

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ СЕМЕНА КУЗНЕЦЯ

Робоча програма
навчальної дисципліни
"ЕКОНОМІКА І ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ"
для студентів спеціальності
8.03050901 "Облік і аудит"
денної форми навчання

Харків
ХНЕУ ім. С. Кузнеця
2016

Затверджено на засіданні кафедри економіки та оцінки майна підприємства.

Протокол № 2 від 22.09.2015 р.

Самостійне електронне текстове мережеве видання

Укладач Л. В. Єфремова

Робоча програма навчальної дисципліни "Економіка і оцінка Р 58 нерухомості" для студентів спеціальності 8.03050901 "Облік і аудит" денної форми навчання : [Електронне видання] / уклад. Л. В. Єфремова. – Харків : ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 2016. – 59 с.

Подано тематичний план навчальної дисципліни та її зміст за модулями й темами. Вміщено плани лекцій, практичних та семінарських занять, матеріали для закріплення знань (завдання для самостійної роботи, контрольні запитання), критерії оцінювання знань студентів, професійні компетентності, якими повинен володіти студент після вивчення дисципліни.

Рекомендовано для студентів спеціальності 8.03050901 "Облік і аудит" денної форми навчання.

Вступ

Ринок нерухомості України розвивається досить високими темпами і має реальні стратегічні перспективи. З кожним роком кількість угод укладених щодо нерухомості як житлового так і промислового призначення постійно зростає. Активізувався також ринок земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

На сьогоднішній час ставлення до нерухомості як до засобу задоволення найважливіших суспільних потреб почалось змінюватися. Сучасний власник нерухомості вже розглядає її як об'єкт інвестування.

Операції з приватною власністю, приватизація державної власності, чинність закону про неспроможність (банкрутство) підприємств, залучення капіталу для інвестицій і оцінювання проектів призвели до виникнення ринку нерухомості.

Ринок нерухомості є інфраструктурною категорією, котра пов'язана зі створенням умов, необхідних для здійснення виробничої, комерційної, соціальної, екологічної та інших видів діяльності. Будь-які об'єкти нерухомості призначені для обслуговування цілком конкретних потреб: ринок житла – для забезпечення житлового сектору, ринок промислових об'єктів – виробничо-технологічних процесів, ринок земельних ділянок – для забезпечення сільськогосподарського виробництва, промислово-цивільного будівництва, рекреаційної діяльності.

Із фінансової точки зору нерухомість є фінансовим активом, правильне визначення її ринкової вартості – важлива передумова організації ефективної діяльності підприємств у поточному та майбутньому періодах. Фінансові операції з об'єктами нерухомості продукують потужні грошові потоки, оскільки вартість об'єктів нерухомості становить 40 – 50 % вартості національного багатства держави.

Різноманітний і специфічний характер нерухомості, двоїстість у визначенні її вартості зумовлюють необхідність детально розглянути нерухомість як економічну категорію, розкрити її сутність і роль у розвитку ринкової економіки. Крім того, слід вивчити технічні, технологічні та соціально-економічні особливості як цього унікального товару, так і угод із ним. Важливість і зростаючі останнім часом обсяги операцій із нерухомістю у майбутньому потребують посилення підготовки

висококваліфікованих спеціалістів з обліку і аудиту для керування будь-яким об'єктом нерухомості.

Навчальна дисципліна "Економіка і оцінка нерухомості" є вибірковою навчальною дисципліною та вивчається згідно з навчальним планом підготовки фахівців освітнього ступеня "магістр" спеціальності 8.03050901 "Облік і аудит" для денної форми навчання.

1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників	Галузь знань, напрям підготовки, освітній ступінь	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	
Кількість кредитів – 5	Галузь знань 0305 "Економіка та підприємництво"	за вибором	
Змістових модулів – 2	Спеціальність 8.03050901 "Облік і аудит"	Рік підготовки	
		1-й	
Семестр			
1-й			
Лекції			
20 год			
Практичні, семінарські			
Загальна кількість годин – 150		Освітній ступінь: магістр	20 год
			Самостійна робота
			110 год
	Вид контролю		
	екзамен		
	4 год		

Співвідношення кількості годин аудиторних занять до самостійної й індивідуальної роботи становить:

для денної форми навчання – 27 %.

2. Мета та завдання навчальної дисципліни

Метою викладання даної навчальної дисципліни є формування уявлень про тенденції становлення, функціонування і розвитку ринку нерухомості, його особливості у трансформаційній економіці, опанування основ ефективного управління нерухомістю та її оцінювання.

Для досягнення мети поставлені такі основні **завдання**:

з'ясувати сутність і особливості нерухомості як товару, специфіки власності на нерухомість;

розкрити сутність, особливості та механізм функціонування ринку нерухомості, його роль і функції у господарстві країни;

висвітлення основних етапів та розкриття інверсійного характеру становлення ринку нерухомості в перехідній економіці України, інституційних передумов його ефективного розвитку;

вивчення стану та перспектив розвитку окремих секторів ринку нерухомості, зокрема ринків землі та житлової і не житлової нерухомості;

опанування методологічних основ, методів і прийомів оцінювання нерухомості;

засвоєння сутності, видів і механізмів іпотечного кредитування як одного із основних способів фінансування нерухомості;

ознайомлення з існуючою системою оподаткування нерухомості, розкриття принципів та ролі оподаткування нерухомості майна (власності).

"Економіка і оцінка нерухомості" – навчальна дисципліна, що вивчає інструментарій економічного обґрунтування функціонування та розвитку ринку нерухомості, прийняття господарських рішень з ефективного управління нерухомістю та її оцінюванням із урахуванням мінливості зовнішнього середовища.

Об'єктом навчальної дисципліни є економічна система та процеси, що відбивають різні аспекти прийняття господарських рішень на ринку нерухомості.

Предметом навчальної дисципліни є теоретичні та практичні аспекти проведення операцій в особливому секторі фінансового ринку – на ринку нерухомості.

Вивчення даної навчальної дисципліни студент розпочинає, прослухавши більшість навчальних дисциплін гуманітарного та професійного

циклів. Теоретико-методологічною базою вивчення цієї дисципліни є такі навчальні дисципліни, як: "Макроекономіка", "Мікроекономіка", "Економіка підприємства", "Менеджмент", "Бухгалтерський облік", "Фінансовий аналіз", "Статистика". У свою чергу, знання з даної дисципліни забезпечують успішне засвоєння таких навчальних дисциплін, як: "Оцінка майна підприємства", "Оцінка цінних паперів", "Оцінка нематеріальних активів", "Оцінка ЦМК", а також виконання тренінгів, курсових робіт та магістерських дипломних робіт.

У процесі навчання студенти отримують необхідні знання під час лекційних занять та виконання практичних завдань. Найбільш складні питання винесено на розгляд і обговорення під час семінарських занять. Також велике значення в процесі вивчення та закріплення знань має самостійна робота студентів.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен:

знати:

основні цілі, поняття і класифікацію ринку нерухомості;
місце ринку нерухомості в системі ринків;
головні особливості економіки нерухомості;
принципи та методи оцінювання нерухомості;
правові основи державної реєстрації об'єктів нерухомості;
особливості кредитування нерухомості;

вміти:

здійснювати роботу з пошуку інформації про стан ринків нерухомості та аналізувати цю інформацію;

застосовувати класифікацію видів вартості нерухомості для прийняття господарських рішень з ефективного управління нерухомістю та її оцінюванням;

обґрунтовано визначати модель ринку нерухомості та правочинів, що здійснюються на цьому ринку;

застосовувати методи оцінювання нерухомості на практиці;

мати уявлення про розвиток ринків нерухомості та чинники, що впливають на їх динаміку;

оволодіти навичками здійснення державної реєстрації прав на конкретний об'єкт нерухомості;

застосовувати суб'єктну структуру ринку нерухомості.

У процесі викладання навчальної дисципліни основна увага приділяється оволодінню студентами професійними компетентностями, що наведені в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

**Професійні компетентності, які отримують студенти
після вивчення навчальної дисципліни**

Код компетентності	Назва компетентності	Складові компетентності
ЕІОН* 1	Визначати тенденції становлення, функціонування і розвитку ринку нерухомості, його особливості у трансформаційній економіці	Визначати сутність ринку нерухомості, його функції та місце в системі ринків послуг
		Визначати сутність прав власності на нерухомість та основні правочини, пов'язані з його використанням
		Визначати модель ринку нерухомості та правочинів, що здійснюються на цьому ринку
		Оволодіти навичками здійснення державної реєстрації прав на конкретний об'єкт нерухомості
ЕІОН 2	Здійснювати обґрунтування прийняття господарських рішень та їх реалізацію з ефективного управління нерухомістю та її оцінювання	Вміти застосовувати методи оцінювання нерухомості на практиці
		Здійснювати обґрунтований вибір методичних підходів до оцінювання нерухомості для формування ефективних господарських рішень
		Здійснювати оцінювання об'єктів нерухомості з метою іпотечного кредитування
		Формувати напрями підвищення ефективності господарських рішень з управління нерухомістю
		Здійснювати аналіз закордонного ринку нерухомості з метою його застосування на вітчизняному ринку

*Економіка і оцінка нерухомості.

Структуру складових професійних компетентностей та їх формування відповідно до Національної рамки кваліфікацій України наведено в табл. А.1 додатка А.

3. Програма навчальної дисципліни

Змістовий модуль 1

Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості

Тема 1. Економіка і оцінювання нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук

1.1. Ринок нерухомості – складова частина фінансового ринку.

Ринок нерухомості – складова частина фінансового ринку. Сутність об'єкта нерухомості виявляється у двох аспектах: як благо і як джерело доходу. Нерухомість як об'єкт економічних і державних інтересів. Функції ринку нерухомості.

1.2. Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю.

Конституційні права громадян України. Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю. Форми державного регулювання ринку нерухомості.

1.3. Види понять нерухомого майна в українському законодавстві.

1.4. Родові та власні ознаки нерухомого майна.

Загальні родові ознаки нерухомості. Характерні риси нерухомості: фізичні, економічні, інституційно-правові. Фізичні риси нерухомості: фізична складність; стаціонарність; довговічність; різнорідність; унікальність (неповторність); неподільність. Натурально-речова та вартісна форми нерухомості. Корисність об'єкта, як основа вартості нерухомості. Довговічність. Термін використання нерухомості.

Власні ознаки. Унікальність і неповторність кожного окремого об'єкта нерухомості. Девелопмент. Характеристика життєвого циклу об'єктів нерухомості.

Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості

2.1. Сутнісні характеристики нерухомості.

Етимологія терміну "нерухомість" та історія його появи у вітчизняній економіко-юридичній літературі. Аналіз сучасних визначень нерухомості у економічній та юридичній літературі. Відмінності юридичного та економічного тлумачення нерухомості. Звужене та розширене економічне трактування нерухомості. Правові та економічні наслідки наявних фізичних рис нерухомості. Фізичне, моральне, функціональне та зовнішнє зношування нерухомості. Амортизація нерухомості.

