

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА

Т.Г. Молодченко

**ПРОГРАМА І РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ
ДИСЦИПЛІНИ «ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ»**

(для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму
підготовки 0502 (6.030601) – «Менеджмент», спеціальності – «Менеджмент
організацій»)

Програма і робоча програма навчальної дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму підготовки 0502 (6.030601) – «Менеджмент», спеціальності – «Менеджмент організацій») / Укл.: Молодченко Т.Г. – Харків: ХНАМГ, 2009. – 24 с.

Укладач: Т.Г. Молодченко

Програма побудована за вимогами кредитно-модульної системи організації навчального процесу.

Рецензент: доц. кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві, доцент, кандидат економічних наук Г.В. Висоцька

Затверджено на засіданні кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві (протокол №1 від 29.08.2008 р.)

ЗМІСТ

ВСТУП	4
1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	6
1.1 Мета, предмет та місце дисципліни	6
1.2 Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни	7
1.3 Освітньо-кваліфікаційні вимоги	7
1.4 Рекомендована основна навчальна література	8
1.5 Анотації програми навчальної дисципліни	8
2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	10
2.1 Структура навчальної дисципліни	10
2.2 Тематичний план навчальної дисципліни	11
2.3 Розподіл часу за модулями і змістовними модулями та форми навчальної роботи студента	12
2.4 Розподіл часу самостійної навчальної роботи студента	16
2.5 Засоби контролю та структура залікового кредиту	18
2.6 Методи та критерії оцінювання знань	19
2.7 Інформаційно-методичне забезпечення	23

ВСТУП

Курс «Оцінка нерухомості» – загальнопрофесійна економічна дисципліна, необхідна для формування сучасних кадрів української держави.

Мета курсу – вивчення теорії і практики функціонування ринку нерухомості як найважливішої сфери підприємницької діяльності. Об'єкти останньої, з одного боку, служать певною гарантією стабільності бізнесу, збереження й примноження вартості капіталу, а з іншого, — мають особливу престиж у суспільній свідомості. Саме ринок нерухомості забезпечує, перехід земельних ділянок і всього, що міцно з ним пов'язано, в руки ефективних власників і тим самим грає вирішальну роль в формуванні і зміцненні середнього соціального класу українського суспільства.

Предмет курсу – система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, регулюючих управління різними об'єктами нерухомості і здійснення з ними цивільно-правових операцій з метою отримання бажаного комерційного або соціального результату.

Об'єкт вивчення – ринок нерухомості, його види і сегменти в частині практичної реалізації операцій і управління об'єктами нерухомості в рамках існуючого правового простору.

Дисципліна «оцінка нерухомості» - є дисципліною за вибором ВНЗ для підготовки бакалаврів за спеціальністю 6.030601 – Менеджмент організацій.

Приєднання України до Болонського процесу передбачає впровадження кредитно-модульної системи організації навчального процесу (КМСОНП), яка є українським варіантом ECTS. Програма побудована за вимогами кредитно-модульної системи організації навчального процесу.

Програма навчальної дисципліни побудована на основі:

- СВО ХНАМГ «Освітньо-кваліфікаційна характеристика бакалавра напряму підготовки 0306 «Менеджмент», затверджено Наказом Ректора ХНАМГ від 11.04.2003 р. № 4;

- СВО ХНАМГ «Освітньо-професійна програма підготовки бакалавра напряму підготовки 0306 «Менеджмент», затверджено Наказом Ректора ХНАМГ від 11.04.2003 р. № 4
- Навчальний план підготовки бакалавра за спеціальністю 6.050200 – Менеджмент організацій, 2006 р.

Програма ухвалена на засіданні кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві (протокол №1 від 29.08.2008 р.), та затверджена Вченою Радою факультету менеджменту (протокол № 1 від 29.08.2008р.)

1. НАВЧАЛЬНА ПРОГРАМА ДИСЦИПЛІНИ

1.1 Мета, предмет та місце дисципліни

1.1.1 Мета та завдання вивчення дисципліни

Метою вивчення дисципліни є формування у майбутніх менеджерів умінь та навичок діяльності у сфері оцінки майнових прав, що базується на міжнародних та вітчизняних стандартах та нормативно-методичному забезпеченні України.

