КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Кафедра міського господарства

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Декан ФУПП

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.М. Мамедов /

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20 року

НАВЧАЛЬНА РОБОЧА ПРОГРАМА ДИСЦИПЛІНИ

«Оцінка нерухомого майна»

(назва навчальної дисципліни)

|  |  |
| --- | --- |
| шифр | назва спеціальності |
| 192 | Будівництво та цивільна інженерія |
|  | назва спеціалізації, ОПП |
| 192.02 | Міське будівництво та господарство |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Розробник(и): |  |
| Іванова І.Б., доцент |  |
| (прізвище та ініціали, науковий ступінь, звання) | (підпис) |
|  |  |
| (прізвище та ініціали, науковий ступінь, звання) | (підпис) |
|  |  |
| (прізвище та ініціали, науковий ступінь, звання) | (підпис) |
|  |  |
| (прізвище та ініціали, науковий ступінь, звання) | (підпис) |

Робоча програма затверджена на засіданні кафедри міського господарства

протокол № \_\_ від "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20 року

завідувач кафедри (Мамедов А.М.)

(підпис) (прізвище та ініціали)

Схвалено науково-методичною комісією спеціалізації (НКМС): "Міське будівництво та господарство"

Протокол № від " " 20 року

Голова НМКС (Чередніченко П.П.)

(підпис) (прізвище та ініціали)

**ВИТЯГ З НАВЧАЛЬНОГО ПЛАНУ 2019-2020 рр.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| шифр |  | Форма навчання: **денна** | | | | | | | | | | Самостійна робота | Форма контролю | Семестр | Відмітка про погодження |
| Назва спеціальності (спеціалізації) | Кредитів на сем. | Обсяг годин | | | | | Кількість індивідуальних робіт | | | |
| Всього | аудиторних | | | |
| Разом | у тому числі | | |
| Л | Лр | Пз | КП | КР | РГ | р |
| 192.02 | Міське будівництво та господарство | ***2,5*** | ***75*** | ***36*** | ***24*** |  | ***12*** |  |  | 1 |  | ***39*** | ***заліки*** | ***7*** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**ВИТЯГ З НАВЧАЛЬНОГО ПЛАНУ 2019-2020 рр.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| шифр |  | Форма навчання: **заочна** | | | | | | | | | | Самостійна робота | Форма контролю | Семестр | Відмітка про погодження |
| Назва спеціальності (спеціалізації) | Кредитів на сем. | Обсяг годин | | | | | Кількість індивідуальних робіт | | | |
| Всього | аудиторних | | | |
| Разом | у тому числі | | |
| Л | Лр | Пз | КП | КР | РГ | р |
| 192.02 | Міське будівництво та господарство | ***2,5*** | ***75*** | ***12*** | ***4*** |  | ***8*** |  |  | 1 |  | ***63*** | ***заліки*** | ***9*** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

### Мета та завдання навчальної дисципліни

Значущість нерухомого майна в економічному житті суспільства сприяла визнанню важливості професійних оцінок нерухомості. Компетентна і об'єктивна оцінка стала необхідною в найрізноманітніших сферах діяльності.

Потреба в знанні вартості і зростаючий попит на це знання з боку суспільства привели до того, що оцінка нерухомості поступово сформувалася в самостійний вид професійної діяльності. Цьому також сприяла і недосконалість ринку, на якому здійснюються операції стосовно нерухомості

У свою чергу в рамках оціночної діяльності формуються внутрішні зв'язки, що дозволяють вирішувати задачі, що стоять перед нею, на основі єдиних правил і підходів до оцінювання, які закріплюються в стандартах оцінки і нормах професійної діяльності.

Одночасно, враховуючи вплив оціночної діяльності на процес прийняття економічних і фінансових рішень власниками майна, до особи оцінювача висуваються вимоги сумлінності, компетентності, і безсторонності.

**Оцінка земель та інших об’єктів нерухомості** — як вид професійної діяльності і як учбова дисципліна є одним з самих затребуваних сфер ринкової економіки. Будучи основою національного багатства, нерухоме майно бере участь в ринкових процесах в найрізноманітніших якостях: і як частина активів підприємства, і як самостійний об'єкт інвестицій, і як споживний товар тривалого користування.

