

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
ТА РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
«УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ»

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

Програма навчальної дисципліни та робоча програма навчальної дисципліни «Управління нерухомим майном» (для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – «Геодезія, картографія та землеустрій») / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад.: Г. В. Висоцька, З. В. Гончарова. – Х.: ХНАМГ, 2012. – 20 с.

Укладач: Г. В. Висоцька, З. В. Гончарова

Рецензент: доц., к.е.н. Т. Г. Молодченко

Програму побудовано за вимогами кредитно-модульної системи організації навчального процесу і узгоджено з орієнтовною структурою змісту навчальної дисципліни, рекомендованою Європейською Кредитно-Трансферною Системою (ECTS).

Затверджено на засіданні кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві протокол №1 від 31.08.2011 р.

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП.....	4
1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ.....	5
1.1. Мета, предмет та місце дисципліни.....	5
1.2. Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни.....	5
1.3. Освітньо-кваліфікаційні вимоги.....	6
1.4. Рекомендована основна навчальна література.....	6
1.5. Анотації програми навчальної дисципліни.....	7
2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ.....	8
2.1. Структура навчальної дисципліни.....	8
2.2. Тематичний план навчальної дисципліни.....	8
2.3. Розподіл часу за модулями і змістовними модулями та форми навчальної роботи студента.....	9
2.4. Розподіл часу самостійної навчальної роботи студента.....	12
2.5. Засоби контролю та структура залікового кредиту.....	15
2.6. Методи та критерії оцінювання знань.....	15
2.7. Інформаційно-методичне забезпечення.....	18

ВСТУП

Курс «Управління нерухомим майном» – загальнопрофесійна дисципліна, необхідна для формування сучасних кадрів української держави.

Управлінська діяльність, як один з найважливіших факторів функціонування й розвитку організацій в умовах ринкової економіки, постійно вдосконалюється відповідно до об'єктивних вимог, виробництва й реалізації товарів, нерухомості, ускладненням господарських зв'язків, підвищенням ролі споживача у формуванні техніко-економічних й інших параметрів продукції.

Управління нерухомим майном являє собою систему відносин, що виникають у процесі операцій з нерухомістю. Саме нерухомість формує центральну ланку всієї системи ринкових відносин. Слід зазначити, що при будь-якому суспільному укладі особливе місце в системі суспільних відносин займає нерухоме майно, з функціонуванням якого так чи інакше пов'язане життя й діяльність людей у всіх сферах бізнесу, управління й організації.

Об'єкти нерухомості це не тільки найважливіший товар, задовольняючий різні потреби людей, але одночасно й капітал у речовій формі, що приносить дохід.

Задачі вивчення дисципліни складаються у формуванні в студентів уявлення про нерухомість та її оцінку, нового управлінського мислення, необхідних компетенцій щодо рішення практичних завдань з ефективного управління нею.

Дисципліна «Управління нерухомим майном» - є дисципліною за вибором ВНЗ для підготовки спеціалістів за напрямом підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій.

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:

- ОКХ ГСВО МОН Освітньо-кваліфікаційна характеристика підготовки бакалавра напряму підготовки 0709 – геодезія, картографія та землепорядкування, 2003 р.;

- ОПП ГСВО МОН Освітньо-професійна програма підготовки бакалавра напряму підготовки 0709 – геодезія, картографія та землепорядкування, 2003 р.;

- СВО ХНАМГ Навчальний план Геоінформаційні системи і технології, 2007 р.;

- СВО ХНАМГ ПНД Управління нерухомим майном, 2010 р.

Програма ухвалена на засіданні кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві (протокол №1 від 31.08.2011 р.), та затверджена Вченою Радою факультету менеджменту (пр. № 1 від 31.08.2011 р.)

1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

1.1. Мета, предмет та місце дисципліни

1.1.1. Мета та завдання вивчення дисципліни

Мета та завдання вивчення дисципліни є формування у майбутніх фахівців умінь та навичок діяльності, пов'язаної з управлінням нерухомістю, що базується на ринкових фінансово-кредитних механізмах і має відповідне інституціональне оформлення.

