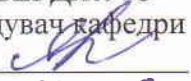


**ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД УКООПСПЛКИ
«ПОЛТАВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЕКОНОМІКИ І ТОРГІВЛІ»
Навчально-науковий інститут бізнесу та сучасних технологій
Кафедра фінансів та банківської справи**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри


«30» грудня 2020 р.

О. В. Яріш

2020 р.

РОБОЧА ПРОГРАМА

навчальної дисципліни Оцінка вартості нерухомості
освітня програма/спеціалізація «Фінанси і кредит»
спеціальність 072 Фінанси, банківська справа та страхування
галузь знань 07 Управління та адміністрування
ступінь вищої освіти бакалавр


Робоча програма навчальної дисципліни Оцінка вартості нерухомості
схвалена та рекомендована до використання в освітньому процесі на
засіданні кафедри фінансів та банківської справи
Протокол від «29» грудня 2020 року № 6

Полтава 2020

Укладач: Сидоренко-Мельник Г.М., доцент кафедри фінансів та банківської справи, к.е.н., доцент

ПОГОДЖЕНО:

Гарант освітньої програми «Фінанси і кредит» спеціальності 072
«Фінанси, банківська справа та страхування» ступеня бакалавра

 С.П. Прасолова

« 29 »  2020 року

Розділ 1. Опис навчальної дисципліни

Таблиця 1 – Опис навчальної дисципліни Оцінка вартості нерухомості

Місце у структурно-логічній схемі підготовки	Пререквізити: Основи фінансів, Фінанси Корпоративні фінанси, Основи оцінки вартості підприємства.	
Мова викладання	українська	
Статус дисципліни: вибіркова навчальна дисципліна		
Курс/семестр вивчення	2 інт/4	
Кількість кредитів ЄКТС/кількість модулів	5/2	
Денна форма навчання:		
Кількість годин: 150 загальна кількість:		
20 – лекції		
40 - практичні заняття;		
90 - самостійна робота;		
ПМК - вид підсумкового контролю.		
Заочна форма навчання:		
Кількість годин: 150 загальна кількість:		
10 – лекції;		
6 - практичні заняття;		
134 - самостійна робота;		
ПМК - вид підсумкового контролю.		

Розділ 2.

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

Мета сформуванати теоретичні та прикладні знання щодо проведення оцінних операцій в особливій сфері фінансового ринку — ринку нерухомості, сформуванати уявлення про основні підходи та методи оцінки.

Таблиця 2 – Перелік компетентностей, які забезпечує дана навчальна дисципліна, програмні результати навчання

Компетентності, якими повинен оволодіти здобувач (загальні (ЗК 1) спеціальні (СК 1))	Програмні результати навчання (ПР 1, ПР 2...)
ЗК02. Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях.	ПР10. Ідентифікувати джерела та розуміти методологію визначення і методи отримання економічних даних, збирати та аналізувати необхідну фінансову інформацію, розраховувати показники, що характеризують стан фінансових систем.
ЗК12. Здатність працювати автономно.	ПР19. Виявляти навички самостійної роботи, гнучкого мислення, відкритості до нових знань.
СК06. Здатність застосовувати сучасне інформаційне та програмне забезпечення для отримання та обробки даних у сфері фінансів, банківської справи та страхування.	ПР20. Виконувати функціональні обов'язки в групі, пропонувати обґрунтовані фінансові рішення.
СК10. Здатність визначати, обґрунтовувати професійні рішення в сфері фінансів, банківської справи та страхування і брати відповідальність за них.	

Розділ 3.

Програма навчальної дисципліни

ТЕМА 1. Поняття, цілі та принципи оцінки нерухомості

Сутність категорії «нерухомість», огляд історичних концепцій розвитку трактування. Характеристика основних об'єктів нерухомості. Загальна класифікація нерухомості. Родові та власні ознаки нерухомого майна.

Нерухомість як об'єкт оцінки. Сутність поняття оцінки нерухомості. Взаємозв'язок оцінки нерухомості й цінності.

Вартість нерухомості та її основні види (споживча; мінова; вартість в обміні: ринкова, ліквідаційна, заставна, страхова, орендна, утилізована; вартість у користуванні: інвестиційна, балансова, оподаткована).