Основними завданнями, що мають бути вирішені в процесі викладення дисципліни, є теоретична і практична підготовка студентів з питань:

- основні положення та вимоги стандартів оцінки до оцінки нерухомого майна;

- класифікації та основні види вартості нерухомого майна житлових та промислових об'єктів;

- основні методи оцінки нерухомості (витратний, порівняльний, дохідний), їхні особливості та відзнаки;

- призначення та принципи роботи моделей масової оцінки нерухомості;

- механізми та особливості функціонування вітчизняного ринку нерухомості.

(від розробників)

1.1.2. Предмет вивчення у дисципліні

Предметом вивчення дисципліни є процеси професійної оціночної діяльності, методичне забезпечення та правова база, що регулюють майнові відносини в Україні.

(від розробників)

1.1.3 Місце дисципліни в структурно-логічній схемі підготовки фахівця

Дисципліни, що повинні передувати вивченню даної дисципліни:

- Правознавство, Фінанси, Економіка підприємств, Статистика.

На дану дисципліну спирається вивчення наступних дисциплін:

- Управління нерухомістю.

1.2. Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни

Модуль 1. Оцінка нерухомості (2 / 72)

(назва модулю)

(кількість кредитів/годин)

Змістові модулі (ЗМ):

ЗМ 1.1. Основні поняття і визначення економіки нерухомості

(назва змістового модулю)

Обов'язкові укрупнені навчальні елементи

УНЕ 1. Поняття, суть і основні характеристики нерухомості.

УНЕ 2. Правові основи нерухомості.

УНЕ 3. Види операцій з нерухомістю

ЗМ 1.2. Ринок нерухомості

(назва змістового модулю)

Обов'язкові укрупнені навчальні елементи

УНЕ 1. Основні характеристики ринку нерухомості

УНЕ 2. Функції ринку нерухомості

УНЕ 3. Форми державного регулювання ринку нерухомості

ЗМ 1.3. Технологія оцінки і види вартості нерухомості

(назва змістового модулю)

УНЕ 1. Види вартості нерухомості

УНЕ 2. Витратний підхід до оцінки нерухомості

УНЕ 3. Порівняльний (ринковий) підхід

УНЕ 4 Доходний підхід до оцінки нерухомості

1.3. Освітньо-кваліфікаційні вимоги

Вміння (за рівнями сформованості) та знання	Сфери діяльності	Функції діяльності у виробничій сфері
1	2	3
Студенти повинні оволодіти знаннями щодо: - використовуючи стандартні методики проводити комплексну оцінку майнових комплексів; - аналізувати ціноутворюючі фактори й обґрунтовувати ринкові ціни на нерухомість; - оцінювати ефективність функціонування міської інфраструктури.	Виконавська	Планувальна

1	2	3
Користуючись відповідними методиками вміти порівнювати результати оцінки за різними методами та складати звіти щодо оцінки майнового комплексу	Виконавська	Організаційна
Керуючись відповідними інструкціями та правилами, за допомогою приладів, інструментів та інших пристроїв вміти проводити оцінку технічного стану будівель та споруд.	Виконавська	Виробнича

1.4. Рекомендована основна навчальна література

1. Закон України “ Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2001 № 2658 – 14 //Відомості Верховної Ради України. – 2001. - №47. ст. 251
2. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.

1.5. Анотація програми навчальної дисципліни

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ

Мета: формування у майбутніх менеджерів умінь та навичок діяльності у сфері оцінки майнових прав, що базується на міжнародних та вітчизняних стандартах та нормативно-методичному забезпеченні України.

Предмет: процеси професійної оціночної діяльності, методичне забезпечення та правова база, що регулюють майнові відносини в Україні.

Зміст: Сутність поняття «нерухомість», права й інтереси, зв'язані з нерухомістю. Процес оцінки нерухомості. Види вартості нерухомості.

Ринки нерухомості. Підхід до оцінки нерухомості з погляду витрат (витрат).

Підхід до оцінки нерухомості з погляду порівнянних продажів.

Підхід до оцінки нерухомості з погляду доходу. Узгодження результатів оцінки, складання звіту про оцінку нерухомого майна.

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Цель: формирование у будущих менеджеров знаний умений и навыков деятельности в сфере оценки имущественных прав, базирующейся на международных и национальных стандартах, а так же на нормативно-правовом обеспечении оценочной деятельности в Украине.

Предмет: процессы профессиональной оценочной деятельности, методическое обеспечение и правовая база, регулирующая имущественные отношения в Украине.