1.1.2. Предмет вивчення у дисципліні

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

1.1.3. Місце дисципліни в структурно-логічній схемі підготовки фахівця

Місце дисципліни в структурно-логічній схемі підготовки фахівця

Перелік дисциплін, на які безпосередньо спирається вивчення даної дисципліни	Перелік дисциплін, вивчення яких безпосередньо спирається на дану дисципліну
Основи землепорядкування і кадастру, Економічна теорія, Основи теорії систем і системний аналіз, Інженерна інфраструктура міст	Вихідна

1.2. Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни

Модуль 1. УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ (2,5/90)

(назва модулю)

(кількість кредитів/годин)

Змістові модулі (ЗМ):

ЗМ1.1. Законодавче забезпечення операцій з нерухомістю в Україні. (1/36)

(назва змістового модулю)

(кількість кредитів/годин)

Обов'язкові укрупнені навчальні елементи

УНЕ1 Основні поняття і зміст управління нерухомістю.

УНЕ2 Загальні положення про право власності.

УНЕ3. Концептуальні положення діяльності з управління майном в Україні.

УНЕ4. Управління проектами розвитку нерухомості.

ЗМ 1.2. Операції з нерухомістю в Україні (1,5/54)

(назва змістового модулю)

(кількість кредитів/годин)

Обов'язкові укрупнені навчальні елементи

УНЕ1. Оцінювальна діяльність в Україні.

УНЕ2. Фінансові аспекти операцій з нерухомістю.

УНЕ3. Управління земельними ресурсами.

1.3. Освітньо-кваліфікаційні вимоги

Вміння (за рівнями сформованості) та знання	Типові задачі діяльності, у яких використовуються вміння та знання	Виробничі та соціальні функції, до яких відносяться типові задачі діяльності
- реалізовувати навички практичних рішень проблем підвищення ефективності використання майна різних форм власності;	проектна	виробнича
- формувати ефективні портфелі активів суб'єктів господарювання різних організаційно-правових форм;	організаційна	виробнича
- розробляти та впроваджувати проекти розвитку нерухомості.	організаційна	виробнича

1.4. Рекомендована основна навчальна література

1. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учеб. пос. / М.: ИКЦ «МартТ», 2006. – 448 с.
2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: Дело, 1995. – 462 с.
3. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.
4. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2003. – 491 с.
5. Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с.
6. Экономика недвижимости. Учеб. пособие для вузов В.И. Ресин – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 328 с.
7. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости, – СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.
8. Тэпмен Л.Н. Оценка недвижимости: уч.пос. / Под ред.. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.
9. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости – СПбГТУ, СПб., 1997. – 422 с.

Додаткова література:

1. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2000. – 208 с.
2. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие”. – М.: Русская Деловая Литература, 1998.
3. Мендрул и др. Учебное пособие по подготовке к сдаче квалификационного экзамена по экспертной оценке имущества, недвижимости, имущественных и неимущественных прав, бизнеса, техники и оборудования (категории А,В,С) - К.: Консалтинговая фирма «Эксперт-Л», 2000. – 323с.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия “Оценочная деятельность”. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
5. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М.: РОО, 1995.

6. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. Серия “Оценочная деятельность”. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
7. Сивкова Л.А. Недвижимость: маркетинг, оценка. – М.: 1996.
8. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, СПб.: СПб ГТУ, 1997, 422 с.
9. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости (учебное пособие) / Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.

1.5. Анотація програми навчальної дисципліни

УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

Мета: формування у майбутніх фахівців умінь та навичок діяльності, пов’язаної з управлінням нерухомістю, що базується на ринкових фінансово-кредитних механізмах і має відповідне інституціональне оформлення.

Предмет: взаємовідносини суб'єктів, правові та законодавчі норми, що регулюють процес управління нерухомістю, інструментарій та технології управління, їх організаційно-правове оформлення.

Зміст: Основні поняття і зміст управління нерухомістю. Загальні положення про право власності. Концептуальні положення діяльності з управління майном в Україні. Управління проектами розвитку нерухомості. Оцінювальна діяльність в Україні. Фінансові аспекти операцій з нерухомістю. Управління земельними ресурсами.

