

Кафедра Геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

/ Декан факультету МБ



(Рищенко Т.Д.)

“04” 12 2014 року

М.П.

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

2.10 Економіка і управління нерухомістю

галузь знань 0801 Геодезія та землеустрій

спеціальність 8.08010104 Оцінка землі та нерухомого майна

Магістерські програми «Оцінка земель населених пунктів», «Техніко-економічна експертиза та оцінка нерухомості»

факультет Містобудівельний

Робоча програма з дисципліни «Економіка і управління нерухомістю» для студентів спеціальності 8.08010104 «Оцінка землі та нерухомого майна».

Розробники: д.е.н., проф. Мамонов К.А.
ас. Пиркова О.В.

Робочу програму схвалено **на засіданні** кафедри Геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна.

Протокол від « 29 » серпня 2014 року № 1

Завідувач кафедри _____ (Мамонов К.А.)

Робочу програму схвалено **на засіданні випускової** кафедри Геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна.

Протокол від « 29 » серпня 2014 року № 1

Завідувач випускової кафедри _____ (Мамонов К.А.)

Програма відповідає формі Робочої програми навчальної дисципліни, що затверджена Наказом по ХНУМГ ім. О.М. Бекетова від 24 лютого 2014 р. № 46-01.

Методист НМВ _____ (Величанин) « 2 » 12 2014 р.

1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників ↓↓↓	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів 4	Нормативна	Рік (роки) підготовки	
		1 (5) -й	-
		Семестр(и)	
		1 (9)-й	-
Загальна кількість годин – 144	Галузь знань: 0801 Геодезія та землеустрій Напрямок підготовки 6.080101 Геодезія, картографія та землеустрій	Лекції*:	
		34 год.	-
Модулів – 1		Практичні, семінарські*:	
		17 год.	-
Змістових модулів (ЗМ) – 3		Лабораторні*:	
		-	-
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 3 самостійної роботи студента – 5,5	Спеціальність 8.08010104 Оцінка землі та нерухомого майна Освітньо-кваліфікаційний рівень: магістр	Самостійна робота*:	
		93 год.	-
		Індивідуальні завдання:	
		-	-
Індивідуальне (науково-дослідне) завдання (ІЗ)- не передбачено		Вид контролю:	
		Екзамен 1 (9)	-

Примітка:

* вказуються години відведені по дисципліні в цілому на дану навчальну роботу.

Питома вага кількості аудиторних годин в загальному обсязі дисципліни для денної форми навчання становить 35%.

2. Мета та завдання навчальної дисципліни

Метою викладання навчальної дисципліни «Економіка і управління нерухомістю» є засвоєння теоретичних основ, формування у студентів практичних навичок щодо економічних засад управління нерухомістю.

Завданням навчальної дисципліни є вивчення теоретичних відомостей та набуття студентами практичних навичок щодо економічних засад функціонування ринку нерухомості, його оцінювання та управління, опануванні сучасними методами і процедурами оцінки у відповідності до мети та виду об'єкта оцінки.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен

знати:

- теоретичні основи економічних засад управління нерухомістю;
- алгоритми проведення оцінки та використання її результатів;
- сучасні пакети прикладних програм, що дозволяють здійснювати чисельні розрахунки;

вміти:

- зібрати та систематизувати інформацію про об'єкт оцінки;
- ідентифікувати об'єкт оцінки та пов'язаних з ним прав, можливі обмеження та застереження, які можуть супроводжувати процедуру проведення оцінки та використання її результатів;
- чітко ідентифікувати операцію, що здійснюється з об'єктом нерухомості в контексті мети оцінки;
- проаналізувати стан сектору ринку нерухомості аналогічних об'єктів або стан аналогічних угод щодо здійснення подібних операцій з аналогічними об'єктами;
- скласти докладний опис об'єкта оцінки, умов здійснення операцій з нерухомістю та мети оцінки;
- проаналізувати повноту та достовірність інформації про об'єкт оцінки;
- обґрунтувати вибір стандарту, бази, методів і процедур оцінки у відповідності до мети та виду об'єкта оцінки.

