

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

ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
ТА РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
«ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ»
(для студентів денної форми навчання
освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності
7.03050401, 8.03050401 – «Економіка підприємства»)

Програма навчальної дисципліни та робоча програма навчальної дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів денної форми навчання освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності 7.03050401, 8.03050401 – «Економіка підприємства») / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад.: Є. Ю. Гнатченко. – Х.: ХНАМГ, 2012. – 16 с.

Укладач: Є. Ю. Гнатченко

Рецензент: проф., д.т.н. В. І. Торкатюк

Рекомендовано кафедрою економіки будівництва,
протокол № 6 від 26.01.2012 р.

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП.....	4
1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ.....	6
1.1. Мета, предмет та місце дисципліни	6
1.2. Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни.....	6
1.3. Освітньо-кваліфікаційні вимоги.....	7
1.4. Рекомендована основна навчальна література	7
1.5. Анотація програми навчальної дисципліни	8
2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ.....	10
2.1. Розподіл обсягу навчальної роботи студента за напрямками підготовки та видами навчальної роботи.....	10
2.2. Зміст дисципліни.....	10
2.2.1. Розподіл часу за модулями і змістовими модулями та форми навчальної роботи студента	11
2.2.2. Лекційний курс.....	11
2.2.3. Практичні заняття	12
2.2.4. Індивідуальні завдання.....	12
2.2.5. Самостійна робота студента	12
2.3. Засоби контролю та структура залікового кредиту.....	13
2.4. Інформаційно-методичне забезпечення	15

ВСТУП

В курсі «Оцінка нерухомості» викладається сутність якісних та вартісних показників, які розкривають потенціал нерухомого майна підприємства. У ринковій економіці всі фактори та результати діяльності повинні мати вартісну оцінку. Необхідність оцінки безпосередньо об'єктів нерухомості пов'язана із проведенням операцій інвестування, кредитування, страхування, визначення податкової бази. Оцінка об'єктів підприємницької діяльності необхідна для обґрунтування напрямків стратегічного розвитку суб'єктів господарювання, визначення фінансово-економічного ефекту та ринкової ціни підприємства. Важливість і зростаючі обсяги операцій із нерухомістю потребують підготовки висококваліфікованих спеціалістів для керування будь-яким об'єктом нерухомості.

Метою вивчення навчальної дисципліни є оволодіння теоретичними знаннями й набуття методичних та практичних навичок оцінки нерухомого майна та вміння їх застосовувати для фінансово-господарчих операцій на підприємстві та ринку нерухомості.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студенти повинні знати: ознаки та особливості нерухомості, види ринків нерухомості та правочинів, що здійснюються на них; вміти аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан об'єктів нерухомості; засвоїти підходи й методи оцінки нерухомості, навчитися використовувати їх у практичній діяльності.

Дисципліна «Оцінка нерухомості» є вибірковою.

Програма навчальної дисципліни побудована на основі:

- СВО ХНАМГ «Освітньо-кваліфікаційна характеристика (варіативна компонента) спеціаліста спеціальності 7.03050401 – «Економіка підприємства», 2007 р.;
- СВО ХНАМГ «Освітньо-професійна програма (варіативна компонента) спеціаліста спеціальності 7.03050401 – «Економіка підприємства», 2007 р.;

- СВО ХНАМГ «Освітньо-кваліфікаційна характеристика (варіативна компонента) магістра спеціальності 8.03050401 – «Економіка підприємства», 2007 р.;

- СВО ХНАМГ «Освітньо-професійна програма (варіативна компонента) магістра спеціальності 8.03050401 – «Економіка підприємства», 2007 р.;

- Навчальний план підготовки спеціаліста за спеціальністю 7.03050401 – «Економіка підприємства», 2011 р.;

- Навчальний план підготовки магістра за спеціальністю 8.03050401 – «Економіка підприємства», 2011 р.;

Програма ухвалена кафедрою економіки будівництва (протокол 6 від 26.01.2012 р.).

1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

1.1. Мета, предмет та місце дисципліни

1.1.1. Мета та завдання вивчення дисципліни.

Мета – сформувати у студентів теоретико-методологічні та прикладні знання щодо оцінки нерухомості, забезпечити знаннями, необхідними для правильного практичного застосування методів оцінки нерухомості.

Основними завданнями, що мають бути вирішені в процесі викладання дисципліни, є:

- засвоєння студентами теоретичних засад формування та класифікації нерухомості, її завдань та цілей, алгоритму та концептуальних основ її оцінки;
- оволодіння сучасними методологічними підходами до оцінки та управління нерухомістю;
- вміння застосовувати теоретичні знання у практичній діяльності та оцінювати фактори впливу на формування вартості об'єктів нерухомості;
- аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан об'єктів нерухомості.