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМИМ ИМУЩЕСТВОМ

Цель: формирование у будущих специалистов умений и привычек деятельности, связанной с управлением недвижимостью, которая базируется на рыночных финансово-кредитных механизмах и имеет соответствующее институциональное оформление.

Предмет: взаимоотношения субъектов, правовые и законодательные нормы, регулирующие процесс управления недвижимостью, инструментарий и технологии управления, их организационно-правовое оформление.

Содержание: Основные понятия и содержание управления недвижимостью. Общие положения о праве собственности. Концептуальные положения деятельности по управлению имуществом в Украине. Управление проектами развития недвижимости. Оценочная деятельность в Украине. Финансовые аспекты операций с недвижимостью. Управление земельными ресурсами.

MANAGEMENT OF THE REAL ESTATE

Objective: formation of future professionals skills and habits of the activities related to property management, based on market finance and credit mechanisms and has the appropriate institutional design.

Subject: the relationship of subjects, legal and legislative provisions governing the process of property management, tools and technology management, their organizational design.

Content: Basic concepts and maintenance of the real estate economy. General provisions on the right of ownership. The conceptual status of property management in Ukraine. Project management of real estate development. Evaluation activity is in Ukraine. Financial aspects of operations with real estate. Land Management.

2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

2.1. Структура навчальної дисципліни

«Управління нерухомим майном»

за робочим навчальним планом денної форми навчання

Призначення: підготовка спеціалістів	Напрямок, спеціальність, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни
Кількість кредитів, відповідних ECTS – 2,5 Модулів – 1 Змістовних модулів – 2 Загальна кількість годин - 90	Напрямок підготовки – 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій Освітньо-кваліфікаційний рівень – бакалавр	За вибором ВНЗ Рік підготовки – 4 Семестр – 8 Аудиторні заняття: 36 год. Лекції – 18 год. Практичні – 18 год. Самостійна робота – 54 год. Вид підсумкового контролю – залік
Примітка: співвідношення кількості годин аудиторних занять і самостійної роботи становить 40 % до 60 %		

за робочим навчальним планом заочної форми навчання

Призначення: підготовка спеціалістів	Напрямок, спеціальність, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни
Кількість кредитів, відповідних ECTS – 2,5 Модулів – 1 Змістовних модулів – 2 Загальна кількість годин - 90	Напрямок підготовки – 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій Освітньо-кваліфікаційний рівень – бакалавр	За вибором ВНЗ Рік підготовки – 4 Аудиторні заняття: 12 год. Лекції – 6 год. Практичні – 6 год. Самостійна робота – 78 год. Вид підсумкового контролю – залік
Примітка: співвідношення кількості годин аудиторних занять і самостійної роботи становить 13,3% до 86,7%		

У процесі навчання студенти отримують необхідні знання під час проведення аудиторних занять: лекційних та практичних. Найбільш складні теоретичні питання, ситуаційні завдання та розрахункові методики 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 «Управління нерухомим майном» студенти повинні ознайомитися з програмою дисципліни, її структурою, методами і формами навчання, способами і видами контролю і оцінювання знань.

Тематичний план дисципліни «Управління нерухомим майном» складається з двох 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 в темах:

Модуль 1. Управління нерухомим майном.

ЗМ1.1. Законодавче забезпечення операцій з нерухомістю в Україні.

Тема 1. Основні поняття і зміст управління нерухомістю.

Тема 2. Загальні положення про право власності.

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

Тема 4. Управління проектами розвитку нерухомості.

ЗМ 1.2. Операції з нерухомістю в Україні.

Тема 5. Оцінювальна діяльність в Україні.

Тема 6. Фінансові аспекти операцій з нерухомістю.

Тема 7. Управління земельними ресурсами.