Підходи та принципи оцінки нерухомості: оцінка з погляду потенційного власника (корисність, заміщення, сподівання), обумовлена процесом експлуатації (внесок, остаточна продуктивність, збалансованість, розподіл), обумовлена ринковим середовищем (попит і пропозиція, конкуренція, відповідність, зміна зовнішнього середовища).

Етапи процесу оцінки нерухомості. Інформаційне забезпечення при оцінці нерухомості (характеристика основних джерел інформації та процедур її збору та аналізу). Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості.

ТЕМА 2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості

Загальна характеристика ринку нерухомості та його структура, види ринків нерухомості. Функції ринку нерухомості.

Фактори попиту та пропозиції на ринку нерухомості. Визначення місткості ринку нерухомості.

Види операцій з нерухомістю, надання послуг на ринку нерухомості. Характеристика ріелторської діяльності. Рівень ризику на ринку нерухомості. Сучасні принципи ефективного функціонування та ціноутворення на ринку нерухомого майна.

Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні. Аналіз регіонального ринку нерухомості.

ТЕМА 3. Правові аспекти оцінки нерухомості та регулювання оцінної діяльності

Юридичне визначення нерухомості. Право власності на нерухомість, у тому числі на землю. Види прав на нерухомість, що підлягає оцінці. Державна реєстрація прав на нерухомість та операцій

з нею. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оцінну діяльність в Україні».

Регулювання оцінної діяльності як системи мір і процедур, спрямованих на підвищення якості послуг оцінювачів. Міжнародні стандарти оцінки та міжнародний комітет по стандартах оцінки International Valuation Standards Committee — 1VSC.

Український національний стандарт оцінки нерухомого майна. Національний стандарт України оцінки цілісних майнових комплексів. Сертифікація і атестація професійної діяльності в Україні.

ТЕМА 4. Нормативний та витратний підходи в оцінці нерухомості

Особливості використання нормативних підходів у процесі оцінки об'єктів нерухомості (земельних ділянок).

Економічний зміст витратного підходу. Сфера застосування та обмеження. Визначення понять «відновлювана вартість», «вартість відтворення», «вартість заміщення» та «повна відновлювана вартість».

Класифікація витрат на будівництво. Прямі та непрямі витрати. Накладні видатки. Методи розрахунку відновлюваної вартості (порівняльної одиниці, розбивки за складовими). Кошторис вартості будівництва. Складові зведених кошторисів розрахунку вартості будівництва. Розрахунок вартості будівництва.

Методи визначення ступеня зносу об'єкта нерухомості. Фізичний, функціональний та зовнішній (економічний) знос. Усувний та непереборний знос.

ТЕМА 5. Доходний підхід в оцінці нерухомості

Економічний зміст методу прямої капіталізації. Метод капіталізації доходів: переваги та недоліки. Розрахунок коефіцієнта капіталізації (метод прирівнювання коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту, метод зв'язаних інвестицій, метод додавання, метод віднімання).

Потенційний та дійсний валовий дохід, чистий операційний дохід, операційні витрати, надходження грошових коштів до та після оподаткування. Визначення прогнозного періоду. Прогнозування грошових потоків від експлуатації об'єкта нерухомості. Визначення ставки дисконтування. Метод приведення чистого доходу (дисконтованого грошового потоку) та його використання в оцінці вартості об'єкта нерухомості.

ТЕМА 6. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості

Застосування порівняльного підходу в оцінці нерухомого майна: основні принципи та етапи оцінки. Термін експозиції.

Сегментування ринку та основні критерії вибору порівняних об'єктів-аналогів. Відбір одиниць порівняння.

Види поправок та їх класифікація (процентні та вартісні поправки). Методи розрахунку і внесення поправок (парних продаж, експертні та статистичні).

Приведення цін аналогів до об'єкта оцінки. Аналіз отриманих даних та підсумковий висновок про ціну об'єкта нерухомості. Практика застосування порівняльного підходу, його обмеження.

ТЕМА 7. Комбіновані методи оцінки нерухомості та особливості оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва

Характеристика комбінованих методів оцінки нерухомості (метод підрядчика, метод залишку, метод підприємницької оцінки).

