

**ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД УКООПСПЛКИ  
«ПОЛТАВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЕКОНОМІКИ І ТОРГІВЛІ»  
Навчально-науковий інститут бізнесу та сучасних технологій  
Кафедра фінансів та банківської справи**

**СИЛАБУС**

навчальної дисципліни «Оцінка вартості нерухомості»  
на 2020-2021 навчальний рік

Курс та семестр вивчення	2 інт. курс, 4 семестр
Освітня програма/спеціалізація	«Фінанси і кредит»
Спеціальність	072 «Фінанси, банківська справа та страхування»
Галузь знань	07 «Управління та адміністрування»
Ступінь вищої освіти	бакалавр
Прізвище, ім'я та по-батькові НПП, який веде дану дисципліну	Сидоренко-Мельник Ганна Миколаївна
Науковий ступінь і вчене звання	к.е.н., доцент
Посада	доцент кафедри фінансів та банківської справи
Контактний телефон	+38-050-405-72-00
Електронна адреса (або персональний сайт)	sidorenkomelnik.gan@gmail.com
Дні занять:	<a href="http://schedule.puet.edu.ua/">http://schedule.puet.edu.ua/</a>
Консультації:	<a href="http://www.fin.puet.edu.ua/">http://www.fin.puet.edu.ua/</a>
Сторінка дистанційного курсу:	<a href="https://el.puet.edu.ua">https://el.puet.edu.ua</a>

**Опис навчальної дисципліни**

Мета	сформувати теоретичні та прикладні знання щодо проведення оцінних операцій в особливій сфері фінансового ринку — ринку нерухомості, сформувати уявлення про основні підходи та методи оцінки.
Тривалість	5 кредитів ЄКТС / 150 годин (лекції 20 год., практичні заняття 40 год., самостійна робота 90 год.)
Форми та методи навчання	Лекції та практичні заняття в аудиторії, самостійна робота поза розкладом
Система поточного та підсумкового контролю	Поточний контроль: тестування, виконання завдань самостійної роботи, виконання поточних модульних робіт Підсумковий контроль: ПМК.
Базові знання	Наявність знань з фундаментальних та професійно орієнтованих дисциплін «Основи фінансів», «Фінанси підприємств», «Корпоративні фінанси», «Основи оцінки вартості підприємства».
Мова викладання	Українська

**Перелік компетентностей, які забезпечує дана навчальна дисципліна,  
програмні результати навчання**

Програмні результати навчання (ПР 1, ПР 2..).	Компетентності, якими повинен оволодіти здобувач (ЗК 1 ..., СК 1)
ПР 03. Проводити дослідження на рівні бакалавра, зокрема здійснювати пошук, обробляти та аналізувати інформацію з різних джерел.	ЗК04. Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях
ПР 07. Виконувати професійні функції як самостійно, так і в групі під керівництвом лідера.	ЗК12 Здатність працювати автономно
ПР 19 Виявляти навички самостійної роботи, гнучкого мислення, відкритості до нових знань.	СК06 Здатність складати та аналізувати фінансову звітність, інтерпретувати та використовувати фінансову та пов'язану з нею інформацію.
	СК10. Здатність визначати, обґрунтовувати та брати відповідальність за професійні рішення.

**Тематичний план навчальної дисципліни**

Назва теми (лекції)	Види робіт	Завдання самостійної роботи у розрізі тем
<b>МОДУЛЬ 1. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ ЕКОНОМІКИ НЕРУХОМОСТІ ТА ТЕХНОЛОГІЯ ЇЇ ОЦІНКИ</b>		
Тема 1. Поняття, цілі та принципи оцінки нерухомості	Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Поняття і класифікація об'єктів нерухомості. 2. Поняття нерухомості. 3. Класифікація об'єктів нерухомості. 4. Технічна експертиза об'єктів нерухомості. 5. Особливості роботи оцінювача при огляді об'єкта оцінки. 6. Опис об'єкта оцінки при складанні звіту. 7. Інформаційне забезпечення оцінки нерухомості.
Тема 2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості	Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Особливості функціонування ринку нерухомості. 2. Загальна характеристика і структура ринку нерухомості. 3. Цілі аналізу ринку нерухомості, фактори попиту та пропозиції. 4. Визначення ємності ринку нерухомості. 5. Загальні риси і відмінності у розвитку ринку нерухомості та ринку капіталу. 6. Рівень ризику на ринку нерухомості.