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

Таблиця 2.1 – Розподіл часу за модулями і змістовними модулями денної форми навчальної роботи студента

Модулі (семестри) та змістові модулі (денна форма)	Всього, кредит/годин	Форми навчальної роботи (денна форма)			
		Лекц.	Сем., Пр.	Лаб.	СРС
Модуль 1. Управління нерухомим майном	2,5/90	18	18		54
ЗМ1.1. Законодавче забезпечення операцій з нерухомістю в Україні	1/36	9	6	-	20
ЗМ 1.2. Операції з нерухомістю в Україні	1,5/54	9	12	-	34

Таблиця 2.2 – Розподіл часу за модулями і змістовними модулями заочної форми навчальної роботи студента

Модулі (семестри) та змістові модулі (денна форма)	Всього, кредит/годин	Форми навчальної роботи (заочна форма)			
		Лекц.	Сем., Пр.	Лаб.	СРС
Модуль 1. Управління нерухомим майном	2,5/90	6	6		78
ЗМ1.1. Законодавче забезпечення операцій з нерухомістю в Україні	1/36	3	2	-	32
ЗМ 1.2. Операції з нерухомістю в Україні	1,5/54	3	4	-	46

Таблиця 2.3 – Розподіл часу лекційного курсу денної і заочної форм навчання

Зміст	Кількість годин 6.0800101 – ГІСІТ бакалаври	
	денне	заочне
1	2	3
Модуль 1. Управління нерухомим майном	18	6
ЗМ1.1. Законодавче забезпечення операцій з нерухомістю в Україні.	9	3
УНЕ1 Основні поняття і зміст управління нерухомістю. Нерухоме майно, нерухомість. Ретроспекція поняття «нерухомість». Класифікація нерухомості. Види операцій з нерухомістю. Основні цілі управління ринком нерухомості. Принципи оцінки нерухомості. Ринки нерухомості. Функції ринку нерухомості.	2	0,5
УНЕ2 Загальні положення про право власності. Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості. Підприємство як єдиний майновий комплекс. Поняття права власності. Суб'єкти права власності. Здійснення права власності. Непорушність права власності. Право власності Українського народу. Право приватної власності. Право державної власності. Право спільної власності. Право комунальної власності. Припинення права власності. Здійснення права спільної часткової власності. Переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності. Право спільної сумісної власності. Поділ майна, що є у спільній сумісній власності.	2	0,5
УНЕ3. Концептуальні положення діяльності з управління майном в Україні. Договір управління майном. Управитель. Передання в управління майна, що є предметом договору застави. Поняття житла. Довірче утримання (догляд). Момент виникнення у набувача права власності на майно, передане за договором довічного утримання (догляду). Види речових прав на чуже майно. Найм (оренда) житла. Право володіння чужим майном. Найм (оренда). Передання майна наймачеві. Якість речі, переданої у найм. Страхування речі, переданої у найм. Переважні права наймача. Право наймодавця відмовитися від договору найму. Договір лізингу. Предмет договору лізингу. Відповідальність продавця (постачальника) предмета договору лізингу. Право власності на об'єкт будівництва. Забезпечення будівництва та оплата робіт. Передання та прийняття робіт. Відповідальність підрядника. Відповідальність замовника. Обов'язки замовника. Обов'язки підрядника. Комерційна концесія.	2	1
УНЕ4. Управління проектами розвитку нерухомості. Економічні і юридичні підходи до визначення поняття девелопменту. Поняття девелопер й девелопменту. Види девелопменту. Учасники девелопменту. Структурна схема західного девелопменту. Суб'єкти девелопменту. Економічна класифікація учасників девелопменту. Стадії девелопменту. Передпроектна стадія. Стадія проектування. Управління будівництвом. Стадія реалізації. Основні цілі й принципи девелопменту. Мети девелопменту. Принципи девелопменту.	3	1