Содержание: Суть понятия недвижимость, права и интересы связанные с недвижимостью. Процесс оценки недвижимости. Виды стоимости недвижимости. Рынки недвижимости. Подход к оценке недвижимости с точки зрения затратного метода. Подход к оценке недвижимости с точки зрения метода сравнения продаж. Подход к оценке недвижимости с точки зрения доходного метода. Согласование результатов оценки недвижимости, составление отчета об оценке недвижимого имущества.

ESTIMATION of REAL ESTATE

Objective: to provide future specialists knowledge on the issues connected with the technical and economic assessment of the real estate.

Subject: residential area, high-rise buildings, physical deterioration, real estate tax, tax structur, exploitation coefficient, expenses method, sale comparison, methods expenses, comparative, profitable to estimate the value of the taxed real estate have been analyzed.

Content:. The different methods (expenses, comparative, profitable) to estimate the value of the taxed real estate have been analyzed. The analysis with the main aim to clarify the factors which have influences on the property prices such as overall dimensions, technical condition of the building, prestigiousness of the location area in the city were made.

2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

2.1. Структура навчальної дисципліни

«Оцінка нерухомості»

за робочим навчальним планом денної форми навчання

Призначення: підготовка спеціалістів	Напрямок, спеціальність, освітньо- кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни
Кількість кредитів, відповідних ECTS – 2 Модулів – 1 Змістовних модулів – 3 Загальна кількість годин - 72	Напрямок підготовки – 6.030601 Спеціальність - 6.050200 – «Менеджмент організацій» Освітньо- кваліфікаційний рівень - бакалавр	За вибором ВНЗ Рік підготовки – 4 Семестр – 7 (8) Аудиторні заняття: 26 (30) год. Лекції – 13 (15) год. Практичні – 13 (15) год. Самостійна робота – 46 (42) год. Вид підсумкового контролю – залік.
<i>Примітка: співвідношення кількості годин аудиторних занять і самостійної роботи становить 36% до 74%</i>		

«Оцінка нерухомості»

за робочим навчальним планом заочної форми навчання

Призначення: підготовка спеціалістів	Напрямок, спеціальність, освітньо- кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни
Кількість кредитів, відповідних ECTS – 2 Модулів – 1 Змістовних модулів – 3 Загальна кількість годин - 72	Напрямок підготовки – 6.030601 Спеціальність - 6.050200 – «Менеджмент організацій» Освітньо- кваліфікаційний рівень - бакалавр	За вибором ВНЗ Рік підготовки – 4 Семестр – 8 Аудиторні заняття: 10 год. Лекції – 8 год. Практичні – 2 год. Самостійна робота – 62 год. Вид підсумкового контролю – залік.
<i>Примітка: співвідношення кількості годин аудиторних занять і самостійної роботи становить 14% до 86%</i>		

У процесі навчання студенти отримують необхідні знання під час проведення аудиторних занять: лекційних та практичних. Найбільш складні теоретичні питання та вивчення розрахункових методик винесено на розгляд і обговорення під час практичних занять. Також велике значення в процесі вивчення й закріплення знань має самостійна робота студентів. Усі ці види занять розроблені відповідно до вимог кредитно-модульної системи організації навчального процесу.

2.2. Тематичний план навчальної дисципліни

При вивченні дисципліни «Оцінка нерухомості» студенти повинні ознайомитися з програмою дисципліни, її структурою, методами і формами навчання, способами і видами контролю і оцінювання знань.

Тематичний план дисципліни «Оцінка нерухомості» складається з трьох змістовних модулів, кожен з яких поєднує в собі відносно окремий самостійний блок дисципліни, який логічно пов'язує кілька навчальних елементів дисципліни за змістом і взаємозв'язками.

Навчальний процес здійснюється в таких формах: лекційні, практичні заняття, самостійна робота студента. Завданням самостійної роботи студентів є отримання додаткової інформації для більш поглибленого вивчення дисципліни.

Зміст дисципліни розкривається темах:

Модуль 1. Оцінка нерухомості

ЗМ 1.1. Основні поняття і визначення економіки нерухомості

Тема 1. Поняття, суть і основні характеристики нерухомості.

Тема 2. Правові основи нерухомості.

Тема 3. Види операцій з нерухомістю.

