

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД  
ДОНЕЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
(повна назва вищого навчального закладу)

Кафедра «Економіка підприємства»

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Перший проректор

Л.Л.Бачурін

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

**ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ**

---

(шифр і назва навчальної дисципліни)

Галузь знань: 0801 «Геодезія та землеустрій»

Напрямок підготовки: 6.080101 "Геодезія, картографія та землеустрій"

гірничий факультет

(назва інституту, факультету, відділення)

Покровськ, 2019 р.

Робоча програма дисципліни «Оцінка нерухомості» для студентів за напрямом підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій», „26” серпня, 2018 року - 9 с.

Розробник: Фіщенко О.М., доцент кафедри економіки підприємства, кандидат економічних наук

Робоча програма затверджена на засіданні кафедри економіки підприємства

Протокол від. “28” серпня 2018 року № 1

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_ (Хобта В.М.)  
(підпис) (прізвище та ініціали)

Схвалено методичною комісією вищого навчального закладу за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій

Протокол від. “ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року № \_\_\_\_

“ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року Голова \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)  
(підпис) (прізвище та ініціали)

© Покровськ, 2019 рік

© Фіщенко О.М., 2019 рік

Опис навчальної дисципліни  
«Оцінка нерухомості»

Найменування показників	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів – 4,0	Галузь знань <u>193 Геодезія та землеустрій</u>	Дисципліна вільного вибору	-
Змістових модулів – 3	Спеціальність <u>6.080101 Геодезія, картографія та землеустрій</u>	<b>Рік набору:</b>	
Індивідуальне науково-дослідне завдання: розрахункова робота		2015	-
Загальна кількість годин – 120		<b>Семестр</b>	
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 4 самостійної роботи студента – 3,5		8-й	-
		<b>Лекції</b>	
		32 год.	-
		<b>Практичні, семінарські</b>	
		32 год.	-
	<b>Лабораторні</b>		
	-	-	
<b>Самостійна робота</b>			
56 год.	-		
<b>Індивідуальні завдання – розрахункова робота</b>			
Вид контролю: іспит			

**Примітка.**

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

для денної форми навчання – 64 год./ 56 год.

## 2. Мета та завдання навчальної дисципліни

*Мета вивчення початкової дисципліни полягає в отриманні знань з теоретичного обґрунтування поняття «нерухомість» та «оцінка нерухомості» стосовно специфічних умов ринку України; вивченні основних видів нерухомого майна; оволодінні основними методами оцінки нерухомості.*

*Для досягнення мети вивчення курсу базується на таких завданнях:*

- ознайомлення з особливостями здійснення операцій на ринку нерухомості в Україні на сучасному етапі;
- вивчення основних підходів до формування вихідних даних для оцінки нерухомості;
- опанування основних підходів до оцінки нерухомості;
- оволодіння методикою фінансового планування при іпотечному кредитуванні нерухомості;
- вивчення методів оцінки та аналізу ризиків при інвестуванні в нерухомість.

Після вивчення курсу «Оцінка нерухомості» студенти *повинні*:

*знати* теорію і практику здійснення операцій на ринку нерухомості;

*основні методи оцінки нерухомості;*

*чинні законодавчі акти, які регулюють оціночну діяльність.*

*вміти* творчо підходити до обґрунтування й прийняття управлінських рішень;

*аналізувати* можливості здійснення операцій на ринку нерухомості;

*розраховувати* оціночну вартість нерухомості в сучасних умовах.

## 3. Програма навчальної дисципліни

### **Змістовий модуль 1. Здійснення операцій на ринку нерухомості.**

#### **Тема 1. Вступ до дисципліни. Сутність і класифікація нерухомості.**

Поняття та ознаки нерухомості. Класифікація об'єктів нерухомості. Право власності на нерухомість.

#### **Тема 2. Ринок нерухомості.**

Сутність та особливості ринку нерухомості. Ступінь довершеності ринку нерухомості. Функції ринку нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості. Сегментація ринку нерухомості. Роль та задачі держави в формуванні ринку нерухомості.

### **Змістовий модуль 2. Методи оцінки нерухомості.**

#### **Тема 3. Оцінка нерухомості відповідно до міжнародних стандартів.**

Чинники, що впливають на вартість нерухомості. Види вартості нерухомості. Принципи оцінки об'єктів нерухомості. Основні підходи до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Технологія оцінки нерухомості.

#### **Тема 4. Основні підходи до оцінки вартості об'єктів нерухомості.**

Витратний підхід до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Оцінка вартості об'єктів нерухомості за допомогою прямого порівняльного аналізу продажів. Оцінка вартості об'єктів нерухомості за допомогою доходного підходу. Узгодження результатів оцінки, які отримані за допомогою різних підходів.

### **Змістовий модуль 3. Фінансування об'єктів нерухомості.**

#### **Тема 5. Іпотечне кредитування.**

Іпотека як засіб забезпечення зобов'язань. Постійний іпотечний кредит. Іпотечні кредити зі змінними виплатами.