мати компетентності:

- сучасні уявлення про об'єкти нерухомості та їх класифікацію;
- здатність застосування економічних методів і моделей в оцінці нерухомості;
- здатність застосовувати економічні фактори для прогнозування системи формування та розвитку ринку нерухомості під час оцінки;
- знання історії становлення та тенденцій розвитку оціночної діяльності в Україні та світі, розуміння суті основних процесів і проблем, що виникають у сфері оцінки нерухомості;
- знання правових основ оціночної діяльності та законодавства України в сфері земельних та майнових відносин, розуміння сутності земельно-майнових

- відносин, ринкової економіки та її можливостей, функцій і ролі держави в регулюванні ринку нерухомості та відносин власності;
- базові знання економіки та управління нерухомістю, класифікацію та функції ринків нерухомості, видів нерухомості та видів операцій з нерухомістю, видів вартості об'єктів нерухомості, стандартів, методики, підходів та методів оцінки нерухомості;
 - здатність виявляти та оцінювати вплив об'єктів нерухомості на навколишнє природне середовище, а також вплив екологічних факторів на оцінку вартості об'єктів нерухомості (прямий та/або опосередкований через обмеження і юридичні зобов'язання);
 - розуміння економічної, соціальної, суспільної сутності бізнесу різних видів організацій (широкого профілю, що спеціалізуються в сфері земельно-майнових відносин та управлінні власністю) та особливостей підприємництва безпосередньо в сфері оцінки, аналізу та консалтингу як діяльності, що ефективним чином забезпечує основний бізнес організацій.

3. Програма навчальної дисципліни

МОДУЛЬ 1. Економіка і управління нерухомістю

Змістовий модуль 1. Компоненти та життєвий цикл об'єктів нерухомості

Тема 1. Сутність та класифікація об'єктів нерухомості.

Етимологія терміну «нерухомість». Аналіз сучасних визначень нерухомості у економічній та юридичній літературі. Основні ознаки нерухомості. Характерні риси нерухомості: фізичні, економічні, інституційно-правові. Фізичні риси нерухомості: фізична складність; стаціонарність; довговічність; різномірність; унікальність (неповторність); неподільність. Амортизація нерухомості.

Економічні риси нерухомості: рідкісність (дефіцитність); локальність; взаємозалежність; значна капіталомісткість; низька ліквідність вкладеного капіталу.

Класифікація нерухомих об'єктів за: особливостями обороту; фізичним статусом; функціональним призначенням; просторовим (географічним) розміщенням; походженням; повнотою прав власності; формами власності; інвестиційною мотивацією власників.

Тема 2. Життєвий цикл об'єкту нерухомості.

Поняття та сутність життєвого циклу об'єкту нерухомості. Характеристика стадій життєвого циклу об'єкту нерухомості: передпроектна (початкова) стадія; стадія проектування; стадія будівництва; стадія експлуатації об'єкта; стадія обслуговування й ремонту; стадія закриття об'єкту.

Змістовий модуль 2. Управління нерухомістю

Тема 3. Розвиток нерухомості. Девелопмент та його зміст. Управління

експлуатацією нерухомості. Державна реєстрація об'єктів нерухомості та регулювання майнових відносин.

Як особливий вид професійної діяльності девелопмент включає: повноцінний консалтинг у як найширшому розумінні слова; систему управління проектами по нерухомості, що включає матеріальне створення об'єктів нерухомості. Проаналізовано суть девелопменту – управління інвестиційним проектом у сфері нерухомості.

Тема 4. Оподаткування та страхування нерухомості.

Розглянуто оподаткування операцій з нерухомістю. Порядок обчислення суми податку. Страхування нерухомості – вид страхування яке покриває ризики випадкового знищення чи пошкодження нерухомості, що сталися в результаті подій визначених договором. Укладання договору страхування, та розгляд основних аспектів практики страхування.

Тема 5. Іпотечні кредити. Укладання іпотечного договору.

Поняття іпотеки та його історичні витоки. Сутність іпотечного кредиту. Чинники та принципи розвитку іпотечного кредитування. Особливості укладання іпотечного договору.

Тема 6. Особливості та ризики інвестування в нерухомості.

Особливості інвестування в нерухомість. Джерела ризиків інвестування в нерухомість. Загальні проблеми інвестування в Україні. Нерухомість являє собою інвестиційне благо і як інвестиційний інструмент, вона є специфічною, зважаючи на особливі характеристики. Ризики притаманні ринку нерухомості, можна розділити на три групи: систематичні, несистематичні та випадкові.

Змістовий модуль 3. Економіка нерухомості. Економіка землекористування.

Тема 7. Грошові потоки від нерухомості та використання функцій складеного відсотка для їх розрахунку.

Виникнення грошових потоків від використання нерухомості. Сутність використання методу складеного відсотка. Алгоритм розрахунку вартості грошових потоків за методом складеного відсотка.

