

Міністерство освіти і науки України  
Бурштинський енергетичний коледж Івано-Франківського національного  
технічного університету нафти і газу

ЗАТВЕРДЖУЮ  
Директор Бурштинського  
енергетичного коледжу ІФНТУНГ

\_\_\_\_\_ О.Д.Джура

«\_\_\_» серпня 20 р

## **НАВЧАЛЬНА ПРОГРАМА**

### **з дисципліни «Оцінювання об'єктів нерухомого майна»**

Спеціальність: 5.03050802 «Оціночна діяльність»

Підготував викладач:

О.Л.Пархуць

Бурштин

2010

Програма з дисципліни «Оцінювання об'єктів нерухомого майна» розроблена згідно з освітньо-професійною програмою підготовки молодшого спеціаліста за галуззю знань 0305 «Економіка і підприємництво».

**Укладач:** О.Л. Пархуць, викладач Бурштинського енергетичного коледжу Івано-Франківського національного технічного університету нафти і газу.

Програма обговорена і  
схвалена на засіданні  
циклової комісії економічних  
дисциплін  
Протокол № 1  
від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2010р.  
Голова циклової комісії:  
\_\_\_\_\_ М.М.Шувар

# **ЗМІСТ ПРОГРАМИ**

## **Тема 1. Фінансово-економічні аспекти оцінки та управління нерухомістю**

- 1.1. Сутність та місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин.
- 1.2. Огляд історичних концепцій, ознак та класифікацій нерухомості.
- 1.3. Фінансово-економічні аспекти оцінки окремих компонентів нерухомості
- 1.4. Характеристика основних параметрів об'єктів нерухомості при проведенні операцій їх вартісної оцінки.
  - 1.4.1. Характеристика нерухомості як фізичного об'єкту.
  - 1.4.2. Характеристика нерухомості як об'єкту права.
  - 1.4.3. Нерухомість як об'єкт економічного та інших напрямів використання.

## **Тема 2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості**

- 2.1. Особливості та функції ринку нерухомості.
- 2.2. Структура та види ринків нерухомості
- 2.3. Надання послуг на ринку нерухомості.
- 2.4. Характеристика ріелторської діяльності.
- 2.5. Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні.

## **Тема 3. Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості**

- 3.1. Характеристика об'єктів нерухомості та обов'язкових випадків їх вартісної оцінки.
- 3.2. Принципи оцінки об'єктів нерухомості.
- 3.3. Інформаційне забезпечення проведення операцій оцінки нерухомості.
- 3.4. Процедура проведення оцінки нерухомості.
- 3.5. Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості.

## **Тема 4. Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості**

- 4.1. Особливості використання нормативних підходів в процесі оцінки об'єктів нерухомості.
- 4.2. Сутність витратного підходу оцінки об'єктів нерухомості.
- 4.3. Метод відновної вартості об'єктів нерухомості.
- 4.4. Метод заміщення.
- 4.5. Метод балансової вартості.

## **Тема 5. Характеристика порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості**

- 5.1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості.
- 5.2. Особливості використання порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості.
- 5.3. Сутність методу відновної вартості за аналогами.
- 5.4. Метод порівняння продажів.
- 5.5. Метод інвестицій.

## **Тема 6. Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості**

- 6.1. Метод капіталізації прибутку.
- 6.2. Обґрунтування коефіцієнта капіталізації прибутку.
  - 6.2.1. Метод прирівнювання коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту.
  - 6.2.2. Метод зв'язаних інвестицій.
  - 6.2.3 Метод додавання.
  - 6.2.4. Метод віднімання.
- 6.3. Метод приведенного чистого доходу (дисконтованого грошового потоку).
- 6.4. Комбіновані методи оцінки нерухомості.
  - 6.4.1. Метод підрядчика.
  - 6.4.2. Метод залишку.
  - 6.4.3. Метод підприємницької оцінки.

## **Тема 7. Особливості оцінки земельних ділянок**

- 7.1. Земля як базова складова та особливий об'єкт нерухомості.
- 7.2. Загальні положення та принципи експертної оцінки землі.
- 7.3. Визначення варіанту найефективнішого використання земельної ділянки.
- 7.4. Застосування витратного підходу для оцінки землі
- 7.5. Порівняльний підхід оцінки земельних ділянок.
- 7.6. Дохідний підхід оцінки земельних ділянок.



