



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Кафедра геодезії та землеустрою

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Завідувач кафедри
геодезії та землеустрою

 Ю.Л. Скляр
“ 14 ”  2020р.

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

ВБ 9. Методологія оцінки нерухомості

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: 193 «Геодезія та землеустрій»

Факультет: Юридичний

2020-2021 навчальний рік

Робоча програма з **Методології оцінки нерухомості** для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Розробник:

к.е.н., доцент кафедри геодезії та землеустрою

Макарова В.В. *В. Макарова*

Робочу програму схвалено на засіданні кафедри геодезії та землеустрою.

Протокол від 16 червня 2020 року № 12

Завідувач кафедри геодезії та землеустрою *Ю. Скляр* Скляр Ю.Л.

ПОГОДЖЕНО:

Гарант освітньо-професійної програми
(керівник проектної групи)

М.А. Малишевський М.А. Малишевський

Декан факультету

С.І. Запара С.І. Запара

Методист відділу якості освіти,
ліцензування та акредитації

Г. Баран *Г. Баран*

Зареєстровано в електронній базі: 14.07. 2020р.
дата

1.Опис навчальної дисципліни

Найменування показників	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни
		заочна форма навчання
Кількість кредитів – 3	Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»	вибіркова
Модулів – 1	Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»	Рік підготовки: 2020-2021-й
Змістових модулів: 3		Курс 2
Індивідуальне науково-дослідне завдання:		Семестр
Загальна кількість годин – 90		Лекції 6
Тижневих годин для денної форми навчання:		Практичні, семінарські 6 Лабораторні - Самостійна робота 78 Індивідуальні завдання: Вид контролю: залік
	Освітньо-кваліфікаційний рівень: магістр	

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

для заочної форми навчання - 13,3/86,7 (12/78)

1. Мета та завдання навчальної дисципліни

Мета: сформувати у студентів теоретико – методологічні та прикладні знання, щодо оцінки нерухомості, забезпечити знаннями, необхідними для правильного практичного застосування методів оцінки нерухомості.

Завдання: дати студентам необхідні знання, що дозволяють їм володіти виконанням нормативної та експертної оцінки нерухомого майна. Вивчення дисципліни має підготувати

студентів до подальшого творчого осмислення і вирішення конкретних практичних методичних задач, пов'язаних з оцінкою об'єкта нерухомості у конкретних умовах.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен:

знати:

методологічні особливості нерухомості, поняття та види оцінки нерухомості, основні підходи і принципи оцінки нерухомості, етапи процесу оцінки нерухомості, стандарти та нормативно – правові положення оцінки, етапи та методи оцінки.

вміти:

користуватися вивченими методиками у практичній діяльності, визначати ринкову вартість об'єкта оцінки, визначати види вартості об'єкта оцінки, застосовувати методичні підходи, щодо визначення вартості об'єктів.

2. Програма навчальної дисципліни

Модуль 1.

Змістовний модуль 1. Роль та місце нерухомості в економічній діяльності.

Тема 1. Поняття та види нерухомості. Сутність категорії «нерухомість», нерухомість як об'єкт оцінки, класифікація об'єктів нерухомості, правові особливості нерухомості у різних країнах світу, система класифікації об'єктів нерухомості, сутнісні характеристики об'єктів нерухомості, види об'єктів нерухомості з позиції законодавства про оцінку. Родові та власні ознаки нерухомого майна.

Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості, земельні відносини, економіко-планувальне зонування територій, кадастровий облік земель, види земельних податків та зборів, призначення та необхідність зонування земель та ведення земельного кадастру. Розв'язання практичних завдань.

Тема 3. Кондомініум – специфічний різновид нерухомості. Сутність кондомініуму, організаційно-правова форма управління кондомініумом, особливості регламентації відносин власності у багатоквартирному будинку, об'єкт управління у багатоквартирному будинку, виконавців управлінських функцій в кондомініумі.

Тема 4. Ринок нерухомості у системі ринків. Ринок нерухомості: поняття, функції та особливості, види ринків нерухомості, суб'єкти ринку нерухомості, основні функції та особливості ринку нерухомості, суб'єкти структури ринку нерухомості, основні процеси функціонування ринку нерухомості, види ринків нерухомості за різними класифікаційними ознаками. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку,

Змістовний модуль 2. Оцінка об'єктів нерухомості.

