

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ПРИДНІПРОВСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА
АРХІТЕКТУРИ

КАФЕДРА ОРГАНІЗАЦІЇ І УПРАВЛІННЯ БУДІВНИЦТВОМ

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
ДО ВИКОНАННЯ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ
З ДИСЦИПЛІНИ
«ОЦІНКА І УПРАВЛІННЯ НЕРУХОМІСТЮ»**

**для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
спеціальностей 075 «Маркетинг»,
192 «Будівництво та цивільна інженерія»
освітньо-наукової програми «Девелопмент нерухомості»
заочної форми навчання**

Дніпро
2023

Методичні вказівки до виконання контрольної роботи з дисципліни «Оцінка і управління нерухомістю» для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти спеціальностей 075 «Маркетинг», 192 «Будівництво та цивільна інженерія» освітньо-наукової програми «Девелопмент нерухомості» заочної форми навчання / Укладачі: Кравчуновська Т.С., Мартиш О.О., Протасова Є.В. Дніпро: ПДАБА, 2023. 8 с.

Методичні вказівки розроблені в методичну допомогу студентам для самостійного виконання контрольної роботи та призначені для закріплення основних теоретичних положень курсу «Оцінка і управління нерухомістю».

Укладачі: Кравчуновська Т. С., доктор технічних наук, професор, завідувач кафедри організації і управління будівництвом ПДАБА;
Мартиш О.О., кандидат технічних наук, доцент кафедри організації і управління будівництвом ПДАБА;
Протасова Є.В., кандидат економічних наук, доцент кафедри організації і управління будівництвом ПДАБА.

Відповідальний за випуск: Кравчуновська Т.С., доктор технічних наук, професор, завідувач кафедри організації і управління будівництвом ПДАБА.

Рецензент: Мартиш О. П., кандидат технічних наук, доцент кафедри технології будівельного виробництва ПДАБА.

Затверджено на засіданні кафедри
організації і управління
будівництвом ПДАБА
Протокол № 8 від 06.01.2023 р.
Зав. кафедри ОУБ Кравчуновська Т.С.

Рекомендовано до друку
навчально-методичною
радою ПДАБА
Протокол № 5(11) від 25.05.2023 р.

ЗМІСТ

Вступ	3
Тематичний план навчальної дисципліни	4
Вибір варіанту контрольної роботи	5
Структура та обсяг контрольної роботи	5
Варіанти тем контрольних робіт	6
Список рекомендованої літератури	7

ВСТУП

Становлення цивілізованих ринкових відносин в Україні обумовлює необхідність якіснішої і різнобічної підготовки фахівців, які володітимуть знаннями та навичками як у галузі архітектури і будівництва, так і в галузі управління та адміністрування. В світлі цього впровадження в освітню програму підготовки магістрів за освітньою програмою «Девелопмент нерухомості» навчальної дисципліни з оцінки та управління нерухомістю продиктовано часом і об'єктивно необхідно для підвищення професійного рівня майбутніх фахівців.

Оцінка і управління нерухомістю – це один із головних інструментів супроводу операцій з капіталом, що допомагає інвесторові мінімізувати ризики. Це дозволяє отримати якнайповнішу інформацію про слабкі і сильні сторони об'єкта оцінювання, оцінити ефективність його функціонування, поточні, минулі і майбутні витрати та доходи, а також перспективи розвитку, що, у підсумку, слугує основою прийняття ефективних управлінських рішень відносно об'єкта оцінки.

Треба відзначити, що питання оцінювання вартості майна завжди були об'єктом пильної уваги економістів всього світу. У світовій практиці сформовані основні підходи до оцінки. Проте світовий досвід оціночної діяльності вимагає інтерпретації і правильної адаптації зарубіжних методик до умов України. До того ж питання оцінювання нерухомості, як і будь-якого іншого майна, тісно переплітаються з питаннями управління.

Тому в межах початкової дисципліни «Оцінка і управління нерухомістю» будемо розглядати такі питання:

- нерухомість як майбутній об'єкт оцінки, сутність категорії з позицій науковців та законодавства різних країн світу. Зосереджується увага на земельній ділянці як основі нерухомості та на кондомініумі як специфічному різновиді нерухомості;

- методологічні та практичні основи оцінки нерухомого майна: основи професійної оціночної діяльності; вартість як основна категорія оцінки та її види, фактори, що на неї впливають; принципи оцінки, методичні підходи до оцінки нерухомості та специфіка їх застосування;

– теоретичні та прикладні аспекти управління нерухомим майном: поняття управління, види операцій з об'єктами нерухомості, зміст основних видів підприємницької діяльності на ринку нерухомості.

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Поняття та види нерухомості.

Сутність категорії «нерухомість». Нерухомість як об'єкт оцінки. Класифікація об'єктів нерухомості. Родові та власні ознаки нерухомого майна.

Земельна ділянка – основа нерухомості.

Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини. Економіко-планувальне зонування територій. Кадастровий облік земель.

Кондомініум – специфічний різновид нерухомості.

Сутність кондомініуму. Організаційно-правова форма управління кондомініумом.

Ринок нерухомості у системі ринків.

Ринок нерухомості: поняття, функції та особливості. Види ринків нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку.

Засади професійної оціночної діяльності.

Поняття оцінювання вартості майна. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, її права та обов'язки.