1	2	3
ЗМ1.2. Операції з нерухомістю в Україні	9	3
УНЕ1. Оцінювальна діяльність в Україні. Технологія оцінки нерухомості. Ринковий метод оцінки нерухомості. Затратний метод. Метод капіталізації доходу. Метод дисконтування грошового потоку. Метод аналізу ієрархій (погодження результатів розрахунку вартості об'єкту оцінки).	3	1
УНЕ2. Фінансові аспекти операцій з нерухомістю. Виникнення й розвиток іпотечного кредитування. Розвиток іпотеки в Україні. Іпотека як спосіб забезпечення зобов'язань. Особливості іпотечного кредитування. Особливості ринків іпотечного капіталу. Основні етапи іпотечного кредитування. Методи іпотечного кредитування нерухомості. Види кредитування нерухомості в особливих цілях. Методи фінансування нового будівництва.	3	1
УНЕ3. Управління земельними ресурсами. Особливості землекористування. Земля як природний ресурс. Земля як економічна категорія. Землевпорядження як інструмент формування економічно обґрунтованого землекористування. Державний земельний кадастр як економіко-правова система функціонування об'єктів нерухомості. Охорона земель. Екологічні обмеження землекористування. Особливості оцінки землі. Основні положення оцінки земельних ділянок. Оцінка масова й одиничних об'єктів земельної власності. Аналіз найкращого й найбільш ефективного використання землі. Підвищення ефективності використання міських земель. Методи оцінки земель. Система податків і зборів у сфері нерухомого майна (світова практика). Оподатковування нерухомості. Поняття й загальні положення про оподатковування нерухомості.	3	1
Разом	18	6

Таблиця 2.4 – Розподіл часу практичних занять денної і заочної форм навчання

Зміст	Кількість годин 6.0800101 - ГІСіТ бакалаври	
	денне	заочне
1	2	3
ЗМ1.1. Законодавче забезпечення операцій з нерухомістю в Україні	6	2
1. УНЕ1. Основні поняття і зміст управління нерухомістю. УНЕ2. Загальні положення про право власності. –експрес-опитування лекційного матеріалу; –запитання для обговорення.	2	0,5

1	2	3
2. УНЕ 3. Концептуальні положення діяльності з управління майном в Україні. - експрес – опитування лекційного матеріалу; - запитання для обговорення.	2	0,5
3. УНЕ4. Управління проектами розвитку нерухомості. - експрес – опитування лекційного матеріалу; - запитання для обговорення. Поточний контроль ЗМ1.1. Письмова контрольна робота або тестування.	2	1
ЗМ1.2. Операції з нерухомістю в Україні.	12	4
1. УНЕ1. Оцінювальна діяльність в Україні. - експрес – опитування лекційного матеріалу; - запитання для обговорення; - розв'язання задач.	4	2
2. УНЕ2. Фінансові аспекти операцій з нерухомістю. - експрес – опитування лекційного матеріалу; - запитання для обговорення; - розв'язання задач.	4	1
3. УНЕ3. Управління земельними ресурсами. - експрес – опитування лекційного матеріалу; - запитання для обговорення; - вибір варіанту землекористування. Поточний контроль ЗМ1.2.: - тестування; - захист самостійної роботи «Оцінка нерухомості».	4	1
Разом	18	6

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 основ управління нерухомим майном.

Таблиця 2.5 – Розподіл часу самостійної навчальної роботи студентів денної і заочної форм навчання

Форми самостійної роботи		Кількість годин	
		6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій	
		денне	заочне
1.	Робота з нормативно-правовою базою оціночної діяльності і управління нерухомістю, підготовка до поточного та підсумкового контролю	20	32
2.	Виконання аналітично-розрахункового завдання «Оцінка нерухомості»	34	46
Разом:		54	78

Контрольні запитання для самостійної роботи:

Тема 1. Основні поняття і зміст управління нерухомістю.

1. У чому складність класифікації об'єктів нерухомості?
2. Як здійснюється технічна експертиза об'єктів нерухомості?
3. В чому полягає 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.

Тема 2. Загальні положення про право власності.

1. Що означають повні права на нерухомість і обмеження (обтяження) прав на неї?
2. У чому суть і значення державної реєстрації прав на нерухоме майно й угод з ним?
3. Які державні органи здійснюють державну реєстрацію прав на нерухомість?
4. Охарактеризуйте набір документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на нерухомість.
5. Що таке тріада повноважень власника об'єкта нерухомості? Яка їхня сутність?

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

1. Розкрийте зміст поняття "угода" і його співвідношення з поняттям "договір". Назвіть види угод з об'єктами нерухомості.
2. У чому суть процесу управління нерухомістю на певному циклі життя об'єкту нерухомості?
3. Що складає зміст понять «господарське ведення» і «оперативне управління»?

