

# МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Чорноморський національний університет імені Петра Могили

Факультет економічних наук

Кафедра управління земельними ресурсами

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Перший проректор

Котляр Ю.В.

“ ” 2024 року

## РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

### ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма: Геодезія та землеустрій

Розробник

Олена ЛАЗАРЄВА

Завідувач кафедри розробника

Лев ПЕРОВИЧ

Гарант освітньої програми

Олена ЛАЗАРЄВА

Декан факультету економічних наук

Світлана БЕЛІНСЬКА

Начальник НМВ

Сергій ШКІРЧАК

Миколаїв – 2024 рік

### 1. Опис навчальної дисципліни

## 1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показника	Характеристика дисципліни	
Найменування дисципліни	Оцінка нерухомості	
Галузь знань	19 «Архітектура та будівництво»	
Спеціальність	193 «Геодезія та землеустрій»	
Спеціалізація	-	
Освітня програма	Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»	
Рівень вищої освіти	Перший (бакалаврський)	
Статус дисципліни	Нормативна дисципліна циклу професійної підготовки	
Курс навчання	3	
Навчальний рік	2024-2025	
Номер(и) семестрів (триместрів):	Денна форма	Заочна форма
	6	
Загальна кількість кредитів ЄКТС/годин	4 кредитов / 120 годин	
Структура дисципліни:	Денна форма	Заочна форма
	– лекції	18
	– семінарські заняття (практичні, лабораторні, півгрупові)	36
	– годин самостійної роботи студентів	66
Відсоток аудиторного навантаження	45 %	
Мова викладання	українська	
Форма проміжного контролю (якщо є)	тести, розрахункові завдання	
Форма підсумкового контролю	Залік	

## 2. Мета, завдання та результати вивчення дисципліни

Програма навчальної дисципліни «Оцінка нерухомості» складена для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій».

**Метою** викладання навчальної дисципліни «Оцінка нерухомості» є формування знань про базові теоретичні положення та практичні аспекти оцінки нерухомого майна, його нормативно-правове забезпечення, особливості функціонального ринку нерухомості, види операцій з об'єктами нерухомості, зміст основних видів діяльності на ринку нерухомості. Оцінка нерухомого майна являється основою для формування ринку землі.

**Завдання** дисципліни «Оцінка нерухомості» полягають у наступному:

- оволодіння термінологічним апаратом, вивчення сутності та завдань оціночної діяльності землевпорядного виробництва;
- сформулювати у студентів розуміння важливості та необхідності проведення оціночної діяльності у нерухомості, як одного з визначальних ресурсів економічної діяльності;
- засвоїти певний обсяг знань щодо законодавчо-нормативного забезпечення у сфері оцінки нерухомості;
- набуття вмінь системно характеризувати закономірності функціонування ринку нерухомості;
- формування навичок визначення розміру плати за користування нерухомим майном

**Передумовами вивчення дисципліни** «Оцінка нерухомості» є міждисциплінарні зв'язки стосовно знань, отриманих з попередніх вивчених дисциплін, а саме: «Земельний кадастр», «Меліоративне ґрунтознавство», «Метрологія та стандартизація», «Основи управління земельними ресурсами», «Землеустрій», «Землевпорядне проектування», «Економіка землекористування».

**Очікувані результати навчання:** оволодіння методологією землеоціночної діяльності у землевпорядному виробництві, виконання комплексу робіт по оцінці земельних ресурсів у системі державного земельного кадастру, застосування теоретичних знань у практичній діяльності та оцінювання фактори впливу на формування вартості об'єктів нерухомості; застосувати оціночні дані для вирішення планово-економічних, землевпорядних та інших завдань.

**В результаті вивчення дисципліни студент**

*має знати:*

- особливості економіки нерухомості;
- поняття та види оцінки нерухомості;
- стандарти та нормативно-правові положення оцінки нерухомості;
- сутність оціночного підходу нерухомістю до формування та управління ринковою землевпорядною діяльністю;
- основні підходи і принципи оцінки нерухомості;
- етапи процесу оцінки нерухомості;
- методичні підходи та інструменти оціночної діяльності ринку землі;

*має вміти:*

- застосувати у практичній діяльності методи ціноутворення щодо розрахунку розмірів плати за користування об'єктами нерухомого майна;
- визначати ринкову вартість об'єкта оцінки;
- розумітися на діяльності оцінних фірм;
- визначати види вартості об'єкта оцінки;
- проводити аналіз ринку нерухомості та факторів, що впливають на його розвиток.

## Компетентності та програмні результати навчання

### *Загальні компетентності:*

**ЗК 02** Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях.

**ЗК 06** Здатність використовувати інформаційні та комунікаційні технології.

### *Спеціальні (фахові) компетентності:*

**СК 02** Здатність застосовувати теорії, принципи, методи фізико-математичних, природничих, соціально-економічних, інженерних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.

**СК 03** Здатність застосовувати нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали у професійній діяльності.

**СК 04** Здатність обирати та використовувати ефективні методи, технології та обладнання для здійснення професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою.

**СК 05** Здатність застосовувати сучасне інформаційне, технічне і технологічне забезпечення для вирішення складних питань геодезії та землеустрою.

**СК 10** Здатність здійснювати моніторинг та оцінку земель.

**СК 13** Здатність розробляти документацію із землеустрою та з оцінки земель, кадастрову документацію із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем та цифрової фотограмметрії, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.

