75	109,85	109,95
Неусувний фізичний знос (елементи з довгим строком життя), (З нфд), тис. у. о.	146,99	146,80	146,75	146,60	146,55	146,45	146,30	146,35	146,25	146,15	147,99	147,80	147,75	147,60	147,55	147,45	147,30	147,35	147,25	147,15

Продовження таблиці 5.1

Найменування показника	Номер варіанта																			
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
Усувний функціональний знос (З уфу), тис. у. о.	38	36	35	34	33	32	30	31	38	36	35	34	33	32	30	31	38	36	32	33
Неусувний функціональний знос (З нфу), тис. у. о.	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	80	88	87	89	90
Зовнішній знос (З з) тис.у.о.	63	62	61	60	64	63	62	61	60	64	63	62	61	60	64	63	62	61	60	64
Фактичний вік (ФВ), роки	15	16	14	13	12	11	10	15	16	14	13	12	11	10	15	16	14	13	12	11
Загальний строк економічного життя (ЕЖ), роки	60	58	57	56	55	54	53	52	51	50	49	60	59	58	57	56	55	54	53	52
Загальний строк корисної роботи (Кр), роки	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Витрати на відкладений ремонт (Вр), тис. у. о.	15	14	13	11	16	17	18	19	20	15	14	13	11	16	17	18	19	20	21	22
Витрати на заміну опалювальної системи (Вз), тис. у. о.	50	49	48	47	46	45	44	43	42	41	40	51	52	53	54	55	56	57	58	59
Вартість відновлення елементів з коротким строком життя (Вк), тис. у. о.	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	31	32	33	33	34	35	28	29	30
Інвентаризаційний об'єкт	житловий будинок			нежитлове приміщення			квартира			гараж			майновий комплекс			нежитлове приміщення			гараж	

Продовження таблиці 5.1

Найменування показника	Номер варіанта																			
	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	32.	33.	34.	35.	36.	37.	38.	39.	40.
Вартість земельної ділянки (Цз), тис. у. о.	240	260	340	360	370	250	210	350	370	320	380	390	350	285	295	270	290	355	335	290
Повна відновлювальна вартість (ПВВ), тис. у. о.	500	560	540	530	520	510	490	480	480	545	545	525	515	485	485	495	505	500	530	508
Прибуток забудовника складає (Пз), %	50	25	30	35	40	45	30	25	20	35	40	45	30	35	30	35	45	40	30	25
Усувний фізичний знос (елементи з коротким строком життя), (Зуфк), тис. у. о.	10,2	10,3	10,4	10,5	11	11,1	11,2	11,3	11,4	11,5	12	12,5	12,6	12,7	12,8	12,9	10,6	10,7	10,8	10,9
Неусувний фізичний знос (елементи з коротким строком життя), (З нфк), тис. у. о.	109,25	108,25	109,24	106,1	109,2	106,35	108,35	108,35	109,35	109,25	109,35	109,45	109,55	108,35	109,45	108,55	108,65	108,75	108,85	108,95
Неусувний фізичний знос (елементи з довгим строком життя), (З нfd), тис. у. о.	146,99	146,80	146,75	146,60	146,55	146,45	146,30	146,35	146,25	146,15	147,99	147,80	147,75	147,60	147,55	147,45	147,30	147,35	147,25	147,15