Ідентифікація об'єктів нерухомості незавершеного будівництва, збирання та отримання інформації. Коефіцієнт готовності та його розрахунок. Методи прямого рахунку та укрупнених показників. Розрахунок коефіцієнта готовності будівництва. Середнє значення коефіцієнта готовності. Коефіцієнт зносу та його розрахунок.

ТЕМА 8. Основи іпотечно-інвестиційного аналізу

Поняття іпотеки. Іпотечний кредит, його сутність. Основні види іпотечних кредитів: кредити з постійними і перемінними платежами. Ефективність використання позикового капіталу.

Вплив умов фінансування на ціну нерухомості, переуступка заставних і поняття дисконтних пунктів. Розрахунок вартості об'єкта нерухомості з врахуванням кредитування, техніка простої інвестиційної групи. Врахування фактора погашення кредиту та зміни вартості об'єкта нерухомості з часом.

Традиційна техніка іпотечно-інвестиційного аналізу. Оцінка нерухомого майна, обтяженого раніше отриманим іпотечним кредитом. Оцінка нерухомості на основі обмеженої вартості інформації.

Методичні засади оцінки інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості. Чинники, що враховуються при оцінці інвестиційної привабливості проекту. Показники інвестиційної привабливості. Основні інструменти виміру ефективності інвестицій.

Проблеми та перспективи інвестиційної діяльності в Україні.

ТЕМА 9. Організаційно-процедурні положення та особливості оцінки землі

Поняття землі як фактору виробництва. Специфіка земельної ділянки як економічного об'єкта.

Загальні положення та принципи експертної оцінки землі.

Порядок нормативної грошової оцінки землі. Дохідний, порівняльний та витратний підходи при кадастровій та одиничній оцінці земельної ділянки: принципи, етапи, переваги та недоліки.

Ринкова оцінка одиничних міських земельних ділянок на основі їх кадастрової вартості або прав оренди землі.

Особливості оцінки лісів та земель сільськогосподарського призначення.

Розділ 4. Тематичний план навчальної дисципліни

Таблиця 4.1 – Тематичний план навчальної дисципліни Оцінка вартості нерухомості для студентів денної форми навчання

Назва теми (лекції) та питання теми (лекції)	Кількість годин	Назва теми та питання семінарського, практичного або лабораторного заняття	Кількість годин	Завдання самостійної роботи в розрізі тем	Кількість годин
Модуль 1. Основні поняття економіки нерухомості.					
<p>Тема 1. Поняття, цілі та принципи оцінки нерухомості. Лекція 1.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Економічна сутність категорії «нерухомість». 2. Загальна класифікація нерухомості. 3. Сутність поняття оцінки нерухомості. 4. Основні види вартості нерухомості. <p>Лекція 2.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Підходи та принципи оцінки нерухомості. 6. Етапи процесу оцінки нерухомості. 7. Інформаційне забезпечення при оцінці 	<p>4</p> <p>2</p> <p>2</p>	<p>Тема 1. Поняття, цілі та принципи оцінки нерухомості. Практичне заняття 1.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Еволюція поняття «нерухомість». 2. Класифікація нерухомості. 3. Родові та власні ознаки нерухомого майна. 4. Характеристика основних видів вартості нерухомості. <p>Практичне заняття 2.</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. Мета та завдання оцінки нерухомості. 5. Принципи здійснення оцінки вартості нерухомості. 6. Характеристика підходів до оцінки нерухомого майна: переваги та недоліки, сфери 	<p>6</p> <p>2</p> <p>2</p>	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 1 дистанційного курсу.</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>10</p>

