

Кафедра технологій зварювання та будівництва

Назва курсу	Економічна оцінка будівель і споруд та експертиза нерухомого майна
Мова викладання	українська
Викладачі	Ющенко Світлана Михайлівна, доцент, канд. техн. наук Нагорна Ірина В'ячеславівна, асистент
Профайл викладачів	https://tzb.stu.cn.ua/?page_id=184 https://tzb.stu.cn.ua/?page_id=174
Контакти викладачів	Ющенко С.М.: Чернігів, вул. Шевченка, 95, корп. 2, каб. 309 e-mail: rasssveta@ukr.net Viber, Telegram: (093)5960578 Нагорна І.В.: Чернігів, вул. Шевченка, 95, корп. 2, каб. 315 e-mail: zavalnaya89@gmail.com Viber: (093)7730254

1. Анотація курсу - Дисципліна викладається здобувачам вищої освіти (ЗВО) освітньо-кваліфікаційного рівня «магістр» за спеціальністю 192 Будівництво та цивільна інженерія. Дисципліна присвячена вивченню основ економічної оцінки будівель і споруд та експертизи нерухомості, методики та методології проведення економічної оцінки будівель і споруд та експертизи нерухомості. Предмет вивчення курсу – процедура проведення економічної оцінки будівель та споруд з метою визначення ринкової вартості об'єкта оцінки.

Змістовий модуль 1. Загальні теоретичні, економічні, правові та організаційні засади оцінки майна та експертизи нерухомості

Тема 1. Економічні основи оцінювання майна і майнових прав

Розвиток оцінки будівель та споруд в Україні. Контроль оцінки будівель і споруд в Україні. Оцінка будівель і споруд. Законодавче і нормативне регулювання. Засоби оцінки.

Тема 2. Інституційні основи професійної оцінної діяльності

Вимоги до суб'єктів оцінної діяльності, їх права та обов'язки. Технологія оцінки об'єктів нерухомості. Оцінка майна та майнових прав. Види вартості об'єктів нерухомості. Принципи оцінки. Етапи оцінки.

Тема 3. Основні принципи і способи застосування витратного методу оцінки нерухомості

Характеристика витратного підходу. Визначення зносу об'єкту нерухомості. Особливості застосування витратного підходу.

Тема 4. Зміст і варіанти застосування методу капіталізації доходів

Сутність прибуткового методу. Метод капіталізації доходів. Метод дисконтування грошових потоків. Застосування дохідного підходу.

Тема 5. Порівняльний метод оцінювання

Інформаційне забезпечення порівняльного підходу до оцінки нерухомості. Методи оцінки нерухомості порівняльного підходу. Інструменти порівняльного підходу. Види поправок, методи їх розрахунку і внесення.

Тема 6. Застосування математичних та статистичних методів оцінювання

Групування статистичних даних за якісними ознаками. Групування статистичних даних за кількісними ознаками. Оцінка характеристик варіації.

Змістовий модуль 2. Особливості оцінки та експертизи різних об'єктів нерухомого майна

Тема 7. Особливості оцінювання окремих видів активів

Метод балансової вартості. Методи розрахунку вартості відтворення та заміщення. Метод оцінки майбутнього чистого грошового потоку. Метод оцінки на основі регресивного моделювання. Експертний метод оцінки.

Тема 8. Специфіка оцінювання землі як не відтворювального об'єкта

Призначення та функції оцінки землі. Міські землі як товар та об'єкт оцінки. Нормативна ціна та ринкова вартість. Економіко-планувальне зонування. Визначення базової вартості міських земель. Основні методи експертної оцінки землі.

Тема 9. Специфіка оцінювання майна в процесі прискореного примусового продажу

Законодавче забезпечення примусового продажу майна. Вимушений продаж майна: проблеми експертної оцінки.

Тема 10. Практика оцінювання доходних активів

Методи оцінки прибуткової нерухомості. Практика оцінки прибуткової нерухомості. Використання методу реальних опціонів для оцінки нерухомості.

2. Мета та цілі курсу. Мета навчальної дисципліни – оволодіння теорією та методологією, а також набуття практичних навичок щодо методики та організації проведення оцінки та експертизи нерухомого майна.

Під час вивчення дисципліни здобувач вищої освіти має набути або розширити наступні загальні (ЗК) та спеціальні (фахові) (СК) компетентності, передбачені освітньою програмою:

ЗК01. Здатність до абстрактного мислення, аналізу та синтезу.

ЗК04. Здатність приймати обґрунтовані рішення.

СК07. Здатність зрозуміло і недвозначно доносити власні знання, висновки та аргументації до фахівців і нефахівців будівельної галузі.