Економічні риси нерухомості: рідкісність (дефіцитність); локальність; взаємозалежність; значна капіталомісткість; низька ліквідність вкладеного капіталу. Наслідки економічних рис нерухомості для її господарського обороту.

Інституційно-правові риси нерухомості: необхідність управління та інституційного обслуговування; специфіка права власності на нерухомість. Економіко-юридичні наслідки наявних інституційно-правових рис нерухомості.

2.2. Класифікація об'єктів нерухомості за різними ознаками.

Огляд історичних концепцій, ознак та класифікацій нерухомості. Класифікація об'єктів нерухомості за різними ознаками. Класифікація нерухомих об'єктів за: особливостями обороту; фізичним статусом; функціональним призначенням; просторовим (географічним) розміщенням; походженням; повнотою прав власності; формами власності; інвестиційною мотивацією власників тощо. Класифікація штучних об'єктів. Міжнародна та національна класифікація нерухомості.

2.3. Підприємство як особливий об'єкт нерухомості.

Підприємство як єдиний майновий комплекс. Види майна, що входять до складу майна ЦМК. Віднесення підприємства як майнового комплексу до категорії нерухомості. Правочин щодо підприємства як єдиного майнового комплексу.

2.4. Нерухомість як економічна цінність. Фактори впливу на вартість нерухомості.

Нерухомість володіє підвищеною економічною цінністю. Нерухомість як об'єкт довгострокового інвестування. Основні фактори впливу на ціну нерухомості: політичні, економічні, соціальні та фізичні.

Суб'єкти ринку нерухомості за функціональною спеціалізацією: посередники (рієлтери, дилери, маклери, брокери); девелопери; інвестори; кредитори; оцінювачі; страховики; нотаріуси, правознавці тощо. Найважливіші послуги на ринку нерухомості. Інституціональна структура ринку нерухомості України та її подальший розвиток.

Тема 3. Право власності на нерухомість та основні правочини, пов'язані з його використанням

3.1. Форми власності. Суб'єкти права колективної, приватної та державної власності.

Право власності та інші речові права на нерухомість, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення. Державна реєстрація в єдиному державному реєстрі. Право власності як сукупність юридичних норм, що закріплюють і охороняють приналежність матеріальних благ певному суб'єкту.

Особливості права власності на нерухомість. Дві групи прав на нерухомість: повне право власності (співвласність) та неповне право власності (право користування, розпорядження).

Поняття специфікації прав власності на нерухомість. Форми повної приватної власності на нерухомість: індивідуальна власність, співвласність, довірча власність (траст). Поняття кондомініуму. Форми часткового володіння нерухомістю: довічне користування, узус, узуфрукт, оренда (найом), сервітут, розпорядження.

3.2. Сутність основних правочинів, пов'язаних із правом власності на нерухомість.

Сутність основних правочинів, пов'язаних із правом власності на нерухомість. Право володіння, право користування, право розпорядження.

3.3. Види обмежених речових прав на землю.

Сервітут. Емфітевзис. Суперфіцій.

Тема 4. Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення

4.1. Юридичні вимоги до правочинів щодо нерухомості.

Мета будь-якого правочину щодо нерухомості – придбання права власності або права користування відповідними об'єктами.

Дотримання умов, за яких правочин вважається дійсним: зміст правочину не повинен суперечити чинному законодавству; правоздатність

і дієздатність фізичних і юридичних осіб, які уклали правочин; відповідність волі волевиявленню учасників правочину; дотримання форми правочину. Письмова форма правочинів щодо нерухомості.

4.2. Види правочинів щодо нерухомості.

Основні види правочинів щодо об'єктів нерухомості: зміна власника: купівля-продаж, міна, дарування, рента. Зміна права користування і володіння: оренда, спільна діяльність, внесок у статутний фонд, іпотека, лізинг, безоплатне користування.

4.3. Особливості купівлі-продажу окремих об'єктів нерухомості.

Поняття обороту нерухомості. Основні операції з нерухомістю у процесі її обороту: купівля-продаж, дарування, обмін (міна), спадкування, передавання в оренду (найом).

4.4. Особливості договору оренди.

Договір оренди об'єктів нерухомості укладається в письмовій формі шляхом складання документа, підписаного сторонами. Реєстрація договору оренди об'єкта нерухомості означає для орендодавця обтяження його прав. Види оренди будинків і споруд (нежитлових приміщень). Короткострокова та довгострокова оренда. Права та обов'язки сторін за договором оренди.

Особливості оренди земельних ділянок. Істотні умови договору оренди землі.

Тема 5. Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення

5.1. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Державна реєстрація операцій (угод) з нерухомістю у загальному вигляді. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 року № 868. Реєстрація прав на нерухоме майно та угод з ним як організована система взаємопов'язаних і взаємодіючих елементів (частин), що забезпечують факт державного визнання та підтвердження певних прав на об'єкти нерухомості.

Адміністративний збір та інші платежі, які справляються за державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Органи державної реєстрації нерухомості.

5.2. Об'єкти нерухомості, що підлягають державній реєстрації.

Об'єкти, що підлягають державній реєстрації й обліку: **об'єкти нерухомості** (земельні ділянки, будівлі житлово-цивільного, комунального, господарського, промислового та іншого призначення, їх комплекси, приміщення, споруди або їх частини й інше майно, яке законом віднесено до нерухомого); **права всіх форм власності** (у тому числі державної, приватної, спільної); **інші речові права**; обтяження прав власності на нерухомість.

5.3. Юридичні ознаки об'єкта нерухомості.

Ідентифікаційне (кадастрове) позначення – закодований номер, який присвоюється кожному об'єкту нерухомості під час його державної реєстрації прав і який не може повторюватися на території України.

Процес обліку об'єктів нерухомості. Технічний та економічний опис, а також юридичне відокремлення (індивідуалізація) об'єкта нерухомості.

Реєстраційно-інвентаризаційна справа об'єкта нерухомості.

Змістовий модуль 2

Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості

Тема 6. Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості

6.1. Основні цілі оцінювання. Види вартості, визначені в процесі оцінювання.

Поняття та призначення оцінювання нерухомості. Ціна та вартість об'єкта нерухомості. Етапи процесу оцінювання та їх характеристика. Види оцінки: нормативна і експертна (незалежна); поточна, ретроспективна і перспективна.

6.2. Принципи оцінювання нерухомості. Різновиди вартості.

Принципи оцінювання нерухомості: принципи, засновані на представленнях користувача; принципи, пов'язані з землею, розміщеними на ній будинками та спорудами; принципи, пов'язані з ринковим середовищем; принцип найкращого та найбільш ефективного використання.

6.3. Вибір підходу та методу оцінювання в рамках кожного з підходів.

Основні підходи до оцінювання: витратний, порівняння продажів та дохідний. Узгодження результатів оцінки, отриманих за допомогою

різних методів. Зміст підсумкового звіту про визначення вартості. Загальна схема визначення вартості нерухомості за методом витрат.

Методи оцінювання відновної вартості будівель і споруд: порівняльної одиниці; поелементного розрахунку (розбиття на компоненти); індексний спосіб оцінювання. Методи визначення зносу будівель і споруд: метод строку економічного життя; метод розбиття на види зносу.

Оцінювання землі за залишковим принципом.

Сутність та послідовність застосування методу порівняння продажів до оцінювання нерухомості. Елементи порівняння та способи внесення коригуючих поправок.

Розрахунок вартості об'єкта нерухомості за допомогою методу валового рентного мультиплікатора.

Дохідний підхід до оцінювання вартості нерухомості. Метод капіталізації доходів. Способи визначення ставок капіталізації. Метод дисконтування. Метод пов'язаних інвестицій: позикового та власного капіталу; землі та будівлі (метод "залишку для землі").

Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості

7.1. Ринок нерухомості як складова частина інвестиційного проекту.

Ринок нерухомості як визначений набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, установлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування. Ринок нерухомості – це складна структура, мета якої – звести покупців і продавців. Сегментація ринку нерухомості: за функціональним використанням, за ціною, за якістю нерухомості, за інвестиційними мотиваціями, за типом прав власності.

7.2. Фінансове інвестування в нерухомість.

Учасники фінансування ринку нерухомості: комерційні банки; інвестори – юридичні особи (резиденти і нерезиденти); інвестори – фізичні особи; інші.

Механізм фінансування нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Способи фінансування нерухомості та місце серед них іпотечного кредитування. Застава як спосіб забезпечення зобов'язань. Предмет застави. Основні принципи застави. Види застави:

іпотека, заклад, застава товарів у обороті або у переробці, застава майнових прав, застава цінних паперів.

7.3. Оподаткування нерухомості як засіб регулювання діяльності на ринку.

Історія запровадження податків на нерухомість у світі. Причини, що зумовлюють необхідність оподаткування нерухомості. Основні групи податків у системі оподаткування нерухомості. Способи визначення величини податкової бази, розміри відсоткових ставок та поділ нерухомості на види у ході оподаткування нерухомої власності (майна).

Фіскальна роль податків на нерухомість у економіці України. Необхідність запровадження податку на нерухомість (нерухоме майно) в Україні. Функції податку на нерухомість.

Зарубіжний досвід оподаткування нерухомості.

Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці

8.1. Розвиток ринку іпотечного кредитування як складової ринку фінансових послуг.

Історична ретроспектива розвитку інституту іпотеки. Становлення і розвиток іпотечних відносин на базі створення економічних, правових та інституційних передумов. Система кредитних відносин, що виникає з приводу видачі, обслуговування, продажу та сек'юритизації іпотечних активів і оцінки заставленого майна як забезпечення зобов'язань за іпотечним кредитом. Діяльність комерційних банків на ринку іпотечного кредитування.

8.2. Законодавство про іпотеку. Основні принципи закону України "Про іпотеку".

Стан і перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. Проблеми створення і функціонування Державної іпотечної установи.

8.3. Учасники іпотечних відносин і види іпотеки.

Заставадавець та заставадержатель. *Іпотекодавець. Майновий поручитель. Іпотекодержатель. Боржник. Іпотекодержатель.* Поняття іпотеки. Класифікація та характеристики іпотечних кредитів. Основні типи іпотечних кредитів залежно від схем видачі, погашення та обслуговування. Реєстрація іпотек у державних реєстрах. Послідовність надання і погашення кредиту.

Основні інститути іпотечного ринку. Ризики у ході фінансування нерухомості та управління ними. Українська модель іпотеки.

8.4. Світовий досвід іпотечного кредитування.

Зарубіжний досвід функціонування первинних і вторинних ринків іпотечного житлового кредиту. Американська та німецька моделі іпотечного кредитування.

4. Структура навчальної дисципліни

Із самого початку вивчення навчальної дисципліни кожен студент має бути ознайомлений як з робочою програмою навчальної дисципліни і формами організації навчання, так і зі структурою, змістом та обсягом кожного з її навчальних модулів, а також з усіма видами контролю та методикою оцінювання сформованих професійних компетентностей.