Тема 5. Основні засади професійної оціночної діяльності. Необхідність оцінювання вартості майна, нормативно-правова та методична база експертної оцінки, професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти, сутність та необхідність оцінювання вартості майна, передумови впровадження експертної оцінки, правова база експертної оцінки, форми професійної оціночної діяльності, професійні вимоги до оцінювачів майна. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності, її права та обов'язки.

Тема 6. Вартість як основна категорія оцінки. Вартість об'єктів оцінки, оцінка вартості майна, види вартості, ринкова вартість, інвестиційна вартість, вартість відтворення, вартість заміщення фактори, що впливають на ціну об'єктів, принципи оцінки та їх сутність.

Тема 7. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна. Структура процесу оцінки, методичні підходи до оцінки майна, узгодження результатів, отриманих

за допомогою різних підходів, технологія процесу експертної оцінки, зміст основних підходів до оцінки, відповідні їм методи, сфера застосування окремих методів оцінки. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.

Тема 8. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом. Особливості застосування витратного підходу, методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення, визначення зносу об'єктів нерухомості, сутність витратного підходу, сфера його застосування, методи розрахунку відтворювальної вартості та вартості заміщення, особливості визначення зносу об'єкта нерухомості, класифікація конструктивних елементів будови, особливості їх зносу, категорії фізичного стану нерухомості залежно від ступеня зносу, взаємозв'язок зносу та знецінення об'єкта оцінки.

Тема 9. Оцінка нерухомості за доходним підходом. Особливості застосування доходного підходу, метод прямої капіталізації доходу, метод дисконтування грошових потоків, поняття грошових потоків, функції складних відсотків, сутність методу прямої капіталізації доходу, сфера застосування методу прямої капіталізації доходу, сутність методу дисконтування грошових потоків, економічний зміст ставки дисконту, послідовність дій під час використання методу дисконтування грошових потоків.

Тема 10. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу. Характеристика порівняльного підходу, коригування даних про об'єкти-аналоги, переваги та недоліки підходу, сутність порівняльного підходу до оцінки нерухомості, сфера застосування методу аналогів продаж, інформаційна база використання підходу, методика порівняльного підходу.

Тема 11. Експертна грошова оцінка земельних ділянок. Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення, процедура проведення експертної грошової оцінки, методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок. Застосування методу зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. Застосування методу капіталізації чистого доходу. Визначення вартості земельної ділянки шляхом врахування затрат на земельні поліпшення. Процедура проведення експертної грошової оцінки.

Модуль 2.

Змістовний модуль 3. Управління об'єктами нерухомості.

Тема 12. 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, інструменти державного регулювання управління нерухомістю, особливості державної реєстрації прав на нерухоме майно. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями, оподаткування нерухомості, вимоги до управителів об'єктами нерухомості, відмінності в оподаткуванні нерухомості окремих країн світу.

Тема 13. 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, види операцій з об'єктами нерухомості, їх зміст, вимоги щодо легітимності операцій, особливості оподаткування доходу від операцій з нерухомим майном.

Тема 14. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості.

Види підприємницької діяльності на ринку нерухомості, зміст та основні напрямки ріелторської діяльності, посередницька діяльність ріелторів, ріелторська експертиза. Девелопмент об'єктів нерухомості, страхування об'єктів нерухомості, сутність девелопменту, страхування нерухомості. Редевелопер.

Тема 15. 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, механізм іпотечного кредитування житлової та іншої нерухомості, учасників іпотечних відносин.

3. Структура навчальної дисципліни

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин					
	заочна форма					
	Усього го	у тому числі				
л		п	лаб	інд	с.р.	
1	2	3	4	5	6	7
Модуль 1.						
<i>Змістовний модуль 1. Роль та місце нерухомості в економічній діяльності.</i>						
Тема 1. Поняття та види нерухомості.	6					6
Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості.	6					6
Тема 3. Кондомініум – специфічний різновид нерухомості.	6					6
Тема 4. Ринок нерухомості у системі ринків.	6					6
Разом за змістовним модулем 1	24	-	-			24
<i>Змістовний модуль 2. Оцінка об'єктів нерухомості.</i>						
Тема 5. Основні засади професійної оціночної діяльності.	8					8
Тема 6. Вартість як основна категорія оцінки.	8					8
Тема 7. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна.	6					6
Тема 8. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом.	4	2	2			
Тема 9. Оцінка нерухомості за доходним підходом.	4	2	2			
Тема 10. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу.	4	2	2			
Тема 11. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.	6					6
Разом за змістовним модулем 2	40	6	6			28
Модуль 2.						
<i>Змістовний модуль 3. Управління об'єктами нерухомості.</i>						
Тема 12. Особливості управління об'єктами нерухомості.	6					6
Тема 13. Види операцій з об'єктами нерухомості.	6					6
Тема 14. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості.	6					6
Тема 15. Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості.	6					6
Разом за змістовним модулем 3	24	-	-			24
Усього годин	90	6	6			78