4. Розкрийте сутність договору лізинг.
5. Розкрийте сутність договору концесія.
6. У чому полягає сутність страхування майна.
7. У чому основна відмінність понять «довірче управління» і «траст»?

Тема 4. Управління проектами розвитку нерухомості.

1. Суть економічного і юридичного підходів до визначення поняття «девелопмента».
2. Які види «девелопмента»?
3. Назвіть та охарактеризуйте учасників девелопмента.
4. Які стадії девелопмента? Розкрийте їх суть.
5. Розкрийте основні цілі й принципи девелопмента.

Тема 5. Оцінювальна діяльність в Україні.

1. Яка структура процесу оцінки нерухомості?
2. Перерахуйте та розкрийте види вартості.
3. В чому полягає сутність ринкового підходу оцінки нерухомості?
4. Розкрийте переваги та недоліки затратного підходу.
5. Розкрийте сутність дохідного підходу.
6. Як провадиться оцінка обладнання, машин та механізмів.
7. Який порядок складання звіту з оцінки?
8. Перерахуйте етапи при використанні методу порівняння продажів.
9. Яким чином і в якій послідовності здійснюється коректування при використанні методу порівняння продажів.

Тема 6. Фінансові аспекти операцій з нерухомістю.

1. Назвіть типи іпотечних кредитів.
2. Які є схеми іпотечного кредитування?
3. В чому полягає відмінність понять «інвестування» і «фінансування».
4. Назвіть функції складного відсотка.
5. Розкрийте поняття «капіталізація», «дисконтування».
6. Як визначається ефективність залучення позикового капіталу?
7. У чому суть і значення договору про іпотеку?
8. Які проблеми стримують іпотечне кредитування?

Тема 7. Управління земельними ресурсами.

1. Наведіть приклад опису земельної ділянки та будівлі.
2. В чому полягає розходження понять «земля» і «земельна ділянка»?
3. Розкрийте методи оцінки земель.

Розкрийте особливості системи податків і зборів у сфері нерухомого майна світової практики.

2.5. Засоби контролю та структура залікового кредиту

Види та засоби контролю (тестування, контрольні роботи, індивідуальні роботи тощо)	Розподіл балів, %
МОДУЛЬ 1. Поточний контроль зі змістових модулів	
ЗМ1.1. – письмова контрольна робота або тестування.	30%
ЗМ1.2. – тестування та захист самостійної роботи «Оцінка нерухомості».	30%
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 заліку.

Оцінку знань студентів з дисципліни «Управління нерухомим майном» 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 «Управління нерухомим майном» 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. 3.1).

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 двох 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 студентів.

Знання оцінюються за 4-бальною системою за національною шкалою (контрольна робота) або за системою оцінювання за шкалою ECTS (тестові завдання) (табл.3.1).

Проведення підсумкового контролю. Умовою допуску до заліку 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).

Залік здійснюється в письмовій формі за 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 «Управління нерухомим майном».

Залікові 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. 3.1).

Таблиця 3.1 – Шкала перерахунку оцінок результатів контролю знань студентів

Оцінка за національною шкалою	Визначення назви за шкалою ECTS	ECTS оцінка	% набраних балів
1	2	3	4
ВІДМІННО	Відмінно – відмінне виконання лише з незначними помилками	A	більше 90 – 100
ДОБРЕ	Дуже добре – вище середнього рівня з кількома помилками	B	більше 80 – 90 включно
	Добре – у загальному правильна робота з певною кількістю грубих помилок	C	більше 70 – 80 включно

Продовження табл. 3.1

1	2	3	4
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 серйозна подальша робота з повторним вивченням змістового модуля	F**	від 0 – 25 включно

* - з можливістю повторного складання

** - з обов'язковим повторним курсом

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 на 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.