Закінчення таблиці 5.1

Найменування показника	Номер варіанта																			
	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	32.	33.	34.	35.	36.	37.	38.	39.	40.
Усувний функціональний знос (З уфу), тис. у. о.	40	38	36	34	33	32	30	31	38	36	35	34	33	32	30	31	38	36	32	33
Неусувний функціональний знос (З нфу), тис. у. о.	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83	82	80	88	87	89	90
Зовнішній знос (З з) тис. у. о.	63	62	61	60	64	63	62	61	60	64	63	62	61	60	64	63	62	61	60	64
Фактичний вік (ФВ), роки	15	16	14	13	12	11	10	15	16	14	13	12	11	10	15	16	14	13	12	11
Загальний строк економічного життя (ЕЖ), роки	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	55	56	53	54	59	56	60	62	64
Загальний строк корисної роботи (Кр), роки	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Витрати на відкладений ремонт (Вр), тис. у. о.	20	19	18	17	16	15	14	13	12	15	14	13	11	16	17	18	19	20	21	22
Витрати на заміну опалювальної системи (Вз), тис. у. о.	50	49	48	51	52	53	54	55	56	57	58	59	49	48	47	46	45	44	43	42
Вартість відновлення елементів з коротким строком життя (Вк), тис. у. о.	20	31	32	33	33	34	35	28	29	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	30
Інвентаризаційний об'єкт	житловий будинок		нежитлове приміщення			квартира			гараж			майновий комплекс			нежитлове приміщення			гараж		

## Задачі

### Задача 1

Визначити вартість об'єкта нерухомого майна [1–4], якщо відомо наступні показники:

- вартість земельної ділянки, (Цз);
- повна відновлювальна вартість, (ПВВ);
- накопичений знос – 20 % відновлювальної вартості.

### Задача 2

Визначити вартість об'єкту нерухомого майна застосовуючи метод строку життя [6–8], якщо відомо:

- повна відновлювальна вартість, (ПВВ);
- вартість земельної ділянки, (Цз);
- фактичний вік (ФВ);
- загальний строк економічного життя (ЕЖ);
- витрати на відкладений ремонт (Вр);
- витрати на заміну опалювальної системи (Вз);
- вартість відновлення інших елементів з коротким строком життя (Вк).

### Задача 3

Визначити знецінювання, яке викликано фізичним зносом елементів з довгим строком життя [6–8], якщо відомі наступні показники:

- повна відновлювальна вартість, (ПВВ);
- фактичний вік (ФВ);
- загальний строк корисної роботи (Кр).

### Задача 4

Визначити вартість об'єкту нерухомого майна та знецінювання по кожному виду зносу [6–8], якщо відомо наступні показники:

- вартість земельної ділянки, (Цз);
- повна відновлювальна вартість, (ПВВ);
- прибуток забудовника, (Пз);
- усувний фізичний знос (елементи з коротким строком життя), (Зуфк);
- неусувний фізичний знос (елементи з коротким строком життя), (З нфк);
- неусувний фізичний знос (елементи з довгим строком життя), (З нфд);
- усувний функціональний знос, (З уфу);
- неусувний функціональний знос, (З нфу);
- зовнішній знос, (З з).

## Задача 5

Навести розрахунок вартості оформлення технічного паспорту на прикладі будь-якого існуючого інвентаризаційного об'єкту [2,5,9,10,16–20] (тип інвентаризаційного об'єкту обрати за варіантом), за наступними умовами:

- вартість оформлення технічного паспорту інвентаризаційного об'єкту наведено у таблиці 5.2;
- інвентаризаційний об'єкт обрати самостійно (тип інвентаризаційного об'єкту наведено за варіантами);
- зобразити інвентаризаційний об'єкт (надати фотографію);
- описати інвентаризаційний об'єкт та надати необхідну вихідну інформацію (місцезнаходження об'єкту, площа об'єкту, строк оформлення технічного паспорту, тип проведення технічної інвентаризації (первинна, поточна) тощо);
- надати перелік документів та їх зразки, які необхідні для проведення технічної інвентаризації, оформлення технічного паспорту (Додаток Б);
- відобразити інші умови, які пов'язані з інвентаризаційним об'єктом.