	<p>2.3. Надання послуг на ринку нерухомості. 2.4. Характеристика ріелторської діяльності. 2.5. Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні.</p>	Самост	10		<p><i>Вміти:</i> Характеризувати види послуг на ринку нерухомості.</p>	
	<p><b>Семінарське заняття №1.</b> Фінансово-економічні аспекти оцінки та управління нерухомістю. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості</p>	семінар	2	Фронт опит.		
	<p><b>Тема 3. Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості</b> 3.1. Характеристика об'єктів нерухомості та обов'язкових випадків їх вартісної оцінки. 3.2. Принципи оцінки об'єктів нерухомості. 3.3. Інформаційне забезпечення проведення операцій оцінки нерухомості. 3.4. Процедура проведення оцінки нерухомості. 3.5. Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості.</p>	Лекція	2	бесіда	<p><i>Знати:</i> принципи оцінки об'єктів нерухомості; процедуру проведення оцінки нерухомості <i>Вміти:</i> складати звіт про оцінку нерухомості.</p>	/1. Р 5/
	<p><b>Тема 4. Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості</b> 4.1. Особливості використання нормативних підходів в процесі оцінки об'єктів нерухомості. 4.2. Сутність витратного підходу оцінки об'єктів нерухомості. 4.3. Метод відновної вартості об'єктів нерухомості. 4.4. Метод заміщення. 4.5. Метод балансової</p>	Лекція	4	бесіда	<p><i>Знати:</i> сутність витратного підходу об'єктів нерухомості. <i>Вміти:</i> При оцінюванні об'єктів нерухомості застосовувати відповідні методи оцінки</p>	/1. Р 8./
		Сам.	10			

	вартості.					
	<b>Практичне заняття № 1.</b> Сутність витратного підходу оцінки об'єктів нерухомості.	Практ	2	Розв'яз задач		
	<b>Семінарське заняття №2.</b> Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості. Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості	семінар	2	Фронт опит.		
	<b>Тема 5. Характеристика порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості</b> 5.1. Загальна характеристика порівняльного підходу оцінки об'єктів нерухомості. 5.2. Особливості використання порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості. 5.3. Сутність методу відновної вартості за аналогами. 5.4. Метод порівняння продажів. 5.5. Метод інвестицій	Лекція          самоств	4          10	бесіда	<i>Знати:</i> Особливості використання порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості. <i>Вміти:</i> При оцінюванні об'єктів нерухомості застосовувати відповідні методи оцінки порівняльного підходу	/1. Р 9./
	<b>Тема 6. Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості</b> 6.1. Метод капіталізації прибутку. 6.2. Обґрунтування коефіцієнта капіталізації прибутку. 6.2.1. Метод прирівнювання коефіцієнта капіталізації до ставки дисконту. 6.2.2. Метод зв'язаних інвестицій.	Лекція	4	бесіда	<i>Знати:</i> порядок застосування дохідних і комбінованих методів оцінки нерухомості. <i>Вміти:</i> Оцінювати об'єкти нерухомості за допомогою	/1. Р 10/





	ділянок			ння задач		
	<p><b><i>Семінарське заняття №3.</i></b>  Характеристика порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості. Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості. Особливості оцінки земельних ділянок.</p>	семінар	2	фронт. опит. тести		

## Орієнтовний тематичний план

Назва теми	Всього годин	В тому числі				Самостійні
		Аудиторні				
		Разом	В тому числі			
			Лекційні	Семінарські	Практичні	
1	2	3	4	5	6	7
<i>Тема 1.</i> Фінансово-економічні аспекти оцінки та управління нерухомістю	12	2	2			10
<i>Тема 2.</i> Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості	14	4	2	2		10
<i>Тема 3.</i> Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості	2	2	2			10
<i>Тема 4.</i> Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості	18	8	4	2	2	10
<i>Тема 5.</i> Характеристика порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості	14	4	4			10
<i>Тема 6.</i> Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості	18	8	4	2	2	10
<i>Тема 7.</i> Особливості оцінки земельних ділянок	20	8	4	2	2	12
<b>Всього:</b>	108	36	22	8	6	72

## Список літератури

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12.07.2001 року №2658-14// Відомості Верховної Ради України.-2001.-№47.
2. Закон України «Про оцінку земель» №1378-IV від 11.12.2003р.
3. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р.№1440.
4. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 р. №1442.
5. Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» від 29 листопада 2006 року №1655.
6. Національний стандарт №4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» від 3 жовтня 2007 року №1185.
7. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос.-К.: Центр учбової літератури, 2009.- 434с.
8. Кучеренко В. Р., Квач Я.П., Сментина Н.В., Улибіна В.О. Оцінка бізнесу та нерухомості. Навч.пос.- К.: Центр учбової літератури, 2009.- 200с.
9. Оцінка майна та майнових прав: Нормативна база 0 93 (2-е вид., доп. та та перероб.) / Роїна О.М. – К.: КНТ, 2006. – 348с.
10. Стельмащук А.М., Гладич Б.Б., Вандяк Н.П. Експертно-економічна оцінка майна, землі і бізнесу підприємства. навчальний посібник. Тернопіль, ТАНГ, 2003. – 165с.

## **АНОТАЦІЯ ДИСЦИПЛІНИ «ОЦІНЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА»**

**Мета:** формування системи теоретичних методичних і практичних підходів до оцінки об'єктів нерухомого майна.

**Завдання:** вивчення принципів, методів і процедур визначення вартості нерухомого майна.

**Предмет:** вартість об'єктів нерухомого майна

**Зміст дисципліни** розкривається в темах:

1. Фінансово-економічні аспекти оцінки та управління нерухомістю
2. Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості
3. Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості .
4. Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості
5. Характеристика порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості.
6. Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості.
7. Особливості оцінки земельних ділянок.