### *Програмні результати навчання:*

**РН 4** Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей.

**РН 5** Застосовувати концептуальні знання суспільних, природничих, фізико-математичних і соціально-економічних наук з урахуванням вимог професійної та цивільної безпеки, охорони праці при виконанні завдань геодезії та землеустрою.

**РН 10** Обирати і застосовувати інструменти, обладнання, устаткування та програмне забезпечення, які необхідні для дистанційних, наземних, польових і камеральних досліджень у сфері геодезії та землеустрою.

### 3. Програма навчальної дисципліни

Денна форма

№	Теми	Лекції	Практичні (семінарські, півгрупові)	Самостійна робота	Загальний обсяг
1	Тема 1. Поняття та види нерухомості	2	4	7	13
2	Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості	2	4	7	13
3	Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків	2	4	7	13
4	Тема 4. Основні засади професійної оціночної діяльності	2	4	7	13
5	Тема 5. Вартість як основна категорія оцінки	2	4	7	13
6	Тема 6. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна	2	4	7	13
7	Тема 7. Особливості управління об'єктами нерухомості	2	4	7	13
8	Тема 8. Види операцій з об'єктами нерухомості	2	4	7	13
9	Тема 9. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості	2	4	10	16
Всього за курсом		<b>18</b>	<b>36</b>	<b>66</b>	<b>120</b>

#### 4. Зміст навчальної дисципліни

##### 4.1. План лекцій

№	Тема заняття / план
1	<b>Тема 1. Поняття і види нерухомості (2 год)</b> 1. Сутність категорії «нерухомість». 2. Нерухомість як об'єкт оцінки. 3. Класифікація об'єктів нерухомості. 4. Родові та власні ознаки нерухомого майна.
2	<b>Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості (2 год)</b> 1. Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини. 2. Економіко-планувальне зонування територій. 3. Кадастровий облік земель.
3	<b>Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків (2 год)</b> 1. Ринок нерухомості: поняття, функції, особливості. 2. Види ринків нерухомості. 3. Суб'єкти ринку нерухомості. 4. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку.
4	<b>Тема 4. Основні засади професійної оціночної діяльності (2 год).</b> 1. Необхідність оцінювання вартості майна. 2. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки. 3. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти. 4. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Їх права та обов'язки.
5	<b>Тема 5. Вартість як основна категорія оцінки (2 год)</b> 1. Вартість об'єктів оцінки. Види вартості. 2. Фактори, що впливають на ціну об'єктів. 3. Принципи оцінки.
6	<b>Тема 6. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна (2 год).</b> 1. Структура процесу оцінки. 2. Методичні підходи до оцінки майна. 3. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів. 4. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.
7	<b>Тема 7. Особливості управління об'єктами нерухомості (2 год)</b> 1. Поняття, завдання та види управління нерухомим майном. 2. Державне регулювання управління нерухомістю. 3. Права та інтереси у сфері нерухомості. Державна реєстрація прав на нерухоме майно. 4. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями. 5. Оподаткування нерухомості.
8	<b>Тема 8. Види операцій з об'єктами нерухомості (2 год)</b> 1. Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості. 2. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості. 3. Операції щодо зміни права користування та володіння.
9	<b>Тема 9. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості (2 год)</b> 1. Види підприємницької діяльності на ринку нерухомості. 2. Зміст та основні напрямки ріелторської діяльності. 3. Девелопмент об'єктів нерухомості. 4. Страхування об'єктів нерухомості.

#### 4.2. План практичних (групових) занять

№	Тема заняття / план
1	<b>Тема 1. Поняття та види нерухомості (2 год)</b> <b>Блок А</b> 1. Що ви розумієте під нерухомістю? 2. Як законодавство України визначає нерухоме майно? 3. Які об'єкти відносяться до нерухомості за законодавством країн світу? 4. Назвіть основні об'єкти нерухомості.
2	<b>Тема 1. Поняття та види нерухомості (2 год)</b> <b>Блок Б</b> 1. Що являють собою земельні поліпшення? 2. За якими ознаками класифікується нерухоме майно? 3. Охарактеризуйте родові ознаки нерухомості. 4. Які ознаки об'єктів нерухомості відносять до власних?
3	<b>Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості (2 год)</b> <b>Блок А</b> 1. Які особливості притаманні землі як об'єкту нерухомості? 2. Охарактеризуйте склад земель за їх цільовим призначенням. 3. Що таке об'єкти земельних відносин? Хто виступає суб'єктом таких відносин? 4. Що таке зонування земель? 5. Які види зонувань Вам відомі?
4	<b>Тема 2. Земельна ділянка – основа нерухомості (2 год)</b> <b>Блок Б</b> 1. Що являє собою функціональне зонування території? 2. Які розрізняють види функціональних зон? 3. Що таке територіальне зонування? 4. У чому полягає призначення ведення земельного кадастру? 5. Які складові має Державний земельний кадастр?
5	<b>Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків (2 год)</b> <b>Блок А</b> 1. Що ви розумієте під ринком нерухомості? 2. Які основні функції виконує ринок нерухомості? 3. Які особливості властиві ринку нерухомості? 4. За якими класифікаційними ознаками розрізняють види ринків нерухомості?
6	<b>Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків (2 год)</b> <b>Блок Б</b> 1. Що слід розуміти під первинним та вторинним ринком нерухомості? 2. Як вони реагують на зміну економічної кон'юнктури? 3. Назвіть економічних суб'єктів ринку нерухомості. 4. Хто такі професійні учасники ринку нерухомості? 5. Які комерційні структури належать до не інституціональних учасників ринку нерухомості? 6. Що мається на увазі, коли мова йде про інтеграцію ринку нерухомості з ринком інвестицій, товарів та послуг?
7	<b>Тема 4. Основні засади професійної оціночної діяльності (2 год)</b> <b>Блок А</b> 1. Коли виникає потреба у визначенні вартості майна? 2. Розкрийте передумови впровадження професійної оціночної діяльності в Україні. 3. Що розуміють під професійною оціночною діяльністю?