**Метою дисципліни** є ознайомлення студентів з основними питаннями щодо змісту, функції, завдань оціночної діяльності та з підходами, методами та техніками оцінки нерухомого майна.

**Завдання дисципліни**:

* сформувати в студентів чітке уявлення про методологічні та організаційно-правові аспекти оціночної діяльності;
* надати студентам необхідні теоретичні знання з питань ціноутворення на об’єкти нерухомості;
* висвітлити основні вимоги щодо проведення оцінки об’єктів нерухомого майна;
* розглянути типові оціночні ситуації, що виникають при визначенні вартості земель та інших об’єктів нерухомості, та пов’язаних з ними прав

навчити документувати результати роботи з оцінювання земель та інших об’єктів нерухомості;

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен:

**знати:**

* основні поняття, проблеми і завдання стосовно оцінки земель та інших об’єктів нерухомості;
* методи визначення вартості різних об’єктів нерухомості та розв’язання проблем, що виникають підчас практичної діяльності.

**вміти:**

* виявити основну мету проведення оцінки;
* чітко ідентифікувати об’єкт оцінки;
* сформувати функцію оцінки;
* описати процес оцінювання;
* розумітися в способах оцінювання різних об’єктів нерухомості;
* виконувати аналіз найбільш ефективного використання вакантних та забудованих земельних ділянок;
* використовувати спеціальні та довідкові літературні джерела, а також законодавчо-нормативні акти у практичній діяльності.

### Програма навчальної дисципліни

**Модуль 1. (назва)**

**Змістовий модуль 1.** Основні поняття й принципи оцінки нерухомості

Тема 1. Оцінка нерухомості як вид професійної діяльності

*(Призначення й функції оцінки нерухомості. Правові основи оцінки нерухомості й здійснення професійної оцінної діяльності. Державне й суспільне регулювання оцінки. Методичне забезпечення оцінної діяльності. Міжнародні й національні стандарти оцінки. Етичні норми професійної оціночної діяльності).*

Тема 2. Види вартості.

*(Види вартості. Ринкова вартість й її істотні складові. Відмінні від ринкової види вартості й особливості їхнього застосування.)*

Тема 3. Принципи оцінки нерухомості.

*(Природа й класифікація принципів оцінки. Принципи, що відображають точку зору користувача. Принципи, що відображають співвідношення компонентів нерухомості. Принципи, що відображають ринкове середовище. Принцип найбільш ефективного використання.)*

Тема 4. Процес оцінювання.

*(Основні етапи процедури оцінки нерухомості. Підготовчий етап. Збір й аналіз вихідних даних.)*

**Змістовий модуль 2.** Підходи, методи й техніки оцінки нерухомості

Тема 1. Аналіз ринкової ситуації та обґрунтування вибору метода оцінки

*(Ринкова вартість як предмет оціночної діяльності. Ринок землі та нерухомості як система правових, економічних та соціальних відносин. Структура та функції ринку землі та нерухомості, його сегментація.*

*Специфічні риси ринку землі та нерухомості: локальний характер, обмеженість пропозиції, інерційність).*

Тема 2. Порівняльний підхід

*(Область застосування й обмеження порівняльного підходу. Методи порівняльного підходу. Критерії подібності об'єкта оцінки. Вибір одиниць порівняння. Елементи порівняння. Техніка внесення виправлень. Установлення остаточного значення вартості).*

Тема 3. Дохідний підхід

*(Область застосування й обмеження дохідного підходу. Методи дохідного підходу. Доход з нерухомості і його структура. Поняття строку економічного життя нерухомості. Показники, що відображають рівень прибутковості нерухомості. Визначення ставки капіталізації, норми віддачі й норми повернення)*.

