

Силабус курсу:

ФІНАНСОВА ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ



СХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВОЛОДИМИРА ДАЛЯ

Ступінь вищої освіти:	магістр
Спеціальність:	072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
Рік підготовки:	1
Семестр викладання:	весняний
Кількість кредитів ЄКТС:	5
Мова(-и) викладання:	українська
Вид семестрового контролю	залік

Автор курсу та лектор:

к.е.н., доц., Чернодубова Елеонора Валеріанівна

вчений ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я та по-батькові

доцент кафедри фінансів і банківської справи

посада

ella.cher.lg@gmail.com

електронна адреса

телефон

месенджер

за розкладом

консультації

Анотація навчального курсу

Цілі вивчення курсу:

Формування теоретичної та методологічної бази в області новітніх методів і засобів оцінки вартості об'єктів нерухомості, отримання знань про основні підходи до оцінки майна та процедур оцінки в Україні, придбання практичних навиків оціночної діяльності, як необхідної складової ефективного управління вартістю підприємства, забезпечення ефективності операцій на ринку нерухомості.

Розв'язання цих та інших завдань безпосередньо залежить від рівня професійної підготовки фахівців з оцінки нерухомості, рівня їх компетенції, вміння обґрунтовувати та приймати правильні управлінські рішення щодо формування фінансової оцінки об'єктів нерухомості.

Знання і практичні навички, отримані при вивченні курсу, будуть використовуватись у професійному контексті економістів з фінансової роботи, фахівців з оціночної діяльності.

Результати навчання:

Знати:

- основні закони і основоположні принципи функціонування об'єктів нерухомості і функціонування ринку нерухомості;
- підходи та методи оцінки вартості об'єктів нерухомості;
- основні принципи оцінки вартості підприємства і зокрема його потенціалу;
- законодавчі та нормативні документи що регулюють оцінну діяльність в Україні;
- особливості визначення окремих видів вартості відповідно до потреб оцінки;
- визначення ринкових факторів вартості нерухомості та прогнозування.

Вміти:

- орієнтуватися в потоці інформації, необхідної для оцінки вартості нерухомості;
- аналізувати зовнішні і внутрішні чинники, які впливають на вартість об'єкту оцінки, і збирати іншу необхідну для оцінки інформацію;
- вибирати адекватні ситуації бази оцінки, підходи і методи до оцінки вартості об'єктів нерухомості;
- використовувати базові підходи і методи в процесі експертної оцінки вартості підприємств, як цілісних майнових комплексів.

Передумови до початку вивчення:

навчальна дисципліна інтегрує базові поняття та прийоми загальнотеоретичних і спеціальних дисциплін: «Фінансовий менеджмент», «Фінансовий аналіз», «Фінансова діяльність суб'єктів підприємництва», «Інвестування», «Вартісно-орієнтоване управління фінансами»

Мета курсу (набуті компетентності)

Внаслідок вивчення даного навчального курсу здобувач вищої освіти набуде наступних компетентностей:

1. Здатність користуватися стандартами оціночної діяльності.
2. Здатність продемонструвати знання щодо формування інформаційного забезпечення в системі фінансової оцінки нерухомості.
3. Здатність продемонструвати розуміння методичного інструментарію для оцінки об'єктів нерухомості.
4. Здатність використовувати методичні підходи до оцінки нерухомого майна, машини і обладнання, нематеріальні активи, підприємства.
6. Здатність розуміти і враховувати економічні та комерційні, соціальні, екологічні, етичні міркування, що впливають на реалізацію оціночної діяльності.
7. Здатність користуватися принципами оцінки;
7. Здатність організувати процес оцінки, виступати у ролі експерта під час укладання угоди на предмет проведення експертної оцінки. Складати звіт про оцінювання об'єктів власності.
8. Здатність розробляти інструментарій для оцінки об'єктів нерухомості з урахуванням специфіки діяльності підприємства.

Структура курсу

№	Тема	Години (Л/ЛБ/ПЗ)	Стислий зміст	Інструменти і завдання
1.	Сутність та характеристика об'єктів нерухомості	денна 2/2 заочна 0,5/0,5	Поняття «нерухоме майно». Види майна. Види нерухомості. Ознаки об'єктів нерухомості. Кондомініум. Сервітут. Життєвий цикл об'єктів нерухомості. Термін фізичного та економічного життя об'єкту нерухомості. Структура об'єктів нерухомості. Класифікація штучних об'єктів нерухомості. Класифікація житлових об'єктів нерухомості.	Участь в обговоренні Тести
2.	Характеристика та загальні принципи оцінки майнових прав	денна 2/2	Сутність грошової оцінки нерухомого майна та пов'язаних із нерухомістю майнових прав. Випадки обов'язкового проведення грошової оцінки нерухомого майна. Управління оцінною діяльністю. Експертна оцінка нерухомого майна. Суб'єкти оцінної діяльності.	Участь в обговоренні Тести
3.	Ринок нерухомості в системі фінансових ринків	денна 2/2 заочна 0,5/0,5	Сутність ринку нерухомості. Елементи ринку нерухомості. Процеси функціонування ринку нерухомості. Особливості національного ринку нерухомості. Операції на ринку нерухомості. Функції ринку нерухомості. Характеристика циклів в розвитку ринку нерухомості. Об'єкти нерухомості як специфічний товар. Експозиція об'єктів нерухомості. Ринок нерухомості як різновид інвестиційного ринку.	Участь в обговоренні Тести
4.	Підходи до оцінки вартості об'єктів нерухомості	денна 2/2 заочна 0,5/0,5	Основи теорії вартості грошей в часі. Припущення теорії вартості грошей в часі. Функції складного відсотку. Принципи дохідного підходу до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Види вартості, що ґрунтуються на принципі корисності. Характеристика обмежень використання дохідного підходу. Сутність витратного підходу до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Поняття вартості розрахованої на основі витратного	Участь в обговоренні Тести