	<p>4. Якими нормативно-правовими та методичними документами регулюється оціночна діяльність в Україні на сучасному етапі її розвитку?</p> <p>5. У яких випадках проведення оцінки майна є обов'язковим відповідно до законодавства України?</p> <p>6. Які існують обмеження щодо проведення оцінки майна?</p>
8	<p><b>Тема 4. Основні засади професійної оціночної діяльності (2 год)</b>  <b>Блок Б</b></p> <p>1. Що є об'єктом оцінки згідно законодавства про оціночну діяльність?</p> <p>2. Назвіть учасників процесу оцінювання.</p> <p>3. Хто згідно законодавства може виступати суб'єктом оціночної діяльності?</p> <p>4. Як законодавством регулюється здобуття оцінювачами права на самостійне проведення оцінки майна?</p> <p>5. Які вимоги висуваються до оцінювачів?</p> <p>6. Охарактеризуйте права та обов'язки оцінювачів.</p>
9	<p><b>Тема 5. Вартість як основна категорія оцінки (2 год)</b>  <b>Блок А</b></p> <p>1. Чим відрізняються поняття «вартість» і «ціна»?</p> <p>2. Якими параметрами визначається вартість?</p> <p>3. Які ви знаєте види вартості?</p> <p>4. Як пов'язані між собою вид вартості та мета оцінки?</p>
10	<p><b>Тема 5. Вартість як основна категорія оцінки (2 год)</b>  <b>Блок Б</b></p> <p>1. Охарактеризуйте чинники, що впливають на вартість оцінюваного майна.</p> <p>2. Якими принципами користуються оцінювачі при визначенні вартості об'єктів оцінки?</p> <p>3. Як вони групуються?</p> <p>4. На чому побудовані принципи, пов'язані з ринковим середовищем?</p> <p>5. У чому полягає сутність принципу найбільш ефективного використання?</p>
11	<p><b>Тема 6. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна (2 год)</b>  <b>Блок А</b></p> <p>1. З яких основних етапів складається процес оцінки майна?</p> <p>2. Які дії слід виконати на етапі «Постановка завдання та укладення договору на оцінку об'єкта»?</p> <p>3. Які джерела та способи отримання інформації про об'єкт оцінки вам відомі?</p> <p>4. З чого складаються витрати на збір та обробку такої інформації?</p> <p>5. Які вимоги слід врахувати під час аналізу найбільш ефективного використання майна?</p> <p>6. Які існують основні методичні підходи до оцінки майна?</p> <p>7. У чому полягають особливості застосування витратного підходу при оцінці вартості майна?</p>
12	<p><b>Тема 6. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна (2 год)</b>  <b>Блок Б</b></p> <p>1. Розкрийте сутність доходного підходу при оцінці вартості майна.</p> <p>2. В яких умовах можливе застосування порівняльного підходу при оцінці вартості майна та його основних методів?</p> <p>3. Що являє собою процес узгодження результатів оцінки?</p> <p>4. Як узгоджуються результати оцінки, отримані за різними підходами?</p> <p>5. У яких формах може складатися звіт про оцінку майна?</p> <p>6. У чому полягає відмінність між формами звіту про оцінку майна?</p> <p>7. Яка інформація відображається у звіті про оцінку майна?</p>
13	<p><b>Тема 7. Особливості управління об'єктами нерухомості (2 год)</b>  <b>Блок А</b></p>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Що ви розумієте під управлінням нерухомістю?</li> <li>2. Які види діяльності охоплює процес управління нерухомістю?</li> <li>3. Яку мету переслідують суб'єкти управління нерухомістю?</li> <li>4. Яким чином держава здатна впливати на діяльність з управління нерухомістю?</li> <li>5. Що мається на увазі під містобудуванням?</li> <li>6. Що таке державна експертиза інвестиційного проекту будівництва?</li> </ol>
14	<p><b>Тема 7. Особливості управління об'єктами нерухомості (2 год)</b></p> <p><b>Блок Б</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Які права на ринку нерухомості належать до суспільних, а які до приватних?</li> <li>2. Навіщо проводиться державна реєстрація прав на нерухоме майно?</li> <li>3. Хто такі управителі нерухомості та які функції у процесі управління нерухомістю вони виконують?</li> <li>4. Яка послідовність взаємодії управителя та власника об'єкта нерухомості?</li> <li>5. У чому полягають відмінності в оподаткуванні нерухомості у країнах світу?</li> <li>6. Яким чином регламентуються питання оподаткування нерухомості в Україні?</li> </ol>
15	<p><b>Тема 8. Види операцій з об'єктами нерухомості (2 год)</b></p> <p><b>Блок А</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Які розрізняють операції з об'єктами нерухомості залежно від мети угоди, що укладається?</li> <li>2. Назвіть основні елементи операцій з об'єктами нерухомості ?</li> <li>3. Які операції з об'єктом нерухомості передбачають зміну власника?</li> <li>4. У чому полягає особливість оподаткування доходу фізичної особи у разі продажу об'єкта нерухомості?</li> </ol>
16	<p><b>Тема 8. Види операцій з об'єктами нерухомості (2 год)</b></p> <p><b>Блок Б</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. За якою ставкою обкладається дохід фізичної особи за операцією міні об'єкта нерухомості?</li> <li>2. У чому полягає сутність операції ренти?</li> <li>3. Яка операція з об'єктом нерухомості є альтернативою угоді купівлі-продажу, за умови якщо особа має намір розпорядитись власним майном?</li> <li>4. Що являє собою операція приватизації?</li> <li>5. Які операції з об'єктами нерухомості не передбачають їх передачу у власність?</li> </ol>
17	<p><b>Тема 9. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості (2 год)</b></p> <p><b>Блок А</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Що ви розумієте під підприємницькою діяльністю на ринку нерухомості?</li> <li>2. Які розрізняють види підприємницької діяльності на ринку нерухомості?</li> <li>3. Що являє собою ріелторська діяльність?</li> <li>4. Які види послуг може надавати ріелтор?</li> <li>5. Назвіть складові ріелторських послуг з позицій подавця та покупця нерухомості?</li> </ol>
18	<p><b>Тема 9. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості (2 год)</b></p> <p><b>Блок Б</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Що таке девелопмент об'єктів нерухомості?</li> <li>2. Хто такий девелопер нерухомості та що входить до його обов'язків?</li> <li>3. Які схеми фінансування девелоперських проєктів Вам відомі?</li> <li>4. Які види страхування є найпоширенішими?</li> </ol>

