

Київський національний університет
будівництва і архітектури
Кафедра Землеустрою і кадастру

Шифр спеціальності	Назва спеціальності, освітньої програми	Сторінка 1 з 4
--------------------	---	----------------

«Затверджую»

Петраковська О.С.

« 30 » серпня 2023 р.

Розробник силябусу

Литвиненко І.В.

Бабій В.В.



СИЛАБУС ДИСЦИПЛІНИ ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ

(назва освітньої компоненти (дисципліни))

Шифр за освітньою програмою: ОК 31
Навчальний рік: 2023/2024
Освітній рівень: перший рівень вищої освіти (бакалавр)
Форма навчання: денна
Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»
Спеціальність, назва освітньої програми: 193 «Геодезія та землеустрій, Землеустрій і кадастр»
Статус освітньої компоненти: обов'язкова
Семестр: 8
Контактні дані викладача: к.т.н., старший викладач Литвиненко Ірина Валентинівна, lytvyenko.iv@knuba.edu.ua ; (+38)0442415540, https://www.knuba.edu.ua/litvinenko-irina-valentinivna/
Мова викладання: українська
Пререквізити: земельне право, планувальні обмеження використання забудованих територій, просторовий розвиток територіальних громад, інвестиційний аналіз, формування інфраструктури територій
Посилання на курс в Moodle: https://org2.knuba.edu.ua/course/view.php?id=1032
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.

Результати навчання:

РН4. Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідковий матеріал.

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.

РН14. Планувати складну професійну діяльність, розробляти і реалізовувати проекти у сфері геодезії, землеустрою та кадастру за умов ресурсних та інших обмежень.

РН15. Розробляти і приймати ефективні рішення щодо професійної діяльності у сфері геодезії, землеустрою та кадастру у тому числі за умов невизначеності.

РН17. Застосовувати методи підвищення економічної ефективності об'єктів нерухомого майна

Шифр спеціальності	Назва спеціальності, освітньої програми	Сторінка 1 з 4
--------------------	---	----------------

Форми занять та їх тривалість (кількість годин)

Лекції, годин	Практичні заняття, годин	Індивідуальне завдання (курсова робота)	Самостійна робота студента, годин	Форма підсумкового контролю
30	60	+	90	іспит
Сума годин:			180	
Загальна кількість кредитів ECTS			6,0	
Кількість годин (кредитів ECTS) аудиторного навантаження:			90(3,0)	

Зміст дисципліни:

Модуль 1. Теоретичні основи оцінки нерухомості.

Змістовний модуль 1. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Лекція 1. Введення в дисципліну. Основні поняття оцінки нерухомості, в тому числі земельних ділянок

Лекція 2, 3. Нормативно-правове забезпечення оцінки нерухомості

Лекція 4, 5. Загальні принципи оцінки нерухомості. Національний стандарт №1, №2.

Лекція 6. Експертна грошова оцінка земельних ділянок (основні положення)

Лекція 7, 8. Експертна грошова оцінка земельних ділянок (методичні підходи)

Лекція 9,10. Поєднання методичних підходів в експертній грошовій оцінці земельних ділянок

Змістовний модуль 2. Нормативна грошова оцінка землі

Лекція 11, 12. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

Лекція 13, 14. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок в межах території територіальної громади (або її частини)

Лекція 15. Застосування нормативної грошової оцінки земель

Модуль 2. Надання навичок з оцінки землі та нерухомого майна

Практичне заняття 1. Розрахунок базової вартості одного квадратного метра земель населеного пункту.

Практичне заняття 2. Визначення оціночних районів, розрахунок зонального коефіцієнта (Км2) та встановлення економіко-планувальних зон.

Практичне заняття 3. Розрахунок базової (середньої) вартості земель населеного пункту по економіко-планувальних зонах

Практичне заняття 4. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населеного пункту з урахуванням коефіцієнтів на функціональне використання

Практичне заняття 5, 6 Розрахунок вартості 1 кв.м земельної ділянки з урахуванням впливу локальних факторів для різних земельних ділянок

Практичне заняття 6. Індикація нормативної грошової оцінки. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки

Практичне заняття 7. Розрахунок ставки земельної ділянки з урахуванням впливу локальних факторів

Практичне заняття 8. Визначення місця розташування та кадастрова характеристика об'єкта оцінки.