№	Тема	Години (Л/ЛБ/ПЗ)	Стислий зміст	Інструменти і завдання
			<p>підходу. Умови доцільності використання витратного підходу до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Послідовність оцінних процедур витратного підходу до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Сутність порівняльного підходу до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Принципи порівняльного підходу. Переваги та недоліки використання порівняльного підходу. Процедури порівняльного підходу до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Основні методи порівняльного підходу до оцінки вартості об'єктів нерухомості. Порядок коректування вартості об'єктів нерухомості.</p>	
5.	<p>Теоретичні передумови оцінки вартості підприємства</p>	<p>денна 2/2</p> <p>заочна 0,5/0,5</p>	<p>Характеристика підходів до оцінки бізнесу: оцінка вартості підприємств та оцінка бізнесу як виду діяльності. Внутрішня та зовнішня оцінка вартості бізнесу. Вартісні показники внутрішньої оцінки вартості бізнесу. Взаємозв'язок внутрішньої та зовнішньої оцінки вартості бізнесу. Вартість діючого підприємства та вартість підприємства за активами. Підприємство як цілісний майновий комплекс. Зміст поняття «потенціал підприємства». Структура потенціалу підприємства. Об'єктні складові потенціалу підприємства: інноваційний потенціал, виробничий потенціал, фінансовий потенціал, потенціал відтворення. Складові виробничого потенціалу та потенціалу відтворення.</p>	<p>Участь в обговоренні Тести</p>
6.	<p>Особливості оцінки вартості земельної ділянки</p>	<p>денна 2/2</p>	<p>Роль землі в забезпеченні розміщення продуктивних сил. Фізична єдність землі та нерухомості. Економічна єдність землі та нерухомості. Якості та особливості земельних ресурсів.</p>	<p>Участь в обговоренні Тести</p>

№	Тема	Години (Л/ЛБ/ПЗ)	Стислий зміст	Інструменти і завдання
			<p>Земля як особливий ринковий товар. Розподіл земель за споживацькими якостями та призначенням. Споживацька та ринкова вартість землі. Земельна ділянка як об'єкт оцінки. Фактори вартості земельної ділянки. Нормативна та експертна оцінка землі. Нормативно-методична база оцінки вартості землі. Інформаційна база оцінки вартості землі.</p>	
7.	<p>Міжнародні стандарти оцінки вартості нерухомості та міжнародні організації оцінників</p>	<p>денна 2/2</p>	<p>Поняття професійних норм оцінки майна. Історичне походження професійних норм оцінки майна. Завдання міжнародних стандартів оцінки майна. Структура міжнародних стандартів оцінки майна. Ключові критерії оцінки вартості майнових активів закріплені в міжнародних стандартах оцінки майна. Передумови стандартизації правил оцінки майна. Міжнародні стандарти оцінки як звід єдиних правил оцінки.</p>	<p>Участь в обговоренні Тести</p>

Рекомендована література

Базова

1. Оцінка нерухомості: навчальний посібник / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова, Ю. В. Крумеліс Київ: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. - 424 с.
2. 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.
3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658- III.
4. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378 – IV.
5. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» від 10 вересня 2003 року № 1440.
6. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 року № 1442.
7. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29 листопада 2006 року № 1655.
8. Національний стандарт № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» від 3 жовтня 2007 року № 1185.
9. Постанова КМУ «Про затвердження Методики оцінки майна» від 10 грудня 2003 р. № 1891.