### **4.3. Завдання для самостійної роботи**

#### **Теми до підготовки презентації та доповіді**

1. State regulation of evaluation activity in Ukraine.
2. State register of evaluators and subjects of evaluation activity.
3. State register of appraisers for expert monetary valuation of land plots.
4. Legislative regulation of professional assessment activities in Ukraine.
5. Professional ethics of evaluation activity.
6. Qualification requirements for property appraisal.
7. Development of the basics of real estate valuation in the latest materials of European valuation standards.
8. Organization of the independent real estate appraisal process and its stages.
9. Features of the organization of the land assessment system
10. Application of urban planning and design documentation for construction in the practice of assessment
11. Legal regime of real estate objects, including land plots.
12. Planning, development and other use of the surrounding territories, the state of engineering networks during the determination of the value of the real estate object.
13. Pricing in construction.
14. General rules for determining the estimated cost of construction.
15. Physical wear and tear of the real estate object.
16. Economic (external) wear and tear of real estate objects.
17. The procedure for determining land improvements of houses, buildings and structures of multi-story residential construction.
18. Concept of income real estate.
19. Appraisal procedures in the determined value of real estate using a comparative approach.
20. Similar property used in the comparative approach.
21. General requirements for the organization of the property assessment process.
22. Issuing the results of the assessment of land plots.
23. The procedure for providing the customer (including review, approval, approval) reports on the results of evaluation activities
24. Practical aspect of the application of the comparative approach in real estate valuation.
25. Concept of land plot, land improvement.

#### **Індивідуальні завдання**

##### **Варіант № 1.**

1. У чому полягає юридичне визначення поняття “нерухоме майно”?
2. Що таке чиста поточна вартість доходів, ставка доходності проекту, модифікована ставка доходності та ставка доходності фінансового менеджменту?
3. У чому полягає специфіка земельної ділянки як об’єкта оцінки?

##### **Варіант № 2**

4. Які міжнародні, європейські та українські стандарти оцінки ви знаєте?
5. Що являє собою сертифікація та атестація професійної діяльності?
6. Які характерні риси формування інформаційного масиву зовнішньої та внутрішньої інформації, необхідної для здійснення оцінки?

##### **Варіант № 3**

1. Що таке період (термін) окупності вкладень у нерухомість?
2. Як проводяться розрахунки коефіцієнта готовності та величини фізичного зносу?
3. Які характерні риси оцінки вартості родовищ корисних копалин, лісів та водних ресурсів ви знаєте?

#### Варіант № 4

1. Які існують загальні положення оцінки землі в Україні?
2. Як впливають на вартість земельної ділянки правові обтяження та сервітути?
3. Які фактори впливають на вартість нерухомості, що визначається зіставленням цін продажу?

#### Варіант № 5

1. Які є основні чинники, що впливають на вартість нерухомості?
2. Які основні види майнових прав?
3. Які особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб?

#### Критерії оцінювання та засоби діагностики підготовки презентації, доповіді та індивідуального завдання

- оцінка “відмінно” — студент повно і всебічно розкриває тему, винесену на самостійне опрацювання, вільно оперує поняттями і термінологією, виявляє глибокі знання джерел, має власний погляд з приводу актуальності теми і може це аргументувати;
- оцінка “добре” — загалом рівень знань відповідає викладеному вище, але мають місце деякі упущення при виконанні завдань, винесених на самостійне опрацювання, обґрунтування неточні, недостатньо висвітлені;
- оцінка “задовільно” — студент розкриває тему в загальних рисах, винесену на самостійне опрацювання, розуміє її суть, намагається робити висновки, але при цьому припускається грубих помилок, матеріал викладає нелогічно та не послудовно;
- оцінка “незадовільно” — студент не в змозі розкрити тему, не розуміє її сутності, не може зробити висновки, а тому відповідь неправильна.