<p>нерухомості.</p> <p>8. Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості.</p>		<p>застосування.</p> <p>Практичне заняття 3.</p> <p>7. Характеристика етапів процесу оцінки нерухомості.</p> <p>8. Кваліфікаційні вимоги до оцінювача нерухомості.</p> <p>9. Інформаційне забезпечення процесу оцінки нерухомості.</p> <p>10. Система вимог до складання звіту про оцінку нерухомості.</p>	2	<p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	
<p>Тема 2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості.</p> <p>Лекція 3.</p> <p>1. Характеристика ринку нерухомості, його функції.</p> <p>2. Структура та види ринків нерухомості.</p> <p>3. Зміст ріелторської діяльності. Основні послуги на ринку нерухомості.</p> <p>4. Особливості та сучасний стан ринку нерухомості в Україні.</p>	2	<p>Тема 2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості.</p> <p>Практичне заняття 4.</p> <p>1. Особливості ринку нерухомості.</p> <p>2. Класифікація ринку нерухомості.</p> <p>3. Характеристика функцій ринку нерухомості.</p> <p>4. Суб'єкти та професійні учасники ринку нерухомості.</p> <p>Практичне заняття 5.</p> <p>5. Інфраструктура ринку нерухомості.</p>	4	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 2 дистанційного курсу</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <p>1. Особливості функціонування ринку нерухомості.</p> <p>2. Загальна характеристика і структура ринку нерухомості.</p> <p>3. Цілі аналізу ринку нерухомості, фактори попиту та пропозиції.</p> <p>4. Визначення ємності ринку нерухомості.</p> <p>5. Загальні риси і відмінності у розвитку ринку нерухомості та ринку капіталу.</p>	10

				<p>об'єктів нерухомості, що враховуються при їх оцінці.</p> <p>8. Методи розрахунку зносу об'єктів нерухомості при оцінці їх вартості.</p> <p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	
<p>Тема 5. Доходний підхід в оцінці нерухомості. Лекція 6.</p> <p>1. Економічний зміст методу капіталізації прибутку.</p> <p>2. Обґрунтування коефіцієнта капіталізації прибутку.</p> <p>3. Використання методу приведенного чистого доходу.</p>	<p>2</p> <p>2</p>	<p>Тема 5. Доходний підхід в оцінці нерухомості. Практичне заняття 10.</p> <p>1. Переваги та недоліки методу прямої капіталізації.</p> <p>2. Метод порівняння коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту.</p> <p>3. Метод зв'язаних інвестицій.</p> <p>4. Метод додавання та метод віднімання.</p> <p>Практичне заняття 11.</p> <p>5. Прогнозування грошових потоків від експлуатації об'єкта нерухомості.</p> <p>6. Прогноз обсягів виручки від реалізації.</p> <p>7. Групування та класифікація витрат підприємства.</p> <p>8. Методики визначення ставки дисконту.</p>	<p>4</p> <p>2</p> <p>2</p>	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 5 дистанційного курсу.</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <p>1. Зміст і сфера застосування дохідного підходу оцінки нерухомості.</p> <p>2. Методи дохідного підходу оцінки нерухомості.</p> <p>3. Схема прогнозування майбутніх доходів від об'єкта нерухомості.</p> <p>4. Види ризиків, що виникають у процесі інвестування об'єктів нерухомості.</p> <p>5. Зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом прямої капіталізації.</p> <p>6. Методи розрахунку коефіцієнтів капіталізації.</p>	<p>10</p>

				7. Зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом дисконтування грошового потоку. Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.	
<p>Тема 6. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості. Лекція 7.</p> <p>1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості.</p> <p>2. Процедура оцінки об'єктів нерухомості з використанням порівняльного (аналогового) підходу</p> <p>3. Сфери застосування методів в межах використання порівняльного підходу оцінки нерухомості.</p>	<p>2</p> <p>2</p>	<p>Тема 6. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості. Практичне заняття 12.</p> <p>1. Сутність та призначення порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості.</p> <p>2. Сегментування ринку та основні критерії вибору порівняльних об'єктів-аналогів.</p> <p>3. Відбір одиниць порівняння.</p> <p>4. Види поправок та процедура їх внесення.</p> <p>Практичне заняття 13.</p> <p>5. Метод відновної вартості за аналогами.</p> <p>6. Метод порівняння продажів.</p> <p>7. Метод інвестицій.</p>	<p>4</p> <p>2</p> <p>2</p>	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 6 дистанційного курсу.</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <p>1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості</p> <p>2. Особливості використання порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості</p> <p>3. Сутність методу відновної вартості за аналогами</p> <p>4. Метод порівняння продажів : сутність та сфера застосування.</p> <p>5. Метод інвестицій : сутність та сфера застосування.</p> <p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	10