4. Теми та план лекційних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом. План 1. Особливості застосування витратного підходу. 2. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення, 3. Визначення зносу об'єктів нерухомості.	2
2	Оцінка нерухомості за доходним підходом. План 1. Особливості застосування доходного підходу. 2. Метод прямої капіталізації доходу. 3. Метод дисконтування грошових потоків.	2
3	Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу. План 1. Характеристика порівняльного підходу. 2. Коригування даних про об'єкти-аналоги. 3. Переваги та недоліки підходу.	2
	Разом:	6

5. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Тема: Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом	2
2	Тема: Оцінка нерухомості за доходним підходом	2
3	Тема: Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу	2
	Разом	6

6. Самостійна робота

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Поняття та види нерухомості. План 1. Сутність категорії «нерухомість» 2. Нерухомість як об'єкт оцінки 3. Класифікація об'єктів нерухомості	6
2	Земельна ділянка – основа нерухомості. План 1. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини. 2. Економіко-планувальне зонування територій. 3. Кадастровий облік земель.	6
3	Кондомініум – специфічний різновид нерухомості. План 1. Сутність кондомініуму. 2. Організаційно-правова форма управління кондомініумом.	6
4	Ринок нерухомості у системі ринків. План	6

	1.Ринок нерухомості: поняття, функції та особливості. 2.Види ринків нерухомості. 3. Суб'єкти ринку нерухомості.	
5	Основні засади професійної оціночної діяльності. План 1. Необхідність оцінювання вартості майна. 2.Нормативно-правова та методична база експертної оцінки. 3.Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти.	8
6	Вартість як основна категорія оцінки. План 1.Вартість об'єктів оцінки, види вартості. 2. Фактори, що впливають на ціну об'єктів. 3. Принципи оцінки.	8
7	Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна. План 1.Структура процесу оцінки. 2.Методичні підходи до оцінки майна. 3.Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів.	6
8	Експертна грошова оцінка земельних ділянок. План 1.Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення. 2. Процедура проведення експертної грошової оцінки. 3. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок.	6
9	Особливості управління об'єктами нерухомості. План 1. Поняття, завдання та види управління нерухомим майном. 2.Державне регулювання управління нерухомістю. 3. Права та інтереси у сфері нерухомості. Державна реєстрація прав на нерухоме майно.	6
10	Види операцій з об'єктами нерухомості. План 1.Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості. 2. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості. 3.Операції щодо зміни права користування та володіння.	6
11	Підприємницька діяльність на ринку нерухомості. План 1.Види підприємницької діяльності на ринку рухомості. 2.Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності.	6
12	Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості. План 1.Іпотечне кредитування об'єктів нерухомості: сутність, особливості та сфера застосування. 2. Становлення іпотечного кредитування у країнах світу. 3.Сутність інвестування нерухомості, суб'єкти та об'єкти інвестиційного процесу.	6
	Разом:	78

7. Методи навчання

1 Методи навчання за джерелом знань:

- 1.1 *Словесні*: розповідь, пояснення, лекція.
- 1.2 *Наочні*: демонстрація, ілюстрація, спостереження.
- 1.3 *Практичні*: практична робота, вправа, виробничо-практичні методи.

2 Методи навчання за характером логіки пізнання:

- 2.1 *Аналітичний* (суть: розклад цілого на частини з метою вивчення їх суттєвих ознак).
- 2.2 *Синтез* (суть: з'єднання виділених аналізом елементів чи властивостей предмета, явища в одне ціле).
- 2.3 *Індуктивний* (суть: вивчення предметів чи явищ від одиничного до загального).
- 2.4 *Дедуктивний* (суть: вивчення предметів чи явищ від загального до одиничного).