Таблиця 5.2 – Вартість оформлення технічного паспорту інвентаризаційного об'єкту

Об'єкт технічної інвентаризації	Строки оформлення	Площа об'єкту	Вартість, у. о.
1	2	3	4
вартість послуг технічної інвентаризації в місті			
Нежитлова будівля (приміщення)	від 3–5 днів	до 100 кв.м.	900
		до 200 кв.м.	1200
		до 300 кв.м.	1500
		понад 300 кв.м.	договірна
вартість послуг технічної інвентаризації в області			
Нежитлова будівля (приміщення)	від 3–5 днів	до 100 кв.м.	1050
		до 200 кв.м.	1350
		до 300 кв.м.	1650
		понад 300 кв.м.	договірна
вартість послуг технічної інвентаризації в місті			
Квартира	від 3–5 днів	до 100 кв.м.	від 500
		понад 100 кв.м.	від 800
вартість послуг технічної інвентаризації в області			
Квартира	від 3–5 днів	до 100 кв.м.	від 650
		понад 100 кв.м.	від 950

## Продовження таблиці 5.2

1	2	3	4
вартість послуг технічної інвентаризації в місті			
Гараж (в гаражному кооперативі)	від 3–5 днів	–	500
Машино-місце (в паркінгу)		–	500
вартість послуг технічної інвентаризації в області			
Гараж (в гаражному кооперативі)	від 3–5 днів	–	650
Машино-місце (в паркінгу)		–	650
вартість послуг технічної інвентаризації в місті			
Техпаспорт на будинок (приватний або садовий)	від 3–5 днів	до 100 кв.м	700
		до 200 кв.м.	1200
		до 300 кв.м.	1700
		понад 300 кв.м.	договірна
вартість послуг технічної інвентаризації в області			
Техпаспорт на будинок (приватний або садовий)	від 3–5 днів	до 100 кв.м	850
		до 200 кв.м.	1350
		до 300 кв.м.	1850
		понад 300 кв.м.	договірна

## 6 МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ ДО ВИКОНАННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

Для розв'язання задач № 1–4 використовують витратний підхід оцінки вартості об'єкту нерухомого майна та методи розрахунку фізичного зносу будівель [6–8].

Витратний підхід передбачає визначення вартості об'єкту нерухомого майна, виходячи з вартості земельної ділянки та витрат на будівництво споруд на ньому, за винятком накопиченого зносу:

$$C_{зм} = C_з + ПВВ(ПВЗ) - \sum Z, \quad (6.1)$$

де  $C_{зм}$  – вартість об'єкту нерухомого майна, визначена за допомогою витратного підходу, у. о.;

$C_з$  – вартість земельної ділянки, у. о.;

$ПВВ(ПВЗ)$  – повна відновлювана вартість (повна вартість заміщення) споруди, у. о.;

$\sum Z$  – накопичений знос споруди, у. о.

Знос характеризується зменшенням корисності споруди, його споживчій привабливості з погляду потенційних інвесторів і виражається в зниженні з часом вартості під впливом різних чинників. Нагадаємо, що фізичний знос споруди розраховується за наступними методами:

- нормативним;
- вартісним;
- методом терміну життя.

Розрахунок зносу елементів або будівлі в цілому у відсотках може бути переведений у вартісний вираз (знецінення):

$$Знец = ПВВ * (З/100), \quad (6.2)$$

де  $Знец$  – вартісний вираз зносу, у. о.;

$З$  – знос у відсотках;

$ПВВ$  – повна відновлювана вартість, у. о.

Визначення фізичного зносу будівель методом терміну життя здійснюється за формулою:

$$З = \frac{ЕВ}{ФЖ} \cdot 100 = \frac{ЕВ}{ЕВ + ЗТЕЖ}, \quad (6.3)$$

де  $З$  – знос у відсотках;

$ЕВ$  – ефективний вік, визначений експертом на основі технічного стану елементів або будівлі в цілому, роки;

$ФЖ$  – типовий термін фізичного життя, роки;

$ЗТЕЖ$  – термін фізичного життя, що залишився, роки.

Взаємозв'язок між хронологічним віком і фізичним життям будівлі можна виразити наступною формулою:

$$З = \frac{ХВ}{ФЖ} \cdot 100, \quad (6.4)$$

де  $З$  – знос у відсотках;

$ФЖ$  – типовий термін фізичного життя, роки.

*Приклад розв'язання задачі 6.1.* Визначити знос будинку, якщо відомо [6–8]: строк економічного життя будинку – 70 років; ефективний вік – 15 років.