2.7. Інформаційно-методичне забезпечення

Бібліографічні описи, Інтернет адреси		ЗМ, де застосовується
1		2
1. Рекомендована основна навчальна література <i>(підручники, навчальні посібники, інші видання)</i>		
1.	Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Учеб. пос. / М.: ИКЦ «МартТ», 2006. – 448 с.	ЗМ 1.1, 1.2
2.	Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: Дело, 1995. – 462 с.	ЗМ 1.1, 1.2
3.	Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.	ЗМ 1.1, 1.2
4.	Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2003. – 491 с.	ЗМ 1.1, 1.2
5.	Экономика недвижимости: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007. – 136 с.	ЗМ 1.1, 1.2
6.	Экономика недвижимости. Учеб. пособие для вузов В.И. Ресин – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 328 с.	ЗМ 1.1, 1.2
7.	Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости, – СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.	ЗМ 1.1, 1.2
8.	Тэпмен Л.Н. Оценка недвижимости: уч.пос. / Под ред.. В.А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. – 303 с.	ЗМ 1.1, 1.2
9.	Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости – СПбГТУ, СПб., 1997. – 422 с.	ЗМ 1.1, 1.2
2. Додаткова література <i>(довідники, нормативні видання, сайти Інтернет тощо)</i>		
10	Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2000. – 208 с.	ЗМ 1.1, 1.2
11	Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие”. – М.: Русская Деловая Литература, 1998.	ЗМ 1.1, 1.2
12	Мендрул и др. Учебное пособие по подготовке к сдаче квалификационного экзамена по экспертной оценке имущества, недвижимости, имущественных и неимущественных прав, бизнеса, техники и оборудования (категории А,В,С) - К.: Консалтинговая фирма «Эксперт-Л», 2000. – 323с.	ЗМ 1.1, 1.2
13	Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия “Оценочная деятельность”. Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.	ЗМ 1.1, 1.2
14	Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. – М.: РОО, 1995.	ЗМ 1.1, 1.2
15	Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. Серия “Оценочная деятельность”. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.	ЗМ 1.1, 1.2
16	Сивкова Л.А. Недвижимость: маркетинг, оценка. – М.: 1996.	ЗМ 1.1, 1.2
17	Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости, СПб.: СПб ГТУ, 1997, 422 с.	ЗМ 1.1, 1.2
18	Харрисон Г.С. Оценка недвижимости (учебное пособие) / Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.	ЗМ 1.1, 1.2

1		2
3. Методичне забезпечення <i>(реєстр методичних вказівок, інструкцій до лабораторних робіт, планів семінарських занять, комп'ютерних програм, відео-аудіо-матеріалів, плакатів тощо)</i>		
19	Тексти лекцій з дисципліни “Управління нерухомим майном” (для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій).	Модуль 1
20	Методичні вказівки для проведення практичних занять, виконання самостійної роботи з дисципліни “Управління нерухомим майном” (для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій).	Модуль 1
21	Методичні вказівки для виконання розрахунково-графічного завдання з дисципліни “Управління нерухомим майном” (для студентів 4 курсу денної і заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 – Геодезія, картографія та землеустрій).	Модуль 1
4. Ресурси Інтернет		
22	Цифровий репозиторій ХНАМГ: http://eprints.kname.edu.ua	Модуль 1
23	Офіційний сайт Верховної Ради України: http://zakon.rada.gov.ua/	Модуль 1
24	Офіційний сайт «Міське бюро технічної інвентаризації (БТІ) Харкова»: http://bti.kharkov.ua/	Модуль 1
25	Українське товариство оцінювачів: http://www.uto.com.ua	Модуль 1
26	Портал Оценчик.ру: http://www.ocenchik.ru/	Модуль 1

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Програма навчальної дисципліни та
робоча програма навчальної дисципліни

«Управління нерухомим майном»

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

Укладач: **ВИСОЦЬКА** Галина Василівна,
ГОНЧАРОВА Зоя Вікторівна

В авторській редакції

Комп'ютерне верстання: *Н. Ю. Гаврилiна*

План 2011, поз. 386 Р

Підп. до друку 15.02.2012 р.

Друк на ризографі

Тираж 10 пр.

Формат 60х84/16

Ум. друк. арк. 1,1

Зам. № 7874

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК №4064 від 12.05.2011 р.