Вивчення студентом навчальної дисципліни відбувається шляхом послідовного і ґрунтовного опрацювання навчальних модулів. Навчальний модуль – це окремий, відносно самостійний блок дисципліни, який логічно об'єднує кілька навчальних елементів дисципліни за змістом та взаємозв'язками. Тематичний план дисципліни складається з двох змістових модулів (табл. 4.1).

Таблиця 4.1

Структура залікового кредиту навчальної дисципліни

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин			
	лекції	семінарські, практичні	самостійна робота	усього
1	2	3	4	5
Змістовий модуль 1				
Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості				
<i>Тема 1.</i> Економіка і оцінювання нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук	2	2	10	14

Закінчення табл. 4.1

1	2	3	4	5
<i>Тема 2.</i> Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості	2	2	10	14
<i>Тема 3.</i> Право власності на нерухомість та основні правочини, пов'язані з його використанням	2	2	10	14
<i>Тема 4.</i> Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення	2	2	10	14
<i>Тема 5.</i> Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення	2	2	8	14
Разом за змістовим модулем 1	10	10	48	68
Змістовий модуль 2 Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості				
<i>Тема 6.</i> Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості	4	4	20	28
<i>Тема 7.</i> Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості	4	4	20	28
<i>Тема 8.</i> Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці	2	2	8	24
Разом за змістовим модулем 2	10	10	48	68
Підготовка до екзамену			10	10
Передекзаменаційні консультації			2	2
Екзамен			2	2
Усього годин за модулями	20	20	110	150

5. Теми та плани семінарських занять

Семінарське заняття – це форма навчального заняття, за якої викладач організовує дискусію навколо попередньо визначених тем, до яких студенти готують тези виступів. На кожному семінарському занятті викладач оцінює підготовлені студентами доповіді та презентації з окреслених питань (табл. 5.1), їх виступи, активність у дискусії, вміння формулювати і відстоювати свою позицію тощо. Підсумкові бали за кожне семінарське заняття виставляються у відповідний журнал. Отримані студентом бали за окремі семінарські заняття враховуються в процесі накопичення підсумкових балів з даної навчальної дисципліни.

Таблиця 5.1

Плани семінарських занять

Назва теми	Програмні питання	Кількість годин	Література
1	2	3	4
Змістовий модуль 1			
Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості			
<i>Тема 1. Економіка і оцінювання нерухомості, як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук</i>	<i>Тема семінарського заняття "Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю в Україні":</i> 1. Ринок нерухомості – складова частина фінансового ринку. 2. Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю. 3. Види понять нерухомого майна в українському законодавстві. 4. Родові та власні ознаки нерухомого майна	2	Основна: [2 – 8]. Додаткова: [12 – 15; 24; 29]
<i>Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості</i>	<i>Тема семінарського заняття "Ринок нерухомості, його сутність, функції, місце в системі ринків послуг"</i> 1. Основні функції ринку нерухомості. 2. Ринок нерухомості як саморегулююча система..	2	Основна: [1; 2; 9; 10]. Додаткова: [12; 17; 18 32; 33; 35]

1	2	3	4
	3. Характеристика секторів ринку нерухомості 4. Життєвий цикл окремого об'єкта нерухомості		
Змістовий модуль 2 Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості			
<i>Тема 6.</i> Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості	<i>Тема семінарського заняття "Вартісне оцінювання нерухомості":</i> 1. Етапи процесу оцінювання нерухомості та їх характеристика. 2. Основні підходи до оцінювання: витратний, порівняння продажів та дохідний. 3. Узгодження результатів оцінювання, отриманих за допомогою різних методів	2	Основна: [4 – 6]. Додаткова: [11 – 15; 22; 26; 32 – 35]
<i>Тема 7.</i> Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості	<i>Тема семінарського заняття "Досвід країн світу з регулювання процесу оцінювання нерухомості":</i> 1. Класифікація об'єктів нерухомості на закордонних ринках. 2. Аналіз факторів, що визначають привабливість закордонної житлової нерухомості. 3. Законодавче регулювання умов придбання і розподілу житла за кордоном. 4. Особливості оподаткування нерухомості за кордоном	2	Основна: [2; 4 – 7]. Додаткова: [12 – 15; 22; 25; 28]
Усього годин		8	

6. Теми практичних занять

Практичне заняття – це форма навчального заняття, за якої викладач організовує детальний розгляд окремих теоретичних положень навчальної дисципліни і формує вміння та навички їх практичного застосування шляхом індивідуального виконання студентом сформульованих

завдань. Проведення таких занять ґрунтується на попередньо підготовленому методичному матеріалі – тестах для виявлення ступеня оволодіння необхідними теоретичними положеннями, наборі завдань різного рівня складності для розв'язування їх на занятті. Воно включає проведення попереднього контролю знань, вмінь і навичок студентів, постановку загальної проблеми викладачем та її обговорення за участю студентів, виконання завдань із їх обговоренням, виконання контрольних завдань, їх перевірку й оцінювання (табл. 6.1).

Таблиця 6.1

Перелік тем практичних занять

Назва змістового модуля	Теми практичних занять (за модулями)	Кількість годин	Література
1	2	3	4
<i>Змістовий модуль 1.</i> Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості	<i>Завдання 1.</i> Розроблення схеми класифікації об'єктів нерухомості за різними ознаками: за характером використання; за цілями володіння; за ступенем спеціалізації; за ступенем готовності до експлуатації; за відтворюваністю в натуральній формі	2	Основна: [1; 2; 6; 10]. Додаткова: [14; 18; 33; 34; 36; 37]
	<i>Завдання 2.</i> Скласти перелік усіх законодавчих актів, що діють в Україні стосовно нерухомості	2	Основна: [1; 2; 4]. Додаткова: [14; 24; 25; 29; 31]
	<i>Завдання 3.</i> Ранжування процентних коригувань. <i>Завдання 4.</i> Обґрунтування переліку документів, необхідних для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно	2	Основна: [1; 2; 10]. Додаткова: [14; 19; 29; 34; 36; 37]

1	2	3	4
<i>Змістовий модуль 2.</i> Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості	<i>Завдання 5.</i> Особливості обліку об'єктів нерухомості на балансі підприємства	2	Основна: [1; 2; 4]. Додаткова: [12; 13; 33; 34]
	<i>Завдання 6.</i> Оцінювання вартості об'єктів нерухомості за допомогою дохідного, витратного та порівняльного підходів	2	Основна: [1; 2; 6; 10]. Додаткова: [12 – 16; 36]
	<i>Завдання 7.</i> Визначення суми податку на нерухомість для юридичних та фізичних осіб. <i>Завдання 8.</i> Розроблення проекту іпотечного договору та особливості його застосування	2	Основна: [1; 9; 10]. Додаткова: [12; 18; 33; 34; 36; 37]
Разом годин за змістовими модулями		12	

6.1. Приклади типових практичних завдань за темами

Змістовий модуль 1 **Економічні та правові особливості** **функціонування ринку нерухомості**

Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості

Завдання 1

Розробити схему класифікації об'єктів нерухомості за різними ознаками: за характером використання; за цілями володіння; за ступенем спеціалізації; за ступенем готовності до експлуатації; за відтворюваністю в натуральній формі.

Завдання 2

Яке з перелічених процентних коригувань повинно бути проведене першим:

1. а) розмір, м²;
б) час продажу;
в) місцезнаходження;
г) якість будівництва;
2. а) умови фінансування;
б) зонування;
в) фізичні характеристики;
г) час продажу;
3. а) місцезнаходження;
б) умови продажу;
в) передані права на нерухомість;
г) час продажу;
4. а) зонування;
б) місцезнаходження;
в) фізичні характеристики;
г) характеристики доходу?

Змістовий модуль 2

Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості

Тема 6. Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості

Оцінювання вартості об'єктів нерухомості за допомогою дохідного підходу

Завдання 1

Юридична особа бажає придбати об'єкт нерухомості. У зв'язку з нестачею власних коштів залучається кредит у розмірі 250 000 грн. Норма відсотка по кредиту становить 18 %, термін його амортизації – 10 років. Коефіцієнт капіталізації власного капіталу 9 %. Чистий операційний дохід власного і позикового капіталу 100 000 грн. Визначте вартість об'єкта.

Завдання 2

Поточна вартість будівлі складає 500 000 грн. Коефіцієнт капіталізації для будівлі дорівнює 15 %, для земельної ділянки – 8 %. Чистий

операційний дохід від використання об'єкта дорівнює 100 000 грн на рік. Визначте поточну вартість об'єкта.

Завдання 3

Мінімальний прийнятний коефіцієнт капіталізації становить 13 %, а передбачуване будівництво офісної будівлі обійдеться в \$500 000, причому очікуваний чистий операційний дохід від нього складе \$30 000 на рік. Наскільки цей проект здійснений?

Завдання 4

Пан Кравченко щойно купив АЗС, заплативши за неї \$18 000. Він припускає, що можна здати АЗС в оренду на 10 років за \$2 000 на рік. Орендний платіж повинен вноситися в кінці кожного року. Він також вважає, що зможе в кінці 10-го року продати АЗС за \$40 000. Яку ціну заплатив би пан Іванов за АЗС, щоб отримати віддачу в 15 %

Завдання 5

Інвестор прагне отримати 20 %-ву віддачу на свої інвестиції. Для фінансування операції є можливість отримати кредит, що складає 80 % вартості об'єкта нерухомості, під 12 % річних на 5 років. Визначте коефіцієнт капіталізації і вартість об'єкта нерухомості за умови, що чистий операційний дохід від нього становить \$50 000.

Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості

Визначення суми податку на нерухомість

Завдання 1

Індивідуальний приватний житловий будинок оцінною вартістю 32,4 тис. грн має загальну площу 94 м². У будинку проживає сім'я із 2 осіб не пенсійного віку.

База оподаткування для даного конкретного випадку зменшується на суму, виходячи із 40 м² на сім'ю. Будівля оподатковується за ставкою 2 % від її оцінної вартості. Необхідно визначити суму податку на нерухомість.

Завдання 2

Приватизована квартира у багатоповерховому будинку оцінною вартістю 18 960 грн має загальну площу 76 м². У квартирі проживає сім'я з трьох осіб не пенсійного віку.

База оподаткування квартири, що використовується у якості основного місця проживання, зменшується на суму, розраховану, виходячи із 21 м² загальної площі на кожного члена сім'ї плюс 10 м² на сім'ю. Будівля оподатковується за ставкою 1,5 % від її оцінної вартості.

7. Самостійна робота

Самостійна робота студента (СРС) – це форма організації навчального процесу, за якої заплановані завдання виконуються студентом самостійно під методичним керівництвом викладача.

Мета СРС – засвоєння в повному обсязі навчальної програми та формування у студентів загальних і професійних компетентностей, які відіграють суттєву роль у становленні майбутнього фахівця вищого рівня кваліфікації.

