

ПОЛТАВСЬКИЙ УНІВЕРСИТЕТ ЕКОНОМІКИ І ТОРГІВЛІ

Навчально-науковий інститут денної освіти

Кафедра фінансів та банківської справи

**СИЛАБУС**

навчальної дисципліни

**«Оцінка вартості нерухомого майна»**

на 2024-2025 навчальний рік

Курс та семестр вивчення	1 курс, 2 семестр
Освітня програма/спеціалізація	«Фінанси і кредит»
Спеціальність	072 Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок
Галузь знань	07 Управління та адміністрування
Ступінь вищої освіти	магістр

ПШБ НПП, який веде дану дисципліну,  
науковий ступінь і вчене звання,  
посада

**Сидоренко-Мельник Ганна Миколаївна**

к.е.н., доцент

доцент кафедри фінансів та банківської справи

Контактний телефон	+38-050-405-72-00
Електронна адреса	sidorenkomelnik.gan@gmail.com
Розклад навчальних занять	<a href="http://schedule.puet.edu.ua/">http://schedule.puet.edu.ua/</a>
Консультації	очна <a href="http://www.fin.puet.edu.ua/">http://www.fin.puet.edu.ua/</a> он-лайн: електронною поштою, пн-пт з 10.00-17.00
Сторінка дистанційного курсу	<a href="https://el.puet.edu.ua/">https://el.puet.edu.ua/</a>

**Опис навчальної дисципліни**

<b>Мета вивчення навчальної дисципліни</b>	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.
<b>Тривалість</b>	5 кредитів ЄКТС/150 годин (лекції 20 год., практичні заняття 40 год., самостійна робота 90 год.)
<b>Форми та методи навчання</b>	Лекції з використанням інформаційних технологій, практичні заняття з елементами дискусії, ділової гри, самостійна робота поза розкладом. Методи навчання - індивідуальна дослідно-аналітична діяльність студентів щодо підготовки презентацій, рефератів; виконання творчих робіт; case-study; візні заняття.
<b>Система поточного та підсумкового контролю</b>	Поточний контроль: тестування, виконання завдань самостійної роботи, виконання поточних модульних робіт Підсумковий контроль: ПМК.
<b>Базові знання</b>	Наявність знань з фундаментальних та професійно-орієнтованих дисциплін: «Основи фінансів», «Інвестування», «Фінансова статистика», «Методика пошуку та обробки інформації у сфері фінансів».
<b>Мова викладання</b>	Українська

**Перелік компетентностей, які забезпечує дана навчальна дисципліна, програмні результати навчання**

Програмні результати навчання	Компетентності, якими повинен оволодіти здобувач
<p>ПРО3. Здійснювати адаптацію та модифікацію існуючих наукових підходів і методів до конкретних ситуацій професійної діяльності.</p> <p>ПРО4. Відшуковувати, обробляти, систематизувати та аналізувати інформацію, необхідну для вирішення професійних та наукових завдань в сфері фінансів, банківської справи, страхування та фондового ринку.</p>	<p>ЗК1.Здатність до абстрактного мислення, аналізу та синтезу.</p> <p>ЗК3. Здатність проведення досліджень на відповідному рівні.</p> <p>ЗК5. Здатність приймати обґрунтовані рішення.</p> <p>СК4. Здатність оцінювати дієвість наукового, аналітичного і методичного інструментарію для обґрунтування управлінських рішень у сфері фінансів, банківської справи, страхування та фондового ринку.</p> <p>СК7. Здатність до пошуку, використання та інтерпретації інформації, необхідної для вирішення професійних і наукових завдань у сфері фінансів, банківської справи, страхування та фондового ринку.</p>

### Тематичний план навчальної дисципліни

Назва теми (лекції)	Види робіт	Завдання самостійної роботи у розрізі тем
<b>МОДУЛЬ 1. ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ ЕКОНОМІКИ НЕРУХОМОСТІ ТА ТЕХНОЛОГІЯ ЇЇ ОЦІНКИ</b>		
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; завдання самостійної роботи; тестування	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. 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 оціночної діяльності. 4. Використовувані стандарти вартості.
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.