ЗМ 1.2. Ринок нерухомості

Тема 4. Основні характеристики ринку нерухомості

Тема 5. Функції ринку нерухомості

Тема 6. Форми державного регулювання ринку нерухомості

ЗМ 1.3. Технологія оцінки і види вартості нерухомості

Тема 7. Види вартості нерухомості

Тема 8. Витратний підхід до оцінки вартості нерухомості

Тема 9. Порівняльний (ринковий) підхід до оцінки вартості нерухомості

Тема 10. Доходний підхід до оцінки вартості нерухомості

2.3 Розподіл часу за модулями і змістовними модулями та формами навчальної роботи студента

Таблиця 2.1 Розподіл часу за модулями і змістовними модулями

Модулі (семестри) та змістові модулі (денна форма)	Всього,	Форми навчальної роботи			
		Лекц.	Сем., Пр.	Лаб.	СРС
Модуль 1 Оцінка нерухомості	2/72	13/15	13/15	-	46/42
ЗМ 1.1 Основні поняття і визначення економіки	0,5/18	4/5	4/5	-	10/8
ЗМ1.2 Ринок нерухомості .	0,5/18	7/8	7/8	-	4/2
ЗМ1.3 Технологія оцінки і види вартості нерухомості	1/36	2/2	2/2	-	32/32
Модулі (семестри) та змістові модулі (заочна форма)	Всього,	Форми навчальної роботи			
		Лекц.	Сем., Пр.	Лаб.	СРС
Модуль 1 Оцінка нерухомості	2/72	8	2		62
ЗМ 1.1 Основні поняття і визначення економіки	0,5/18	2	1		15
ЗМ1.2 Ринок нерухомості	0,5/18	2	0,5		15,5
ЗМ1.3 Технологія оцінки і види вартості нерухомості	1/36	4	0,5		31,5

Таблиця 2.2 – Розподіл часу лекційного курсу

1	Зміст	Кількість годин за спеціальностями, спеціалізаціями (шифр, аббревіатура)		
		6.050200 МГКТС, ММГ	6.050200 МОМС, МОБ, МОМГ	6.050200 МОМГ МГКТС, МОБ (заочна)
1	2	3	4	5
ЗМ 1.1 Основні поняття і визначення економіки нерухомості		2	1	2
1	Поняття, суть і основні характеристики нерухомості. Юридичні, географічні, економічні аспекти нерухомості. Законодавче регулювання майнових прав і оціночна діяльності в Україні. Рухоме і нерухоме майно. Єдиний майновий комплекс. Стандарти оцінки нерухомості. Етика діяльності оцінювача.	1	1	
2	Правові основи нерухомості. Оформлення і зміст звіту про оцінку нерухомості. Вартість як економічна категорія. Ринкова вартість. Види вартості: балансова, ліквідаційна і т.д. Принципи оцінки нерухомості. Принцип найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості (НіНЕВН). Фактори, що впливають на НіНЕВН. Алгоритм застосування методу НіНЕВН. Принципи заміщення, збалансованості.	0,5	0,5	
3	Форми державного регулювання ринку нерухомості	0,5	0,5	2
ЗМ. 1.2 Ринок нерухомості		2	2	
4	Основні характеристики ринку нерухомості	1	1	
5	Функції ринку нерухомості	0,5	0,5	
6	Форми державного регулювання ринку нерухомості	0,5	0,5	4
ЗМ 1.3 Технологія оцінки і види вартості нерухомості		9	11	
7	Види вартості нерухомості	2	2	
8	Витратний підхід до оцінки нерухомості Модель, алгоритм підходу. Відбудовна вартість, вартість заміщення. Методи визначення відбудовної (заміщення) вартості : кількісний метод, метод обліку витрат по укрупнених видах робіт, метод порівняльних одиниць, метод об'єктів аналогів. Знос. Види зносу в оціночній практиці: фізичний, функціональний, зовнішній (економічний). Алгоритм визначення	2	3	