<p>Тема 7. Комбіновані методи оцінки нерухомості та особливості оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва. Лекція 8.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сутність та особливості застосування комбінованих методів оцінки нерухомості. 2. Ідентифікація об'єктів нерухомості незавершеного будівництва. 3. Методичні засади оцінки вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва. 	<p>2 2</p>	<p>Тема 7. Комбіновані методи оцінки нерухомості та особливості оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва. Практичне заняття 14.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Метод підрядчика. 2. Метод залишку. 3. Метод підприємницької оцінки. <p>Практичне заняття 15.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Оцінка вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва. 2. Коефіцієнт готовності та його розрахунок. 3. Методи прямого рахунку та укрупнених показників. 4. Розрахунок коефіцієнта готовності будівництва. 	<p>4 2 2</p>	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 7 дистанційного курсу. Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Метод підрядчика. 2. Метод залишку. 3. Метод підприємницької оцінки. 4. Методи прямого рахунку та укрупнених показників <p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	<p>10</p>
<p>Тема 8. Основи іпотечно-інвестиційного аналізу. Лекція 9.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Характеристика основних понять іпотечно-інвестиційного аналізу 2. Методичний інструментарій іпотечно- 	<p>2 2</p>	<p>Тема 8. Основи іпотечно-інвестиційного аналізу. Практичне заняття 16.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Особливості оцінки об'єктів нерухомого майна у разі забезпечення позики, застави і боргових зобов'язань. 2. Нормативно-правове регулювання оцінки іпотеки. 	<p>4 2</p>	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 8 дистанційного курсу. Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Інвестиційне кредитування під заставу нерухомості. 2. Основні види іпотечних 	<p>10</p>

<p>інвестиційного аналізу</p> <p>3. Стан та перспективи застосування в сучасних умовах.</p>		<p>3. Вплив умов фінансування на ціну нерухомості, переуступка заставних і поняття дисконтних пунктів.</p> <p>4. Розрахунок вартості об'єкта нерухомості з врахуванням кредитування, техніка простої інвестиційної групи.</p> <p>Практичне заняття 17.</p> <p>5. Традиційна техніка іпотечно-інвестиційного аналізу.</p> <p>6. Методичні засади оцінки інвестиційної привабливості об'єкта нерухомості.</p> <p>7. Основні інструменти виміру ефективності інвестицій.</p> <p>8. Проблеми та перспективи інвестиційної діяльності в Україні.</p>	2	<p>кредитів: кредити з постійними і перемінними платежами.</p> <p>3. Ефективність використання позикового капіталу.</p> <p>4. Розрахунок вартості об'єкта нерухомості з врахуванням кредитування, техніка простої інвестиційної групи.</p> <p>5. Врахування фактора погашення кредиту та зміни вартості об'єкта нерухомості з часом.</p> <p>6. Оцінка нерухомого майна, обтяженого раніше отриманим іпотечним кредитом.</p> <p>7. Оцінка нерухомості на основі обмеженої вартості інформації. Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	
<p>Тема 9. Організаційно-процедурні положення та особливості оцінки землі. Лекція 10.</p> <p>1. Земельна рента як передумова експертної грошової оцінки</p> <p>2. Загальні положення та</p>	2 2	<p>Тема 9. Організаційно-процедурні положення та особливості оцінки землі. Практичне заняття 18.</p> <p>1. Поняття землі як фактору виробництва.</p> <p>2. Специфіка земельної ділянки як економічного об'єкта.</p> <p>3. Загальні положення та</p>	6 2	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 9 дистанційного курсу.</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <p>1. Поняття землі як фактору виробництва. Специфіка</p>	10