СК09. Базові знання основних національних, європейських та міжнародних нормативно-правових актів у сфері будівництва.

3. Результати навчання. Під час вивчення дисципліни ЗВО має досягти або вдосконалити наступні програмні результати навчання (ПРН), передбачені освітньою програмою:

ПРН 1. Проектувати будівлі і споруди (відповідно до спеціалізації), в тому числі з використанням програмних систем комп'ютерного проектування, з метою забезпечення їх надійності та довговічності, прийняття раціональних проектних та технічних рішень, техніко-економічного обґрунтування, враховуючи особливості об'єкта будівництва, визначення оптимального режиму його функціонування та впровадження заходів з ресурсо- та енергозбереження.

ПРН 3. Проводити технічну експертизу проектів об'єктів будівництва та цивільної інженерії (відповідно до спеціалізації), здійснюючи контроль відповідності проектів і технічної документації, завданням на проектування, технічним умовам та іншим чинним нормативно-правовим документам у сфері архітектури та будівництва.

ПРН 5. Вільно спілкуватися державною та іноземною мовами усно і письмово для обговорення професійних проблем і результатів діяльності у сфері архітектури та будівництва.

ПРН 10. Збирати необхідну інформацію, використовуючи науково-технічну літературу, бази даних та інші джерела, аналізувати і оцінювати її.

У результаті вивчення дисципліни здобувач вищої освіти *повинен знати*: особливості економіки нерухомості; поняття та види оцінки нерухомості; основні підходи і принципи оцінки нерухомості; етапи процесу оцінки нерухомості; стандарти та нормативно-правові положення оцінки; етапи оцінки; методи оцінки; *та вміти*: користуватися вивченими методиками у практичній діяльності; визначати ринкову вартість об'єкта оцінки; розумітися на діяльності оцінних фірм; визначати види вартості об'єкта оцінки; проводити аналіз ринку нерухомості та факторів, що впливають на його розвиток.

4. Обсяг курсу. Кількість кредитів – 4 (120 годин), кількість годин самостійної та індивідуальної роботи – 80 годин.

Вид заняття	Загальна к-сть годин
Лекції	26 год.
Практичні заняття	14 год.

Індивідуальне науково-дослідне завдання – розрахунково-графічна робота	30 год.
Самостійна робота	50 год.

Форма проведення занять – лекційні, практичні; самостійна робота – у позааудиторний час шляхом опрацювання літературних джерел, відеоматеріалів, інтернет-ресурсів, з використанням системи дистанційного навчання Moodle.

5. Пререквізити - Вивчення курсу “Економічна оцінка будівель і споруд та експертиза нерухомого майна” базується на таких попередніх дисциплінах як “Економіка будівництва”, “Кошторисна справа і ціноутворення в будівництві”. Даний курс також пов’язаний з курсами “Технологія будівельного виробництва”, “Організація будівельного виробництва” та “Будівельні норми України”.

6. Система оцінювання та вимоги

Поточний контроль (робота на практичних заняттях) – до 30 балів.

Проміжні модульні контролю – до 20 балів.

РГР – до 20 балів.

Семестровий контроль проводиться під час іспиту, на якому здобувачу пропонується одне теоретичне запитання (10 балів) та одна задача (20 балів). Оцінка за результатами вивчення дисципліни формується шляхом додавання підсумкових результатів поточного контролю до екзаменаційної оцінки.

Загальна система оцінювання курсу	Поточний контроль протягом семестру, РГР та семестровий контроль у вигляді іспиту.
Вимоги до РГР	Відповідність умовам завдання, посилання на першоджерела, відповідність оформлення вимогам, своєчасність та самостійність виконання.
Практичні заняття	Практичні заняття проводяться відповідно до методичних вказівок, розмічених у системі дистанційного навчання Moodle.
Умови допуску до підсумкового контролю	Виконано всі практичні роботи, складено проміжні модульні контролю, оформлено згідно вимог та захищено звіт з РГР.

