

ПОЛТАВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЕКОНОМІКИ І ТОРГІВЛІ
Навчально-науковий інститут денної освіти
Кафедра фінансів та банківської справи

СИЛАБУС

навчальної дисципліни «**Оцінка вартості нерухомого майна**»
на 2025-2026 навчальний рік

Курс та семестр вивчення	4 курс, 1 семестр
Освітня програма/спеціалізація	Фінанси, банківська справа та страхування
Спеціальність	072 Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок
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:	http://schedule.puet.edu.ua/
Консультації:	http://www.fin.puet.edu.ua/
Сторінка дистанційного курсу:	https://el.puet.edu.ua

Опис навчальної дисципліни

Мета	полягає у вивченні теоретичних основ оцінки нерухомого майна, ознайомлення з її нормативно-правовою базою, умовами та механізмами проведення та набуття навичок щодо проведення оціночних робіт.
Тривалість	5 кредитів ЄКТС / 150 годин (лекції 20 год., практичні заняття 40 год., самостійна робота 90 год.)
Форми та методи навчання	Активні види лекцій (лекції-візуалізація, проблемні лекції із залученням провідних фахівців галузі); практичні заняття в аудиторії та виїзні; робота у малих групах; підготовка тез доповідей на науково-практичні та міжнародні конференції; дистанційні консультації; 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», «Інвестування», «Фінансова статистика», «Методика пошуку та обробки інформації у сфері фінансів», «Оцінка вартості бізнесу».
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)
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.	ЗК02. Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях.
ПР19. Виявляти навички самостійної роботи, гнучкого мислення, відкритості до нових знань.	ЗК12. Здатність працювати автономно.
ПР20. Виконувати функціональні обов'язки в групі, пропонувати обґрунтовані фінансові рішення.	СК06. Здатність застосовувати сучасне інформаційне та програмне забезпечення для отримання та обробки даних у сфері фінансів, банківської справи та страхування.
	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
МОДУЛЬ 1. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ ЕКОНОМІКИ НЕРУХОМОСТІ		
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;	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.

	завдання самостійної роботи; тестування	5. Загальні риси і відмінності у розвитку ринку нерухомості та ринку капіталу. 6. Рівень ризику на ринку нерухомості.
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.
МОДУЛЬ 2. ТЕХНОЛОГІЯ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ		
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	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань 1. Зміст і сфера застосування дохідного підходу оцінки нерухомості. 2. Методи дохідного 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.

	роботи; тестування	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 фактору 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-	Відвідування занять; захист	Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань

<p>процедурні положення та особливості оцінки землі</p>	<p>домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування</p>	<p>1. Поняття землі як фактору виробництва. Специфіка земельної ділянки як економічного об'єкта. 2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі. 3. Порядок нормативної грошової оцінки землі. 4. Дохідний, порівняльний та витратний підходи при кадастровій та одиничній оцінці земельної ділянки: принципи, етапи, переваги та недоліки. 5. Ринкова оцінка одиничних міських земельних ділянок на основі їх кадастрової вартості або прав оренди землі. 6. Особливості оцінки лісів та земель сільськогосподарського призначення.</p>
---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Інформаційні джерела