*Розв'язання:*

Враховуючи взаємозв'язок між ефективним і хронологічним віком будівель, припустимо, що ефективний вік будинку відповідає хронологічному, а економічний строк життя – тривалості його експлуатації до капітального ремонту або заміни. Взаємозв'язок між хронологічним віком і фізичним життям будівлі представимо формулою 6.4:

$$З (\%) = 15:70 \cdot 100 = 21,43, \%$$

*Відповідь:* знос будинку дорівнює 21,43 %.

*Приклад розв'язання задачі 6.2.* Визначити витратним підходом вартість об'єкту, якщо відомо [6–8]:

– площа будинку = 100 м<sup>2</sup>, вартість 1 м<sup>2</sup> будинку = 2 000 у. о.;

– площа гаража = 60 м<sup>2</sup>, вартість 1 м<sup>2</sup> гаража = 1 000 у. о.;

– вартість усіх інших споруджень об'єкту = 20 000 у. о.;

– усувний фізичний знос об'єкту = 30 000 у. о.;

– неусувний фізичний знос об'єкту = 20 000 у. о.;

– усувний функціональний знос = 10 000 у. о.;

– ринкова вартість земельної ділянки = 50 000 у. о.

*Розв'язання:*

1. Повна відновлювальна вартість об'єкту і усіх споруджень:

$$ПВВ = (Ц_{\text{будинку}}) = 2\,000 \cdot 100 = 200\,000 \text{ у. о.};$$

$$ПВВ = (Ц_{\text{гаража}}) = 1\,000 \cdot 60 = 60\,000 \text{ у. о.};$$

$$ПВВ = (\Sigma Ц_{\text{будинку+гараж}}) = 200\,000 + 60\,000 = 260\,000 \text{ у. о.}$$

$$ПВВ = (\Sigma Ц_{\text{будинку+гараж+інш.споруджень}}) = 260\,000 + 20\,000 = 280\,000 \text{ у. о.}$$

2. Сума всього накопиченого зносу складає:  $\Sigma З = 30\,000 + 20\,000 + 10\,000 = 60\,000$  у. о.

3. Загальна розрахункова вартість об'єкту, визначена відповідно до витратного підходу за формулою 6.1:  $50\,000 + 280\,000 - 60\,000 = 270\,000$  у. о.

*Відповідь:* вартість дачі 270 000 у. о.

## 7 Елементи оцінювання контрольної роботи

Кожне виконане завдання контрольної роботи оцінюється відповідною кількістю балів (табл. 7.1).

Таблиця 7.1 – Елементи оцінювання контрольної роботи

№ з/п	Вид завдання	Максимальна кількість балів
Теоретичний розділ		
1	Завдання 1	6
Всього за теоретичний розділ		6
Розрахунковий розділ		
2	Задача 1	5
3	Задача 2	8
4	Задача 3	5
5	Задача 4	8
6	Задача 5	8
Всього за розрахунковий розділ		40
Всього		40

## СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости / И. Т. Балабанов. – СПб. : Питер, 2000. – 208 с.
2. Болотин С. А. Инвентаризация и паспортизация недвижимости / С. А. Болотин, А. Н. Приходько, Т. Л. Симанкина ; СПбГАСУ. – СПб., 2010. – 100 с.
3. Виноградов Д. В. Экономика недвижимости / Д. В. Виноградов. – Владимир : Владим. гос. ун-т., 2007. – 136 с.
4. Волков К. А. Управление эксплуатацией недвижимости / К. А. Волков, И. М. Шутова. – СПб. : СПбГАСУ, 2007. – 144 с.
5. «Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» / Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 // Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01>.
6. Оценка бизнеса / [Под ред. В. Е. Есипова, Г. А. Маховиковой]. 3-е изд. — СПб. : Питер, 2010. — 512 с.
7. Оценка недвижимости / [Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой]. – М. : «Финансы и статистика», 2003. – 491 с.
8. Оценка стоимости недвижимости / [Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. ]. – М. : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
9. «Про прийняття за основу проекту Закону України про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна» / Постанова Верховної Ради від 05.06.2012 № 4885-VI України // Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4885-17>.
10. Самойлов А. Г. Государственный технический учет и паспортизация объектов градостроительной деятельности (недвижимости) / А. Г. Самойлов. – М. : 2002. – 339 с.
11. Симионова Н. Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости / Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. – М. : ИКЦ «МартТ», 2006. – 448 с.
12. Тітяєв В. І. Інвентаризація та оцінка нерухомості міського господарства [ Тітяєв В. І., Дегтярьов М. І., Бондаренко Г. І., Чистякова І. А.]; за заг. ред. В. І. Тітяєва. – Х. : 2004. – 432 с.
13. Тэпмен Л. Н. Оценка недвижимости / Под ред. В. А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.

