

ПЕРЕДМОВА

Розвиток ринкової економіки України привів до вивчення та дослідження в навчальних закладах держави цілої низки дисциплін та предметів, які в СРСР, де панувала переважно державна власність на нерухомість і централізоване регулювання економіки, зовсім не викладали. Передусім це стосується дисципліни “Оцінка нерухомості”, вивчення якої має за мету надати студентам, фахівцям та всім зацікавленим особам інформацію та методичні відомості щодо загальних термінів і понять оцінки нерухомості, дослідження особливостей формування та функціонування основних сегментів ринків нерухомості, основних методичних підходів, які використовують у світовій та вітчизняній практиці для оцінки нерухомого майна.

Проблема оцінки нерухомості завжди була однією з найважливіших. Реформа потребує чіткої організації взаємовідносин між землекористувачем і власником землі, що обумовлено введенням землі в ринковий обіг і як засобу виробництва, і як просторового базису для його розвитку.

Вирішення проблеми визначення реальної, справедливої ціни нерухомості становить найбільшу практичну складність, має важливе значення для економіки нашої держави і важливий науково-практичний характер.

У навчальному посібнику особливу увагу приділено методичним підходам до визначення вартості такого виду нерухомості, якими є земельні ресурси. В цьому аспекті, в доволі широкій формі висвітлені проблеми оцінки земель різного функціонального призначення, показана специфіка виконання та застосування в Україні нормативної та експертної грошової оцінки земель.

У посібнику з системних позицій розглянуті і розвинуті методологічні питання оцінки нерухомості, їхній зв'язок з практикою, особлива увага приділена питанням розвитку ринку нерухомості; аналізу нормативної та експертної грошової оцінки земель.

З 2008 року в землеоцінювальній практиці України передбачено виконувати оцінку прав суб'єктів оренди земельних ділянок. Відзначені питання отримали достатнє висвітлення в окремому розділі посібника.

Теоретичні викладення ґрунтуються на основних законодавчих та нормативно-правових актах України, а також відповідних методиках та порядках. Використано теоретичні дослідження і результати практичних доробок вітчиз-

няних науковців та фахівців М. Лихогруда, Ю. Дехтяренка, Ю. Палехи, Ю. Манцевича, І. Іванової та О. Драпіковського, а також зарубіжних С. Харрісона, Дж. Фрідмана та інших.

Цей навчальний посібник є одним із перших в Україні, в якому комплексно висвітлено питання оцінки нерухомості (будівлі, споруди тощо та земельні ділянки) і безумовно не залишено певних недоречностей, але сподіваємось, що він принесе користь всім, хто цікавиться проблемами оцінки нерухомості.

Навчальне видання спрямоване насамперед на вдосконалення викладання дисципліни “Оцінка нерухомості” та допомогу студентам напряму “Геодезія, картографія та землеустрій” у вивченні цього курсу.

Автори висловлюють подяку канд. техн. наук Лесі Львівні Перович за допомогу в написанні розділу 2.5 та канд. техн. наук Ігорю Львовичу Перовичу – розділів 4.1–4.3.

*З повагою
д-р техн. наук, проф. Л. Перович*