Поточний контроль за модулями

Модуль за тематичним планом дисципліни та форма контролю	Кількість балів
Змістовий модуль 1. Загальні теоретичні, економічні, правові та організаційні засади оцінки майна та експертизи нерухомості	0 ...25
1 Активна робота на практичних заняттях (заняття №1, №2, №3, №4, №5)	0 ... 5
2 Успішне виконання практичних завдань (заняття №1, №2, №3, №4, №5)	0 ...10
3 Модульний контроль №1	0... 10
Змістовий модуль 2. Особливості оцінки та експертизи різних об’єктів нерухомого майна	0...25
1 Активна робота на практичних заняттях (заняття №6, №7)	0 ... 5
2 Успішне виконання практичних завдань (заняття №6, №7)	0 ...10
3 Модульний контроль №2	0... 10
Оцінка за розрахунково-графічну роботу	0...20
Підсумкова оцінка поточного контролю	0...70

Оцінка за виконання розрахунково-графічної роботи

Вид роботи	Форма контролю	Кількість балів	
		0...	
Структура, опис методу та програмна частина	Відповідність умовам завдання	0...	4
Основна частина	1. Обґрунтованість рішень	0...	3
	2. Посилання на першоджерела	0...	2
	3. Відповідність оформлення вимогам	0...	2
	4. Своєчасність здачі	0...	4
Захист РГР	Самостійність виконання (відповіді на запитання)	0...	5
Разом		0...	20

Підсумкова семестрова оцінка

Види робіт	Кількість балів
Поточний контроль	0 ... 30
Проміжні модульні контролю	0 ... 20
Розрахунково-графічна робота	0 ... 20
Іспит	0... 30
Разом	0...100

Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою	
		для екзамену, курсової роботи	для заліку
90-100	A	відмінно	зараховано
82-89	B	добре	
75-81	C		
66-74	D	задовільно	
60-65	E		
0-59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання

7. Політики курсу

Загальна політика

У випадку, якщо здобувач протягом семестру не виконав у повному обсязі передбачених робочою програмою всіх видів навчальної роботи, він не допускається до складання іспиту, але має право ліквідувати академічну заборгованість у порядку, передбаченому «Положенням про поточне та підсумкове оцінювання знань здобувачів НУ «Чернігівська політехніка»». До загальної політики курсу відноситься дотримання принципів відвідування занять очно у відповідності до затвердженого розкладу, крім випадків карантину (коли заняття проводяться дистанційно через Інтернет), а також вільного відвідування лекційних занять для осіб, які отримали на це дозвіл.

Політика академічної доброчесності

Академічна доброчесність повинна бути забезпечена при виконанні розрахунково-графічних робіт (принципи академічної доброчесності описані у Кодексі академічної доброчесності Національного

університету «Чернігівська політехніка»). Списування під час проміжного та підсумкового контролів, виконання практичних завдань на замовлення, підказки вважаються проявами академічної недобросовісності. До здобувачів, у яких було виявлено порушення академічної доброчесності, застосовуються різноманітні дисциплінарні заходи (включаючи повторне проходження певних етапів).

Політика відвідування занять

Відвідування всіх занять є обов'язковим. ЗВО, які навчаються за індивідуальним графіком, можуть звільнитися тільки від відвідування лекційних занять. За об'єктивних причин (наприклад, міжнародне стажування, хвороба, участь в зазначений час в інших видах навчальної, наукової чи організаційної роботи) відвідування може відбуватися в онлайн формі або у змішаній формі за погодженням із викладачем.

Політика відпрацювання пропущених занять

ЗВО, які пропустили хоча б одне практичне заняття, повинні пройти процедуру відпрацювання, яка полягає у виконанні індивідуальних практичних завдань. Відпрацювання проводяться за встановленим графіком ліквідації заборгованостей у кінці навчального семестру або за узгодженням із викладачем.

Політика дедлайнів

Своєчасність здачі РГР оцінюється у 4 бали. Максимальна оцінка за невчасно здані роботи зменшується на зазначену кількість балів. Для допуску до іспиту всі види робіт, передбачені поточним контролем, повинні бути виконані та здані до початку залікового тижня.

Політика перескладання

Повторне складання іспиту з метою підвищення позитивної оцінки не дозволяється. У випадку повторного складання іспиту всі набрані протягом семестру бали анулюються, і після цього складається повторний іспит за стандартною процедурою.

8. Рекомендована література

1. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
2. Кучеренко В.Р., Квач Я.П., Сментина Н.В., Улибіна В.О., Андрейченко А.В. Оцінка бізнесу та нерухомості Навч. пос. – 2-ге видання. – Одеса: Асторопринт, 2013. – 235 с.
3. Калінеску Т.В., Романовська Ю.А., Кирилов О.Д. Оцінювання майна: Навчальний посібник. – К.: Центр учбової літератури, 2012. – 312 с.
4. Ачкасов І.А., Пушкар Т.А. та ін. Потенціал підприємства: формування та оцінювання Конспект лекцій з курсу. – Харків: ХНАМГ, 2010. – 89 с.
5. Real Estate Appraisal: From Value to Worth / [Sarah Sayce, Judy Smith, Richard Cooper, Piers Venmore-Rowland. – 1st ed. published by Blackwell Publishing Ltd, 2006. – 335 p.