1.1.2. Предмет вивчення дисципліни: процеси, види та методи оцінки нерухомого майна.

1.1.3. 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
Правознавство Фінанси Статистика Економіка підприємства Потенціал і розвиток підприємства	Дисципліна вихідна

1.2. Інформаційний обсяг (зміст) дисципліни

Модуль. **Оцінка нерухомості** (2,0 / 72)

Змістовий модуль 1. Концептуальні засади оцінки нерухомості.

1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин.

2. Теоретико-методологічні основи оцінки нерухомості.

3. Ринок нерухомості, його структура і функції.

Змістовий модуль 2. Практичні механізми оцінки нерухомості.

1. Витратний підхід до оцінки нерухомості.

2. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості.

3. Дохідний підхід до оцінки нерухомості.

1.3 Освітньо-кваліфікаційні вимоги

Вміння (за рівнями сформованості) та знання	Сфери діяльності (виробнича, соціально- виробнича, соціально-побутова)	Функції діяльності у виробничій сфері
Студенти повинні оволодіти знаннями щодо: - системного уявлення про діяльність з управління та оцінки нерухомістю; - законодавчого та методичного забезпечення діяльності в сфері оцінки нерухомості; - сучасних методів оцінки нерухомості, в тому числі земельних ділянок	Соціально-виробнича	Виконавча
Вміти реалізовувати навички з практичних рішень за наступними напрямками: - визначати належність об'єкту нерухомості відповідній категорії; - аналізувати фізичні, економічні, ринкові характеристики об'єкту нерухомості; - розраховувати вартість окремих об'єктів нерухомості різними методами.	Виробнича	Організаційна
Керуючись відповідними правилами, на основі нормативних документів вміти: - користуватися інформацією з містобудівного та земельного кадастру; - розробляти комплексний звіт з оцінки нерухомості.	Соціально-виробнича	Координаційна

1.4. Рекомендована основна навчальна література

1. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ навч. закл.]

/ В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.

2. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я.

Чевганова. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.

3. Пузенко С.А. "Основы теории оценки. Порядок проведения независимой оценки в Украине: Учебник", К.: ФАДА, ЛТД, 2007. – 192 с.
4. Оценка имущества и имущественных прав /Ю.Грабар, А.Драпиковский, И.Иванова, В.Ларцев, Н.Лебедь, А.Мендрул, С.Скрынько, А.Филлипович. Под общ. ред. С. Скрынько. – К.: ООО «УКЦ Эксперт-Л», 2007. – 746 с.
5. 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.

1.5 Анотація програми навчальної дисципліни

ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ

Мета: сформувати у студентів теоретико-методологічні та прикладні знання щодо оцінки нерухомості, забезпечити знаннями, необхідними для правильного практичного застосування методів оцінки нерухомості.

Завдання: засвоїти концептуальні основи оцінки об'єктів нерухомості, оволодіти сучасними підходами та методами оцінки нерухомого майна, вміти аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан об'єктів нерухомості.

Предмет: процеси, види та методи оцінки нерухомого майна.

Змістові модулі:

Концептуальні засади оцінки нерухомості

Практичні механізми оцінки нерухомості

Аннотация программы учебной дисциплины

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Цель: сформировать у студентов теоретико-методологические и прикладные знания по оценке недвижимости, обеспечить знаниями, необходимыми для правильного практического применения методов оценки недвижимости.

Задание: усвоить концептуальные основы оценки объектов недвижимости, овладеть современными подходами и методами оценки недвижимого имущества, уметь анализировать экономическое, социальное, инженерно-техническое состояние объектов недвижимости.

Предмет: процессы, виды и методы оценки недвижимого имущества.

Содержательные модули:

Концептуальные основы оценки недвижимости

Практические механизмы оценки недвижимости

Annotation of the program of educational discipline

MUNICIPAL TERRITORY APPRAISAL

Objective is to form theoretical, methodological and practical knowledge for real estate appraisal, to provide an education need for proper practical implementation techniques of real estate appraisal.

Task is to learning of conceptual bases of real estate appraisal, obtaining modern methodological approaches to appraisal and development of real estate.

Subject: processes, forms and methods of real estate appraisal.