Навчальний час, відведений для самостійної роботи студентів денної форми навчання, визначається навчальним планом і становить 73 % (110 годин) від загального обсягу навчального часу на вивчення дисципліни (150 годин). У ході самостійної роботи студент має перетворитися на активного учасника навчального процесу, навчитися свідомо ставитися до оволодіння теоретичними і практичними знаннями, вільно орієнтуватися в інформаційному просторі, нести індивідуальну відповідальність за якість власної професійної підготовки. СРС включає: опрацювання лекційного матеріалу; опрацювання та вивчення рекомендованої літератури, основних термінів та понять за темами дисципліни; підготовку до практичних, семінарських занять, підготовку до виступу на семінарських заняттях; поглиблене опрацювання окремих лекційних тем або питань; написання есе за заданою проблематикою; пошук (підбір) та огляд літературних джерел за заданою проблематикою дисципліни; аналітичний розгляд наукових публікацій; контрольну перевірку студентами особистих знань за запитаннями для самодіагностики; підготовку до контрольних робіт та інших форм поточного контролю; підготовку до модульного контролю (колоквіуму); систематизацію вивченого матеріалу з метою підготовки до семестрового екзамену.

Необхідним елементом успішного засвоєння матеріалу навчальної дисципліни є самостійна робота студентів із вітчизняною та закордонною спеціальною економічною літературою, нормативними актами з питань державного регулювання економіки, статистичними матеріалами. Основні види самостійної роботи, які запропоновані студентам для засвоєння теоретичних знань з навчальної дисципліни, наведені в табл. 7.1.

Таблиця 7.1

Завдання для самостійної роботи студентів та форми її контролю

Назва теми	Зміст самостійної роботи студентів	Кількість годин	Форми контролю СРС	Література
1	2	3	4	5
Змістовий модуль 1				
Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості				
<i>Тема 1.</i> Економіка і оцінювання нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до <i>семінарського заняття</i> , огляд теоретичного матеріалу з теми "Місце економіки й оцінювання нерухомості серед інших наук"	10	Презентація результатів	Основна: [1; 2; 9; 10]. Додаткова: [14 – 18; 32 – 34].
<i>Тема 2.</i> Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до практичного заняття. Підготовка до контрольної роботи за темами 1 і 2. Виконання <i>індивідуального завдання</i> "Суб'єкти ринку нерухомості"	10	Захист індивідуального завдання	Основна: [1; 2; 4; 6; 10]. Додаткова: [14 – 18; 20; 21; 32 – 34; 36]
<i>Тема 3.</i> Право власності на нерухомість та основні правові чини, пов'язані з його використанням	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до <i>семінарського заняття</i> . Виконання <i>індивідуального завдання</i> "Види обмежених речових прав на землю. Сервітут. Емфітевзис. Суперфіцій"	10	Письмова контрольна робота за темами 1 і 2. Захист індивідуального завдання	Основна: [1; 2; 4 – 6]. Додаткова: [11 – 15; 18; 21; 23; 25; 29; 30; 33; 34; 36]

1	2	3	4	5
<i>Тема 4.</i> Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою; виконання індивідуального завдання "Види правочинів щодо нерухомості"	10	Захист індивідуального завдання (есе)	Основна: [4 – 8]. Додаткова: [12 – 14; 17; 24; 26; 34]
<i>Тема 5.</i> Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення	Вивчення лекційного матеріалу. Підготовка до контрольної роботи за темами 3 і 4. Виконання <i>індивідуального завдання</i> "Скласти перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав власності на незавершене виробництво"	8	Письмова контрольна робота за темами 3 і 4. Захист індивідуального завдання	Основна: [1; 2; 4; 6; 9; 10]. Додаткова: [11 – 14; 22; 26; 28; 33]
Усього за змістовим модулем 1		48		
Змістовий модуль 2 Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості				
<i>Тема 6.</i> Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою; підготовка до практичного заняття, підготовка до контрольної роботи за темами 1 – 5	20	Презентація результатів	Основна: [4 – 6]. Додаткова: [11 – 13; 32 – 35]
<i>Тема 7.</i> Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до практичного заняття, підготовка до <i>коловіуму</i> . Виконання <i>індивідуального завдання</i> "Особливості оподаткування нерухомості різних регіонів України"	20	Письмова контрольна робота за темами 1 – 5. Захист індивідуального завдання	Основна: [1; 2; 4; 6; 10]. Додаткова: [12 – 16; 24; 25; 33; 34; 36; 37]

1	2	3	4	5
Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Підготовка до <i>семінарського заняття</i> з теми "Досвід країн світу із регулювання процесу оцінювання нерухомості". Виконання <i>індивідуального завдання</i> "Законодавство про іпотеку. Основні принципи закону України "Про іпотеку"	8	Захист індивідуального завдання. Експрес-тестування	Основна: [1 – 2; 4 – 7]. Додаткова: [11 – 16; 19; 21; 23; 25; 26; 28; 29; 32 – 34; 36; 37]
Усього за змістовим модулем 2		48		
<i>Підготовка до екзамену</i>		10		Основна: [1 – 10]. Додаткова: [11 – 19; 25; 32 – 34; 36; 37]
<i>Екзамен</i>		2		
Усього за модулем		108		

7.2. Контрольні запитання для самодіагностики

Тема 1. Економіка і оцінювання нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук

1. Наведіть визначення законодавством України поняття нерухомого майна.

2. Як визначає поняття "нерухомість" Закон України "Про оцінку майна, майнових прав, та професійну оцінну діяльність в Україні"?

3. Визначте різницю між поняттями "нерухомість" та "нерухоме майно".

4. Розкрийте поняття "нерухомість" з позицій географічної, економічної, юридичної та соціальної концепцій.

5. Наведіть основні ознаки нерухомості, відмінності юридичного та економічного тлумачення нерухомості.

Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості

1. Розкрийте поняття "ринок нерухомості".
2. Які типи ринків нерухомості існують сьогодні в Україні?
3. Механізм функціонування ринку житлової нерухомості.
4. Які основні функції ринку нерухомості?
5. Розкрийте поняття "інвестиційна функція ринку нерухомості".
6. Назвіть причини, що зумовлюють необхідність державного регулювання ринку нерухомості.
7. Форми державного регулювання ринку нерухомості.
8. Перелічіть основні елементи державного регулювання ринку нерухомості в Україні.
9. Що таке пряме адміністративне управління?
10. Які існують економічні методи управління ринком нерухомості?
11. Класифікація об'єктів нерухомості.

Тема 3. Право власності на нерухомість та основні правочини, пов'язані з його використанням

1. Які нормативно-правові документи регулюють професійну оцінну діяльність в Україні?
2. Які права містить право власності на нерухоме майно?
3. Із якого моменту виникає право власності на об'єкт нерухомості за договором купівлі-продажу?
4. Які форми власності існують в Україні?
5. Назвіть об'єкти, що належать до комерційного ринку нерухомості.
6. Скільки видів земельних сервітутів закріплено в Земельному кодексі?
7. Договір про встановлення емфітевзису може бути укладений на визначений?
8. Земельна ділянка, передана у суперфіцій, має бути використана лише для забудови?

Тема 4. Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх довірне оформлення

1. Назвіть юридичні вимоги до правочинів щодо нерухомості.
2. Правочини щодо нерухомості укладаються тільки в письмовій формі?

3. Охарактеризуйте основні види правочинів щодо об'єктів нерухомості.

4. Перелічіть принципи обґрунтування господарських рішень.

5. У чому полягає різниця оренди нерухомості від інших правочинів?

6. Розкрийте особливості купівлі-продажу окремих об'єктів нерухомості.

7. Які зобов'язання виконує орендодавець за договором оренди земельної ділянки?

Тема 5. Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення

1. Якими нормативно-правовими документами регламентується процедура державної реєстрації нерухомості?

2. Назвіть особливості державної реєстрації об'єктів нерухомості, що належать державі.

3. Які основні етапи переходу та реєстрації права власності на нерухомість в Україні?

4. Перелічіть юридичні ознаки об'єкта нерухомості.

5. Які основні функції виконує Єдиний державний реєстр прав на нерухомість?

6. Наведіть систему органів державної реєстрації нерухомості.

7. Дайте перелік правовстановлюючих документів, на підставі яких проводиться реєстрація прав власності на об'єкти нерухомого майна.

Тема 6. Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості

1. Види вартості нерухомості.

2. Які види вартості належать до мінової вартості?

3. Для якого виду вартості нерухомості основні етапи процесу оцінювання необов'язкові?

4. У чому різниця між ліквідаційною вартістю нерухомості та вартістю ліквідації?

5. Витратний підхід до оцінювання вартості нерухомості. Основні етапи витратного підходу до оцінювання нерухомості.

6. Яким видам зносу підлягає нерухомість?
7. У чому різниця між хронологічним та ефективним віком нерухомості, за яких умов вони співпадають?
8. Назвіть різницю між вартістю заміщення та вартістю відтворення.
9. Які основні методи розрахунку фізичного зносу нерухомості?
10. Порівняльний (ринковий) підхід до оцінювання вартості нерухомості. Основні етапи порівняльного підходу.
11. Які типи коригувань існують?
12. Розкрийте сутність методу парних продажів.
13. Дохідний підхід до оцінювання вартості нерухомості. Основні етапи дохідного підходу.
14. Що таке ставка капіталізації?
15. У чому полягає сутність методу дисконтування грошових потоків?

Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості

1. Розкрийте особливості дії закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном у процесі будівництва житла та операцій із нерухомістю".
2. Назвіть учасників фінансування ринку нерухомості.
3. Розкрийте основне призначення форм фінансово-кредитного механізму.
4. Чому інвестувати в нерухомість вигідно?
5. Об'єкти управління майном у системі фінансово-кредитних механізмів.
6. Охарактеризуйте особливості оподаткування нерухомості, що належить юридичним особам.
7. Охарактеризуйте особливості оподаткування нерухомості, що належить фізичним особам.

Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці

1. Способи фінансування нерухомості та місце серед них іпотечного кредитування.

2. Дайте визначення понять "застава" та "іпотека".
3. Назвіть основних учасників ринку іпотечного кредитування.
4. Розкрийте зміст основних схем іпотечного кредитування.
5. Чи повинна проводитись державна реєстрація іпотеки?
6. Предмет іпотеки залишається у заставодавця в його володінні та користуванні?
7. Розвиток іпотечного кредитування в Україні.

8. Індивідуально-консультативна робота

Індивідуально-консультативна робота здійснюється за графіком індивідуально-консультативної роботи у формі індивідуальних занять, консультацій, перевірки виконання індивідуальних завдань, перевірки та захисту завдань, що винесені на поточний контроль тощо.

Формами організації індивідуально-консультативної роботи є:

- а) за засвоєнням теоретичного матеріалу:
консультації: індивідуальні (запитання – відповідь), групові (розгляд типових прикладів – ситуацій);
- б) за засвоєнням практичного матеріалу:
консультації індивідуальні та групові;
- в) для комплексної оцінки засвоєння програмного матеріалу:
індивідуальне здавання виконаних робіт.