### Тема 6. Елементи фінансової математики для оцінки нерухомості.

Види процентних ставок. Дисконтування та нарощування вартості. Урахування інфляції при визначенні реального проценту. Поняття коефіцієнту капіталізації. Види процентних ставок. Дисконтування та нарощування вартості. Урахування інфляції при визначенні реального проценту. Поняття коефіцієнту капіталізації.

### Тема 7. Аналіз ризиків при фінансуванні нерухомості.

Ситуації з інформаційним забезпеченням планування інвестицій. Неповне інформаційне забезпечення: невизначеність, ризик. Схема управління ризиками. Класифікація ризиків. Методи оцінки результативності інвестицій у ситуаціях невизначеності і ризику: метод поправок, аналіз чутливості, побудова профілю ризику.

### Тема 8. Аналіз ефективності використання об'єкту нерухомості на підставі принципу найкращого та найефективнішого використання.

Обмеження та умови використання принципу найкращого та найефективнішого використання. Масова та індивідуальна оцінка нерухомості. Обмеження та умови використання принципу найкращого та найефективнішого використання.

## 4. Структура навчальної дисципліни

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин											
	денна форма						Заочна форма					
	усього	у тому числі					усього	у тому числі				
		л	п	лаб	інд	с.р.		л	п	лаб	інд	с.р.
<b><i>Змістовий модуль 1. ЗДІЙСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.</i></b>												
Тема 1. Вступ до дисципліни. Сутність і класифікація нерухомості.	15	4	4			7	-					
Тема 2. Ринок нерухомості.	15	4	4			7	-					
Разом за змістовим модулем 1	30	8	8			14	-					
<b><i>Змістовий модуль 2. ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ ВІДПОВІДНО ДО МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ.</i></b>												
Тема 3. Оцінка нерухомості відповідно до міжнародних стандартів.	15	4	4			7	-					
Тема 4. Основні підходи до оцінки вартості об'єктів нерухомості.	15	4	4			7	-					
Разом за змістовим модулем 2	30	8	8			14	-					
<b><i>Змістовий модуль 3. ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ.</i></b>												
Тема 5. Іпотечне	15	4	4			7						

кредитування.												
Тема 6. Елементи фінансової математики для оцінки нерухомості.	15	4	4			7						
Тема 7. Аналіз ризиків при фінансуванні нерухомості.	15	4	4			7						
Тема 8. Аналіз ефективності використання об'єкту нерухомості на підставі принципу найкращого та найефективнішого використання.	15	4	4			7						
Разом за змістовим модулем 3	60	16	16			28						
<b>Разом годин</b>	120	32	32			56						

#### 5. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Вступ до дисципліни. Сутність і класифікація нерухомості.	4
2	Ринок нерухомості.	4
3	Оцінка нерухомості відповідно до міжнародних стандартів.	4
4	Основні підходи до оцінки вартості об'єктів нерухомості.	4
5	Іпотечне кредитування.	4
6	Елементи фінансової математики для оцінки нерухомості.	4
7	Аналіз ризиків при фінансуванні нерухомості.	4
8	Аналіз ефективності використання об'єкту нерухомості на підставі принципу найкращого та найефективнішого використання.	4
	<b>Разом</b>	32

#### 6. Теми лабораторних занять

Лабораторні заняття з дисципліни «Оцінка нерухомості» не передбачені навчальним планом.

#### 7. Теми для самостійного опрацювання

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Вступ до дисципліни. Сутність і класифікація нерухомості.	7
2	Ринок нерухомості.	7
3	Оцінка нерухомості відповідно до міжнародних стандартів.	7
4	Основні підходи до оцінки вартості об'єктів нерухомості.	7

5	Іпотечне кредитування.	7
6	Елементи фінансової математики для оцінки нерухомості.	7
7	Аналіз ризиків при фінансуванні нерухомості.	7
8	Аналіз ефективності використання об'єкту нерухомості на підставі принципу найкращого та найефективнішого використання.	7
	<b>Разом</b>	56

### 8. Індивідуальне науково-дослідне завдання

Робочим планом передбачене виконання розрахункової роботи з дисципліни. Робота виконується студентами в позааудиторний час за індивідуальним варіантом. Номер варіанту відповідає останнім двом цифрам номеру залікової книжки студента. Контроль за виконанням розрахункової роботи звикладачем на практичних заняттях та на консультаціях.

### 9. Методи контролю

Опитування за матеріалами лекцій і самостійного вивчення розділів дисципліни. Поточне тестування по завершенні кожного із змістових модулів здійснюється на практичних заняттях. Семестровий контроль здійснюється шляхом складання студентами семестрового іспиту.

### 10. Оцінювання знань студентів

При оформленні документів за екзаменаційну сесію використовується таблиця відповідності оцінювання знань студентів за різними системами.

Поточний контроль				Макс. бал за результатами поточного контролю
Пр.р. 1	Пр.р. 2	Пр.р. 3	Пр.р. 4	
10	10	10	10	40

### Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка за національною шкалою для екзамену
90–100	відмінно
74–89	добре
60–73	задовільно
0–59	незадовільно

### 11. Методичне забезпечення

Методичне забезпечення навчальної дисципліни «Оцінка нерухомості» відповідає ліцензійним і акредитаційним вимогам, а саме – науково-технічна бібліотека університету і методичне забезпечення кафедри «Економіка підприємства»:

1. Робоча програма навчальної дисципліни «Оцінка нерухомості».
2. Пакети контрольних завдань для перевірки знань студентів з дисципліни «Оцінка нерухомості».
3. Перелік питань до підсумкового контролю знань студентів «Оцінка нерухомості».
4. Конспект лекцій з дисципліни «Оцінка нерухомості».