1. Загальні засади оцінки майна і майнових прав [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 1 від 10.09.2003 р. № 1440 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>.
2. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III зі змінами та доповненнями / Законодавство України: [веб-сайт Верховної Ради України]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Кузьмін В. В., Лепьохіна О. В. Ринок нерухомості : навч. посібник для студ. вищ. навч. закл. Херсон : ПП Вишемирський В. С., 2008. 220 с.
4. Оцінка бізнесу та нерухомості : навч. посібник / [В. Р. Кучеренко, Я. П. Квач, Н.В. Сментина та ін.]. Київ : Центр учбової л-ри, 2013. 235 с.
5. Оцінка майна в Україні. В 2 т. Т.1. Нерухоме майно : монографія / [Л. І Вороніна, В.С. Воротін, В. Г. Лісник, В. М. Поліщук]. Київ : Вид-во Европ.ун-ту, 2005. 217 с.
6. Оцінка майнових прав інтелектуальної власності [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 4 від 03.10.2007 р. № 1185 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text>
7. Оцінка нерухомого майна [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 2 від 28.10.2004 р. № 1442 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>
8. 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.
9. Оцінка цілісних майнових комплексів [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 3 від 29.11.2006 р. № 1655 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text>
10. Пазиніч В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник. Київ : Центр учбової л-ри, 2009. 434 с.
11. Про затвердження методики оцінки майна [Електронний ресурс]: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 р. №1891/ Законодавство України: [веб-сайт Верховної Ради України]. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF#Text>
12. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електронний ресурс] : Закон України від 12.07.2001 р. № 2658-III із змінами та доповненнями / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>

13. Ринок нерухомості : навч. посібник / [А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко та ін.] Київ : Кондор, 2006. 336 с.
14. Дубіщев В., Чижевська М., Сидоренко-Мельник Г. Оцінка вартості бізнесу: методологічний аспект. *Науковий вісник Міжнародної асоціації науковців. Серія: економіка, управління, безпека, технології*, 2025. Т. 4. № 1. URL: <https://man.org.ua/nv/index.php/about/article/view/148>
15. Chyzhevska M., Tymofeieva O., Sydorenko-Melnyk H. Integral approach to residential property building state policy implementation in the context of the power decentralization. *Bulletin of the cherkasy bohdan khmelnytsky national university. Economic sciences*. 2020. Issue 1. P. 72-81.
16. HANDBOOK ON VALUATION FOR PURPOSES OF RESOLUTION. EBI , 2019. 97 p. URL: <https://www.eba.europa.eu/sites/default/documents/files/documents/10180/2613666/9f0772ea-a052-49e5-86ce-64c157adff10/Valuation%20Handbook.pdf?retry=1>
17. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS. International Valuation Standards Council, 2019. 138 p. URL : <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>

Програмне забезпечення навчальної дисципліни

виконання практичних завдань за окремими темами дисципліни з використанням автоматизації доступу до баз даних і знань, а також розв'язання конкретних професійних завдань. Практичні завдання зроблено у середовищі MS Office (MS Word, MS Excel, MS Access, MS PowerPoint), MS FrontPage, VBA, що прості у використанні, мають зручний інтерфейс користувача. Результати виводяться на екран монітору, у разі необхідності - на принтер у вигляді тексту, таблиць тощо.

Політика вивчення навчальної дисципліни та оцінювання

Політика оцінювання здобувачів вищої освіти: завдання, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку (75 % від можливої максимальної кількості балів за вид діяльності). Перескладання модулів відбувається із дозволу провідного викладача за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).

Положення про організацію освітнього процесу <https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/06/polozhennya-pro-organizacziyuosvitnogo-proczesu.pdf>

Положення про порядок та критерії оцінювання знань, вмінь та навичок здобувачів вищої освіти https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozh_por_kryt_ocinyvannya.pdf

Порядок ліквідації здобувачами вищої освіти академічної заборгованості <https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/poryadoklikvidacziyi-zdobuvachamy-vyshhoyi-osvity-akademichnoyi-zaborgovanosti.pdf>

Політика щодо відвідування: відвідування занять є обов'язковим компонентом. За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, працевлаштування, стажування) навчання може відбуватись в он-лайн формі (Moodle) за погодженням із провідним викладачем.