Substantial modules

Conceptual bases of real estate appraisal

Practical mechanisms of real estate appraisal

2. РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

2.1. Розподіл обсягу навчальної роботи студента за напрямами підготовки та видами навчальної роботи

Спеціальність спеціалізація (шифр, аббревіатура)	Всього, кредит/годин	Триместр (и)	Години						Екзамен (триместр)	ПМК (триместр)	
			Аудиторні	у тому числі			Самостійна робота	у тому числі			
				Лекції	Практичні, семінари	Лабораторні		Контр. роб.			КР
Денна форма навчання спеціальність - 7.03050401/ 8.03050401 – Економіка підприємства	2,0/72	1	24	12	12		48				1

2.2. Зміст дисципліни

Модуль. **Оцінка нерухомості** (2,0 / 72)

Змістові модулі (ЗМ):

ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки нерухомості. 1,0/36

1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин. Поняття та сутність нерухомості. Родові та власні ознаки, сутнісні характеристики нерух-омості. Характеристика основних об'єктів нерухомості. Класифікація об'єктів нерухомості.

2. Теоретико-методологічні основи оцінки нерухомості. Законодавче регулювання оцінки майна. Юридичні підстави здійснення оцінки. Ціна об'єктів нерухомості та фактори, які впливають на неї. Принципи оцінки. Види вартості майна, база оцінки. Концепція вартості грошей у часі. Шість функцій грошової одиниці.

3. Ринок нерухомості, його структура і функції. Сутність і значення ринку нерухомості, його особливості і функції. Суб'єктна структура ринку нерухомості. Види ринків нерухомості. Характеристика секторів ринку нерухомості. Ріелторська діяльність.

1. Витратний підхід до оцінки нерухомості. Методи витратного підходу: за вартістю одиничного показника, за вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення, метод розбивки на компоненти, метод одиничних розцінок. Визначення та види зносу будівель та споруд. Методи оцінки зносу.

2. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості. Дослідження ринку нерухомості та його елементів. Сегментація ринку. Оцінка чинників попиту та пропозиції. Алгоритм порівняльного підходу. Методи порівняльного підходу. Основні елементи порівняння об'єктів. Методи внесення коригувань.

3. Дохідний підхід до оцінки нерухомості. Характеристика та методи доходного підходу. Метод прямої капіталізації доходу. Метод дисконтування грошових потоків (непрямої капіталізації). Процедури та порядок оцінки в доходному підході. Визначення доходу, який приносить нерухомість. Ставка капіталізації та методи її визначення. Характер зміни доходів від нерухомості.

2.2.1. Розподіл часу за модулями і змістовими модулями та форми навчальної роботи студента

Модулі та змістові модулі	Всього, кредит/годин	Форми навчальної роботи			
		Лекц.	Сем., Пр.	Лаб.	СРС
Модуль. Оцінка нерухомості	2,0/72	12	12		48
ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки нерухомості	1,0/36	6	6		24
ЗМ 2. Практичні механізми оцінки нерухомості	1,0/36	6	6		24

2.2.2. Лекційний курс

Зміст	Кількість годин
	7.03050401/ 8.03050401
ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки нерухомості	6
Тема 1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин	2
Тема 2. Теоретико-методологічні основи оцінки нерухомості	2
Тема 3. Ринок нерухомості, його структура і функції	2
ЗМ 2. Практичні механізми оцінки нерухомості	6
Тема 4. Витратний підхід до оцінки нерухомості	2
Тема 5. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості	2
Тема 6. Дохідний підхід до оцінки нерухомості	2
Разом	12

2.2.3. Практичні заняття

Зміст	Кількість годин
	7.03050401/ 8.03050401
ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки нерухомості	6
<u>Заняття 1.</u> Тема 1. Методичний інструментарій оцінки нерухомості	2
<u>Заняття 2.</u> Тема 2. Методи оцінки земельних ділянок	2
<u>Заняття 3.</u> Тема 3. Особливі випадки оцінки Контроль за ЗМ 1.	1 1
ЗМ 2. Практичні механізми оцінки нерухомості	6
<u>Заняття 4.</u> Тема 4. Витратний підхід до оцінки нерухомості	2
<u>Заняття 5.</u> Тема 5. Методи доходного підходу до визначення вартості нерухомості	2
<u>Заняття 6.</u> Тема 6. Методи порівняльного підходу до визначення вартості нерухомості Контроль за ЗМ 2.	1 1
Разом	12

2.2.4. Індивідуальні завдання

Розрахунково-графічні завдання не передбачені навчальним планом.