<p>принципи експертної оцінки землі.</p> <p>3. Застосування витратного, доходного та порівняльного підходів для оцінки земельних ділянок.</p> <p>4. Особливості оцінки лісів та земель сільськогосподарського призначення, одиничних міських земельних ділянок.</p>		<p>принципи експертної оцінки землі.</p> <p>4. Сучасне законодавство про землю.</p> <p>Практичне заняття 19.</p> <p>5. Порядок нормативної грошової оцінки землі.</p> <p>6. Визначення ціни земельних ділянок методом капіталізованого рентного доходу.</p> <p>7. Визначення ціни земельних ділянок методом зіставлення цін продажу.</p> <p>Практичне заняття 20.</p> <p>8. Ринкова оцінка одиничних міських земельних ділянок на основі їх кадастрової вартості або прав оренди землі.</p> <p>9. Особливості оцінки вартості земель сільськогосподарського призначення та лісів.</p> <p>10. Особливості оцінки вартості лісів.</p>	<p>2</p> <p>2</p>	<p>земельної ділянки як економічного об'єкта.</p> <p>2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі.</p> <p>3. Порядок нормативної грошової оцінки землі.</p> <p>4. Дохідний, порівняльний та витратний підходи при кадастровій та одиничній оцінці земельної ділянки: принципи, етапи, переваги та недоліки.</p> <p>5. Ринкова оцінка одиничних міських земельних ділянок на основі їх кадастрової вартості або прав оренди землі.</p> <p>6. Особливості оцінки лісів та земель сільськогосподарського призначення.</p> <p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	
Разом	20		40		90

Таблиця 4.2 – Тематичний план навчальної дисципліни Оцінка вартості нерухомості для студентів заочної форми навчання

Назва теми (лекції) та питання теми (лекції)	Кількість годин	Назва теми та питання семінарського, практичного або лабораторного заняття	Кількість годин	Завдання самостійної роботи в розрізі тем	Кількість годин
Модуль 1. Основні поняття економіки нерухомості.					
<p>Тема 1. Поняття, цілі та принципи оцінки нерухомості. Лекція 1.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Економічна сутність категорії «нерухомість», її загальна класифікація. 2. Сутність поняття оцінки нерухомості. Основні види вартості нерухомості. 3. Підходи та принципи оцінки нерухомості. 4. Інформаційне забезпечення при оцінці нерухомості. 	<p>2</p> <p>2</p>	<p>Тема 1. Поняття, цілі та принципи оцінки нерухомості. Практичне заняття 1.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Еволюція поняття «нерухомість». Класифікація нерухомості. 2. Мета та завдання, принципи оцінки нерухомості. 3. Характеристика підходів до оцінки нерухомого майна: переваги та недоліки, сфери застосування. 4. Характеристика етапів процесу оцінки нерухомості. 	<p>2</p> <p>2</p>	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 1 дистанційного курсу.</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	15

<p>Тема 2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості. Лекція 2.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Характеристика ринку нерухомості, його функції. 2. Структура та види ринків нерухомості. 3. Зміст ріелторської діяльності. Основні послуги на ринку нерухомості. 4. Особливості та сучасний стан ринку нерухомості в Україні. 	<p>2</p> <p>2</p>		-	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 2 дистанційного курсу</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	15
<p>Тема 3. Правові аспекти оцінки нерухомості та регулювання оцінної діяльності.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Правова регламентація оцінки вартості об'єктів нерухомості. 	-		-	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 3 дистанційного курсу.</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Правові аспекти оцінки нерухомості. 	15

<p>2. Основи методичного регулювання оцінки нерухомості.</p> <p>3. Міжнародні стандарти оцінки нерухомості.</p> <p>4. Сертифікація і атестація професійної діяльності в Україні.</p>				<p>2. Юридичне поняття нерухомого майна.</p> <p>3. Регулювання оціночної діяльності.</p> <p>4. Використовувані стандарти вартості. Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	
Модуль 1. Технологія оцінки нерухомості.					
<p>Тема 4. Нормативний та витратний підходи в оцінці нерухомості.</p> <p>Лекція 3.</p> <p>1. Особливості використання нормативних підходів у процесі оцінки об'єктів нерухомості.</p> <p>2. Сутність витратного підходу в оцінці нерухомості.</p> <p>3. Витратні методи та сфери їх застосування.</p>	<p>2</p> <p>2</p>	<p>Тема 4. Нормативний та витратний підходи в оцінці нерухомості.</p> <p>Практичне заняття 2.</p> <p>1. Сутність нормативного підходу та особливості його застосування.</p> <p>2. Сутність витратного підходу оцінки об'єктів нерухомості.</p> <p>3. Метод відновної вартості об'єктів нерухомості.</p> <p>4. Метод заміщення.</p>	<p>2</p> <p>2</p>	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 4 дистанційного курсу.</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <p>1. Зміст і призначення нормативних методів оцінки нерухомості.</p> <p>2. Зміст і сферу застосування витратного підходу оцінки нерухомості.</p> <p>3. Переваги застосування витратного підходу оцінки нерухомості.</p> <p>4. Методи витратного підходу оцінки нерухомості.</p> <p>5. Методи визначення відновної</p>	15