5. Методичні рекомендації і завдання до самостійної роботи з дисципліни «Оцінка нерухомості».
6. Методичні рекомендації і завдання до практичних занять з дисципліни «Оцінка нерухомості».
7. Комплект екзаменаційних білетів з дисципліни «Оцінка нерухомості».

## 12. Рекомендована література

### Базова

1. Владимиров В.В. Экономика недвижимости (сборник вопросов, заданий и тестов): Учебно-методическое пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2015. – 107 с.
2. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. – М.: ИНФРА –М, 2006. – 672 с.
3. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. Учебник. – М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 2009. – 592 с.
4. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2011.- 336 с.: ил. – (Серия“Учебники для вузов”).
5. Гриненко С. В. Экономика недвижимости: Конспект лекций. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2014. – 166 с.
6. Жураховский С.В. Управление портфелем / К.: Київ. ін-т інвестиційного менеджменту, 2013. – 372 с..
7. Закон Украины "Об инвестиционной деятельности" // Государственный информационный бюллетень "О приватизации". – 1993. – №1 (5). – С. 5-10.
8. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта / Н.Ф. Вечер, А.А. Ольховский. СПб.: Бизнес-пресса, 2015. – 163 с.
9. Інвестування: Навч.-метод. посіб. для самост. вивч. дисц. / Пересада А.А., Смірнова О.О., Онікієнко С.В. – К.: КНЕУ, 2011. – 251 с.
10. Іпотечне кредитування: теоретичні основи іпотеки, унструменти і моделі фінансування та рефінансування житлового будівництва: навч. посібник для ВНЗ / О. С. Любунь, О. І. Кіреєв, В. М. Домрачев та ін. – 2-ге вид., перероб. і допов. – К.: Вид-во Європейського університету, 2016. – 299 с.
11. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 2008. – 224 с.
12. Краснокутська Н. С. Потенціал підприємства: формування та оцінка. – Київ: Центр навчальної літератури, 2015. – 352 с.
13. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. Серия “Учебники для вузов. Специальная литература” – СПб.: Издательство “Лань”, 2010. – 480 с.
14. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. Серия Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 2008.– 288 с.
15. Макэлрой К., Бабук Л.А. Азбука инвестирования в недвижимость. – Мн.: Попурри, 2015. – 255 с.
16. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2010. – 423 с.
17. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / Под ред. В.Е. Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2012. – 314 с.

### Допоміжна

1. Орлова Е.Р. Инвестиции: Курс лекций. – М.: Омега-Л, 2013. - 192с.
2. Протасов В. Ф. Анализ деятельности предприятия (фирмы) : производство, экономика, финансы, инвестиции, маркетинг, Учеб. пособие для вузов, В.Ф. Протасов . - М.: Финансы и статистика, 2011. - 536 с.



3. Савчук А.В. Анализ эффективности инвестиционных проектов и экономических условий их реализации / А.В.Савчук; НАН Украины. – Одесса: ИПРЭЭИ, 2010. – 176 с.
4. Сергеев И. В. Организация и финансирование инвестиций, Учеб.пособие для вузов, И.В. Сергеев, И.И. Веретенникова . - М.: Финансы и статистика, 2010 . - 272с.
5. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость / МКС, СПб., 2000. – 427 с.
6. Татарова А. В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. – Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2013. – 277 с.
7. Теория и методы оценки недвижимости: Учебное пособие / Под ред. В.Е. Есипова. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2008. – 362 с.
8. Филин С.А. Инвестиционные возможности экономики и решение проблемы неплатежей. – М.: ООО “Фирма Благовест–В”, 2003. – 512 с.
9. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., – М.: «Дело Лтд», 2005. – 480 с.
10. Хобта В.М. Управління інвестиціями: навчальний посібник. – Донецьк: ДонНТУ, 2009. – 394 с.
11. Цогоев А. Как инвестировать в недвижимость, А. Цогоев . - М. : Альпина Бизнес Букс, 2015. - 170с.
12. Шапкин А.С. Экономические и финансовые риски: оценка, управление, портфель инвестиций, А.С. Шапкин . - 2-е изд. . - М.: Издат.-торговая корпорация "Дашков и К", 2014 . - 544 с.
13. Щукін Б.М. Аналіз інвестиційних проєктів: Конспект лекцій. – К.: МАУП, 2012. – 128 с.
14. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Сост.: Я. В. Паттури; НовГУ им. Ярослава Мудрого. – Великий Новгород, 2012. – 65 с.

### 13. Інформаційні ресурси

1. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>
2. Державна служба статистики України у Донецькій області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.donetskstat.gov.ua>
3. Офіційний сайт Державного агентства України з інвестицій та розвитку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.in.gov.ua>