2.2.5. Самостійна робота студента

Самостійна робота студента, поряд з аудиторними заняттями, є одним з основних засобів оволодіння матеріалом дисципліни та полягає у набутті необхідних умінь і навичок роботи з додатковою навчальною та спеціальною літературою, законодавчими та нормативно-правовими актами. Формами самостійної роботи виступають: вивчення основної та додаткової літератури, підготовка до практичних занять, самостійне розв'язання задач на прикладне застосування методів оцінки нерухомості, підготовка контрольних питань за темами.

Розподіл часу самостійної роботи

Змістовий модуль, тема	Кількість годин	Форма роботи
1	2	3
ЗМ 1. Концептуальні засади оцінки нерухомості	24	
Тема 1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин	6	Вивчення літературних джерел та складання стислого конспекту

Продовження табл.

1	2	3
Тема 2. Теоретико-методологічні основи оцінки нерухомості	8	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту
Тема 3. Ринок нерухомості, його структура і функції	10	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту
ЗМ 2. Практичні механізми оцінки нерухомості	24	
Тема 4. Витратний підхід до оцінки нерухомості	8	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту. Розв'язування задач.
Тема 5. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості	8	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту. Розв'язування задач
Тема 6. Дохідний підхід до оцінки нерухомості	8	Вивчення додаткових літературних джерел та складання стислого конспекту. Розв'язування задач
Разом	48	

2.3. Засоби контролю та структура залікового кредиту

Система оцінювання знань, вмінь навичок студентів передбачає оцінювання всіх форм вивчення дисципліни.

Види та засоби контролю	Розподіл балів, %
Поточний контроль зі змістових модулів	
ЗМ 1. Письмова контрольна робота	20
Активність на практичних заняттях	10
ЗМ 2. Письмова контрольна робота	20
Активність на практичних заняттях	10
Підсумковий контроль з МОДУЛЮ	
ПМК (письмовий)	40
Всього за модулем	100

Критерії підсумкової оцінки на підставі поточного контролю

Кількість балів	Оцінка за національною шкалою	Оцінка за шкалою ECTS
1	2	3
більше 90-100 включно	Відмінно	A

1	2	3
більше 80- 90 включно	Добре	В
більше 70-80 включно		С
більше 60-70 включно	Задовільно	Д
більше 50-60 включно		Е
більше 25-50 включно	Незадовільно з можливістю повторного складання	FX
від 0 до 25 включно	Незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	F

2.4. 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;
- залік.

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.

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.

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 тестові запитання та розрахункове завдання.

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).

2.5. Інформаційно-методичне забезпечення

Бібліографічні описи, інтернет-адреси	ЗМ, де застосовується
1. Основна навчальна література	
1. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ навч. закл.] / В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.	1.1, 1.2
2. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.	1.1, 1.2
3. Пузенко С.А. "Основы теории оценки. Порядок проведения независимой оценки в Украине: Учебник", К.: ФАДА, ЛТД, 2007. – 192 с.	1.1
4. Оценка имущества и имущественных прав /Ю.Грабар, А.Драпиковский, И.Иванова, В.Ларцев, Н.Лебедь, А.Мендрул, С.Скрынько, А.Филлипович. Под общ. ред. С. Скрынько. – К.: ООО «УКЦ Эксперт-Л», 2007. – 746 с.	1.2.
5. 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.	1.1
2. Додаткові джерела	
1. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наукове видання / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – К.: Профі, 2002. – 256 с.	1.2
2. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. – К.: ПРІНТ-ЕКСПРЕС, 2004. – 296 с.	1.2
3. Оценка недвижимости: Учебник для студентов высших учебных заведений по спец. «Финансы и кредит» / Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2002. – 493 с.	1.1, 1.2
4. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – [2-е изд.]. – СПб: Питер, 2008. – 624 с.	1.1, 1.2
5. Оцінка активів підприємства: навчальний посібник / [Панасовський Ю.В., Семененко Б.А., Теліженко О.М. та ін.]; за заг. ред. Ю.В. Панасовського. – Суми: Університетська книга, 2009. – 512 с.	1.2
6. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело, 1995. – 480 с.	1.2
7. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.	1.2

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Програма навчальної дисципліни та
робоча програма навчальної дисципліни

«Оцінка нерухомості»

(для студентів денної форми навчання
освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності
7.03050401, 8.03050401 – «Економіка підприємства»)

Укладач: **ГНАТЧЕНКО Євгенія Юріївна**

В авторській редакції

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

План 2012, поз. 173 Р

Підп. до друку 19.03.2012 р.
Друк на ризографі
Тираж 10 пр.

Формат 60x84/16
Ум. друк. арк. 0,8
Зам. № 7992

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.