Продовження табл. 2.2

1	2	3	4	5
	накопиченого зносу. Терміни життя будинку. Методи визначення зносу. Метод розбивки. Метод терміну життя.			
9	Порівняльний (ринковий) підхід Модель, алгоритм підходу. Вимоги до об'єктів-аналогів. Виправлення вартісні, процентні. Послідовність внесення виправлень. Використання статистичних моделей. Оцінка нерухомості з використанням мультиплікатора валової ренти. Алгоритм використання мультиплікатора валової ренти при визначенні ринкової вартості нерухомості.	2	3	
10	Доходний підхід до оцінки нерухомості Пряма капіталізація. Базова формула. Чистий операційний доход (ЧОД). Ставка капіталізації. Методи визначення ставки капіталізації. Зв'язані інвестиції. Дисконтування грошових потоків (ДГП). Послідовність кроків при застосуванні ДГП. Ставка дисконтування. Формування ставки дисконту. Облік ризику при визначенні ставки дисконту	3	3	

Таблиця 2.3 – Розподіл часу практичних занять

1	2	Кількість годин за спеціальностями, спеціалізаціями (шифр, аббревіатура)		
		6.050200 МГКТС, ММГ	6.050200 МОМС, МОБ, МОМГ	6.050200 МОМГ (заочна форма)
1	2	3	4	5
ЗМ	1.1 Основні поняття і визначення економіки нерухомості	2	2	
1	Поняття, суть і основні характеристики нерухомості. Юридичні, географічні, економічні аспекти нерухомості. Законодавче регулювання майнових прав і оціночна діяльності в Україні. Рухоме і нерухоме майно. Єдиний майновий комплекс. Стандарти оцінки нерухомості. Етика діяльності оцінювача. (Тести)	1	1	1

Продовження табл. 2.3

1	2	3	4	5
2	Правові основи нерухомості. Оформлення і зміст звіту про оцінку нерухомості. Вартість як економічна категорія. Ринкова вартість. Види вартості: балансова, ліквідаційна і т.д. Принципи оцінки нерухомості. Принцип найкращого і найбільш ефективного використання нерухомості (НіНЕВН). Фактори, що впливають на НіНЕВН. Алгоритм застосування методу НіНЕВН. Принципи заміщення, збалансованості. (Тести)	0,5	0,5	
3	Форми державного регулювання ринку нерухомості (Обговорення нормативної бази з питань оцінки)	0,5	0,5	
ЗМ. 1.2 Ринок нерухомості		2	2	
4	Основні характеристики ринку нерухомості (тести)	1	1	0,5
5	Функції ринку нерухомості (тести)	0,5	0,5	
6	Форми державного регулювання ринку нерухомості (Ситуаційні задачі)	0,5	0,5	
ЗМ 1.3 Технологія оцінки і види вартості нерухомості		9	11	
7	Види вартості нерухомості (тести)	2	2	
8	Витратний підхід до оцінки нерухомості Модель, алгоритм підходу. Відбудовна вартість, вартість заміщення. Методи визначення відбудовної (заміщення) вартості : кількісний метод, метод обліку витрат по укрупнених видах робіт, метод порівняльних одиниць, метод об'єктів аналогів. Знос. Види зносу в оціночній практиці: фізичний, функціональний, зовнішній (економічний). Алгоритм визначення накопиченого зносу. Терміни життя будинку. Методи визначення зносу. Метод розбивки. Метод терміну життя. (Задачі)	2	3	0,5
9	Порівняльний (ринковий) підхід Модель, алгоритм підходу. Вимоги до об'єктів-аналогів. виправлення вартісні, процентні. Послідовність внесення виправлень. Використання статистичних моделей. Оцінка нерухомості з використанням мультиплікатора валової ренти. Алгоритм використання мультиплікатора валової ренти при визначенні ринкової вартості нерухомості. (Задачі)	2	3	
10	Доходний підхід до оцінки нерухомості Пряма капіталізація. Базова формула. Чистий операційний доход (ЧОД). Ставка капіталізації. Методи визначення ставки капіталізації. Зв'язані інвестиції. Дисконтування грошових потоків (ДГП). Послідовність кроків при застосуванні ДДП. Ставка дисконтування. Формування ставки дисконту. Облік ризику при визначенні ставки дисконту (Задачі)	3	3	

2.4 Розподіл часу самостійної навчальної роботи студента

Самостійна навчальна робота студента розрахована на формування практичних навичок у роботі студентів зі спеціальною літературою, орієнтування їх на інтенсивну роботу, критичне осмислення здобутих знань і глибоке вивчення теоретичних і практичних проблем процесу оцінки нерухомості.