Тема 8. Капіталізація доходів від нерухомості. Оцінка вартості нерухомості для бухгалтерського обліку, страхування, оподаткування та інвестування.

Загальна характеристика дохідного підходу до оцінювання нерухомості. Визначення чистого доходу використання об'єкта нерухомості. Оцінка вартості нерухомості. Сутність поняття інвестиційна нерухомість згідно з Міжнародними стандартами фінансової звітності. Алгоритм визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

Тема 9. Земля як економічна категорія. Система економічного обґрунтованого землекористування.

Організаційні засади управління земельними ресурсами населених пунктів. Земельна ділянка як об'єкт управління. Зміст та завдання кадастрового землепорядкування. Встановлення прибуткових територій в населених пунктах. Поняття і ознаки землекористування в різних сферах життєдіяльності людини.

Структура навчальної дисципліни

Змістові модулі та теми	Кількість годин									
	денна форма					заочна форма				
	усього	у тому числі				усього	у тому числі			
		лек	лаб	пр	срс		лек	лаб	пр	срс
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
МОДУЛЬ 1. Економіка і управління нерухомістю (семестр 1 (9))										
Змістовий модуль 1. Компоненти та життєвий цикл об'єктів нерухомості										
Тема 1.	11	2	-	1	8	-	-	-	-	-
Тема 2.	11	2	-	1	8	-	-	-	-	-
Разом за ЗМ 1	22	4	-	2	16	-	-	-	-	-
Змістовий модуль 2. Управління нерухомістю										
Тема 3.	30	6	-	4	20	-	-	-	-	-
Тема 4.	14	4	-	4	6	-	-	-	-	-
Тема 5.	14	4	-	2	8	-	-	-	-	-
Тема 6.	16	4	-	2	10	-	-	-	-	-
Разом за ЗМ 2	74	18	-	12	44	-	-	-	-	-
Змістовий модуль 3. Економіка нерухомості. Економіка землекористування										
Тема 7.	11	4	-	1	6	-	-	-	-	-
Тема 8.	20	4	-	1	15	-	-	-	-	-
Тема 9.	17	4	-	1	12	-	-	-	-	-
Разом за ЗМ 3	48	12	-	3	33	-	-	-	-	-
Усього годин	144	34	-	17	93	-	-	-	-	-

5. Теми семінарських занять

Не передбачено.

6. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна	заочна
1	Сутність та класифікація об'єктів нерухомості.	1	
2	Життєвий цикл об'єкту нерухомості.	1	
3	Розвиток нерухомості. Девелопмент та його зміст. Управління експлуатацією нерухомості. Державна реєстрація об'єктів нерухомості та регулювання	4	

	майнових відносин.		
4	Оподаткування та страхування нерухомості.	4	
5	Іпотечні кредити. Укладання іпотечного договору.	2	
6	Особливості та ризики інвестування в нерухомості.	2	
7	Грошові потоки від нерухомості та використання функцій складеного відсотка для їх розрахунку.	1	
8	Капіталізація доходів від нерухомості. Оцінка вартості нерухомості для бухгалтерського обліку, страхування, оподаткування та інвестування.	1	
9	Земля як економічна категорія. Система економічного обґрунтованого землекористування.	1	
Разом		17	

7. Теми лабораторних занять

Не передбачено.

8. Самостійна робота

№ з/п	Назва теми	Кількість годин	
		денна	заочна
1	Сутність та класифікація об'єктів нерухомості.	8	
2	Життєвий цикл об'єкту нерухомості.	8	
3	Розвиток нерухомості. Девелопмент та його зміст. Управління експлуатацією нерухомості. Державна реєстрація об'єктів нерухомості та регулювання майнових відносин.	20	
4	Оподаткування та страхування нерухомості.	6	
5	Іпотечні кредити. Укладання іпотечного договору.	8	
6	Особливості та ризики інвестування в нерухомості.	10	
7	Грошові потоки від нерухомості та використання функцій складеного відсотка для їх розрахунку.	6	
8	Капіталізація доходів від нерухомості. Оцінка вартості нерухомості для бухгалтерського обліку, страхування, оподаткування та інвестування.	15	
9	Земля як економічна категорія. Система економічного обґрунтованого землекористування.	12	
Разом		93	

9. Індивідуальні завдання (ІЗ)

Не передбачено.

10. Методи навчання

За джерелами знань використовуються такі методи навчання: словесні – розповідь, пояснення, лекція, інструктаж; наочні – демонстрація, ілюстрація; практичні – практична робота, вправи.