Тема 4. Витратний підхід

*(Область застосування й обмеження витратного підходу. Методи витратного підходу. Складової залишкової вартості заміщення. Структура витрат на земельні поліпшення. Методи визначення вартості заміщення й відтворення земельних поліпшень. Поняття й види зношування. Методи визначення накопиченого зношування земельних поліпшень.)*

Тема 5. Оцінка землі

*(Загальна модель оцінки землі. Фактори, що впливають на вартість землі. Методи оцінки вільних від поліпшень земельних ділянок. Методи оцінки землі для поліпшених земельних ділянок. Визначення ставки капіталізації для землі.)*

Тема 6. Оцінка часткових прав

*Повне й часткове права на нерухоме майно. Принципи оцінки часткових прав. Вартість нерухомості, надаваної в оренду. Оцінка інтересу орендодавця. Оцінка інтересу орендаря. Оцінка часткових прав, пов'язаних з фінансовими інтересами.*

### Розрахунково-графічні роботи та індивідуальні завдання

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Назва теми | Кількість  годин | |
| денна | заочна |
| 1 | Поняття й характеристика нерухомості | 1 |  |
| 2 | Основи теорії вартості грошей у часі | 1 |  |
| 3 | Способи визначення вартості | 1 |  |
| 4 | Аналіз найбільш ефективного використання | 1 |  |
| 5 | Аналіз ринкової ситуації та обґрунтування вибору метода оцінки | 2 |  |
| 6 | Побудова таблиці коригувань. Обчислення розміру поправок. Послідовність внесення коригувань. Узгодження отриманих результатів. Побудова та обчислення системи лінійних рівнянь | 2 |  |
| 7 | Обчислення чистого операційного доходу. Розрахунок загальної ставки капіталізації. | 2 |  |
| 8 | Визначення вартості будівництва за методом порівняльної одиниці та методом розбивки за компонентами. Зведений кошторисний розрахунок | 2 |  |
|  | **Разом** | **12** |  |

### Методи контролю

Критерії оцінювання відвідування лекцій та практичних занять

|  |  |
| --- | --- |
| 5балів | Студент працює на заняттях, дає відповіді на запитання та приймає участь в обговоренні питань |
| 0 балів | Студент відмовився від обговорення питань заняття або був неуважним на занятті |

Критерії оцінювання відповідей на тестове завдання

|  |  |
| --- | --- |
| 5 балів | Правильними є 100 % усіх відповідей студента |
| 4 бали | Правильними є 80 % усіх відповідей студента |
| 3 бали | Правильними є 60 % усіх відповідей студента |
| 2 бали | Правильними є 40 % усіх відповідей студента |
| 1 бал | Правильними є 20 % усіх відповідей студента |
| 0 балів | Правильними є 0 % усіх відповідей студента |

Критерії оцінювання виконання індивідуального завдання

|  |  |
| --- | --- |
| 5 балів | Правильне розв’язання задачі з повним викладенням порядку її розв’язання та обґрунтованістю відповіді за результатами розрахунків |
| 4 бали | Правильне розв’язання задачі з неповним викладенням порядку її розв’язання або недостатньою обґрунтованістю відповіді за результатами розрахунків |
| 3 бали | Розв’язання задачі з допущенням кількох арифметичних помилок і неповним викладенням порядку її розв’язання, відсутність висновків за результатами розрахунків |
| 0 балів | Задача не розв’язана або розв’язана неправильно |

Якщо студент набирає за результатами поточного контролю в середньому менш ніж 3 бали, він не допускається до заліку (іспиту)

Для переведення у 100-бальну систему сума набраних балів помножується на 20.

**Розподіл балів, які отримують студенти**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Поточне оцінювання | | | Сума |
| Змістовий модуль № 1 | Змістовий модуль № 2 | Модульний контроль |
| ~35 | ~35 | ~30 | 100 |

**Шкала оцінювання: національна та ECTS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Сума балів за всі види навчальної діяльності | ОцінкаECTS | Оцінка за національною шкалою | |
| для екзамену, курсового проекту (роботи), практики | для заліку |
| 90 – 100 | **А** | відмінно | зараховано |
| 82-89 | **В** | добре |
| 74-81 | **С** |
| 64-73 | **D** | задовільно |
| 60-63 | **Е** |
| 35-59 | **FX** | незадовільно з можливістю повторного складання | не зараховано з можливістю повторного складання |
| 0-34 | **F** | незадовільно з обов’язковим повторним вивченням дисципліни | не зараховано з обов’язковим повторним вивченням дисципліни |