#### Розподіл балів за результатами оцінювання підготовки доповіді та індивідуального завдання

Критерії оцінювання	Бали
Демонструє знання за обраною темою, логічно викладає матеріал, проявляє творчу розумову діяльність	1
Аргументує відповіді на питання, наводить приклади, аналізує ситуації, посилаючись на джерела інформації.	0,5
Формує власну думку і робить обґрунтовані висновки за обраною темою.	0,5
Разом:	2

## Ситуаційні справи

Особливістю методу кейс-стаді в «Оцінка нерухомості» є створення проблемної ситуації на основі фактів з реального життя. Сам підхід наступні ідеї: закріплення теоретичних знань з дисципліни; набуття навичок професійної діяльності; підвищення пізнавального інтересу до навчальної дисципліни; сприяє розвитку дослідницьких, комунікативних і творчих навичок та критичного мислення.

Цей метод сприяє розвитку у студентів самостійного мислення, уміння вислуховувати і враховувати альтернативну точку зору, аргументовано висловити свою, навчитись працювати в команді, знаходити найбільш раціональне вирішення поставленої проблеми. Варіант завдання обирається згідно списку в журналі.

### Завдання 1

**Задача 1.** Які рівномірні суми можна щорічно знімати із рахунку протягом 5 років, якщо початковий вклад дорівнював 18000 грн, а банк щорічно нараховує 16% річних?

**Задача 2.** Офіс оцінено у 5 млн. дол. На момент оцінки офісу дохідність урядових середньострокових облигацій складала 8,5%. На думку експерта-оцінювача, додатковий ризик капіталовкладень в офіс, порівняно із інвестиціями в урядові облигації дорівнює 5%. Витрати на управління інвестиціями (пошук сфер вкладання капіталу та ін.) складають 2%. Оскільки продаж даного об'єкта у випадку необхідності потребуватиме деякого часу (порівняно із можливістю швидкої реалізації урядових облигацій), експерт-оцінювач приймає премію на недостатню ліквідність у розмірі 2%. Час, який буде необхідний для повернення вкладеного капіталу, за розрахунками типового інвестора складає 20 років. У зв'язку із цим ставка повернення капіталу складає 5% (1/20). Визначити загальний коефіцієнт капіталізації кумулятивним методом.

### Завдання 2

**Задача 1.** Сума кредиту складає 300 тис. грн, термін – 3 роки, ставка – 20% річних із щоквартальним нарахуванням. Процентні виплати заморожені до кінця терміну кредитування. Погашення кредиту та процентів здійснюється шаровим платежем на кінець терміну. Визначте величину шарового платежу.

**Задача 2.** При оцінці заміської ділянки землі площею 20 соток зібрана інформація про продаж п'яти об'єктів порівняння. Виконати коригування цін продажу та визначити ринкову вартість ділянки, що оцінюється.

### Завдання 3

Завдання виконується із застосуванням онлайн-сервісу геоінформаційної системи "Увекон" (URL: <https://www.uvecon.ua>), а саме «Калькулятором SIMPLE».

Саме на кореляційно-регресійному моделюванні, яке передбачає побудову моделі, що описує залежність вартості нерухомості від ціноутворюючих характеристик, базується алгоритм обробки інформації ГІС «Увекон».

Побудова надійної економетричної моделі для застосування порівняльного підходу у здійсненні оцінки об'єктів нерухомості може бути забезпечена лише за наявності значного масиву ринкових даних.

Методика розрахунку вартості онлайн ґрунтується на результатах аналізу цін продажу (пропонування) на подібне майно та передбачає застосування порівняльного методу оцінки майна. Інтеграція інструментарію «Калькулятора оцінювача» до програмного середовища користувача можлива через протокол API.

З принципами роботи «Калькулятора SIMPLE» можна ознайомитися за посиланням. URL: <https://www.uvecon.ua/images/tinymce/file/Robotic%20calculator%20principle.pdf>.

### Варіант 1

*Вихідні дані до виконання самостійної роботи:*

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.  
Тип операції: продаж.  
Область: Миколаївська область.  
Район області (обласний центр): Новоодеський район.  
Районний центр або район обласного центра: Себине.  
Загальна площа, ар: 130.

### Варіант 2

*Вихідні дані до виконання самостійної роботи:*

Тип нерухомості: земля с.-г. призначення.  
Тип операції: продаж.  
Область: Миколаївська область.  
Район області (обласний центр): Білгород-Дністровська міська рада.  
Статус населеного пункту: місто районного значення.  
Загальна площа, ар: 50.  
Інфраструктура (до 500 метрів): розвинена.