	роботи; тестування	
Тема 3. Правові аспекти оцінки нерухомості та регулювання оцінної діяльності	Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Правові аспекти оцінки нерухомості. 2. Юридичне поняття нерухомого майна. 3. Регулювання оцінної діяльності. 4. Використовувані стандарти вартості.
Тема 4. Нормативний та витратний підходи в оцінці нерухомості	Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Зміст і призначення нормативних методів оцінки нерухомості. 2. Зміст і сферу застосування витратного підходу оцінки нерухомості. 3. Переваги застосування витратного підходу оцінки нерухомості. 4. Методи витратного підходу оцінки нерухомості. 5. Методи визначення відновної вартості об'єктів нерухомості. 6. Зміст методів заміщення, що використовуються при визначенні вартості об'єктів нерухомості. 7. Послідовність проведення оцінки нерухомості витратними методами. Основні види зносу об'єктів нерухомості, що враховуються при їх оцінці. 8. Методи розрахунку зносу об'єктів нерухомості при оцінці їх вартості.
Тема 5. Доходний підхід в оцінці нерухомості	Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Зміст і сфера застосування доходного підходу оцінки нерухомості. 2. Методи доходного підходу оцінки нерухомості. 3. Схема прогнозування майбутніх доходів від об'єкта нерухомості. 4. Види ризиків, що виникають у процесі інвестування об'єктів нерухомості. 5. Зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом прямої капіталізації. 6. Методи розрахунку коефіцієнтів капіталізації.

		7. Зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом дисконтування грошового потоку.
Тема 6. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості	Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості 2. Особливості використання порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості 3. Сутність методу відновної вартості за аналогами 4. Метод порівняння продажів : сутність та сфера застосування. 5. Метод інвестицій : сутність та сфера застосування.
Тема 7. Комбіновані методи оцінки нерухомості та особливості оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва	Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Метод підрядчика. 2. Метод залишку. 3. Метод підприємницької оцінки. 4. Методи прямого рахунку та укрупнених показників
Тема 8. Основи іпотечно-інвестиційного аналізу	Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Інвестиційне кредитування під заставу нерухомості. 2. Основні види іпотечних кредитів: кредити з постійними і перемінними платежами. 3. Ефективність використання позикового капіталу. 4. Розрахунок вартості об'єкта нерухомості з врахуванням кредитування, техніка простої інвестиційної групи. 5. Врахування фактора погашення кредиту та зміни вартості об'єкта нерухомості з часом. 6. Оцінка нерухомого майна, обтяженого раніше отриманим іпотечним кредитом. 7. Оцінка нерухомості на основі обмеженої вартості інформації.
Тема 9. Організаційно-процедурні положення та	Відвідування занять; захист домашнього завдання;	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань

особливості оцінки землі	обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Поняття землі як фактору виробництва. Специфіка земельної ділянки як економічного об'єкта.</li> <li>2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі.</li> <li>3. Порядок нормативної грошової оцінки землі.</li> <li>4. Дохідний, порівняльний та витратний підходи при кадастровій та одиничній оцінці земельної ділянки: принципи, етапи, переваги та недоліки.</li> <li>5. Ринкова оцінка одиничних міських земельних ділянок на основі їх кадастрової вартості або прав оренди землі.</li> <li>6. Особливості оцінки лісів та земель сільськогосподарського призначення.</li> </ol>
--------------------------	--	---