				<p>вартості об'єктів нерухомості.</p> <p>6. Зміст методів заміщення, що використовуються при визначенні вартості об'єктів нерухомості.</p> <p>7. Послідовність проведення оцінки нерухомості витратними методами. Основні види зносу об'єктів нерухомості, що враховуються при їх оцінці.</p> <p>8. Методи розрахунку зносу об'єктів нерухомості при оцінці їх вартості.</p> <p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	
<p>Тема 5. Доходний підхід в оцінці нерухомості.</p> <p>Лекція 4.</p> <p>1. Економічний зміст методу капіталізації прибутку.</p> <p>2. Обґрунтування коефіцієнта капіталізації прибутку.</p> <p>3. Використання методу приведенного чистого доходу.</p>	<p>2</p> <p>2</p>		-	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 5 дистанційного курсу.</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <p>1. Зміст і сфера застосування дохідного підходу оцінки нерухомості.</p> <p>2. Методи дохідного підходу оцінки нерухомості.</p> <p>3. Схема прогнозування майбутніх доходів від об'єкта нерухомості.</p>	15

				<p>4. Види ризиків, що виникають у процесі інвестування об'єктів нерухомості.</p> <p>5. Зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом прямої капіталізації.</p> <p>6. Методи розрахунку коефіцієнтів капіталізації.</p> <p>7. Зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом дисконтування грошового потоку.</p> <p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	
<p>Тема 6. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості. Лекція 5.</p> <p>1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості.</p> <p>2. Процедура оцінки об'єктів нерухомості з використанням порівняльного (аналогового) підходу</p> <p>3. Сфери застосування методів в межах</p>	<p>2</p> <p>2</p>	<p>Тема 6. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості. Практичне заняття 3.</p> <p>1. Сутність та призначення порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості.</p> <p>2. Метод відновної вартості за аналогами.</p> <p>3. Метод порівняння продажів.</p> <p>4. Метод інвестицій.</p>	<p>2</p> <p>2</p>	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 6 дистанційного курсу.</p> <p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <p>1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості</p> <p>2. Особливості використання порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості</p> <p>3. Сутність методу відновної</p>	<p>15</p>

використання порівняльного підходу оцінки нерухомості.				вартості за аналогами 4. Метод порівняння продажів : сутність та сфера застосування. 5. Метод інвестицій : сутність та сфера застосування. Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.	
Тема 7. Комбіновані методи оцінки нерухомості та особливості оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва. 1. Сутність та особливості застосування комбінованих методів оцінки нерухомості. 2. Ідентифікація об'єктів нерухомості незавершеного будівництва. 3. Методичні засади оцінки вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва.	-		-	Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 7 дистанційного курсу. Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Метод підрядчика. 2. Метод залишку. 3. Метод підприємницької оцінки. 4. Методи прямого рахунку та укрупнених показників. Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.	15
Тема 8. Основи іпотечно-інвестиційного аналізу.	-		-	Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до	14

<p>1. Характеристика основних понять іпотечно-інвестиційного аналізу</p> <p>2. Методичний інструментарій іпотечно-інвестиційного аналізу</p> <p>3. Стан та перспективи застосування в сучасних умовах.</p>				<p>теми 8 дистанційного курсу. Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою. 	
<p>Тема 9. Організаційно-процедурні положення та особливості оцінки землі.</p>	-		-	<p>Виконати завдання для самопідготовки та самоконтролю до теми 9 дистанційного курсу.</p>	15