9. Методи навчання

У процесі викладання навчальної дисципліни для активізації навчально-пізнавальної діяльності студентів передбачене застосування як активних, так і інтерактивних навчальних технологій, серед яких: лекції проблемного характеру, міні-лекції, робота в малих групах, семінари-дискусії, мозкові атаки, кейс-метод, презентації, ознайомлювальні (початкові) ігри, метод сценаріїв, банки візуального супроводу (табл. 9.1 ; 9.2).

**Розподіл форм та методів активізації процесу навчання
за темами навчальної дисципліни**

Тема	Практичне застосування навчальних технологій
1	2
Змістовий модуль 1	
Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості	
<i>Тема 1.</i> Економіка і оцінювання нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук	Лекція проблемного характеру з питання "Роль економіки нерухомості в ефективному функціонуванні економіки держави", робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
<i>Тема 2.</i> Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості	Міні-лекція з питання "Ринок нерухомості – складова частина фінансового ринку", банки візуального супроводу
<i>Тема 3 .</i> Право власності на нерухомість та основні правочини, пов'язані з його використанням	Лекція проблемного характеру з питання "Види обмежених речових прав на землю", робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
<i>Тема 4.</i> Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення	Міні-лекція з питання "Особливості договору оренди", робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
<i>Тема 5.</i> Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення	Лекція проблемного характеру з питання "Процедура державної реєстрації нерухомості" робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
Змістовий модуль 2	
Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості	
<i>Тема 6.</i> Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості	Лекція проблемного характеру з питання "Основні фактори, що визначають розвиток оцінювання нерухомості в Україні", робота в малих групах, презентація результатів, банки візуального супроводу
<i>Тема 7.</i> Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості	Міні-лекція з питання "Джерела фінансування нерухомості", банки візуального супроводу

1	2
Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці	Міні-лекція з питання "Види іпотечного кредитування. Моделі іпотек", банки візуального супроводу

Основні відмінності активних та інтерактивних методів навчання від традиційних визначаються не тільки методикою і технікою викладання, але й високою ефективністю навчального процесу, який виявляється у: високій мотивації студентів; закріпленні теоретичних знань на практиці; підвищенні самосвідомості студентів; формуванні здатності приймати самостійні рішення; формуванні здатності до ухвалення колективних рішень; формуванні здатності до соціальної інтеграції; набуття навичок вирішення конфліктів; розвитку здатності до знаходження компромісів.

Лекції проблемного характеру – один із найважливіших елементів проблемного навчання студентів. Вони передбачають поряд із розглядом основного лекційного матеріалу встановлення та розгляд кола проблемних питань дискусійного характеру, які недостатньо розроблені в науці та мають актуальне значення для теорії та практики. Лекції проблемного характеру відрізняються поглибленою аргументацією матеріалу, що викладається. Вони сприяють формуванню у студентів самостійного творчого мислення, прищеплюють їм пізнавальні навички. Студенти стають учасниками наукового пошуку та вирішення проблемних ситуацій.

Міні-лекції передбачають викладення навчального матеріалу за короткий проміжок часу та характеризуються значною ємністю, складністю логічних побудов, образів, доказів та узагальнень. Вони проводяться, як правило, як частина заняття-дослідження. Міні-лекції відрізняються від повноформатних лекцій значно меншою тривалістю. Зазвичай міні-лекції тривають не більше 10 – 15 хвилин і використовуються для того, щоб стисло донести нову інформацію до всіх студентів. Міні-лекції часто застосовуються як частини цілісної теми, яку бажано викладати повноформатною лекцією, щоб не втомлювати аудиторію. Тоді інформація надається по черзі кількома окремими сегментами, між якими застосовуються інші форми та методи навчання.

Семінари-дискусії передбачають обмін думками і поглядами учасників з приводу даної теми, а також розвивають мислення, допомагають

формувати погляди та переконання, виробляють вміння формулювати думки та висловлювати їх.

Робота в малих групах дає змогу структурувати практично-семінарські заняття за формою і змістом, створює можливості для участі кожного студента в роботі за темою заняття, забезпечує формування особистісних якостей та досвіду соціального спілкування.

Мозкові атаки – метод вирішення невідкладних завдань, сутність якого полягає в тому, щоб висловити якомога більшу кількість ідей за дуже обмежений проміжок часу, обговорити і здійснити їх селекцію.

Презентації – виступи перед аудиторією, що використовуються для подання певних досягнень, результатів роботи групи звіту про виконання індивідуальних завдань, проектних робіт. Презентації можуть бути як індивідуальними, наприклад виступ одного студента, так і колективними, тобто виступи двох та більше студентів.

Метод сценаріїв полягає в розробленні ймовірних моделей поведінки та розвитку конкретних явищ у перспективі.

Банки візуального супроводу сприяють активізації процесу навчання за темами навчальної дисципліни за допомогою наочності.

Таблиця 9.2

Використання методик активізації процесу навчання

Тема навчальної дисципліни	Практичне застосування методик	Методики активізації процесу навчання
1	2	3
Змістовий модуль 1		
Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості		
<i>Тема 1.</i> Економіка і оцінювання нерухомості, як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук	<i>Семінарське заняття</i> "Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю в Україні"	Семінари-дискусії, презентації
<i>Тема 2.</i> Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості	<i>Завдання 1.</i> Розроблення схеми класифікації об'єктів нерухомості за різними ознаками. <i>Завдання 3.</i> Ранжування процентних коригувань	Робота в малих групах, мозкові атаки

1	2	3
Тема 3. Право власності на нерухомість та основні правочини, пов'язані з його використанням	Завдання 4. Обґрунтування переліку документів необхідних для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно	Робота в малих групах, мозкові атаки
Змістовий модуль 2 Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості		
Тема 6. Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості	Завдання 6. Оцінювання вартості об'єктів нерухомості за допомогою дохідного, витратного та порівняльного підходів	Робота в малих групах, презентації
Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості	Завдання 8. Визначення суми податку на нерухомість для юридичних та фізичних осіб	Робота в малих групах, презентації

10. Методи контролю

Система оцінювання сформованих компетентностей (див. табл. 2.1) у студентів враховує види занять, які згідно з програмою навчальної дисципліни передбачають лекційні, семінарські, практичні заняття, а також виконання самостійної роботи. Оцінювання сформованих компетентностей у студентів здійснюється за накопичувальною 100-бальною системою. Відповідно до Тимчасового положення "Про порядок оцінювання результатів навчання студентів за накопичувальною бально-рейтинговою системою" ХНЕУ ім. С. Кузнеця, контрольні заходи включають:

поточний контроль, що здійснюється протягом семестру під час проведення лекційних, практичних, семінарських занять і оцінюється сумою набраних балів (максимальна сума – 60 балів; мінімальна сума, що дозволяє студенту скласти іспит, – 35 балів);

модульний контроль, що проводиться з урахуванням поточного контролю за відповідний змістовий модуль і має на меті *інтегровану* оцінку результатів навчання студента після вивчення матеріалу з логічно завершеної частини дисципліни – змістового модуля;

підсумковий/семестровий контроль, що проводиться у формі семестрового екзамену, відповідно до графіка навчального процесу.

Поточний контроль з даної навчальної дисципліни проводиться в таких формах:

активна робота на лекційних заняттях;

активна участь у виконанні практичних завдань;

активна участь у дискусії та презентації матеріалу на семінарських заняттях;

перевірка есе за заданою тематикою;

проведення поточного тестування;

проведення письмової контрольної роботи;

експрес-опитування;

Модульний контроль з даної навчальної дисципліни проводиться у формі колоквіуму. **Колоквіум** – це форма перевірки й оцінювання знань студентів у системі освіти у вищих навчальних закладах. Проводиться як проміжний міні-екзамен з ініціативи викладача.

Підсумковий/семестровий контроль проводиться у формі семестрового екзамену. **Семестрові екзамени** – форма оцінювання підсумкового засвоєння студентами теоретичного та практичного матеріалу з окремої навчальної дисципліни, що проводиться як контрольний захід.

Порядок проведення поточного оцінювання знань студентів.

Оцінювання знань студента під час семінарських і практичних занять та виконання індивідуальних завдань проводиться за такими критеріями:

розуміння, ступінь засвоєння теорії та методології проблем, що розглядаються;

ступінь засвоєння фактичного матеріалу навчальної дисципліни;

ознайомлення з рекомендованою літературою, а також із сучасною літературою з питань, що розглядаються;

вміння поєднувати теорію з практикою під час розгляду виробничих ситуацій, розв'язання задач, проведення розрахунків у процесі виконання індивідуальних завдань та завдань, винесених на розгляд в аудиторії;

логіка, структура, стиль викладу матеріалу в письмових роботах і під час виступів в аудиторії, вміння обґрунтовувати свою позицію, здійснювати узагальнення інформації та робити висновки;

арифметична правильність виконання індивідуального та комплексного розрахункового завдання.

Максимально можливий бал за конкретним завданням ставиться за умови відповідності індивідуального завдання студента або його усної

відповіді всім зазначеним критеріям. Відсутність тієї або іншої складової знижує кількість балів. У ході оцінювання індивідуальних завдань увага також приділяється якості, самостійності та своєчасності здачі виконаних завдань викладачу, згідно з графіком навчального процесу. Якщо якась із вимог не буде виконана, то бали будуть знижені.

Поточний тестовий контроль проводиться 2 рази за семестр. Тест включає запитання одиничного і множинного вибору щодо перевірки знань основних категорій навчальної дисципліни.

Письмова контрольна робота проводиться 2 рази за семестр та включає практичні завдання різного рівня складності відповідно до тем змістового модуля.

Критерії оцінювання позааудиторної самостійної роботи студентів. Загальними критеріями, за якими здійснюється оцінювання позааудиторної самостійної роботи студентів, є: глибина і міцність знань, рівень мислення, вміння систематизувати знання за окремими темами, вміння робити обґрунтовані висновки, володіння категорійним апаратом, навички і прийоми виконання практичних завдань, вміння знаходити необхідну інформацію, здійснювати її систематизацію та обробку, самореалізація на практичних та семінарських заняттях.

Критеріями оцінювання есе є:

здатність проводити критичне та незалежне оцінювання певних проблемних питань;

вміння пояснювати альтернативні погляди та наявність власної точки зору, позиції на певне проблемне питання;

застосування аналітичних підходів;

якість і чіткість викладення міркувань;

логіка, структуризація та обґрунтованість висновків щодо конкретної проблеми;

самостійність виконання роботи;

грамотність подачі матеріалу;

використання методів порівняння, узагальнення понять та явищ;

оформлення роботи.

Порядок підсумкового контролю з навчальної дисципліни. Підсумковий контроль знань та компетентностей студентів з навчальної дисципліни здійснюється на підставі проведення семестрового екзамену. Екзаменаційний білет охоплює програму дисципліни і передбачає визначення рівня знань та ступеня опанування студентами компетентностей (див. табл. 2.1).