### Методичне забезпечення

1. Програма нормативної дисципліни

2. Комплекс навчально-методичного забезпечення

3. Конспект лекцій

4. Завдання для підсумкового контролю знань

5. Комплексна контрольна робота

**Рекомендована література**

**Базова**

1. Драпіковський О., Іванова І. Оцінка земельних ділянок. – К.: Прінт-Експрес, 2004. – 296 с
2. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Навч. посіб. / О. І. Драпіковский,  
    І. Б. Іванова, А. О. Текутьєва, Н. О Терещенко. – К.: Вид-во КНУБА, 2016. – 520 с.
3. Оцінка нерухомості: Навч. посіб. / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. – С. 231 – 250. (ISBN 978-617-70-92-75-8).
4. Оценка недвижимости: учебник , 2-е изд. / Под ред. А.И Драпиковского и И.Б. Ивановой – Бішкек: Ега-Басма, 2007. – 480 с.
5. Оцінка земель та нерухомості: методичні вказівки до курсової роботи з дисципліни "Оцінка землі та інших об’єктів нерухомості": для студ. спец. 7.092103 "Міське буд-во та госп-во" /О.І.Драпіковський; Київ. нац. ун-т буд-ва і архітектури. – Київ : [б.в.], 2010. – 29с.
6. Оцінка земель: Навч.посібник /За заг. ред. М.Г.Ступеня. – 2-е вид., стер. – Львів : Новий світ -2000, 2006. – 307с

**Допоміжна**

1. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440 // Офіційний вісник України. – 2003. - № 37. – Ст. 1995.
2. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 // Офіційний вісник України. – 2004. - № 44. – Ст. 2885.
3. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 // Офіційний вісник України. – 2002. - № 42. – Ст. 1941.
4. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затверджений наказом Держкомзему України від 9 січня 2003 р. № 2 // Землевпорядний вісник. – 2004. - № 1. – С. 5-8.
5. Міжнародні стандарти оцінки. Восьме видання, 2007 – К.: «АртЕк», 2008. – 432 с.
6. Міжнародні стандарти оцінки 2011. – К.: «Аванпост – прим», 2012. – 144 с.
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2001. – 336 с.
8. 2. Оценка недвижимости: Одиннадцатое издание / Пер. с англ. Второе издание, исправленное и дополненное. – М.: РОО, 2007. – 944 с.

**Інформаційні ресурси**

1. <http://library.knuba.edu.ua/>
2. Інтернет ресурс Асоціації фахівців оцінки [Електронний ресурс]// Режим доступу: <http://www.afo.com.ua/uk/news>
3. Інтернет ресурс Українського товариства оцінювачів [Електронний ресурс]// Режим доступу: <http://www.uto.com.ua/docs3.shtml>
4. Інтернет ресурс АН “Благовіст» [Електронний ресурс]// Режим доступу: <http://blagovist.ua/realtystat/show.lisp>
5. Офіційний сайт ФДМУ [Електронний ресурс]// Режим доступу: <http://www.spfu.gov.ua/spfu.gov.ua/default.aspx>
6. Офіційний сайт ВРУ [Електронний ресурс]// Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws>
7. Офіційний сайт ДАЗРУ [Електронний ресурс]// Режим доступу: <http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/category?cat_id=37202>
8. Офіційний сайт ФУ [Електронний ресурс]// Режим доступу: <http://finance.ua/ru/currency>
9. Академія Оцінки і Права [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://akadem.com.ua/ru/useful>
10. Президент України - [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.president.gov.ua>
11. Кабінет Міністрів України [Електронний ресурс] // Режим доступу: — <http://www.kmu.gov.ua>[Сохраненная копия](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:CjFNsJf-IVgJ:finance.ua/+&cd=1&hl=ru&ct=clnk&gl=ua)……..