3 Методи навчання за характером та рівнем самостійної розумової діяльності студентів:

- 3.1 *Проблемний* (програмно-інформаційний)
- 3.2 *Репродуктивний* (суть: можливість застосування вивченого практиці)
- 3.3 *Пояснювально-демонстративний*

4 Активні методи навчання

Використання технічних засобів навчання, імітаційні методи навчання (побудовані на імітації майбутньої професійної діяльності), використання навчальних та контролюючих тестів, використання опорних конспектів лекцій та системи дистанційного навчання Moodle.

5. Інтерактивні технології навчання

Використання мультимедійних технологій, інтерактивної дошки Padlet, case-study (метод аналізу конкретних ситуацій), використання інтерактивних методів оцінювання знань Kahoot.

8. Методи контролю

1. Рейтинговий контроль за 100-бальною шкалою оцінювання ЄКТС
2. Проведення проміжного контролю протягом семестру (проміжна атестація)
3. Полікритеріальна оцінка поточної роботи студентів (*вибрати потрібне*):
 - рівень знань, продемонстрований на практичних, лабораторних та семінарських заняттях;
 - активність під час обговорення питань, що винесені на заняття;
 - виконання аналітично-розрахункових завдань;
 - результати тестування;
 - письмові завдання при проведенні контрольних робіт;
 - виробничі ситуації, кейси тощо

9. Розподіл балів, які отримують студенти

При формі контролю залік

Поточне тестування та самостійна робота							
Модуль 1 – 35 балів			Модуль 2 – 35 балів			СРС	Сума
T1-T3	T4-T6	T7-T9	T10	T11	T12	30	100
10	10	10	8	8	8		

10. Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою
		для заліку
90 – 100	A	зараховано
82-89	B	
75-81	C	
69-74	D	
60-68	E	
35-59	FX	не зараховано з можливістю повторного складання
0-34	F	не зараховано з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

11. Методичне забезпечення

1. Скляр Ю.Л., Капінос Н.О. Методологія оцінки нерухомості: Конспект лекцій для студентів 1м курсу спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної та заочної форми навчання освітнього ступеня «магістр» Суми, 2018 рік, 139 ст., бібл.
2. Капінос Н.О., Канівець О.М. Методологія оцінки нерухомості: методичні вказівки щодо виконання практичних робіт / Суми, 2018 рік, 30 ст., бібл. .

12. Рекомендована література

Базова

1. Ступень М.Г. Оцінка земель. Київ: Агроосвіта, 2014.- 373с.
2. Кучеренко В.Р. Оцінка та управління нерухомістю. Одеса: ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
3. Глушенкова І. С., Сухомлін Л. В., Анопрієнко Т. В. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення. Навчальний посібник. Харків : ХНУМГ, 2018. 156 с.
4. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Навчальний посібник. К. Профі, 2007. - 624с.
5. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: 2-е изд., перераб. и доп.: Монографія. Под ред. Н. П. Лебедь. К.: ООО “Информ.-издат. фирма “Принт-Экспресс””, 2003. 715с.
6. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. К.: ПП НВЦ “Профі”, 2005. 294 с

Допоміжна

1. Земельний Кодекс України. зі змінами від 28.12.2007. Інфодиск, 2010.
2. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 р.- Інфодиск, 2010.
3. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. [електронний ресурс]// режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

4. Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні. Закон України від 12.07.01. [електронний ресурс]// режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. Закон України від 1 липня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 51. Ст. 553.
6. Про оцінку земель. Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15. Ст. 229.
7. Національний стандарт 1 “Загальні засади оцінки майна і майнових прав”: Затв. постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.03 № 1440.
8. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Затв. постановою Кабінету Міністрів України від 11.11. 2002 р. № 1531.
9. Про затвердження порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок Затв. Наказом Держкомзему від 09.01.2003 №2.
10. Положення про порядок видачі сертифікатів суб’єктів оціночної діяльності: Затв. наказом Фонду державного майна України від 14.03.02 № 4 79 (зі змін. і допов. внесеними Наказом Фонддержавного майна України від 27.02.04 № 375).
11. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: Затв. наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 9.01.03 № 2 (зі змін. і допов., внесеними наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 22.03.02 № 80).
12. Порядок ведення Державного реєстру оцінювачів: Затв. Наказом Фонду державного майна України від 16.10.02 № 752/7040 (зі змін. і допов.).

13. Інформаційні ресурси

1. <http://zakon.rada.gov.ua>
2. <http://land.gov.ua>
3. <http://www.spfu.gov.ua>