Завданням екзамену є перевірка розуміння студентом програмного матеріалу в цілому, логіки та взаємозв'язків між окремими розділами, здатності творчого використання накопичених знань, вміння формулювати своє ставлення до певної проблеми навчальної дисципліни тощо. В умовах реалізації компетентнісного підходу екзамен оцінює рівень засвоєння студентом компетентностей, що передбачені кваліфікаційними вимогами. Кожен екзаменаційний білет складається із 5 практичних ситуацій, які передбачають вирішення типових професійних завдань фахівця на робочому місці та дозволяють діагностувати рівень теоретичної підготовки студента і рівень його компетентності з навчальної дисципліни.

Екзаменаційний білет включає два стереотипних, два діагностичних та одне евристичне завдання, які оцінюються відповідно до Тимчасового положення "Про порядок оцінювання результатів навчання студентів за накопичувальною бально-рейтинговою системою" ХНЕУ ім. С. Кузнеця.

Студент, який із поважних причин, підтверджених документально, не мав можливості брати участь у формах поточного контролю, тобто не склав змістовий модуль, має право на його відпрацювання у двотижневий термін після повернення до навчання за розпорядженням декана факультету відповідно до встановленого терміну.

Студент **не може бути допущений** до складання екзамену, якщо кількість балів, одержаних за результатами перевірки успішності під час поточного та модульного контролю відповідно до змістового модуля впродовж семестру, в сумі не досягла 35 балів. Після екзаменаційної сесії декан факультету видає розпорядження про ліквідацію академічної заборгованості. У встановлений термін студент добирає залікові бали.

Студента слід **вважати атестованим**, якщо сума балів, одержаних за результатами підсумкової/семестрової перевірки успішності, дорівнює або перевищує 60. Мінімально можлива кількість балів за поточний і модульний контроль упродовж семестру – 35 та мінімально можлива кількість балів, набраних на екзамені, – 25.

Результат семестрового екзамену оцінюється в балах (максимальна кількість – 40 балів, мінімальна кількість, що зараховується, – 25 балів) і проставляється у відповідній графі екзаменаційної *"Відомості обліку успішності"*.

Підсумкова оцінка з навчальної дисципліни розраховується з урахуванням балів, отриманих під час екзамену, та балів, отриманих під час поточного контролю за накопичувальною системою. Сумарний результат

у балах за семестр складає: "60 і більше балів – зараховано", "59 і менше балів – не зараховано" та заноситься у залікову "Відомість обліку успішності" навчальної дисципліни. У випадку отримання менше 60 балів студент обов'язково здає залік після закінчення екзаменаційної сесії у встановлений деканом факультету термін, але не пізніше двох тижнів після початку семестру. У випадку повторного отримання менше 60 балів декан факультету призначає комісію у складі трьох викладачів на чолі із завідувачем кафедри та визначає термін перескладання заліку, після чого приймається рішення відповідно до чинного законодавства: "зараховано" – студент продовжує навчання за графіком навчального процесу, а якщо "не зараховано", тоді декан факультету пропонує студенту повторне вивчення навчальної дисципліни протягом наступного навчального періоду самостійно.

Зразок екзаменаційного білета

Форма № Н-5.05

Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця
Освітній ступінь "магістр"
спеціальності **8.03050901** "Облік і аудит" денної форми навчання
Семестр I
Навчальна дисципліна "Економіка і оцінка нерухомості"

ЕКЗАМЕНАЦІЙНИЙ БІЛЕТ 1

Завдання 1 (стереотипне). Молода родина хоче придбати однокімнатну квартиру в житловому комплексі "Олімп" вартістю 300 000,00 грн.

Розрахувати, в якому з двох банків вигідніше взяти кредит (визначити вартість квартири на момент погашення кредиту).

Умови кредитування

	Банк "Північний"	Банк "Південний"
Первісний внесок, %	30	25
Процентна ставка по кредиту, у рік	13	14,5
Термін кредитування, років	3	5
Погашення кредиту	щорічно	щорічно

Завдання 2 (стереотипне). Розрахувати валову вартість заміщення дитячого садка:

1. На основі одиничної вартості.
2. На основі вартості одиниці обсягу будівлі.
3. На основі вартості затрат праці та матеріалів.

Вихідні дані: кількість місць – 500; вартість одного місця – 4 680 грн; висота будівлі – 10 м; ширина будівлі – 15 м; довжина будівлі – 17 м; вартість 1 м^3 – 1 200 грн; вартість фундаменту – 19 000 грн; вартість плоскої покрівлі – 28 500 грн; вартість покрівлі складної форми – 45 200 грн; затрати праці – 552 500 грн; вартість матеріалів – 1 947 500 грн.

Завдання 3 (діагностичне). Вибрати найбільш ефективний варіант використання земельної ділянки за такими даними:

Вартість ділянки – 30 тис. грн, у ході цього коефіцієнт капіталізації повинен становити не менше 10 %.

Існує 3 варіанти забудови цієї ділянки:

житловий одноквартирний будинок. Чистий валовий дохід становитиме 20 тис. грн;

житловий 10-поверховий дім. Чистий валовий дохід – 50 тис. грн;

житловий 100-поверховий дім. Чистий валовий дохід – 100 тис. грн.

Завдання 4 (діагностичне). Визначити орендну плату за користування нерухомістю.

Визначити розмір річної орендної плати за користування державним майном на підставі таких даних :

балансовий прибуток за календарний рік, що передував моменту розрахунку орендної плати – 285,4 тис. грн; ставка податку на прибуток – 20 %;

коефіцієнт, що враховує частину прибутку, яка спрямовується на орендну плату – 0,25; залишкова вартість майна, переданого в оренду – 3 189,4 тис. грн;

залишкова вартість майна цілісного майнового комплексу за рік, що передував моменту розрахунку орендної плати – 2 863,7 тис. грн.

Завдання 5 (евристичне). Побудувати схему-алгоритм стадій процесу оцінювання нерухомості, яка належить юридичній особі, з метою продажу.

Затверджено на засіданні

кафедри економіки і оцінки майна підприємства ХНЕУ ім. С. Кузнеця.

Протокол № ___ від " ___ " _____ 20 ___ р.

Зав. кафедри _____ Екзаменатор _____
(підпис) (підпис)

Підсумкові бали за екзамен складаються із суми балів за виконання всіх завдань, що округлені до цілого числа за правилами математики.

Алгоритм вирішення кожного завдання включає окремі етапи, які відрізняються за складністю, трудомісткістю та значенням для виконання завдання. Тому окремі завдання та етапи їх виконання оцінюються відокремлено один від одного таким чином:

Завдання 1 (6 балів):

1,5 бала – за правильне подання та використання методичного апарату;

1,5 бала – за арифметичну правильність розрахунку;

1,5 бала – за наявність і ґрунтовність висновку;

1 бал – за наявність пояснень щодо алгоритму розрахунку показників;

0,5 бала – за охайність подання результатів.

Завдання 2 (6 балів):

1,5 бала – за правильне подання та використання методичного апарату, зокрема формули розрахунку валової вартості заміщення;

1 бал – за арифметичну правильність розрахунку ;

1,5 бала – за наявність і ґрунтовність висновку;

1 бал – за наявність пояснень щодо алгоритму розрахунку показників;

0,5 бала – за охайність подання результатів.

Завдання 3 (9 балів):

1,5 бала – за логіку розрахунків;

2,5 бала – за правильне подання та використання методичного апарату, зокрема вибір найбільш ефективного варіанта використання земельної ділянки;

1,5 бала – за арифметичну правильність розрахунків;

1,5 бала – за наявність пояснень до алгоритму розрахунку показників;

0,5 бала – за охайність подання результатів;

1,5 бала – за наявність і ґрунтовність висновку.

Завдання 4 (9 балів):

1,5 бала – за логіку розрахунків;

2,5 бала – за правильне подання та використання методичного апарату, зокрема визначення розміру річної орендної плати за користування державним майном;

2,5 бала – за арифметичну правильність розрахунку;

1,5 бала – за наявність пояснень до алгоритму розрахунку показників;

0,5 бала – за охайність подання результатів;

0,5 бала – за наявність і ґрунтовність висновку.

Завдання 5 (10 балів):

2,5 бала – за логіку побудови схеми-алгоритму стадій процесу оцінювання нерухомості;

2,5 бала – за правильне аналітичне подання схеми;

1,5 бала – за правильне подання та використання методичного апарату, зокрема процесу оцінювання нерухомості, яка належить юридичній особі;

1,5 бала – за наявність пояснень щодо побудови схеми-алгоритму;

0,5 бала – за охайність подання результатів;

1,5 бала – за наявність і ґрунтовність висновку.

11. Розподіл балів, які отримують студенти

Система оцінювання рівня сформованості професійних компетентностей студентів денної форми навчання наведена в табл. 11.1.

Система оцінювання рівня сформованості професійних компетентностей

Професійні компетентності	Навчальний тиждень	Год	Методи та форми навчання			Оцінка рівня сформованості компетентностей		
						Форми контролю	Максимальний бал	
1	2	3	4			5	6	
Змістовий модуль 1							29,5	
Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості								
ЕІОН 1	Визначати сутність ринку нерухомості, його функції та місце в системі ринків послуг	1	Ауд.	2	Лекція	Тема 1. Економіка і оцінювання нерухомості, як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук	Робота на лекції	0,5
			СРС	5	Підготовка до занять	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до семінарського заняття, огляд теоретичного матеріалу за темою "Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю в Україні"	Перевірка домашніх завдань	–
		2	Ауд.	2	Практичне заняття	Семінар: "Законодавче забезпечення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю в Україні"	Активна участь у семінарському занятті	1,0
			СРС	5	Підготовка до занять	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Виконання індивідуального завдання	Захист індивідуального завдання	3,0

1		2	3		4		5	6
ЕЮН1		3	Ауд.	2	Лекція	Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості. Експрес-тестування	Робота на лекції	0,5
							Експрес-тестування	1,0
			СРС	5	Підготовка до занять	Пошук, підбір та огляд літературних джерел щодо аналізу правового та економічного змісту нерухомості. Підготовка до контрольної роботи та до семінарського заняття	Перевірка домашніх завдань	–
	Визначати сутність прав власності на нерухомість та основні правомочності, пов'язані з його використанням	4	Ауд.	2	Практичне заняття	Семінар: "Ринок нерухомості, його сутність, функції, місце в системі ринків послуг". Письмова контрольна робота	Активна участь у семінарському занятті	1,0
			СРС	5	Підготовка до занять	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Виконання індивідуального завдання	Захист індивідуального завдання	2,0
	5	Ауд.	2	Лекція	Тема 3. Право власності на нерухомість та основні правочини, пов'язані з його використанням. Письмова контрольна робота	Робота на лекції	0,5	
						Письмова контрольна робота	2,0	
		СРС	5	Підготовка до занять	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до практичних занять	Перевірка домашніх завдань	–	