Таблиця 2.4 – Розподіл часу самостійної навчальної роботи студентів

	Форми самостійної роботи	Кількість годин		
		6.050200 МГКТС, ММГ	6.050200 МОМС, МОБ, МОМГ	6.050200 МОМГ, МГКТС (заочна форма)
1	Вивчення теоретичних питань та підготовка до поточного та підсумкового контролю	20	20	20
2	Виконання розрахунково-графічного завдання (контрольної роботи)	26	22	42

Контрольні запитання для самостійної роботи:

Тема 1. Поняття, суть і основні характеристики нерухомості;

1. Як визначає поняття «нерухомість» Закон України «Про оцінку майна, майнових прав, та професійну оціночну діяльність в Україні»?
2. Визначить різницю між поняттями «нерухомість» та «нерухоме майно».
3. Розкрийте поняття «нерухомість» з позицій географічної, економічної, юридичної та соціальної концепцій.
4. Які види діяльності включає до себе професійна оціночна діяльність в Україні?

Тема 2. Правові основи нерухомості.

1. Які нормативно-правові документи регулюють професійну оціночну діяльність в Україні?
2. Які права включає до себе право власності на нерухоме майно?
3. З якого моменту виникає право власності на об'єкт нерухомості за договором купівлі-продажу?

Тема 3. Види операцій з нерухомістю.

1. Визначить суть операції купівля-продаж нерухомості?
2. Які види ренти нерухомості існують?
3. Обов'язкові етапи операцій з нерухомим майном.

Тема 4. Основні характеристики ринку нерухомості

1. Розкрийте поняття ринок нерухомості»
2. Які типи ринків нерухомості існують сьогодні в Україні?
3. Механізм функціонування ринку житлової нерухомості.

Тема 5. Функції ринку нерухомості

1. Які основні функції ринку нерухомості?
2. Розкрийте поняття «інвестиційна функція ринку нерухомості».

Тема 6. Форми державного регулювання ринку нерухомості

1. Основні елементи державного регулювання ринку нерухомості в Україні.
2. Що таке пряме адміністративне управління?
3. Назвіть економічні методи управління ринком нерухомості.

Тема 7. Види вартості нерухомості

1. Які види вартості відносяться до мінової вартості?
2. Для якого виду вартості нерухомості основні етапи процесу оцінки необов'язкові?
3. У чому різниця між ліквідаційною вартістю нерухомості і вартістю ліквідації?

Тема 8. Витратний підхід до оцінки вартості нерухомості

1. Основні етапи витратного підходу до оцінки нерухомості

2. Яким видам зносу підлягає нерухомість?
3. У чому різниця між хронологічним та ефективним віком нерухомості, за які умови вони співпадають?
4. Назвіть різницю між вартістю заміщення та вартістю відтворення.
5. Які основні методи розрахунку фізичного зносу нерухомості?

Тема 9. Порівняльний (ринковий) підхід до оцінки вартості нерухомості

1. Основні етапи порівняльного підходу.
2. Які типи коригувань існують?
3. Що таке валовий рентний мультиплікатор?
4. Розкрийте суть методу парних продаж.

Тема 10. Доходний підхід до оцінки вартості нерухомості

1. Назвіть основні етапи доходного підходу.
2. Що таке ставка капіталізації?
3. Суть методу дисконтування грошових потоків.
4. Суть методу капіталізації доходів.
5. Які існують методи визначення ставки капіталізації?
- 6.

2.5 Засоби контролю та структура залікового кредиту

Види та засоби контролю (тестування, контрольні роботи, індивідуальні роботи тощо)	Розподіл балів, %
МОДУЛЬ 1. Оцінка нерухомості Поточний контроль зі змістових модулів	
ЗМ 1.1 Основні поняття і визначення економіки нерухомості Письмова контрольна робота або тестування	10%
ЗМ 1.2 Ринок нерухомості Письмова контрольна робота або тестування	10%
ЗМ 1.3 Технологія оцінки і види вартості нерухомості Захист розрахунково-графічного завдання та тестування	40%
Підсумковий контроль з МОДУЛЮ 1 Письмовий залік або тестування	40%
Всього за модулем 1	100%

2.6. Методи та критерії оцінювання знань

Для визначення рівня засвоєння студентами навчального матеріалу використовують такі форми та методи контролю і оцінювання знань:

- оцінювання роботи студента під час практичних занять;
- поточне тестування після вивчення кожного змістового модуля;
- складання екзамену.