### Критерії оцінювання та засоби діагностики ситуаційних вправ (кейсів)

Основна функція методу кейс-стаді – вчити студентів вирішувати складні проблеми, які неможливо вирішити аналітичним способом. Тому, до критеріїв оцінювання слід віднести наступні:

Індивідуальний показник	Груповий показник	Бал
Ініціативність та активність	Повнота виконання завдання	0,4
Етика ведення дискусії	Оригінальність та інноваційність рішень	0,4
Індивідуальний аналіз ситуації	Використання раніше вивченого матеріалу	0,4
Аргументованість власної позиції	Пошук, аналіз та використання додаткової інформації	0,4
Ступінь участі у підготовці групового проекту	Презентація та захист власних результатів виконання завдання	0,4
<b>Разом:</b>		<b>2</b>

## 5. Матеріально-технічне та методичне забезпечення

### Методичне забезпечення

1. Опорний конспект лекцій з курсу
2. Теми до підготовки презентацій та доповідей
3. Індивідуальні завдання
4. Пакет тестових завдань
5. Пакет залікових білетів
6. Рекомендована базова і додаткова література з курсу
7. Лазарева О. В. Оцінка нерухомості : метод. рек. для студентів спец.193 «Геодезія та землеустрій», галузь знань 19 «Архітектура та будівництво» : метод. рек. / О. В. Лазарева, А. Ю. Мась. – Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2023. – 44 с. – (Методична серія ; вип. 417).

## Матеріально-технічне забезпечення

Проекційне мультимедійне обладнання (проектор, екран, ноутбук/комп'ютер);  
Комп'ютерний клас;  
Доступ до мережі Internet, точка доступу Wi-Fi;  
OS: Windows, Android, iOS;  
Browsers: Chrome / Opera / Mozilla Firefox / MS Edge;  
Програмне забезпечення: Word, Excel, PowerPoint; Skype, Zoom, Google Meet,  
Інтернет ресурси: увекон: <https://www.uvecon.ua/ru.html> «Калькулятором SIMPLE»  
Фонд Державного Майна України: <https://evaluation.spfu.gov.ua/>  
Система електронного навчання Moodle 3.9

## 6. Форми і методи контролю успішності студентів

Основними **формами навчання** є *лекції*, які дозволяють здобувачу вищої освіти усвідомити теоретичний зміст курсу, та *практичні* заняття, які передбачають оволодіння системою практичних професійних умінь та навичок з навчальної дисципліни.

Основними *методами навчання* є:

- *пояснювальний метод* (коли викладач повідомляє інформацію, розповідає та підкріплює візуальне сприйняття демонстрацією презентацій, інтернет-джерел),
- *метод конкретизації* (допомагає здобувачу вищої освіти перейти від безпосередніх вражень до розуміння сутності того, що вивчається: результати конкретизації постають у формі прикладних вправ),
- *метод виокремлення основного* (полягає він у розподілі інформації на логічні частини і виокремленні серед них основних);
- *розрахунково-графічний метод*, який застосований у ході виконання індивідуального завдання на сайті Увекон: <https://www.uvecon.ua/ru.html> за допомогою «Калькулятором SIMPLE»;
- *метод тестування*, що дозволяє визначити рівень успішності засвоєння матеріалу здобувачем вищої освіти.

## 7. Поточний та підсумковий контроль

### Типові тестові завдання для проміжного контролю знань

1. Що слід розуміти під ціною об'єкта нерухомості?
  - а) ціну конкретної операції купівлі-продажу нерухомості, що відбулася;
  - б) кошторисну вартість об'єкта нерухомості;
  - в) найвірогідніша ціна, за якою може бути проданий об'єкт на ринку нерухомості.
2. Залишкова вартість об'єкту нерухомості - це:
  - а) кількість інвестиційних ;
  - б) вартість об'єкту нерухомості з урахуванням зносу;
  - в) вартість будівельних матеріалів, які залишилися невикористаними при будівництві об'єкта нерухомості
3. Розрізняють такі форми власності на землю:
  - а) приватна, державна;
  - б) приватна, державна, комунальна (колективна);
  - в) державна, комунальна (колективна).

4. Які класифікації нерухомості існують:
- а) ліквідаційної вартості;
  - б) споживчої вартості;
  - в) відновної вартості
5. Сервітут має право:
- а) насаджувати дерева на чужій земельній ділянці;
  - б) захоплювати частку чужої земельної ділянки;
  - в) проводити через чужу земельну ділянку водопостачання
6. Кадастрову нумерацію земельних ділянок здійснюють при проведенні:
- а) кадастрового землеустрою;
  - б) бонітування земель;
  - в) кадастрового зонування територій.
7. На підставі якої вартості розраховується вартість страхування об'єктів нерухомості?
- а) споживчої вартості;
  - б) ліквідаційної вартості;
  - в) відновної вартості

#### **Підсумковий контроль (залік)**

1. Сутність категорії «нерухомість».
2. Об'єкти нерухомості.
3. Особливості нерухомості.
4. Нерухомість як об'єкт оцінки.
5. Земельні ділянки та земельні поліпшення.
6. Класифікація об'єктів нерухомості.
7. Природні об'єкти нерухомості.
8. Штучні об'єкти нерухомості.
9. Ознаки нерухомого майна.
10. Характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості.
11. Забудовані і незабудовані земельні ділянки.
12. Категорії земель.
13. Нормативна ціна землі.
14. Економіко-планувальне зонування територій.
15. Види та завдання зонування територій.
16. Функціональне зонування територій.
17. Територіальне зонування.
18. Принципи ведення державного земельного кадастру.
19. Кадастровий облік земель.
20. Складові державного земельного кадастру.
21. Бонітування ґрунтів.
22. Поняття та особливості ринку нерухомості.
23. Функції ринку нерухомості.
24. Види ринків нерухомості.
25. Суб'єкти ринку нерухомості.
26. Професійні учасники ринку нерухомості.
27. Ринок нерухомості к інтегрована категорія ринку.
28. Необхідність оцінювання вартості майна.
29. Сутність оцінки вартості майна.
30. Нормативно правова база оцінки майна.
31. Методична база оцінка майна.