1		2	3		4		5	6
ЕІОН 1	Визначати модель ринку нерухомості та правочинів, що здійснюються на цьому ринку	6	Ауд.	2	Практичне заняття	Завдання 1. Розроблення схеми класифікації об'єктів нерухомості за різними ознаками: за характером використання; за цілями володіння; за ступенем спеціалізації; за ступенем готовності до експлуатації; за відтворюваністю в натуральній формі	Активна участь у виконанні практичних завдань	1,0
			СРС	5	Підготовка до занять	Вивчення лекційного матеріалу. Виконання завдання щодо особливостей купівлі-продажу окремих об'єктів нерухомості	Захист індивідуального завдання	2,0
	Оволодіти навичками здійснення державної реєстрації прав на конкретний об'єкт нерухомості	7	Ауд.	2	Лекція	Тема 4. Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення	Робота на лекції	0,5
			СРС	5	Підготовка до занять	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою есе	Перевірка есе	5,0
	8	Ауд.	2	Практичне заняття	Завдання 2. Скласти перелік усіх законодавчих актів, що діють в Україні стосовно нерухомості. Проведення тестування за темами 1 – 3	Активна участь у виконанні практичних завдань	1,0	
		СРС	5	Підготовка до занять	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Підготовка до колоквиуму	Тестування	1,0	
							Перевірка домашніх завдань	–

1		2	3		4		5	6
ЕІОН 1		9	Ауд.	2	Лекція	Тема 5. Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її ви- моги та порядок здійснення.	Робота на лекції	0,5
				2	Практичне заняття	Завдання 3. Ранжування процентних коригувань. Завдання 4. Обґрунтування переліку документів, необ- хідних для проведення державної реєстрації права влас- ності на нерухоме майно	Активна участь у виконанні практичних завдань	1,0
						Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості		КОЛОКВІУМ
			СРС	8	Підготовка до занять	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Виконання індивідуального завдання	Захист індиві- дуального завдання	1,0
Змістовий модуль 2								
Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості								30,5
ЕІОН 2	Вміти застосовувати методи оцінювання нерухомості на практиці	9	Ауд.	2	Лекція	Тема 6. Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні під- ходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості	Робота на лекції	0,5
			СРС	5	Підготовка до занять	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до семінар- ського заняття, огляд теоретичного матеріалу за темою	Перевірка домашніх завдань	–
		10	Ауд.	2	Практичне заняття	Семінар: "Вартісна оцінка нерухомості"	Активна участь у семінар- ському занятті	1,0
			СРС	5	Підготовка до занять	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Виконання індивідуального завдання	Захист індивідуаль- ного завдання	2,0

1		2	3		4	5	6	
46	ЕІОН 2	Вміти застосовувати методи оцінювання нерухомості на практиці	11	Ауд.	2	Лекція Тема 6. Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості. Проведення тестування за темами 4, 5	Робота на лекції	0,5
				СРС	5	Підготовка до занять Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до контрольної роботи, огляд теоретичного матеріалу за темою	Тестування	1,0
			12	Ауд.	2	Практичне заняття Завдання 5. Особливості обліку об'єктів нерухомості на балансі підприємства. Письмова контрольна робота	Активна участь у виконанні практичних завдань	1,0
							Письмова контрольна робота	2,0
			12	СРС	5	Підготовка до занять Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Виконання індивідуального завдання	Перевірка домашніх завдань	–
			13	Ауд.	2	Лекція Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості	Робота на лекції	0,5
	СРС	5					Підготовка до занять Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до семінарського заняття, огляд теоретичного матеріалу за темою	Перевірка домашніх завдань
	Формувати напрями підвищення ефективності господарських рішень з управління нерухомістю		12	СРС	5	Підготовка до занять Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Виконання індивідуального завдання	Перевірка домашніх завдань	–

1		2	3		4	5	6		
47	ЕІОН 2	Здійснювати оцінювання об'єктів нерухомості з метою іпотечного кредитування та оподаткування	14	Ауд.	2	Практичне заняття	<i>Завдання 6.</i> Оцінювання вартості об'єктів нерухомості за допомогою дохідного, витратного та порівняльного підходів	Активна участь у виконанні практичних завдань	1,0
				СРС	5	Підготовка до занять	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Виконання індивідуального завдання	Захист індивідуального завдання	1,0
	15	Ауд.	2	Лекція	Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості	Робота на лекції	0,5		
		СРС	5	Підготовка до занять	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до презентації індивідуального завдання за темою "Особливості оцінювання і оподаткування нерухомості за кордоном"	Презентація індивідуального завдання	10,0		
	16	Ауд.	2	Практичне заняття	<i>Завдання 7.</i> Визначення суми податку на нерухомість для юридичних та фізичних осіб. <i>Завдання 8.</i> Розроблення проекту іпотечного договору та особливості його застосування. <i>Експрес-опитування</i>	Активна участь у виконанні практичних завдань	1,0		
		СРС	5	Підготовка до занять	Пошук, підбір та огляд літературних джерел за заданою тематикою. Виконання індивідуального завдання. Підготовка до колоквіуму	Експрес-опитування	1,0		
						Захист індивідуального завдання	1,0		

1		2	3		4	5	6	
ЕІОН 2	Здійснювати аналіз закордонного ринку нерухомості з метою його застосування на вітчизняному ринку	17	Ауд.	2	Лекція	Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці	Робота на лекції	0,5
				2	Практичне заняття	Семінар: "Досвід країн світу з регулювання процесу оцінювання нерухомості"	Активна участь у семінарському занятті	1,0
			Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості			КОЛОКВІУМ	5	
			СРС	8	Підготовка до занять	Вивчення лекційного матеріалу, підготовка до семінарського заняття, підготовка до колоквиуму	Перевірка домашніх завдань	
СЕСІЯ			Ауд.	2	Перед-екзаменаційна консультація	Вирішення практичних завдань на різні теми, що входять до підсумкового контролю	Підсумковий контроль	40
				2	Екзамен	Виконання завдань екзаменаційного білета		
			СРС	10	Підготовка до екзамену	Повторення матеріалів змістових модулів		
Усього годин			150	Загальна максимальна кількість балів із дисципліни			100	
3 НИХ								
<i>аудиторні</i>			40	27 %	<i>поточний контроль</i>		60	
<i>самостійна робота</i>			110	73 %	<i>підсумковий контроль</i>		40	

Розподіл балів у межах тем змістових модулів наведено в табл. 11.2.

Таблиця 11.2

Розподіл балів за темами

Поточне тестування та самостійна робота								Підсумковий (екзамен)	Сума
Змістовий модуль 1				Змістовий модуль 2					
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	40	100
4,5	4,5	5,5	7,5	2,5	8,0	16,0	1,5		
Колоквіум				Колоквіум					
5				5					

Примітка. T1, T2 ... T8 – теми змістових модулів.

Максимальну кількість балів, яку може накопичити студент протягом тижня за формами та методами навчання, наведено в табл. 11.3.

Таблиця 11.3

Розподіл балів за тижнями

Теми змістового модуля			Лекційні заняття	Практичні заняття	Семінарські заняття	Захист індивідуального завдання	Перевірка есе	Презентація	Експрес-опитування	Тестування	Письмова контрольна робота	Колоквіум	Усього	
1			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Змістовий модуль 1. Економічні та правові особливості функціонування ринку нерухомості	Тема 1	1 тиждень	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,5,	
		2 тиждень	-	-	1	3	-	-	-	-	-	-	-	4
	Тема 2	3 тиждень	0,5	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1,5
		4 тиждень	-	-	1	2	-	-	-	-	-	-	-	3
	Тема 3	5 тиждень	0,5	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2,5
		6 тиждень	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	3,0
	Тема 4	7 тиждень	0,5	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	5,5
		8 тиждень	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	2
	Тема 5	9 тиждень	0,5	1	-	1	-	-	-	-	-	-	5	7,5

1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Змістовий модуль 2. Загальні підходи до оцінювання та кредитування нерухомості	Тема 6	9 тиждень	0,5	–	–	–	–	–	–	–	–	0,5	
		10 тиждень	–	–	1	2	–	–	–	–	–	3	
	Тема 6	11 тиждень	0,5	–	–	–	–	–	–	1	–	–	1,5
		12 тиждень	–	1	–	–	–	–	–	–	2	–	3
	Тема 7	13 тиждень	0,5	–	–	–	–	–	–	–	–	–	0,5
		14 тиждень	–	1	–	1	–	–	–	–	–	–	2
	Тема 7	15 тиждень	0,5	–	–	–	–	10	–	–	–	–	10,5
		16 тиждень	–	1	–	1	–	–	1	–	–	–	3
Тема 8	17 тиждень	0,5	–	1	–	–	–	–	–	–	5	6,5	
Усього			5	6	4	12	5	10	2	2	4	10	60

Підсумкова оцінка з навчальної дисципліни визначається відповідно до Тимчасового положення "Про порядок оцінювання результатів навчання студентів за накопичувальною бально-рейтинговою системою" ХНЕУ ім. С. Кузнеця (табл. 11.4).

Таблиця 11.4

Шкала оцінювання: національна та ЄКТС

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ЄКТС	Оцінка за національною шкалою	
		для екзамену, курсового проекту (роботи), практики	для заліку
90 – 100	A	відмінно	зараховано
82 – 89	B	добре	
74 – 81	C		
64 – 73	D		
60 – 63	E	задовільно	не зараховано
35 – 59	FX	незадовільно	
1 – 34	F		

Оцінки за цією шкалою заносяться до відомостей обліку успішності, індивідуального навчального плану студента та іншої академічної документації.

12. Рекомендована література

12.1. Основна

1. Асаул А. М. Економіка нерухомості : підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2012. – 304 с.
2. Игнатов Л. Л. Экономика недвижимости : учеб.-метод. пособ. / Л. Л. Игнатов. – М. : Изд. МГТУ им. Н. Э. Баумана, 2003. – 168с.
3. Конституція України. – Х. : Ранок, 2010. – 48 с.
4. Оцінка майна в Україні : монографія в 2-х т. Т. 1. Нерухоме майно / Л. І. Воротіна, В. Є. Воротін, В. Г. Лісняк та ін. – К. : Вид. Європ. університету, 2005. – 216 с.
5. Про затвердження національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" : Постанова КМУ України від 10.09.2003 р. № 1440 // Збірник нормативних документів. – Х. : Конус, 2005. – С. 21–218.
6. Про затвердження національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна" : Постанова КМУ України від 28.10.2004 р. № 1442 // Збірник нормативних документів. – Х. : Конус, 2005. – С. 218–222.
7. Про іпотеку : Закон України № 898-1 від 05.06.2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 34. – 126 с.
8. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України № 2658-14 від 12.07.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2001.– № 47. – 251 с.
9. Смагин В. Н. Экономика недвижимости : учеб. пособ. / В. Н. Смагин, В. А. Киселева. – М. : Эксмо, 2007. – 240 с.
10. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учеб. пособ. для студ. вузов / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандара. – М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – 463 с.