Практичне заняття 9. Вивчення характеристик об'єкта оцінки, підбір земельних ділянок-аналогів на ринку нерухомості та аналіз інформації щодо них

Практичне заняття 10, 11. Розрахунок ринкової вартості земельної ділянки методичним підходом, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Практичне заняття 12, 13. Визначення ринкової вартості земельної ділянки методичним підходом, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Практичне заняття 14. Економічний метод

Практичне заняття 15. Визначення ринкової вартості земельної ділянки методичним підходом, що базується на капіталізації чистого операційного доходу.

Лабораторна робота 1. Аналіз нормативно-правового забезпечення оцінки нерухомості, в т.ч. земельних ділянок

Лабораторна робота 2. Складання характеристики об'єкта оцінки

Лабораторна робота 3. Аналіз ринку нерухомості певного сектору

Лабораторна робота 4. Аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки

Лабораторна робота 5. Вибір і обґрунтування методичного підходу до оцінки об'єкта нерухомості

Лабораторна робота 6. Підбір та аналіз вихідних даних для розрахунку оцінки об'єкта методом порівняльного підходу

Лабораторна робота 7, 8. Застосування порівняльного підходу до оцінки об'єкта

Шифр спеціальності	Назва спеціальності, освітньої програми	Сторінка 1 з 4
--------------------	---	----------------

Лабораторна робота 9. Підбір та аналіз вихідних даних для розрахунку оцінки об'єкта за допомогою дохідного підходу

Лабораторна робота 10. Застосування дохідного підходу до оцінки об'єкта

Лабораторна робота 11. Підбір та аналіз вихідних даних для розрахунку оцінки об'єкта для розрахунку ставки капіталізації методом екстракції та методом кумулятивної побудови

Лабораторна робота 12. Розрахунок ставки капіталізації методом екстракції

Лабораторна робота 13. Розрахунок ставки капіталізації методом кумулятивної побудови

Лабораторна робота 14. Поєднання використання усіх трьох методичних підходів при визначенні вартості об'єкта оцінки

Лабораторна робота 15. Узгодження результатів оцінки

Індивідуальне завдання: Курсова робота на тему «Оцінка об'єкта нерухомості (квартири)»

Основна література

1. Закон України “Про оцінку майна, майнових прав і професійної оціночної діяльності в Україні” від 12.07.01.
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 10.12.03 № 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 / уклад.: Д.С. Кузнецова, Д.В. Богатир – К.: КНУБА, 2019. 61 с.
10. Кузнецова Д.С., Богатир Д.В. Оцінка нерухомості.: методичні вказівки до виконання розрахунково-графічної роботи/ уклад.: Д.С. Кузнецова, Д.В. Богатир – К.: КНУБА, 2019. 31 с.
11. Кузнецова Д.С., Богатир Д.В. Оцінка нерухомості. Частина 2: методичні вказівки до виконання курсової роботи / уклад.: Д.С. Кузнецова, Д.В. Богатир – К.: КНУБА, 2019.
12. Оцінка нерухомості. Навч. посіб./О.І.Драпіковський, І.Б.Іванова, Ю.В.Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. – 424 с.
13. Перович Л. М. Оцінка нерухомості: навч. посіб. / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – Львів: вид-во Львівська політехніка, 2010. – 296 с.
14. Асаул А.М., В.І. Павлов. Ринок нерухомості: Навч. посіб., 2-ге вид – К. Кондор. 2006. – 336 с.
15. Калінеску, Т. В. Оцінювання майна [Текст] : навчальний посібник / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовський, О. Д. Кирилов. - К. : Центр учбової літератури, 2012. - 312 с
16. Кучеренко В.Р. Оцінка бізнесу та нерухомості: Навч. пос. / В.Р. Кучеренко, Я.П. Квач, Н.І. Сментина, В.О. Улибіна. – К.: Центр учбової літератури. – 2009. – 200 с.
17. Пазинич В.І., Свистун Л.А. Оцінка об'єктів нерухомості. Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434с.
18. Журнал «Вісник оцінки»
19. <http://library.knuba.edu.ua/>
20. <https://zakon.rada.gov.ua>

Розподіл балів для оцінювання дисципліни

Поточне оцінювання		Підсумковий тест	Сума
М 1	М 2		
15	30	55	100

Шифр спеціальності	Назва спеціальності, освітньої програми	Сторінка 1 з 4
--------------------	---	----------------

Умови допуску до підсумкового контролю:
Успішне виконання та здача курсової роботи

Політика щодо академічної доброчесності:

Списування під час тестування та інших опитувань, які проводяться у письмовій формі, заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). У разі виявлення фактів списування з боку студента він отримує інше завдання. У разі повторного виявлення призначається додаткове заняття для проходження тестування.

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.

Посилання на сторінку електронного навчально-методичного комплексу дисципліни:

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