32. Положення (національні стандарти) з оцінки майна.
33. Професійна оціночна діяльність.
34. Форми оціночної діяльності.
35. Суб'єкти та об'єкти оціночної діяльності.
36. Практична діяльність з оцінки майна.
37. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності.
38. Права та обов'язки суб'єктів оціночної діяльності.
39. Вартість об'єктів оцінки.
40. Параметри вартості оцінки майна.
41. Види вартості.
42. Фактори, що впливають на ціну об'єктів.
43. Принципи оцінки.
44. Структура процесу оцінки нерухомості.
45. Індивідуальна оцінка.
46. Масова оцінка.
47. Етапи оцінки майна.
48. Витратний (майновий) підхід до оцінки вартості майна.
49. Доходний підхід до оцінки вартості майна.
50. Поівяльний підхід до оцінки вартості майна.
51. Узгодження результатів оцінка.
52. Визначення вартості шляхом суб'єктивного зважування кінцевих результатів.
53. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.
54. Характеристики Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав».
55. Основні особливості управління нерухомістю.
56. Поняття та завдання управління нерухомим майном.
57. Види управління нерухомим майном.
58. Внутрішнє та зовнішнє управління нерухомістю.
59. Державне регулювання управління нерухомістю.
60. Права та інтереси на ринку нерухомого майна.
61. Державна реєстрація прав на нерухоме майно.
62. Об'єкти, що підлягають державній реєстрації права власності.
63. Управління об'єктами нерухомості професійними управителями.
64. Оподаткування нерухомості.
65. Платники податку на нерухомість.
66. Житлова нерухомість.
67. База оподаткування на нерухомість.
68. Види операцій з об'єктами нерухомості.
69. Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості.
70. Класифікація операцій з нерухомістю.
71. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нрухомості.
72. Купівля-продаж.
73. Міна.
74. Дарування.
75. Рента.
76. Приватизація.
77. Продаж підприємства як цілісного майнового комплексу.
78. Довічне утримання.
79. Приватизація.
80. Операції щодо зміни права користування та володіння.
81. Оренда.
82. Найм.

83. Іпотека.
84. Види підприємницької діяльності на ринку нерухомості.
85. Сутність ріелторської діяльності.
86. Основні напрямки ріелторської діяльності.
87. Ріелторські послуги з позицій продавця нерухомості.
88. Ріелторські послуги з позицій покупця нерухомості.
89. Девелопмент об'єктів нерухомості.
90. Страхування об'єктів нерухомості.

### Типовий заліковий білет

#### Чорноморський національний університет імені Петра Могили

(повне найменування вищого навчального закладу)

Рівень вищої освіти: перший (бакалаврський)  
Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»  
Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»  
Семестр: 6  
Навчальна дисципліна: **Оцінка нерухомості**

#### ЗАЛІКОВИЙ БІЛЕТ № 0

1. Страхування об'єктів нерухомості (10 год.)
2. Вимоги до складання звіту про оцінку майна (10 год.)
3. Приватизація (10 год.)

Затверджено на засіданні кафедри управління земельними ресурсами  
Протокол №1 від „\_\_\_” \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_  
управління земельними ресурсами (підпис)

Л.М. Перович \_\_\_\_\_  
(прізвище та ініціали)

Викладач \_\_\_\_\_  
(підпис)

О.В. Лазарсва \_\_\_\_\_  
(прізвище та ініціали)

## 8. Критерії оцінювання та засоби діагностики результатів навчання

Розподіл балів, які отримують студенти

№	Вид діяльності (завдання)	Максимальна кількість балів
1	Тема 1. Поняття та види нерухомості	4
2	Тема 2. Земельна ліянка – основа нерухомості	4
3	Тема 3. Ринок нерухомості у системі ринків	4
4	Тема 4. Основні засади професійної оціночної діяльності	4
5	Тема 5. Вартість як основна категорія оцінки	4
6	Тема 6. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна	4
7	Тема 7. Особливості управління об'єктами нерухомості	4
8	Тема 8. Види операцій з об'єктами нерухомості	4
9	Тема 9. Підприємницька діяльність на ринку нерухомості	4
10	Розв'язання практичних завдань (ситуаційні вправи)	9
11	Тестування	5
12	Індивідуальне завдання	10
12	Самостійна робота студента (презентація та доповідь)	10
	Залік	30
	<b>Всього</b>	<b>100</b>

### Критерії оцінювання знань під час заліку

Оцінювання знань студента під час заліку здійснюється за 30-бальною шкалою, прийнятою ЧНУ ім. Петра Могили.

**25-30 балів** ставиться за умов, якщо студент дав ґрунтовні відповіді на всі питання, запропоновані у заліковому білеті. Відповідь свідчить, що студент вільно володіє всім матеріалом курсу, передбаченим робочою програмою, при тому, він має не розрізненні знання окремих тем курсу, а володіє ним комплексно. Студент уміє аргументувати свою відповідь, навести необхідні докази, приклади; аналізувати запропоновані історичні ситуації, посилаючись на джерела інформації. Студент розуміє значимість отриманих знань для майбутньої професійної діяльності, підтверджуючи це конкретними прикладами. Найвища оцінка ставиться також за вміння наводити протилежні підходи до оцінки тих чи інших історичних феноменів, співставлення різних наукових позицій, уміння вести полеміку з дослідниками. Під час відповіді студент має продемонструвати не репродуктивну, а творчу розумову діяльність.

