



Міністерство освіти і науки України

ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

Навчально-науковий інститут Бізнесу та інформаційних технологій  
Кафедра економіки та підприємництва

## СИЛАБУС навчальної дисципліни

### ОЦІНКА ЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ

Освітній рівень	другий (магістерський)	
Програма навчання	вибіркова	
Галузь знань	07	Управління та адміністрування
Спеціальність	076	Підприємництво, торгівля та біржова діяльність
Освітня програма		
Обсяг дисципліни	4 кредити ECTS (120 академічних годин)	
Види аудиторних занять	лекційні та практичні заняття	
Індивідуальні та (або) групові завдання	розрахунково-графічна робота	
Форми семестрового контролю	залік	

#### Викладач:

Пандас Анастасія Валеріївна,

к.е.н., доцент, доцент кафедри економіки та підприємництва

Практикуючий експерт-оцінювач

Кваліфіційне свідоцтво оцінювача за напрямом оцінка майна «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та спеціалізації в межах напрямку: 1.1 «Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них». № свідоцтва: МФ№138 від 19.10.2019 р.

Посвідчення про підвищення кваліфікації оцінювача: МФ

№ 110-ПК від 13.10.2021 р. [anastasyandas@gmail.com](mailto:anastasyandas@gmail.com)

В процесі вивчення даної дисципліни студенти **ЗНАЙОМЛЯТЬСЯ З ТЕОРІЄЮ ТА МЕТОДОЛОГІЄЮ ОЦІНКИ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ, ФОРМУЮТЬ СИСТЕМНИЙ ПІДХІД ДО ВИВЧЕННЯ СУТНОСТІ ОБ'ЄКТІВ**

# ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ, А ТАКОЖ ЕКОНОМІЧНИХ ПРОЦЕСІВ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ, ЗАСТОСОВУЮТЬ НА ПРАКТИЦІ ІНСТРУМЕНТАРІЙ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ.

Наприклад: вміння використовувати теоретичні, правові та організаційні засади економіки нерухомості; методику оцінки різноманітних об'єктів нерухомості.

**Передумовами для вивчення дисципліни** є набуття теоретичних знань та практичних навичок за такими дисциплінами: «Економічна теорія».

## Програмні результати навчання:

знати:

- основні цілі, поняття і класифікацію ринку житлової нерухомості;
- місце ринку житлової нерухомості в системі ринків;
- головні особливості економіки нерухомості;
- принципи оцінки житлової нерухомості; - доцільність використання різних видів вартості;
- існуючі методичні підходи в практиці оцінювання.

вміти:

- здійснювати роботу з пошуку інформації про стан ринків житлової нерухомості та аналізу цієї інформації;
- застосовувати класифікацію видів вартості нерухомості для прийняття господарських рішень по ефективному управлінню нерухомістю та її оцінці;
- застосовувати методи оцінювання житлової нерухомості на практиці;
- мати уявлення про розвиток ринку житлової нерухомості і чинниках, що впливають на його динаміку;
- знати фінансові інструменти, які використовуються в оцінюванні;
- усвідомлювати принципи та основні підходи стандартизації оцінки майна в Україні.

## ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН

№ п/п	Назва тем	Кількість годин			
		лекції	практичні	лабораторні	самостійна
<b>Розділ 1. Основні методологічні положення оцінки об'єктів житлової нерухомості</b>					
1.1	Поняття нерухомого майна	2	2	0	10
1.2	Класифікація об'єктів житлової нерухомості	4	2	0	10
1.3	Поняття та особливості ринку житлової нерухомості	4	2	0	10
1.4	Поняття і принципи оцінки нерухомості	2	2	0	10
1.5	База оцінки нерухомості	4	2	0	10
1.6	Технічні основи оцінки об'єктів житлової нерухомості	2	2	0	10
<b>Розділ 2. Підходи і методи оцінки об'єктів нерухомості</b>					

2.1	Витратний підхід до оцінки об'єктів житлової нерухомості	2	2	0	10
2.2	Порівняльний (ринковий) підхід до оцінки об'єктів житлової нерухомості	4	2	0	10
	Дохідний підхід до оцінки об'єктів житлової нерухомості			0	
	<b>Всього</b>	<b>24</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>80</b>

### Критерії оцінювання та засоби діагностики

Мінімальний та максимальний рівень оцінювання щодо отримання «заліку» за навчальною дисципліною «Оцінка житлових об'єктів» складає 60 балів і 100 балів відповідно і може бути досягнутий наступними засобами оцінювання:

Засоби оцінювання		Мінімальна кількість балів	Максимальна кількість балів
Засоби оцінювання	Кількість у семестрі		
Розрахунково-графічна робота	1	20	30
Контроль знань:			
Поточний контроль знань (стандартизовані тести), або	3	20	30
Вирішення завдань на практичних заняттях	4	10	20
Підготовка та захист індивідуального проекту	2	10	20
<b>Разом</b>		<b>60</b>	<b>100</b>

**Розрахунково-графічна робота** дає змогу закріпленням теоретичних питань програми дисципліни «Оцінка житлових об'єктів»

Розрахунково-графічна містить у собі аналіз ринку нерухомості і оцінка реального об'єкта житлової нерухомості, що на час оцінки представлений на ринку методами порівняльного, витратного і дохідного підходів. Більш детальну інформацію наведено у методичних вказівках до виконання розрахунково-графічної роботи [6].

Три рази за семестр проводяться експрес контроль знань – **стандартизовані тести** (10 тестових питань), наприклад

- 1) Для застосування методів порівняльного підходу до вартісної оцінки житлової нерухомості необхідними умовами є:
  - a) наявність активного територіального ринку нерухомості певного призначення і доступність інформації;
  - b) наявність подібних об'єктів нерухомості і доступність інформації;
  - c) стабільність цін на об'єкти нерухомості.
- 2) Провідні принципи дохідного підходу:
  - a) очікування, заміщення, найбільш ефективного використання;
  - b) заміщення, корисності;
  - c) очікування, заміщення, корисності.

**Підсумковий контроль знань** проводиться для студентів, що не змогли з будь-яких причин набрати необхідну кількість балів, або для студентів, що бажають збільшити вже набрану кількість балів. Підсумковий контроль знань здійснюється у вигляді усної бесіди з викладачем (комісією викладачів) по тематиці навчальної дисципліни.

### **Інформаційне забезпечення**

#### Основна література

1. Ступень М.Г. Оцінка земель. Київ: Агроосвіта, 2014 - 373с.
2. Кучеренко В.Р. Оцінка та управління нерухомістю. Одеса: ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
3. Глушенкова І. С., Сухомлін Л. В., Анопрієнко Т. В. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення. Навчальний посібник. Харків : ХНУМГ, 2018. 156 с.
4. Оценка имущества и имущественных прав в Украине: 2-е изд., перераб. и доп.: Монографія. Под ред. Н. П. Лебедь. К.: ООО “Информ.-издат. фирма “ПринтЭкспресс””, 2003. 715с.
5. Палеха Ю. М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. К.: ПП НВЦ “Профі”, 2005. 294 с.

#### Допоміжні джерела інформації

1. Асаул А. М. Экономика недвижимости. СПб. : Издательство СПб ГАУ, 2002. 327 с.
2. Балабанов И. Т. Экономика недвижимости. М. : Питер, 2000. 208 с.
3. Методологические основы оценки стоимости имущества. М. : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 688 с.