Вартість як основна категорія оцінки.

Вартість об'єктів оцінки. Види вартості. Фактори, що впливають на ціну об'єктів. Принципи оцінки.

Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна.

Структура процесу оцінки. Методичні підходи до оцінки майна. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.

Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом.

Особливості застосування витратного підходу. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення. Визначення зносу об'єктів нерухомості.

Оцінка нерухомості за дохідним підходом.

Особливості застосування дохідного підходу. Метод прямої капіталізації доходу. Метод дисконтування грошових потоків.

Оцінка нерухомості методом порівняльного підходу.

Характеристика порівняльного підходу. Коригування даних про об'єкти-аналоги. Переваги та недоліки порівняльного підходу.

Особливості оцінки земельних ділянок.

Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок. Процедура проведення експертної грошової оцінки.

Особливості управління об'єктами нерухомості.

Поняття, завдання та види управління нерухомим майном. Державне регулювання управління нерухомістю. Права та інтереси у сфері нерухомості. Державна реєстрація прав на нерухоме майно. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями. Оподаткування нерухомості.

Види операцій з об'єктами нерухомості.

Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості. Операції щодо зміни права користування та володіння нерухомістю.

Особливості управління об'єктами нерухомості.

Види підприємницької діяльності на ринку рухомості. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності. Девелопмент об'єктів нерухомості. Страхування об'єктів нерухомості.

Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості.

Іпотечне кредитування об'єктів нерухомості: сутність, особливості та сфера застосування. Становлення іпотечного кредитування у країнах світу. Сутність інвестування нерухомості, суб'єкти та об'єкти інвестиційного процесу.

Оцінка різних видів нерухомості.

Особливості оцінки різних видів нерухомості. Особливості оцінки нерухомості з різною метою.

ВИБІР ВАРІАНТУ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

Завдання до контрольної роботи складає викладач із дисципліни. Номер варіанту контрольної роботи визначає викладач.

СТРУКТУРА ТА ОБСЯГ КОНТРОЛЬНОЇ РОБОТИ

Контрольна робота з навчальної дисципліни «Оцінка і управління нерухомістю» виконується студентом згідно навчальної програми і є індивідуальним завданням.

В контрольній роботі студент повинен обов'язково давати посилання на джерела, якими він користувався при виконанні завдання.

Контрольна робота повинна бути оформлена відповідно до таких вимог:

- на стандартних аркушах формату А4, на окремій стороні аркуша;
- поля зверху і знизу сторінки – 20 мм, справа – 15 мм, зліва – 25 мм;
- шрифт – Times New Roman, розмір – 14 пунктів;
- абзац 1,25 см;
- міжрядковий інтервал – одинарний.

Послідовність викладу матеріалу в контрольній роботі така:

- титульна сторінка;
- зміст;
- вступ;
- викладення основного матеріалу;
- висновки;
- список використаних джерел.

Загальний обсяг контрольної роботи повинен складати не більше 25 сторінок друкованого тексту. При цьому вступ не повинен перевищувати 3 сторінок.

ВАРІАНТИ ТЕМ КОНТРОЛЬНИХ РОБІТ

1. Характеристика основних об'єктів нерухомості.
2. Різновиди вартості об'єктів, цілі та принципи оцінки.
3. Практичні аспекти оцінки об'єктів нерухомості з використанням витратного підходу.
4. Практичні аспекти оцінки об'єктів нерухомості з використанням дохідного підходу.
5. Практичні аспекти оцінки об'єктів нерухомості з використанням порівняльного підходу.
6. Умови безбиткового управління кондомініумом.
7. Характеристика та основні ознаки майна.
8. Методи оцінки об'єктів нерухомості.
9. Особливості оцінки окремих видів нерухомого майна.
10. Особливості оцінки житлової нерухомості.
11. Характеристика ринку землі України.
12. Зарубіжній досвід формування відносин власності на землю.
13. Різноманіття платного користування землею.
14. Сутність земельних відносин в Україні.

15. Економічні передумови створення самокеруючого житлового фонду.
16. Умови розвитку підприємницької діяльності по обслуговуванню житлового фонду.
17. Життєвий цикл об'єктів нерухомості.
18. Суб'єкти ринку нерухомості.
19. Особливості ціноутворення на ринку нерухомості.
20. Обмеження в користуванні певними видами земельних ділянок.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III.
2. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. № 898-IV.
3. Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» 29.11.2001 р. № 2866-III.
4. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV.
5. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 р. № 2658-III.
6. Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531.
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки майна» від 10 грудня 2003 р. № 1891.
8. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р. № 1440.
9. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 р. № 1442.
10. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29 листопада 2006 р. № 1655.
11. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» від 3 жовтня 2007 р. № 1185.
12. Асаул А. М., Брижань І. А., Чевганова В. Я. Економіка нерухомості: підручник. К.: Лібра, 2004. 304 с.
13. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Терещенко Н. О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна: навч. посібник. К.: Вид-во КНУБА, 2016. 512 с.

14. Калінеску Т. В., Романовська Ю. А., Кирилов О. Д. Оцінювання майна: навч. посібник. К.: Центр учбової літератури, 2012. 312 с.

15. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна. Одеса: ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.

16. Пазинич В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. посібник. К.: Центр учбової літератури, 2009. 434 с.