**18-24 балів** ставиться за умов, якщо студент викладає відповідь на кожне питання залікового білету логічно, розкриваючи основний зміст. Разом з тим, відповіді не вистачає ґрунтовності, всебічності, деякі важливі нюанси пропущені. При доборі та наведенні фактів та прикладів студент припускається незначних помилок. В той же час, студент не розуміє актуальності висвітлених питань. У висловлюванні власної думки зустрічаються певні неточності. Висновки не носять повного та логічного підсумку.

**11-17 балів** виставляється студенту в разі, якщо він не повністю розкрив питання залікового білету або не відповів на одне з них, що свідчить про відсутність повного комплексного засвоєння матеріалу курсу (знає лише певні теми.. Відсутня ґрунтовність у розгляді питань, порушується логіка викладу питання. Студент не вміє

аналізувати матеріал, не розуміє актуальності проблеми для сьогодення. Аргументація відповіді слабка, вибіркова, мають місце суттєві помилки у використанні фактичного матеріалу. Висновки не відбивають суті питання або відсутні.

**До 10 балів** виставляється студенту в разі, коли кожне з питань залікового білету розкрито поверхово, або не розкриті зовсім. В процесі висвітлення питань допущені значні помилки, студент не знає або плутає фактичний матеріал, не здатний аналізувати основні проблеми, не демонструє творчої розумової діяльності. Власна думка і висновки відсутні.

За залік виставляється «відмінно» (якщо у підсумку за поточний, проміжний та підсумковий контроль студент набирає 90-100 балів., «добре» (якщо у підсумку студент набирає 75-89 балів., «задовільно» (якщо у підсумку студент набирає 60-74 балів., «незадовільно» (якщо у підсумку студент набирає менше 60 балів).

#### Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою	
		для екзамену, курсового проекту (роботи., практики	ПМК, залік, атестація
90 – 100	<b>A</b>	відмінно	зараховано
82-89	<b>B</b>	добре	
75-81	<b>C</b>		
67-74	<b>D</b>		
60-66	<b>E</b>	задовільно	не зараховано
35-59	<b>FX</b>	незадовільно	
1-34	<b>F</b>		

## 9. Список рекомендованої літератури

### Базові джерела:

1. Хворостенко М. О. Конспект лекцій з дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів освітньо-кваліфікаційного рівня спеціаліст, магістр спеціальності 7.03050401, 8.03050401 «Економіка підприємства») / М. О. Хворостенко; Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Х. : ХНУМГ, 2018. 72 с.
2. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів : наук. видання. - Київ : Профі, 2016. 324 с.
3. Оцінка нерухомості. Навч. посіб. / О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. К.: ТОВ «СІК ГРУП УКРАЇНА», 2015. 424 с.
4. Перович Л. М. Оцінка нерухомості : навч. посібник / Л. М. Перович, Ю.П. Губар. - Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2010. 296 с.
5. Оцінка нерухомості [Текст] : навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / Л. М. Перович, Ю. П. Губар ; Нац. ун-т "Львів. політехніка". Л. : Вид-во Львів. політехніки, 2010. 296 с.
6. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Навч. посіб. / О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова, Н.О.Терещенко. К.: ПАТ «Віпол», 2016. 512 с.
7. Чередніченко П. П. Навчальний посібник "Оцінка нерухомості" / П. П. Чередніченко // Містобудування та територіальне планування. 2016. Вип. 59. С. 459-463. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP\\_2016\\_59\\_59](http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2016_59_59).

8. Зубенко А. В. Оцінка бізнесу та об'єктів нерухомості : конспект лекцій для студентів денної і заочної форм навчання освітнього рівня «бакалавр» за спеціальністю 071 – Облік і оподаткування / А. В. Зубенко; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 88 с. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/185265404.pdf>

#### Додаткові джерела:

1. Лазарева О. В. Оцінка нерухомості : метод. рек. для студентів спец.193 «Геодезія та землеустрій», галузь знань 19 «Архітектура та будівництво» : метод. рек. / О. В. Лазарева, А. Ю. Мась. – Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2023. – 44 с. – (Методична серія ; вип. 417).
2. Міжнародні стандарти оцінки. URL: <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>.
3. Sustainable Development of Real Estate: monograph. Editors: A. Kaklauskas, E. K. Zavadskas, R. Dargis, D. Bardauskienė. Vilnius: Technika, 2015. 512 p. URL: [https://www.researchgate.net/publication/286924240\\_Sustainable\\_Development\\_of\\_Real\\_Estate\\_monograph](https://www.researchgate.net/publication/286924240_Sustainable_Development_of_Real_Estate_monograph)
4. Офіційний Web-сайт Верховної Ради України. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/zak>
5. Законодавство України. URL: <https://www.zakon.rada.gov.ua/>
6. Офіційний Web-сайт Кабінету Міністрів України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/>
7. Держгеокадастр / сайти управлінь Держгеокадастру: електронні послуги. URL: <https://land.gov.ua/>
8. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
9. Національна бібліотека України імені В.І. Вернадського. URL: <http://www.nbuv.gov.ua/>
10. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2003. - № 36.
11. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2004. - № 15.
12. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2001. - № 47.
13. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2002. - № 3-4.
14. Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) URL: <http://zakon.rada.gov.Ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#n12>