Допоміжна

1. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія / Л. І Вороніна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісник, В.М. Поліщук. – К.: Вид-во Европ.ун-ту, 2005. – 217 с.
2. Котик З. Нерухоме майно та методи його оцінки: навчальне видання / З. Котик. – Львів: Каменяр, 2002. – 95 с.
3. Круш П.В. Оцінка бізнесу: навчальний посібник / П.В. Круш, С.В. Полищук. - Київ: Центр навчальної літератури, 2004. – 264 с.
4. Оцінка об'єктів нерухомості: навчальний посібник / МОН. – Київ: центр учбової літератури, 2009 – 432 с.
5. Березянюк Т.В. Ринок землі: європейська практика та аналіз законодавчої ініціативи / Т.В. Березянюк // Харч. пром-сть. – 2008. – № 7. – С. 132-136.
6. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: монография / А. Лебедев и др. – К.: ООО «Инф.-изд. фирма “Принт экспресс”», 2002. – 688 с.
7. Оцінка активів підприємства: навч. посіб. / Ю.В. Панасовський, Б.А. Семененко, О.М. Теліженко, А.О. Назаренко, О.Ф. Балацький. – Суми: Унів. кн., 2009. – 512 с.
8. Смага І.С. Оцінка землі та нерухомого майна: навч.-метод. посіб. / І.С. Смага, С.Ю. Сенчук. - Чернів. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича. – Чернівці: Рута, 2005. – 92 с.
9. Костирко Р.О. Комплексна оцінка вартості підприємства: монографія / Р.О. Костирко, Н.В. Тертична, В.О. Шевчук; за заг. ред. докт. екон. наук, академіка НАН України М.Г. Чумаченка. – 2-ге вид., перероб. і доп. – Х.: Фактор, 2008. – 278 с.

Інформаційні ресурси

1. Офіційний сайт Державного комітету статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.
2. Офіційний сайт Національної комісії з регулювання фінансових послуг [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.dfp.gov.ua/>
3. Офіційний Сайт Української асоціації інвестиційного бізнесу [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://www.uaib.com.ua/>
4. Система дистанційного навчання СНУ ім. В. Даля – <http://moodle.snu.edu.ua/>
5. www.library.snu.edu.ua – наукова бібліотека СНУ ім. В. Даля.

6. www.nbuv.gov.ua – Національна бібліотека України імені В. І. Вернадського.
7. <http://zakon2.rada.gov.ua> - база даних "Законодавство України".
8. http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929_010 - міжнародні стандарти фінансової звітності та бухгалтерського обліку.
9. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житловокомунального господарства України. [офіційний сайт]. Режим доступу: [http:// www.minregion.gov.ua/](http://www.minregion.gov.ua/)
10. Інформаційний портал про фінансові інвестиції <http://investfunds.ua/>
11. Інформаційно-аналітичний портал Українського агентства фінансового розвитку <http://www.ufin.com.ua/>

Методичне забезпечення

1. Методичні вказівки до практичних занять з дисципліни «Фінансова оцінка об'єктів нерухомості» для студентів спеціальності 072 «Фінанси, банківська справа та страхування» / Укладач: Чернодубова Е.В. – Сєверодонецьк: Вид-во Східноукраїнського університету імені В.І. Даля, 2016. – 34 с.
2. Методичні вказівки до виконання контрольної роботи з дисципліни «Фінансова оцінка об'єктів нерухомості» (для студентів заочної форми навчання 072 «Фінанси, банківська справа та страхування») / Укладач: Чернодубова Е.В. - Сєверодонецьк: Вид-во Східноукраїнського університету імені В.І. Даля, 2016.

Оцінювання курсу

За повністю виконані завдання студент може отримати визначену кількість балів:

Інструменти і завдання	Кількість балів
Участь в обговоренні	35
Тести	25
Іспит	40
Разом	100

Бали оцінки за навчальну діяльність – заочна форма

	Присутність на всіх заняттях	Контрольна робота	Іспит	Сума
Максимальна кількість балів	20	40	40	100

Шкала оцінювання студентів

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	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	задовільно	
60-63	E		
35-59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання
0-34	F	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

Політика курсу

Плагіат та академічна доброчесність:

Студент може пройти певні онлайн-курси, які пов'язані з темами дисципліни, на онлайн-платформах. При поданні документу про проходження курсу студенту можуть бути перераховані певні теми курсу та нараховані бали за завдання.

Під час виконання завдань студент має дотримуватись політики академічної доброчесності. Запозичення мають бути оформлені відповідними посиланнями. Списування є забороненим.

Завдання і заняття:

Всі завдання, передбачені програмою курсу мають бути виконані своєчасно і оцінені в спосіб, зазначений вище. Аудиторні заняття мають відвідуватись регулярно. Пропущені заняття (з будь-яких причин) мають бути відпрацьовані з отриманням відповідної оцінки не пізніше останнього тижня поточного семестру. В разі поважної причини (хвороба, академічна мобільність тощо) терміни можуть бути збільшені за письмовим дозволом декана.

Поведінка в аудиторії:

На заняття студенти вчасно приходять до аудиторії відповідно до діючого розкладу та обов'язково мають дотримуватися вимог техніки безпеки.

Під час занять студенти:

- не вживають їжу та жувальну гумку;
- не залишають аудиторію без дозволу викладача;
- не заважають викладачу проводити заняття.

Під час контролю знань студенти:

- є підготовленими відповідно до вимог даного курсу;
- розраховують тільки на власні знання (не шукають інші джерела інформації або «допомоги» інших осіб);
- не заважають іншим;
- виконують усі вимоги викладачів щодо контролю знань.