### Інформаційні джерела

1. Загальні засади оцінки майна і майнових прав [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 1 від 10 вересня 2003 року № 1440 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2684-14>. – Назва з екрана.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
3. Кузьмін В. В. Ринок нерухомості : навч. посібник для студ. вищ. навч. закл. / В. В. Кузьмін, О. В. Лепьохіна — Херсон : ПП Вишемирський В. С., 2008. — 220 с.
4. Методика оцінки майна від 10 грудня 2003 р. № 1891 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 151.
5. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посібник / [В. Р. Кучеренко, Я. П. Квач, Н.В. Сментина та ін.]. – Київ : Центр учбової л-ри, 2009. – 200 с.
6. Оценка имущества и имущественных прав в Украине : монографія / [Н. Лебедев, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скрынько и др. ; под ред. Н. Лебедев. – Киев : Принт-Экспресс, 2002. – 688 с.
7. Оцінка майна в Україні. В 2 т. Т.1. Нерухоме майно : монографія / [Л. І Вороніна, В.Є. Воротін, В. Г. Лісник, В. М. Поліщук]. – Київ : Вид-во Европ.ун-ту, 2005. – 217 с.
8. Оцінка майнових прав інтелектуальної власності [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 4 від 3 жовтня 2007 року № 1185 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2684-14>. – Назва з екрана.
9. Оцінка нерухомого майна [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 2 від 28 жовтня 2004 року № 1442 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2684-14>. – Назва з екрана.

10. Оцінка нерухомості, майна та майнових прав : нормативно- правовий аспект : практ. посібник / [Л. В. Єфремова, С. Л. Єфремов, К. Г. Сердюков, І. В. Сердюкова]. – Харків : Вид-во ХНЕУ, 2009. — 132 с.
11. Оцінка цілісних майнових комплексів [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 3 від 29 листопада 2006 року № 1655 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2684-14>. – Назва з екрана.
12. Пазиніч В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазиніч, Л. А. Свистун. – Київ : Центр учбової л-ри, 2009. – 434 с.
13. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні : Закон України від 12.07.2001 року № 2658-14 // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.
14. Ринок нерухомості : навч. посібник / [А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко та ін.] — Київ : Кондор, 2006. — 336 с.
15. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.

### **Програмне забезпечення навчальної дисципліни**

Загальне програмне забезпечення, до якого входить пакет програмних продуктів Microsoft Office, мультимедійні презентації з використанням Power Point.

Дистанційний курс на платформі Moodle.

Тестовий контроль із застосуванням програми Open test.

Програмні продукти: «Project expert 7.19» (доступний в ПУЕТ);

БЕСТ-Ф; модуль «Фінанси підприємств» системи «Галактика»; «Audit Expert 3.0»; «Альт-Фінансы 1.5».

### **Політика вивчення навчальної дисципліни та оцінювання**

**Політика щодо термінів виконання та перескладання.** Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку (75% від можливої максимальної кількості балів за вид діяльності балів). Перескладання модулів відбувається із дозволу провідного викладача за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).

**Політика щодо академічної доброчесності.** Списування під час контрольних робіт та поточних тестів заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). Мобільні пристрої дозволяється використовувати лише під час он-лайн тестування та підготовки практичних завдань в процесі заняття.

**Політика щодо відвідування.** Відвідування занять є обов'язковим компонентом. За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, працевлаштування, міжнародне стажування) навчання може відбуватись в режимі он-лайн.

**Політика зарахування результатів неформальної освіти:** : <http://puet.edu.ua/uk/publiczna-informaciya>

### **Оцінювання**

Підсумкова оцінка за вивчення навчальної дисципліни розраховується через поточне оцінювання (відповідно до робочої програми навчальної дисципліни):

Види робіт	Максимальна кількість балів
За умови підсумкового контролю – екзамен	
Модуль 1 (теми 1-9). Відвідування занять (9 балів); захист домашнього завдання (18 балів); обговорення матеріалу практичних занять (18 балів); виконання навчальних завдань (18 балів); доповіді з рефератами та їх обговорення (9 балів); тестування (18 балів); поточна модульна робота (10 балів)	100
Поточне оцінювання	100
<b>Разом</b>	<b>100</b>

### Шкала оцінювання знань здобувачів вищої освіти за результатами вивчення навчальної дисципліни

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка за шкалою ЄКТС	Оцінка за національною шкалою
90-100	A	Відмінно
82-89	B	Дуже добре
74-81	C	Добре
64-73	D	Задовільно
60-63	E	Задовільно достатньо
35-59	FX	Незадовільно з можливістю повторного складання
0-34	F	Незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни