Київський національний університет
будівництва і архітектури
Кафедра _Землеустрою і кадастру__

Шифр спеціальності	Назва спеціальності, освітньої програми	Сторінка 1 з 4

«Затверджую»

Завідувач кафедри
Петраковська О.С._ /_____/

«_01_» _червня__2022 р.

Розробник силабуса
Литвиненко І.В.___ /_____/

СИЛАБУС
ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ
(назва освітньої компоненти (дисципліни)

1) Шифр за освітньою програмою:ОК
2) Навчальний рік: 2022/2023
3) Освітній рівень: перший рівень вищої освіти (бакалавр)
4) Форма навчання: денна
5) Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»
6) Спеціальність, назва освітньої програми: 193 «Геодезія та землеустрій, Землеустрій і кадастр»
8) Статус освітньої компоненти: обов'язкова
9) Семестр: 8
11) Контактні дані викладача: старший викладач Литвиненко Ірина Валентинівна, lytvynenko.iv@knuba.edu.ua; (+38)0442415540, https://www.knuba.edu.ua/litvinenko-irina-valentinivna/
12) Мова викладання: українська
13) Пререквізити: земельне право, планувальні обмеження використання забудованих територій, просторовий розвиток територіальних громад, інвестиційний аналіз, формування інфраструктури територій
14) Мета курсу: отримання комплексних, системних знань щодо оцінки землі та нерухомого майна і формування навичок практичної реалізації завдань, що виникають в процесі проведення нормативної та експертної грошової оцінки землі, оцінки нерухомого майна.

15) Результати навчання:

№	Програмний результат навчання	Метод перевірки навчального ефекту	Форма проведення занять	Посилання на компетентності
1.	**РН4.** Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей.	Обговорення під час практичних занять, контрольна робота	Лекції, практичні заняття та самостійна робота	ІК. ЗК02, ЗК04, СК03, СК07, СК08, СК13
2.	**РН9.** Збирати, оцінювати, інтерпретувати та використовувати геопросторові дані, метадані щодо об'єктів природного і техногенного походження, застосовувати статистичні методи їхнього аналізу для розв'язання спеціалізованих задач у сфері геодезії та землеустрою.	Обговорення під час практичних занять, контрольна робота	Лекції, практичні заняття та самостійна робота	ІК. ЗК02, ЗК03, ЗК06, СК03, СК04, СК07,

3.	**РН12.** Розробляти документацію із землеустрою, кадастрову документацію і документацію з оцінки земель із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем та цифрової фотограмметрії, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.	Обговорення під час практичних занять, контрольна робота	Лекції, практичні заняття та самостійна робота	ІК. ЗК01, ЗК02, ЗК03, ЗК06, СК03, СК04, СК05, СК13
4.	РН15. Розробляти і приймати ефективні рішення щодо професійної діяльності у сфері геодезії, землеустрою та кадастру у тому числі за умов невизначеності.	Обговорення під час практичних занять, контрольна робота	Лекції, практичні заняття та самостійна робота	ІК. ЗК02, ЗК06, ЗК10 СК02, СК04, СК05, СК13

16) Структура курсу:

Лекції, год.	Практичні заняття, год.	Лабораторні заняття, год.	Курсовий проект/ курсова робота РГР/Контрольна робота	Самостійні робота здобувача, год.	Форма підсумкового контролю
30	30	30	Курсова робота	90	Іспит

Сума годин:	180
Загальна кількість кредитів ECTS	6,0
Кількість годин (кредитів ECTS) аудиторного навантаження:	90 (3,0)

17) Зміст курсу:

Лекції:

Тема 1. Введення в дисципліну. Основні поняття оцінки нерухомості, в тому числі земельних ділянок
Тема 2, 3. Нормативно-правове забезпечення оцінки нерухомості
Тема 4, 5. Загальні принципи оцінки нерухомості. Національний стандарт №1, №2.
Тема 6. Експертна грошова оцінка земельних ділянок (основні положення)
Тема 7, 8. Експертна грошова оцінка земельних ділянок (методичні підходи)
Тема 8. Інженерна інфраструктура територій
Тема 9, 10. Поєднання методичних підходів в експертній грошовій оцінці земельних ділянок
Тема 11, 12. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів
Тема 13, 14. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок в межах території територіальної громади (або її частини)
Тема15. Застосування нормативної грошової оцінки земель
…

Практичні:

Заняття 1. Розрахунок базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту.
Заняття 2. Визначення оціночних районів, розрахунок зонального коефіцієнта (Км2) та встановлення економіко-планувальних зон.
Заняття 3. Розрахунок базової (середньої) вартості земель населеного пункту по економіко-планувальних зонах
Заняття 4. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населеного пункту з урахуванням коефіцієнтів на функціональне використання
Заняття 5, 6. Розрахунок вартості 1 кв.м земельної ділянки з урахуванням впливу локальних факторів для різних земельних ділянок
Заняття 7. Індексація нормативної грошової оцінки. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки
Заняття 8. Визначення місця розташування та кадастрова характеристика об`єкта оцінки.
Заняття 9. Вивчення характеристик об`єкта оцінки, підбір земельних ділянок-аналогів на ринку нерухомості та аналіз інформації щодо них
Заняття 10, 11. Розрахунок ринкової вартості земельної ділянки методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.
Заняття 12, 13. Визначення ринкової вартості земельної ділянки методичним підходом, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.
Заняття 14. Економічний метод.

Заняття 15. Визначення ринкової вартості земельної ділянки методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного доходу.
…
Лабораторні:
Заняття 1. Аналіз нормативно-правового забезпечення оцінки нерухомості, в т.ч. земельних ділянок
Заняття 2. Складання характеристики об'єкта оцінки
Заняття 3. Аналіз ринку нерухомості певного сектору
Заняття 4. Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки
Заняття 5. Вибір і обґрунтування методичного підходу до оцінки об'єкта нерухомості
Заняття 6. Підбір та аналіз вихідних даних для розрахунку оцінки об'єкта методом порівняльного підход
Заняття 7, 8. Застосування порівняльного підходу до оцінки об'єкта
Заняття 9. Підбір та аналіз вихідних даних для розрахунку оцінки об'єкта за допомогою дохідного підходу
Заняття 10. Застосування дохідного підходу до оцінки об'єкта
Заняття 11. Підбір та аналіз вихідних даних для розрахунку оцінки об'єкта для розрахунку ставки капіталізації методом екстракції та методом кумулятивної побудови
Заняття 12. Розрахунок ставки капіталізації методом екстракції
Заняття 13. Розрахунок ставки капіталізації методом кумулятивної побудови
Заняття 14. Поєднання використання усіх трьох методичних підходів при визначенні вартості об'єкта оцінки
Заняття 15. Узгодження результатів оцінки
…
Курсова робота: «Оцінка об'єкта нерухомості (квартири)»

18) Основна література:

1. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні" від 12.07.01 № 2658-III.
2. Закон України "Про оцінку земель" від 11.12.03 № 1378-IV.
3. Національний стандарт 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав": Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.10.03 № 1440.
4. Національний стандарт 2 "Оцінка нерухомого майна": Затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.04 № 1442.
5. Методика оцінки майна, затверджена постановою КМУ від 10.12.2003 № 1891.
6. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 11.10.2002р. №1531.
7. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом міністерства аграрної політики та продовольства України 25.11.2016 № 489.
8. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою КМУ від 3.11.2021 р. № 1147
9. Кузнецова Д.С., Богатир Д.В. Оцінка нерухомості. Частина 2: методичні вказівки до виконання лабораторних робіт для студентів спеціальності 7.070904 «Землевпорядкування та кадастр»:. Київ Видавництво КНУБА, 2019.
10. Кузнецова Д.С., Богатир Д.В. Оцінка нерухомості. Частина 2: Методичні вказівки до виконання курсової роботи для студентів спеціальності 7.070904 «Землевпорядкування та кадастр»:. Київ Видавництво КНУБА, 2019.

19) Додаткові джерела:

1. Оцінка нерухомості. Навч.посіб./О.І.Драпіковський, І.Б.Іванова, Ю.В.Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. – 424 с.
2. Перович Л. М. Оцінка нерухомості: навч. посіб. / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів: вид-во Львівська політехніка, 2010. – 296 с.
3. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні / Ю. Дехтяренко, М. Лихогруд, Ю. Манцевич, Ю.Палеха. – К. : НВЦ "Профі", 2006.
4. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.

20) Система оцінювання навчальних досягнень (розподіл балів):

Поточне оцінювання			Підсумковий тест	Сума
М 1	М 2	М 3		
15	15	20	50	100

21) Умови допуску до підсумкового контролю: успішне виконання і здача контрольної роботи

22) Політика щодо академічної доброчесності:

Дотримання академічної доброчесності здобувачами освіти передбачає:

- ✓ самостійне виконання навчальних завдань, завдань поточного та підсумкового контролю результатів навчання (для осіб з особливим освітніми потребами ця вимога застосовується з урахуванням їх індивідуальних потреб і можливостей);
- ✓ посилання на джерела інформації у разі використання ідей, тверджень, відомостей;
- ✓ дотримання норм законодавства;
- ✓ надання достовірної інформації про результати власної навчальної діяльності.

Дотримання академічної доброчесності педагогічними працівниками передбачає:

- ✓ посилання на джерела інформації у разі використання ідей, тверджень, відомостей;
- ✓ дотримання норм законодавства;
- ✓ надання достовірної інформації про результати досліджень та власну педагогічну діяльність;

контроль за дотриманням академічної доброчесності здобувачами освіти

23) Посилання на сторінку електронного навчально-методичного комплексу дисципліни:

https://org2.knuba.edu.ua/course/view.php?id=1032