Оцінку знань студентів з дисципліни “Оцінка нерухомості” здійснюють відповідно до вимог кредитно –модульної системи організації навчального процесу (КМСОНП), що є українським варіантом ECTS. Ця система базується на здійсненні наскрізного поточного контролю на аудиторному занятті у відповідності до його форми (практичної). Підсумковою оцінкою поточного контролю є оцінка за модуль, тобто реалізується принцип модульного обліку знань студентів.

Навчальним планом з дисципліни “Оцінка нерухомості” передбачено складання заліку. Для оцінювання знань використовують чотирибальну національну шкалу та стобальну шкалу оцінювання ECTS.

Порядок здійснення поточного оцінювання знань студентів

Поточне оцінювання знань студентів здійснюється під час проведення практичних занять і має на меті перевірку рівня підготовленості студента до виконання конкретної роботи . Об’єктами поточного контролю є:

- активність та результативність роботи студента протягом семестру над вивченням програмного матеріалу дисципліни , відвідування занять;
- · виконання завдань на практичних заняттях ;
- · виконання завдань поточного контролю.

Робота студентів на практичних заняттях оцінюється за 4-бальною системою і згідно з Методикою переведення показників успішності знань студентів перекладається в систему оцінювання за шкалою ECTS (табл. 2.5). При оцінюванні виконання практичних завдань увага приділяється їх якості й самостійності.

Поточний модульний контроль рівня знань передбачає виявлення опанування студентом матеріалу лекційного модуля та вміння застосувати його для вирішення практичної ситуації і проводиться у вигляді письмового контролю (тестування).

Поточний контроль проводиться у письмовій формі двічі по закінченню кожного зі змістових модулів після того як розглянуто увесь теоретичний матеріал та проведені практичні завдання в межах кожного з трьох ЗМ.

Контроль здійснюється і оцінюється за двома складовими : лекційна(теоретична) і практична частини (розрахункові завдання). Для цього білети для проведення поточного контролю мають два теоретичні запитання та розрахункове завдання . Може бути також використано тестове завдання – за вибором ВНЗ.

Знання оцінюються за 4-бальною системою за національною шкалою (контрольна робота) або за системою оцінювання за шкалою ECTS (тестові завдання) (табл.2.5).

Проведення підсумкового контролю. Умовою допуску до екзамену є позитивні оцінки з поточного контролю знань за змістовими модулями.

За умов кредитно-модульної системи організації навчального процесу до підсумкового контролю допускають студентів , які набрали в сумі за всіма змістовими модулями більше 30% балів від загальної кількості з дисципліни (більше 50% балів з поточного контролю за всіма змістовими модулями).

Екзамен здійснюється в письмовій формі за екзаменаційними білетами, які містять два теоретичні питання і розрахункове завдання, або за підсумковим тестовим завданням (вибором студента), що дає можливість здійснити оцінювання знань студента з усієї дисципліни „Оцінка нерухомості”.

Екзаменаційні відповіді за білетами оцінюються за 4-бальною системою за національною шкалою, тестові завдання - за 100-бальною системою оцінювання за шкалою ECTS. В обох випадках оцінки згідно з методикою

переведення показників успішності знань студентів перекладаються у відповідну систему оцінювання (табл. 2.5).

Оцінювання знань за 4-бальною системою за національною шкалою:

Оцінку „відмінно” ставлять, коли студент дає абсолютно правильні відповіді на теоретичні питання з викладенням оригінальних висновків, отриманих і основі програмного, додаткового матеріалу та нормативних документів. При виконанні практичного завдання студент застосовує системні знання навчального матеріалу, передбачені навчальною програмою.

Оцінка „дуже добре”. Теоретичні запитання розкрито повністю на основі програмного і додаткового матеріалу. При виконанні практичного завдання студент застосовує узагальнені знання навчального матеріалу, передбачені навчальною програмою.

Оцінка „добре”. Теоретичні запитання розкрито повністю, програмний матеріал викладено у відповідності до вимог. Практичне завдання виконано взагалі правильно, але мають місце окремі неточності .

Оцінка „задовільно”. Теоретичні запитання розкрито повністю, проте при викладанні програмного матеріалу допущені незначні помилки. При виконанні практичних завдань без достатнього розуміння студент застосовує навчальний матеріал, припускає помилки.

