



## Силабус курсу

### Інституційне середовище оцінки землі та нерухомого майна

Ступінь вищої освіти – бакалавр

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Рік навчання: IV, Семестр: VIII

Кількість кредитів: 5 Мова викладання: українська

### Керівник курсу

ПІП

к.е.н., доц.. Бутов Андрій Миколайович

Контактна інформація

[a.butov@tneu.edu.ua](mailto:a.butov@tneu.edu.ua), +380673528681

### Опис дисципліни

Метою вивчення дисципліни «Інституційне середовище оцінки землі та нерухомого майна» є – вивчення теоретичних засад і практичних механізмів державного правового регулювання ринку нерухомості як на загально національному, так і регіональному рівнях, шляхів оптимізації нормативно- правової бази щодо регулювання ринку нерухомості та формування практичних навичок опрацювання і обґрунтування конкретних пропозицій щодо актуальних проблем розвитку ринку нерухомості; визначення ступеня впливу зовнішніх (політичних, економічних, соціальних, культурних, правових тощо) і внутрішніх (рівень кваліфікації персоналу, залученого до проведення проекту, менеджмент організації, що здійснює проект та ін.) факторів на можливість успішної реалізації проекту.

### Структура курсу

Години (лек. / сем.)	Тема	Результати навчання	Завдання
3 / 1	1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин	Поняття та сутність нерухомості. Родові та власні ознаки, сутнісні характеристики нерухомості. Характеристика основних об'єктів нерухомості. Класифікація об'єктів нерухомості.	Тести, питання
2 / 2	2. Теоретико-методологічні основи оцінки нерухомості	Законодавче регулювання оцінки майна. Юридичні підстави здійснення оцінки. Ціна об'єктів нерухомості та фактори, які впливають на неї. Принципи оцінки. Види вартості майна, база оцінки. Концепція вартості грошей у часі. Шість функцій грошової одиниці.	Тести, питання
3 / 2	3. Ринок нерухомості, його структура і функції	Сутність і значення ринку нерухомості, його особливості і функції. Суб'єктна структура ринку нерухомості. Види ринків нерухомості. Характеристика секторів ринку нерухомості. Ріелторська діяльність.	Тести, питання
3 / 2	4. Інституційні основи	Оцінка майна, професійна оціночна діяльність,	Тести,

	професійної діяльності економічні використання ресурсів. оцінної Еколого-проблеми природних	незалежна оцінка, процедури оцінки майна, форми здійснення оціночної діяльності, суб'єкти оціночної діяльності, професійна підготовка оцінювачів, державне регулювання оціночної діяльності	питання
3 / 2	5. Інформаційне забезпечення при оцінці нерухомості	Наявність необхідної інформації дає можливість оцінювачу комплексно підійти до процесу оцінки і точно обґрунтувати кінцеву величину вартості. Збирання та аналіз зовнішньої загальної та спеціальної інформації. Формування масиву зовнішньо та внутрішньо необхідної інформації для оцінки нерухомого майна. Аналіз кон'юнктури ринку нерухомості. Основні джерела інформації. Поняття та загальна характеристика паритету купівельної спроможності валют.	Тести, питання
2 / 2	6. Основні принципи і способи застосування методів оцінки нерухомості	Характеристика витратного підходу. Визначення зносу об'єкту нерухомості. Особливості застосування витратного підходу Сутність прибуткового методу. Метод капіталізації доходів. Метод дисконтування грошових потоків. Застосування дохідного підходу. Особливості застосування вживання  порівняльного підходу. Метод парних продажів. Метод валового рентного мультиплікатора Застосування методів статистики в оціночній практиці: групування статистичної інформації, графічне представлення статистичної інформації, принципи побудови статистичних показників, види середніх величин, ряди динаміки, індекси. Математичні методи в оцінці: методи прогнозування дохідності об'єктів нерухомості, метод експертних оцінок, метод рангової кореляції, парний регресійний аналіз, моделі множинної регресії.	Тести, питання
3 / 2	7. Витратний підхід до оцінки нерухомості	Методи витратного підходу: за вартістю одиничного показника, за вартістю об'єкта аналогічного функціонального призначення, метод розбивки на компоненти, метод одиничних розцінок. Визначення та види зносу будівель та споруд. Методи оцінки зносу.	Тести, питання
2 / 1	8. Порівняльний підхід до оцінки нерухомості	Дослідження ринку нерухомості та його елементів. Сегментація ринку. Оцінка чинників попиту та пропозиції. Алгоритм порівняльного підходу. Методи порівняльного підходу. Основні елементи порівняння об'єктів. Методи внесення коригувань.	Тести, питання
3 / 2	9. Дохідний підхід до оцінки нерухомості	Характеристика та методи доходного підходу. Метод прямої капіталізації доходу. Метод дисконтування грошових потоків (непрямої капіталізації). Процедури та порядок оцінки в доходному підході. Визначення доходу, який	Тести, питання

приносить нерухомість. Ставка капіталізації та методи її визначення. Характер зміни доходів від нерухомості.

### Літературні джерела

1. Паламарчук Л.В., Мартин А.Г., Матвійчик О.В., Рачинський О.С. Ринок землі в Україні: напрями розвитку механізму функціонування. – К.: МВЦ «Медінформ», 2011. – 259 с.
2. Формування ринку землі в Україні / В.П. Галушко, Ю.Д. Білик, А.С. Даниленко та ін. / За ред. А.С. Даниленка, Ю.Д. Білика. – К.: Урожай, 2002. – 280 с.
3. Добряк Д.С., Тихонов А.Г., Паламарчук Л.В. Економічний оборот землі в Україні: теорія, методологія і практика. - К.: Урожай, 2004. – 136 с.
4. Ляшенко Ю., Кобзан С., Левко В. та ін. Операції із землею.- 2-ге вид., перероблене та доповнене. – Х.: Фактор, 2008. – 896 с.
5. Ринок землі та нерухомості в Україні / Паламарчук Л.В. – К.: «ЦП «КОМПРИНТ», 2013. – 365 с.

### 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 1-5) – тестування, розв'язки задач	30
Модуль 2 (теми 1-9) – теоретичні питання, розв'язки задач	40
Модуль 3 (КПІЗ) – реферат, мультимедійна презентація	30

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