<p>1. Земельна рента як передумова експертної грошової оцінки</p> <p>2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі.</p> <p>3. Застосування витратного, доходного та порівняльного підходів для оцінки земельних ділянок.</p> <p>4. Особливості оцінки лісів та земель сільськогосподарського призначення, одиничних міських земельних ділянок.</p>				<p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <p>1. Поняття землі як фактору виробництва. Специфіка земельної ділянки як економічного об'єкта.</p> <p>2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі.</p> <p>3. Порядок нормативної грошової оцінки землі.</p> <p>4. Дохідний, порівняльний та витратний підходи при кадастровій та одиничній оцінці земельної ділянки: принципи, етапи, переваги та недоліки.</p> <p>5. Ринкова оцінка одиничних міських земельних ділянок на основі їх кадастрової вартості або прав оренди землі.</p> <p>6. Особливості оцінки лісів та земель сільськогосподарського призначення.</p> <p>Опрацювати матеріали, рекомендовані викладачем за темою.</p>	
Разом	10		6		134

Розділ 5. Система оцінювання знань студентів

Поточна успішність студентів за виконання навчальних видів робіт на навчальних заняттях і за виконання завдань самостійної роботи оцінюються за допомогою національної шкали оцінок.

Оцінювання знань студентів при виконанні поточних модульних робіт (поточний модульний контроль) здійснюється за 100-бальною шкалою. Так як робочим навчальним планом при вивченні матеріалу навчальної дисципліни «Оцінка вартості нерухомості» передбачено виконання двох поточних модульних робіт, то загальна оцінка за поточний модульний контроль визначається як середньоарифметична за формулою:

$$(M_1 + M_2) / 2, \quad (1)$$

де M_1, M_2 – оцінки у балах, одержані студентом за виконання поточної модульної роботи 1 та поточної модульної роботи 2, відповідно.

З метою мотивації студентів до активного та якісного виконання усіх видів навчальної роботи протягом семестру до загальної підсумкової оцінки додаються бали – коефіцієнт мотивації (10 % від загальної підсумкової оцінки). Мотивація студентів застосовується за умови виконання ними всіх видів навчальної роботи, які передбачені робочим навчальним планом підготовки студентів і робочою навчальною програмою з навчальної дисципліни «Оцінка вартості нерухомості» незалежно від результатів виконання.

Підсумкове оцінювання знань студентів з навчальної дисципліни «Оцінка вартості нерухомості» здійснюється у формі ПМК.

Таблиця 5 – Розподіл балів за результатами вивчення навчальної дисципліни Оцінка вартості нерухомості

Види робіт	Максимальна кількість балів
Модуль 1 (теми 1-4). Відвідування занять (2 бали); захист домашнього завдання (8 бали); обговорення матеріалу практичних занять (8 бали); виконання навчальних завдань (8 бали); доповіді з рефератами та їх обговорення (3 бали); тестування (8 балів); поточна модульна робота (10 балів)	47
Модуль 2 (теми 5-9) Відвідування занять (2 бали); захист домашнього завдання (10 бали);	53

обговорення матеріалу практичних занять (10 балів); виконання навчальних завдань (10 балів); доповіді з рефератами та їх обговорення (3 балів); тестування (8 балів); поточна модульна робота (10 балів)	
Поточне оцінювання	100
Разом	100

Таблиця 6 – Шкала оцінювання знань здобувачів вищої освіти за результатами вивчення навчальної дисципліни Оцінка вартості нерухомості

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 проведення повторного підсумкового контролю
0–34	F	Незадовільно з обов'язковим повторним вивченням навчальної дисципліни та проведенням підсумкового контролю

Розділ 6. Інформаційні джерела

Основні

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Пазиніч В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазиніч, Л. А. Свистун. – Київ : Центр учбової л-ри, 2009. – 434 с.

Додаткові:

6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
7. 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.
8. 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.

9. Методика оцінки майна від 10 грудня 2003 р. № 1891 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 151.
10. Оценка имущества и имущественных прав в Украине : монография / [Н. Лебедь, А. Мендрул, В. Ларцев, С. Скрынько и др. ; под ред. Н. Лебедь. – Киев : Принт-Экспресс, 2002. – 688 с.
11. 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 Європ.ун-ту, 2005. – 217 с.
12. 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.
13. Ринок нерухомості : навч. посібник / [А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко та ін.] — Київ : Кондор, 2006. — 336 с.
14. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
15. 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.

Розділ 7. 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».