<p>Тема 5. Дохідний підхід в оцінці нерухомості</p>	<p>Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування</p>	<p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Зміст і сфера застосування дохідного підходу оцінки нерухомості.</li> <li>2. Методи дохідного підходу оцінки нерухомості.</li> <li>3. Схема прогнозування майбутніх доходів від об'єкта нерухомості.</li> </ol> <p>Види ризиків, що виникають у процесі інвестування об'єктів нерухомості.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом прямої капіталізації.</li> <li>6. Методи розрахунку коефіцієнтів капіталізації.</li> <li>7. Зміст і послідовність проведення оцінки нерухомості методом дисконтування грошового потоку.</li> </ol>
<p>Тема 6. Порівняльний підхід в оцінці нерухомості</p>	<p>Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи;тестування</p>	<p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості</li> <li>2. Особливості використання порівняльних (аналогових) методів оцінки об'єктів нерухомості</li> <li>3. Сутність методу відновної вартості за аналогами</li> <li>4. Метод порівняння продажів: сутність та сфера застосування.</li> <li>5. Метод інвестицій : сутність та сфера застосування.</li> </ol>
<p>Тема 7. Комбіновані методи оцінки нерухомості та особливості оцінки ринкової вартості об'єктів нерухомості незавершеного будівництва</p>	<p>Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи;тестування</p>	<p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Метод підрядчика.</li> <li>2. Метод залишку.</li> <li>3. Метод підприємницької оцінки.</li> <li>4. Методи прямого рахунку та укрупнених показників</li> </ol>
<p>Тема 8. Основи іпотечно-інвестиційного аналізу</p>	<p>Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування</p>	<p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Інвестиційне кредитування під заставу нерухомості.</li> <li>2. Основні види іпотечних кредитів: кредити з постійними і перемінними платежами.</li> <li>3. Ефективність використання позикового капіталу.</li> <li>4. Розрахунок вартості об'єкта нерухомості з врахуванням кредитування, техніка простої інвестиційної групи.</li> <li>5. Врахування фактора погашення кредиту та зміни вартості об'єкта нерухомості з часом.</li> <li>6. Оцінка нерухомого майна, обтяженого раніше отриманим іпотечним кредитом.</li> <li>7. Оцінка нерухомості на основі обмеженої вартості інформації.</li> </ol>
<p>Тема 9. Організаційно-процедурні положення та особливості оцінки землі</p>	<p>Відвідування занять; захист домашнього завдання; обговорення матеріалу занять; виконання навчальних завдань; завдання самостійної роботи; тестування</p>	<p>Тематика індивідуальних аналітичних навчально-дослідних завдань</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Поняття землі як фактору виробництва. Специфіка земельної ділянки як економічного об'єкта.</li> <li>2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі.</li> <li>3. Порядок нормативної грошової оцінки землі.</li> <li>4. Дохідний, порівняльний та витратний підходи при кадастровій та одиничній оцінці земельної ділянки: принципи, етапи, переваги та недоліки.</li> <li>5. Ринкова оцінка одиничних міських земельних ділянок на основі їх кадастрової вартості або прав оренди землі.</li> <li>6. Особливості оцінки лісів та земель с/г призначення.</li> </ol>

