



Силабус курсу

Експертиза та оцінка землі і нерухомого майна

Ступінь вищої освіти – бакалавр
Освітньо-професійна програма «Геодезія і землеустрій»

Рік навчання: IV, Семестр: VII

Кількість кредитів: 5 Мова викладання: українська

Керівник курсу

ПІП д.е.н., проф. Язлюк Борис Олегович

Контактна інформація b_yazlyuk@ukr.net, +380673528681

Опис дисципліни

Мета навчальної дисципліни «Експертиза та оцінка землі і нерухомого майна» є формування у студентів теоретичних знань про методи та інструментарій оцінки землі та нерухомого майна, а також набуття практичних вмінь і навичок у галузі оцінки землі та нерухомості.

Структура курсу

Години (лек. / сем.)	Тема	Результати навчання	Завдання
1 / 1	1. Поняття та види нерухомості	Сутність категорії «нерухомість». Нерухомість, як об'єкт оцінки. Класифікація об'єктів нерухомості. Родові та власні ознаки нерухомого майна	Тести, питання
1 / 1	2. Земельна ділянка основа нерухомості	Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини. Економіко-планувальне зонування територій. Кадастровий облік земель	Тести, питання
1 / 1	3. Кондомініум – специфічний різновид нерухомості	Сутність кондомініуму. Організаційно-правова форма управління кондомініумом	Тести, питання
1 / 1	4. Ринок нерухомості у системі ринків	Ринок нерухомості: поняття, функції, особливості. Види ринків нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку	Тести, питання
2 / 2	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. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Їх права та обов'язки	Тести, питання
2 / 2	6. Вартість як основна категорія оцінки	Вартість об'єктів оцінки. Види вартості. Фактори, що впливають на ціну об'єктів. Принципи оцінки	Тести, питання
2 / 2	7. Загальна	Структура процесу оцінки. Методичні підходи до оцінки	Тести,

	характеристика процесу оцінки вартості майна	майна. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів. Вимоги до складання звіту про оцінку майна	питання
2 / 2	8. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом	Особливості застосування витратного підходу. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення. Визначення зносу об'єктів нерухомості	Тести, питання
2 / 2	9. Оцінка нерухомості за доходним підходом	Особливості застосування доходного підходу. Метод прямої капіталізації доходу. Метод дисконтування грошових потоків	Тести, питання
2 / 2	10. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж	Характеристика порівняльного підходу. Коригування даних про об'єкти аналогії. Переваги та недоліки підходу	Тести, питання
2 / 2	11. Експертна грошова оцінка земельних ділянок	Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок. Процедура проведення експертної грошової оцінки	Тести, питання
2 / 2	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. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями	Тести, питання
2 / 2	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	Тести, питання
2 / 2	14. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості	Види підприємницької діяльності на ринку нерухомості. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності. Зміст та основні та основні напрямки ріелторської діяльності. Девелопмент об'єктів нерухомості. Страхування об'єктів нерухомості	Тести, питання
2 / 2	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	Тести, питання

Літературні джерела

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
2. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.

3. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст.251.
4. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442 // Офіційний вісник України від 19.11.2004 р., № 44, стор. 31, ст. 2885.
5. Про затвердження Національного стандарту №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: постанова Кабінету міністрів України від 29 листопада 2004 року №1655 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>.
6. Про затвердження Методики оцінки майна: постанова Кабінету міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1891 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>.
7. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди: постанова Кабінету міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629 від 10.08.1995 № 629 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF?test=dCCMfOm7xBWMdTQEziow0IZkHI4cQs80msh8le6>.
8. Про Методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: постанова Кабінету міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
9. Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): постанова Кабінету міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 // Офіційний вісник України від 23.12.2011 р., № 97, стор. 138, ст. 3538.
10. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, ст. 1941.
11. Методика проведення державної експертизи землепорядної документації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z1618-04>.
12. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nvc-altima.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=34&Itemid=30.
13. Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>.
14. Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uazakon.com/document/fpart51/idx51630.htm>.
15. Барвінський А. В., Тихенко Р. В. Оцінка і прогноз якості земель : підруч. для студентів спец. Землеустрій та кадастр. Київ : Медінформ, 2015. 641 с.
16. Богатирчук-Кривко С. К. Оцінювання ефективності управління земельними ресурсами в сільському господарстві // Збалансоване природокористування. 2015. №1. С.82-86.
17. Котикова О. І. Моніторинг та оцінка сталості розвитку сільськогосподарського землекористування регіонів України // Економіка АПК.2017. №5. С. 24-32.

18. Лихогруд М. Г. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. - К.: Профі, 2015. - 256 с.
19. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навчальний посібник / Ю. Ф. Дегтяренко, М. Г. Лихогруд, Ю. М. Манцевич, Ю. М. Палеха. – К.: Профі, 2007. – 624 с.
20. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. – Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва імені О. М. Бекетова – Х.: ХНУМГ, 2014. – 338 с.
21. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник / К. А. Мамонов, І. С. Глушенкова, Т. В. Анопрієнко. – Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва імені О. М. Бекетова – Х.: ХНУМГ, 2014. – 338 с.
22. Оцінка нерухомості: навч. посібник / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.
23. Пазинич, В. І. Оцінка об'єктів нерухомості / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Київ: ЦУЛ, 2009. – 434 с.
24. Перович, Л. М. Оцінка нерухомості: навч. посібн. / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 296 с.
25. Роз'яснення щодо застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://uazakon.com/document/fpart51/idx51630.htm>.
26. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nvc-altima.org.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=34&Itemid=30.
27. Morr G., Benedetto P. (2019). Commercial Property Valuation. Methods and Case Studies. Wiley.
28. Blackledge M. (2016). Introducing Property Valuation. 2nd Edition. 498.
29. Wyatt P. (2013). Property Valuation. 2nd Edition. Wiley-Blackwell. 490.

Політика оцінювання

- **Політика щодо дедлайнів та перескладання:** Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку (-20 балів). Перескладання модулів відбувається із дозволу деканату за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).
- **Політика щодо академічної доброчесності:** Усі письмові роботи перевіряються на наявність плагіату і допускаються до захисту із коректними текстовими запозиченнями не більше 20%. Списування під час контрольних робіт та екзаменів заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів).
- **Політика щодо відвідування:** Відвідування занять є обов'язковим компонентом оцінювання, за яке нараховуються бали. За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, міжнародне стажування) навчання може відбутись в он-лайн формі за погодженням із керівником курсу.

Оцінювання

Остаточна оцінка за курс розраховується наступним чином:

Види оцінювання	% від остаточної оцінки
Модуль 1 (теми 1-7) – тестування, розв'язки задач	20
Модуль 2 (теми 1-15) – теоретичні питання, розв'язки задач	20
Модуль 3 (КПІЗ) – реферат, мультимедійна презентація	20
Модуль 4 (теми 1-15) – теоретичні питання, тести, розв'язки задач	40

Шкала оцінювання студентів:

ECTS	Бали	Зміст
A	90-100	відмінно
B	85-89	добре
C	75-84	добре
D	65-74	задовільно
E	60-64	достатньо
FX	35-59	незадовільно з можливістю повторного складання
F	1-34	незадовільно з обов'язковим повторним курсом