Оцінка „задовільно (достатньо)”. Теоретичні питання розкрито неповністю, з суттєвими помилками. При виконанні практичного завдання студент припускається значної кількості помилок та зустрічається зі значними труднощами.

Оцінка „незадовільно”. Теоретичні питання нерозкриті. Студент не може виконати практичні завдання, виявляє здатність до викладення думки на елементарному рівні.

Оцінка „незадовільно”. Теоретичні питання нерозкриті. Студент не може виконати практичні завдання.

Таблиця 2.5 – Шкала перерахунку оцінок результатів контролю знань студентів

Оцінка за національною шкалою	Визначення назви за шкалою ECTS	ECTS оцінка	% набраних балів
ВІДМІННО	Відмінно – відмінне виконання лише з незначними помилками	A	більше 90-100
ДОБРЕ	Дуже добре – вище середнього рівня з кількома помилками	B	більше 80-100 включно
ДОБРЕ	Добре – у загальному правильна робота з певною кількістю грубих помилок	C	більше 70-80 включно
ЗАДОВІЛЬНО	Задовільно – непогано, але зі значною кількістю недоліків	D	більше 60-70 включно
	Достатньо – виконання задовольняє мінімальні критерії	E	більше 50-60 включно
НЕЗАДОВІЛЬНО	Незадовільно – потрібно попрацювати перед тим як перездати тест	FX	більше 26-50 включно
	Незадовільно – необхідна подальша робота з повторним вивченням змістовного модуля	F**	від 0-25 включно

* - з можливістю повторного складання

** - з обов'язковим повторним курсом

2.7. Інформаційно-методичне забезпечення

Бібліографічні описи, Інтернет адреси	ЗМ, де застосовується
1. Рекомендована основна навчальна література (підручники, навчальні посібники, інші видання)	
1. Закон України “ Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2001 № 2658 – 14 //Відомості Верховної Ради України. – 2001. - №47. ст. 251	ЗМ1.1
2. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.	ЗМ 1.2, 1.3
2. Додаткова література	
3. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / [Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул, В. С. Ларцев и др.] – К.: Принт Экспрес, 2002, - 688 с.	Модуль 1
4. Постанова кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. N 1440 «Про затвердження Національного стандарту N 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”	ЗМ1.1
5. Постанова кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. N 1442 Київ «Про затвердження Національного стандарту N 2 “Оцінка нерухомого майна”	ЗМ 1.2
3. Методичне забезпечення (реєстр методичних вказівок, інструкцій до лабораторних робіт, планів семінарських занять, комп’ютерних програм, відео-аудіо-матеріалів, плакатів тощо)	
1. Тексти лекцій з модулю (для студентів 4 курсу усіх форм навчання спеціальності 6.050200 – «Менеджмент організацій»– Харків: ХНАМГ, 2007. – 68 с.	Модуль 1
2. Методичні вказівки для виконання контрольної роботи з курсу (для студентів заочної форми навчання спеціальності 6.050200 – «Менеджмент організацій» Харків: ХНАМГ, 2007. – 30 с.	Модуль 1
3. Методичні вказівки для виконання розрахунково-графічного завдання з курсу (для студентів 4 курсу усіх форм навчання спеціальності 6.050200 – «Менеджмент організацій» – Харків: ХНАМГ, 2006. – 31 с.	Модуль 1
4. Ресурси Інтернет	
1. Цифровий репозиторій ХНАМГ: http://eprints.ksame.kharkiv.ua	Модуль 1
2. Офіційний сайт Верховної Ради України http://zakon.rada.gov.ua/	Модуль 1

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Програма і робоча програма навчальної дисципліни «Оцінка нерухомості»
(для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму підготовки
0502 (6.030601) – «Менеджмент», спеціальності – «Менеджмент
організацій»)

Укладач: Таїсія Геннадіївна Молодченко

План 2009, поз. 651Р

Підп. до друку 23.06.2009	Формат 60×84 1/16	Папір офісний
Друк на різнографі.	Умовн.-друк. арк. 1,0	Обл.- вид. арк. 1,3
Замовл. №4854	Тираж 10 прим.	

61002, Харків, ХНАМГ, вул. Революції, 12.

Сектор оперативної поліграфії ЦНІТ ХНАМГ
61002, Харків, ХНАМГ, вул. Революції, 12