## Інформаційні джерела

1. Загальні засади оцінки майна і майнових прав [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 1 від 10 вересня 2003 року № 1440 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2684-14>. – Назва з екрана.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
3. Кузьмін В. В. Ринок нерухомості : навч. посібник для студ. вищ. навч. закл. / В. В. Кузьмін, О. В. Лепьохіна — Херсон : ПП Вишемирський В. С., 2008. — 220 с.
4. Методика оцінки майна від 10 грудня 2003 р. № 1891 // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 151.
5. 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.
6. 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 Європ.ун-ту, 2005. – 217 с.
7. Оцінка майнових прав інтелектуальної власності [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 4 від 3 жовтня 2007 року № 1185 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2684-14>. – Назва з екрана.
8. Оцінка нерухомого майна [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 2 від 28 жовтня 2004 року № 1442 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2684-14>. – Назва з екрана.
9. 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.
10. Оцінка цілісних майнових комплексів [Електронний ресурс] : Національний стандарт № 3 від 29 листопада 2006 року № 1655 / Законодавство України : [веб-сайт Верховної Ради України]. – Текст. дані. – Режим доступу: <http://zakon0.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=2684-14>. – Назва з екрана.
11. Пазиніч В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазиніч, Л. А. Свистун. – Київ : Центр учбової л-ри, 2009. – 434 с.
12. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 року № 2658-14 // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – Ст. 251.
13. Ринок нерухомості : навч. посібник / [А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко та ін.] — Київ : Кондор, 2006. — 336 с.
14. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
15. Sydorenko-Melnyk H. Integral approach to residential property building state policy implementation in the context of the power decentralization / M. Chyzhevska, O. Tymofeieva, H. Sydorenko-Melnyk // Bulletin of the cherkasy bohdan khmelnytsky national university. Economic sciences. – 2020. – Issue 1.– P. 72-81.

### 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-organizacziyu-osvitnogo-procesu-1.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\\_ocinyuvannya.pdf](https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozh_por_kryt_ocinyuvannya.pdf)

Порядок ліквідації здобувачами вищої освіти академічної заборгованості <https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/por-likvid-akad-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\\_students.pdf](https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/kodeks_chesti_students.pdf)

Положення про академічну доброчесність [https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozh\\_akadem\\_dobrocheshnist.pdf](https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozh_akadem_dobrocheshnist.pdf)

Положення про запобігання випадків академічного плагіату <https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozhennya-pro-zapobigannya-vypadkam-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](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/wp-content/uploads/2023/07/polozha\\_pro\\_akademichnu\\_mobilnist.pdf](https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozha_pro_akademichnu_mobilnist.pdf)

Положення про порядок визнання результатів навчання здобутих шляхом неформальної та/або інформальної освіти інфографіка (розділ Освіта/Організація освітнього процесу/Неформальна освіта) <https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozhennya-pro-poryadok-vyznannya-rezultativ-navchannya-zdobutyh-shlyahom-neformalnoyi-ta-abo-informalnoyi-osvity.pdf>

**Політика вирішення конфліктних ситуацій:**

Положення про правила вирішення конфліктних ситуацій у Полтавському університеті економіки і торгівлі <https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozhennya-pro-pravy-la-vyrishennya-konfliktnyh-sytuaczij-u-puet.pdf>

Положення про апеляцію результатів підсумкового контролю у формі екзамену [https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozh\\_pro-apel\\_pidstrontr.pdf](https://puet.edu.ua/wp-content/uploads/2023/07/polozh_pro-apel_pidstrontr.pdf)

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

**Політика підтримки учасників освітнього процесу:**

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

Студентський омбудсмен (Уповноважений з прав студентів) ПУЕТ <https://puet.edu.ua/other-divisions/studentskyj-ombudsmen-upovnovazhenyj-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» <https://puet.edu.ua/pro-puet/bezpeka-zhyttyvediyalnosti/>

**Оцінювання**

Підсумкова оцінка за вивчення навчальної дисципліни розраховується через поточне оцінювання (відповідно до робочої програми навчальної дисципліни):

Види робіт	Максимальна кількість балів
Модуль 1 (теми 1-9). Відвідування занять (9 балів); захист домашнього завдання (18 балів); обговорення матеріалу практичних занять (18 балів); виконання навчальних завдань (18 балів); доповіді з рефератами та їх обговорення (9 балів); тестування (18 балів); поточна модульна робота (10 балів)	100
<b>Разом</b>	<b>100</b>

**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