14. Цивільний кодекс України [Електронний ресурс] / Кодекс від 16.01.2003 р. № 435-IV // Офіційний сайт Верховної Ради України "Законодавство України". – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
15. Цыганенко В. С. Экономика рынка недвижимости / В. С. Цыганенко. – СПб : СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.
16. Офіційний сайт Верховної Ради України: [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws>.
17. Офіційний сайт Міністерства з питань житлово-комунального господарства України [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.minregion.gov.ua/>.
18. Офіційний сайт Харківської обласної державної адміністрації [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://kharkivoda.gov.ua>.
19. Офіційний сайт Харківської обласної ради [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://oblrada.kharkov.ua/>.
20. Офіційний сайт «Міське бюро технічної інвентаризації (БТІ) Харкова» [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://bti.kharkov.ua/>.

**Зразок оформлення титульного аркушу контрольної роботи**

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

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

Кафедра управління проектами в міському господарстві і будівництві

**КОНТРОЛЬНА РОБОТА**

**з дисципліни «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна»**

Варіант \_\_\_\_\_

ВИКОНАВ:

Студент \_\_\_\_\_ курсу

Факультету \_\_\_\_\_

Спеціальності \_\_\_\_\_

гр. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(ПІБ)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

ПЕРЕВІРИВ:

доцент, к.е.н. Гончарова З. В.

\_\_\_\_\_

(підпис)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**Харків**

**ХНУМГ ім. О. М. Бекетова**

**201\_р.**

\_\_\_\_\_

суб'єкт господарювання

**ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ**  
**НА МАШИНОМІСЦЕ**

\_\_\_\_\_ (призначення)  
N \_\_\_\_, вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_,  
населений пункт \_\_\_\_\_

Складено станом на  
"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Керівник суб'єкта господарювання

\_\_\_\_\_  
(підпис, прізвище)

Склав \_\_\_\_\_  
(підпис, прізвище)

М.П.

Перевірив \_\_\_\_\_  
(підпис, прізвище, серія та номер сертifikата)

М.П.

**ПЛАН МАШИНОМІСЦЯ**

N \_\_\_\_ вул. (провул., площа)

населений пункт \_\_\_\_\_

літер \_\_\_\_

Масштаб 1: \_\_\_\_

**ХАРАКТЕРИСТИКА МАШИНОМІСЦЯ**

назва \_\_\_\_\_,  
вулиця (провулок, площа) \_\_\_\_\_ буд. N \_\_\_\_\_,  
населений пункт \_\_\_\_\_

Поверх	Номер машиномісця	Рік побудови	Опис основних конструктивних елементів			Інженерне обладнання				Висота (м)
			стіни	перекриття	підлога	електрика	водопровід	каналізація	опалення	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Склав \_\_\_\_\_  
/підпис, прізвище/

Перевірив \_\_\_\_\_  
/підпис, прізвище/

*Навчальне видання*

Методичні вказівки для виконання контрольної роботи  
з навчальної дисципліни

**«ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ  
НЕРУХОМОГО МАЙНА»**

*(для студентів 3 курсу заочної форми 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 2016, поз. 338 М

---

Підп. до друку 23.06.2017 р.

Формат 60×84/16

Друк на ризографі

Ум.-друк.арк. 0,6

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.