12.2. Додаткова

11. Есипов В. Е. Оценка бизнеса / В. Е. Есипов, Г. А. Маховикова, В. В. Терехова. – СПб. : Питер, 2010. – 416 с.
12. Коваленко М. А. Ринок нерухомості: фінансові аспекти : навч. посіб. / М. А. Коваленко, Л. М. Радванська. – Херсон : ОЛДІ-плюс, 2002. – 160 с.

13. Круш П. В. Оцінка бізнесу : навч. посіб. / П. В. Круш, С. В. Поліщук. – К. : Центр навчальної літератури, 2012. – 264 с.
14. Операции с недвижимостью в Украине // Сборник нормативных документов. – Х. : Конус, 2010. – 224 с.
15. Оценка имущества и имущественных прав в Украине : монография / под ред. Н. П. Лебедь. – К. : ООО "ИИФ Принт-Экспресс", 2003. – 715 с.
16. Оценка недвижимости : учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М. : Финансы и статистика, 2011. – 496 с.
17. Экономика и руководство недвижимостью / под ред. П. С. Грабового – М. : Проспект, 2010. – 274 с.
18. Экономика недвижимости : учеб. пособ. / под ред. А. Н. Асаула. – М. : Изд. АСВ ; СПб. : СПбГАСУ, 2009. – 186 с.
19. Харрисон Г. С. Оценка недвижимости : учеб. пособ. / Г. С. Харрисон ; пер. с англ. – М. : РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

12.3. Інформаційні ресурси

20. Сервер Верховної Ради України. – Режим доступу : www.rada.gov.ua.
21. Інститут еволюційної економіки [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://iee.org.ua/ru>.
22. Ліга Бізнес Інформ. – Режим доступу : www.liga.net.
23. Макроекономічна ситуація, поточні тенденції періоду (за відповідні періоди) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.bank.gov.ua.
24. Нормативні акти України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.nau.kiev.ua.
25. Податковий кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://minrd.gov.ua/nk>.
26. Регіони України : статистичний щорічник [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua.
27. Сайт компанії "Бізнес-Інформ". – Режим доступу : <http://www.binfo.zp.ua/articles>.
28. Статистика України : науковий журнал [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ukrstat.gov.ua.
29. Українське право [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.ukrpravo.com.

30. Экономика и управление на предприятиях : научно-образовательный портал. – Режим доступа : www.eur.ru.

31. Электронная версия журнала "Контракты". – Режим доступа : <http://www.kontrakty.com.ua>.

12.4. Методичне забезпечення

32. Єфремова Л. В. Економіка нерухомості і конспект лекцій для магістрів спец. 8.050106 "Облік і аудит". Ч. 1 / Л. В. Єфремова, О. В. Почелов. – Х. : Вид. ХНЕУ, 2005. – 80 с.

33. Єфремова Л. В. Економіка нерухомості і конспект лекцій для магістрів спец. 8.050106 "Облік і аудит". Ч. 2 / Л. В. Єфремова, О. В. Почелов. – Х. : Вид. ХНЕУ, 2006. – 76 с.

34. Єфремова Л. В. Економіка нерухомості : навч. посіб. / Л. В. Єфремова, С. Л. Єфремов, О. В. Почелов. – Х. : Вид. ХНЕУ, 2007. – 126 с.

35. Методичні рекомендації до виконання практичних завдань і тести з курсу "Економіка нерухомості" для студ. спец. 8.050106 "Облік і аудит" денної форми навчання / укл. Л. В. Єфремова, О. В. Почелов. – Х. : Вид. ХНЕУ, 2005. – 26 с.

36. Оцінка нерухомості : конспект лекцій для студентів спец. 8.050106 "Облік і аудит" / Л. В. Єфремова, С. Л. Єфремов, О. В. Почелов та ін. – Х. : Вид. ХНЕУ, 2007. – 94 с.

37. Оцінка нерухомості, майна та майнових прав: нормативно-правовий аспект : практич. навч. посіб. / Л. В. Єфремова, С. Л. Єфремов, О. В. Почелов та ін. – Х. : Вид. ХНЕУ, 2009. – 132 с.

Додатки

Додаток А

Таблиця А.1

Структура складових професійних компетентностей з навчальної дисципліни "Економіка і оцінка майна нерухомості" за Національною рамкою кваліфікацій України

54

Складові компетентності, яка формується в рамках теми	Мінімальний досвід	Знання	Вміння	Комунікації	Автономність і відповідальність
1	2	3	4	5	6
Тема 1. Економіка і оцінювання нерухомості як галузь економічного знання, її предмет і метод, місце серед інших наук					
Визначати економіку нерухомості як галузь економічного знання	Сутність поняття нерухомого майна в Українському Законодавстві. Основні вимоги до нерухомості як об'єкта економічних і державних інтересів	Знання характеристики життєвого циклу об'єктів нерухомості та родових і власних ознак нерухомого майна	Здійснювати роботу з пошуку інформації про стан ринків нерухомості і навички з аналізу цієї інформації	Презентувати основні етапи розвитку ринку нерухомості у світі та в Україні	Відповідальність за визначення ролі нерухомості в діяльності господарюючого суб'єкта в умовах кризи

1	2	3	4	5	6
Тема 2. Сутність нерухомості як економічної категорії, класифікація об'єктів нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості					
Здатність розуміти сутність ринку нерухомості, його функції та місце в системі ринків послуг	Принципи функціонування ринку нерухомості і суб'єктів ринку	Знання функцій ринку нерухомості і класифікації об'єктів нерухомості за різними ознаками	Виявляти чинники, що впливають на динаміку ринку нерухомості і фактори впливу на вартість нерухомості	Презентувати результати пошуку і аналізу інформації про стан ринків нерухомості	Відповідальність за точність і коректність наданої інформації
Тема 3. Право власності на нерухомість та основні правочини, пов'язані з його використанням					
Здійснювати обґрунтований вибір основних правочинів пов'язаних із використанням права власності на нерухомість	Сутність основних правочинів, пов'язаних із правом власності на нерухомість. Право володіння, право користування, право розпорядження	Знання особливостей права власності на нерухомість. Повне право власності (співвласності) та неповне право власності (право користування, розпорядження)	Визначати види обмежених речових прав на землю. Сервітут. Емфітевзис. Суперфіцій	Ефективно формувати стратегію ефективного використання нерухомості	Самостійно приймати ефективні управлінські рішення та відповідати за коректність і адекватність розроблених рекомендацій

1	2	3	4	5	6
Тема 4. Правочини відносно об'єктів нерухомості та їх договірне оформлення					
Здійснювати об- ґрунтований ви- бір основних пра- вочинів відносно об'єктів нерухо- мості та їх дого- вірне оформлення	Сутність юридичних ви- мог до правочинів щодо нерухомості. Чинники, що впливають на вибір правочину	Знання видів право- чинів щодо нерухо- мості	Визначати модель ринку нерухомості та правочи- нів, що здійснюються на цьому ринку	Презентувати ре- зультати побудо- ви моделей ринку нерухомості	Приймати ефек- тивні управлінські рішення та відпо- відати за надій- ність і точність ре- зультатів
Тема 5. Державна реєстрація об'єктів нерухомості, її вимоги та порядок здійснення					
59 Визначати поря- док державної ре- єстрації нерухо- мості та її голов- ні вимоги	Визначення юридичних ознак об'єкта нерухо- мості. Ідентифікаційне (кадастрове) позначення	Знання процесу облі- ку об'єктів нерухомос- ті. Реєстраційно-інвен- таризаційна справа об'єкта нерухомості	Оволодіти навичками здійснення державної реєстрації прав на кон- кретний об'єкт нерухо- мості	Презентувати поря- док державної ре- єстрації прав на не- рухоме майно та їх обтяжень	Відповідати за ко- ректність та адек- ватність розробле- ного алгоритму дер- жавної реєстрації прав власності на нерухомість
Тема 6. Оцінювання об'єктів нерухомості, загальні підходи та особливості оцінювання окремих видів об'єктів нерухомості					
Визначати основні цілі оцінювання. Види вартості, ви- значені в процесі оцінювання	Принципи оцінювання нерухомості. Різновиди вартості	Знання підходів та методів оцінювання в рамках кожного з підходів	Визначати та формалізу- вати розрахунок вартос- ті об'єкта нерухомості. Здійснювати вибір методу оцінювання нерухомості	Презентувати ре- зультати оцінюван- ня нерухомості	Приймати рішен- ня в умовах неви- значеності та від- повідати за точ- ність і коректність результатів

1	2	3	4	5	6
Тема 7. Фінансові аспекти економіки нерухомості. Економічні та правові основи кредитування нерухомості. Оподаткування нерухомості					
Визначати ринок нерухомості як складову частину інвестиційного проекту	Сутність та значущість фінансових аспектів економіки нерухомості	Знання механізму фінансування нерухомості. Оподаткування нерухомості як засіб регулювання діяльності на ринку	Визначати заставу як спосіб забезпечення зобов'язань. Предмет застави. Основні принципи застави	Презентувати способи фінансування нерухомості	Приймати ефективні управлінські рішення щодо розроблення сценаріїв кредитування нерухомості
Тема 8. Іпотечне кредитування, його засади, роль і механізм здійснення у ринковій економіці					
Визначати розвиток ринку іпотечного кредитування як складової ринку фінансових послуг	Сутність економічних та правових основ кредитування нерухомості	Знання законодавства про іпотеку. Основні принципи закону України "Про іпотеку"	Оцінювати ризики у ході фінансування нерухомості та управління ними. Українська модель іпотеки	Презентувати основні інститути іпотечного ринку	Приймати рішення щодо кредитування нерухомості і коректність результатів

Зміст

Вступ.....	3
1. Опис навчальної дисципліни.....	4
2. Мета та завдання навчальної дисципліни.....	5
3. Програма навчальної дисципліни.....	8
4. Структура навчальної дисципліни.....	15
5. Теми та плани семінарських занять.....	17
6. Теми практичних занять.....	18
6.1. Приклади типових практичних завдань за темами.....	20
7. Самостійна робота.....	23
7.2. Контрольні запитання для самодіагностики.....	26
8. Індивідуально-консультативна робота.....	30
9. Методи навчання.....	30
10. Методи контролю.....	34
11. Розподіл балів, які отримують студенти.....	41
12. Рекомендована література.....	51
12.1. Основна.....	51
12.2. Додаткова.....	51
12.3. Інформаційні ресурси.....	52
12.4. Методичне забезпечення.....	53
Додатки.....	54

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

**Робоча програма
навчальної дисципліни
"ЕКОНОМІКА І ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ"
для студентів спеціальності
8.03050901 "Облік і аудит"
денної форми навчання**

Самостійне електронне текстове мережеве видання

Укладач **Єфремова** Людмила Володимирівна

Відповідальний за видання *О. В. Васильєв*

Редактор *М. А. Ковальчук*

Коректор *Т. А. Маркова*

План 2016 р. Поз. № 18 ЕВ. Обсяг 59 с.

Видавець і виготовлювач – ХНЕУ ім. С. Кузнеця, 61166, м. Харків, просп. Науки, 9-А

*Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру
ДК № 4853 від 20.02.2015 р.*