11. Методи контролю

Усний контроль у вигляді індивідуального опитування. Письмовий контроль у вигляді модульних контрольних робіт, самостійних письмових робіт, поточного тестування, комбінований іспит в письмовій формі.

12. Розподіл балів, які отримують студенти

Поточна атестація та самостійна робота									Підсумковий контроль (іспит)	Сума
ЗМ 1		ЗМ 2				ЗМ 3				
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9		
20		30				20				
70%									30%	100%

Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка за національною шкалою		Оцінка за шкалою ЄКТС
	для екзамену, курсового проекту (роботи), практики, диф. заліку	для заліку	
90-100	відмінно	зараховано	A
82-89	добре		B
74-81			C
64-73	задовільно		D
60-63			E
35-59	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання	Fx
0-34	незадовільно з обов’язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов’язковим повторним вивченням дисципліни	F

13. Методичне забезпечення

1. Конспект опорних лекцій всіх тем курсу.
2. Варіанти модульних контрольних.
3. Методичні вказівки і завдання до практичних робіт та самостійної роботи з дисципліни «Економіка і управління нерухомістю».

14. Рекомендована література

Базова

1. Економіка нерухомості: Підручник / А.М. Асаул, І.А. Брижаль, В.Я. Чевганова. – К.: Лібра, 20114. – 304 с.
2. Економіка нерухомості: Навчальний посібник / За заг. Ред.. І.І. Пилипенка. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
3. Моніторинг ринку офісної нерухомості: монографія / А.А. Азарян; Донецький національний університет імені М. Туган- Барановського. – Донецьк: Вебер, 2008. – С. 100
4. Посібник з оцінки бізнесу в Україні / [за ред.. Я.І. Маркуса]. – К.: Міленіум, 2012
5. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Фридман Дж., Ордуэй Н.; [пер. с англ.] – М.: Дело, 2007

Допоміжна

1. Закон України «Про власність» від 7 лютого 1991 р. № 697- XII
2. Закон України « Про заставу» від 2 листопада 1992 р. № 2654 – XII // ВВР. – 1992. - № 47. – ст. 642
3. Законодавство України про землю: Земельний кодекс України. Нормативно-правові акти з земельних питань. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 352 с.
4. Закон України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» від 15 березня 2001 р. № 2299 – III // Урядовий кур'єр. – 2001. –25 квітня.
5. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 р. № 898 – IV.
6. Іпотечний ринок в Україні: проблеми та перспективи», Київ, 17 грудня 2002 р. – Київ: [Міжнародний інститут фінансів], 2003
7. Ринок нерухомості: Навч. Посібник / За заг. Ред.. І.І. Пилипенка. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387 с.
8. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: государственное регулирование; налогообложение; правовые основы. – СПб: Питер, 2013. – 512 с.
9. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития. Учебное пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2014 . – 147 с.

10. Пастухов Н.С. Рекомендации по проведению процедуры оценки вероятности погашения жилищных ипотечных кредитов (андеррайтинг кредитов). – М.: Фонд «Институт экономики города», 2013. – 72 с.
11. Kucharska-Stasiak U. Nieruchomo& a rynek. – Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN, 2010. – 264 s.

15. Інформаційні ресурси

1. Цифровий репозиторій ХНАМГ [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eprints.kname.edu.ua>
2. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. – Таганрог: Изд-во ТРЕУ, 2004.- [http^//www.aup.ru/books/m94/vved.html](http://www.aup.ru/books/m94/vved.html)

Аркуш актуалізації

Робоча програма навчальної дисципліни
(назва)
за напрямом / спеціальністю підготовки
(залишіть потрібне)

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена "Без змін"

Завідувач кафедри
(на якій розроблена робоча програма)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Зав. випускової кафедри
(за належністю напрямку / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Декан факультету
(за належністю напрямку / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ ” 201 _ року

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена "Без змін"

Завідувач кафедри
(на якій розроблена робоча програма)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Зав. випускової кафедри
(за належністю напрямку / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Декан факультету
(за належністю напрямку / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ ” 201 _ року

на 201.../1... навч. рік переглянута та затверджена "Без змін"

Завідувач кафедри
(на якій розроблена робоча програма)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Зав. випускової кафедри
(за належністю напрямку / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

“ ” 201 _ року

Декан факультету
(за належністю напрямку / спеціальності)

..... (.....)
(підпис) (прізвище та ініціали)

М.П. “ ” 201 _ року