Політика щодо академічної доброчесності: студенти мають свідомо дотримуватися академічної доброчесності; не допускати списування (один в одного, з власноруч написаного тексту, друкованого або електронного носія інформації тощо) під час виконання індивідуальних навчальних завдань та дидактичних тестів; якісно оформлювати посилання на джерела інформації при написанні доповідей, підготовки презентацій, тез тощо В ПУЕТ діють:

Кодекс честі студента https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/kodeks_chesti_studenta.pdf

Положення про академічну доброчесність https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozh_akadem_dobrochesnist.pdf

Положення про запобігання випадків академічного плагіату <https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozhennya-prozapobigannyavypadkam-akademichnogo-plagiatu.pdf>

Політика визнання результатів навчання визначена такими документами:

Положення про порядок перезарахування результатів навчання, здобутих в іноземних та вітчизняних закладах освіти https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozh_por_perezarah_rez_zvo.pdf

Положення про академічну мобільність здобувачів вищої освіти https://puet.edu.ua/wpcontent/uploads/2023/07/polozha_pro_akademichnu_mobilnist.pdf

Положення про порядок визнання результатів навчання здобутих шляхом неформальної та/або інформальної освіти <https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozhennya-pro-poryadok-vyznannya-rezultativ-navchannya-zdobutyh-shlyahomneformalnoyi-ta-abo-informalnoyi-osvity.pdf>

інфографіка (розділ Освіта/Організація освітнього процесу/Неформальна освіта) <https://puet.edu.ua/neformalna-osvita/>.

Політика вирішення конфліктних ситуацій: Положення про правила вирішення конфліктних ситуацій <https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozhennya-pro-pravylavyrishennya-konfliktnyh-sytuaczij-u-puet.pdf>

Положення про апеляцію результатів підсумкового контролю у формі екзамену https://puet.edu.ua/wpcontent/uploads/2023/07/poloz_pro-apel_pidscontr.pdf

Уповноважена особа з питань запобігання та виявлення корупції <https://puet.edu.ua/zapobigannya-ta-protidiya-korupciyi/>

Політика підтримки учасників освітнього процесу:

Психологічна служба: <http://puet.edu.ua/psychologichna-pidtrymka-v-puet/>

Студентський омбудсмен (Уповноважений з прав студентів) ПУЕТ <http://puet.edu.ua/other-divisions/studentSkyj-ombudsmenupovnovazhenyj-z-prav-studentiv-puet/>

Уповноважений з прав корупції <https://puet.edu.ua/zapobigannya-ta-protidiya-korupciyi/>

Безпека освітнього середовища: Інформація про безпечність освітнього середовища ПУЕТ наведена у вкладці «Безпека життєдіяльності» <http://puet.edu.ua/pro-puet/bezpeka-zhyttyedyialnosti/>

Оцінювання

Розподіл балів за результатами вивчення навчальної дисципліни **«Оцінка вартості нерухомого майна»**

Види робіт	Максимальна кількість балів
Модуль 1 (теми 1-3). Відвідування занять (3 бали); захист домашнього завдання (6 балів); обговорення матеріалу практичних занять (6 балів); виконання навчальних завдань (6 балів); доповіді з рефератами та їх обговорення (3 бали); тестування (6 балів); поточна модульна робота (6 балів)	36
Модуль 2 (теми 4-9) Відвідування занять (4 бали); захист домашнього завдання (10 балів); обговорення матеріалу практичних занять (10 балів); виконання навчальних завдань (12 балів); доповіді з рефератами та їх обговорення (4 бали); тестування (12 балів); поточна модульна робота (12 балів)	64
Поточне оцінювання	100
Разом	100

Система нарахування додаткових балів за видами робіт з вивчення навчальної дисципліни

Форма роботи	Вид роботи	Бали
1. Навчальна	1. Проходження курсу: «Оцінка нерухомості: як, де, коли і навіщо? - Андрій Лотиш \ Міні-курс про нерухомість» https://www.youtube.com/watch?v=lg3BhE_gWNE	2
2. Науково-дослідна	1. Участь у наукових гуртках	10
	2. Участь в наукових студентських конференціях: університетських, міжвузівських, всеукраїнських, міжнародних	20

За додаткові види навчальних робіт студент може отримати не більше 30 балів. Додаткові бали додаються до загальної підсумкової оцінки за вивчення навчальної дисципліни, але загальна підсумкова оцінка не може перевищувати 100 балів.

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