## **1. Мета вивчення дисципліни**

Програма та тематичний план дисципліни орієнтовані на глибоке і ґрунтовне засвоєння студентами питань з основ експертного оцінювання майна, матеріальних активів, підприємств і бізнесу.

Ця дисципліна відноситься до спеціальних дисциплін підготовки молодших спеціалістів спеціальності «Оціночна діяльність», яка формує фаховий світогляд майбутніх оцінювачів. Дисципліна «Оціночна діяльність» вивчає методичні та практичні підходи до оцінки об'єктів власності. Названий курс повинен сприяти формуванню висококваліфікованих фахівців в галузі економіки.

Головним завданням курсу «Оціночна діяльність» є вивчення студентами принципів, методів і процедур, визначення вартості майна, нематеріальних активів підприємств і бізнесу.

Оволодіння даною дисципліною повинно виробити у спеціалістів навички практичного використання напрямків удосконалення ефективності здійснення оцінки об'єктів власності.

Вивчення дисципліни «Оціночна діяльність» передбачає наявність систематичних та ґрунтовних знань отриманих дисциплін навчальних планів підготовки спеціалістів. Спрямованої роботи над вивченням спеціальної літератури, активної роботи на лекції та практичних заняттях, самостійної роботи та виконання індивідуальних завдань.

## **2. Завдання і порядок вивчення дисципліни**

В результаті вивчення дисципліни «Оціночна діяльність» спеціалісти повинні **знати:**

- суть, завдання і напрями, регулювання оціночної діяльності;
- права, обов'язки та відповідальність оцінювачів;
- підстави та цілі проведення незалежного оцінювання;
- загальні принципи та методичні підходи до оцінювання об'єктів власності;
- порядок складання звіту про оцінювання об'єктів власності

В результаті вивчення дисципліни «Оціночна діяльність» студенти повинні **вміти:**

- користуватися стандартами оціночної діяльності;
- використовуючи методичні підходи оцінювати нерухоме майно, машини і обладнання, нематеріальні активи, підприємства;
- користуватися принципами оцінки;
- організовувати процес оцінки, виступати у ролі експерта під час укладання угоди на предмет проведення експертної оцінки;
- Складати звіт про оцінювання об'єктів власності.

Міністерство освіти і науки України  
Бурштинський енергетичний коледж Івано-Франківського національного  
технічного університету нафти і газу

ЗАТВЕРДЖУЮ  
Заступник директора  
з навчальної роботи  
\_\_\_\_\_ В.В.Остапенко  
«\_\_» серпня 20\_\_ р

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ**  
**ДЛЯ САМОСТІЙНОГО ОПРАЦЮВАННЯ**  
**СТУДЕНТАМИ МАТЕРІАЛУ**  
**З ДИСЦИПЛІНИ «ОЦІНЮВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО**  
**МАЙНА»**

освітньо-кваліфікаційного рівня молодший спеціаліст  
напряму підготовки:

5.03050802 «Оціночна діяльність»



# Програма

## самостійного вивчення з навчальної дисципліни: «Оцінювання об'єктів нерухомого майна»

Назва теми	Кількість годин
1	2
<b>Тема 1.</b> Фінансово-економічні аспекти оцінки та управління нерухомістю	10
<b>Тема 2.</b> Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості	10
<b>Тема 3.</b> Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості	10
<b>Тема 4.</b> Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості	10
<b>Тема 5.</b> Характеристика порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості	10
<b>Тема 6.</b> Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості	10
<b>Тема 7.</b> Особливості оцінки земельних ділянок	12
<b>Всього:</b>	<b>72</b>



## Тема 1

### Фінансово-економічні аспекти оцінки та управління нерухомістю

1.4.3. Характеристика нерухомості як об'єкту права.

1.4.3. Нерухомість як об'єкт економічного та інших напрямів використання.

**Студент повинен знати** : сутність і місце нерухомості в системі фінансово-економічних відносин, класифікацію нерухомості;

**Вміти**: користуватися нормативно-правовою базою експертної оцінки; розрізняти об'єкти оцінки; відрізняти учасників процесу оцінювання

Література: /1. P1./

## Тема 2

### Організаційні та фінансово-економічні умови функціонування ринку нерухомості

2.5. Особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні.

**Студент повинен знати** : особливості та функції ринку нерухомості; структуру та види ринків нерухомості, особливості формування та розвитку ринку нерухомості в Україні

**Вміти**: характеризувати види послуг на ринку нерухомості.

Література: /1. P2./

## Тема 3

### Основні методичні та організаційно-процедурні положення оцінки об'єктів нерухомості

3.2. Принципи оцінки об'єктів нерухомості.

3.4. Процедура проведення оцінки нерухомості.

3.5. Вимоги до складання звіту про оцінку нерухомості.

**Студент повинен знати** : принципи оцінки об'єктів нерухомості; процедуру проведення оцінки нерухомості

**Вміти**: складати звіт про оцінку нерухомості. структуру міжнародних та національних стандартів.

Література: /1. P 5 /

## Тема 4

### Характеристика нормативних і витратних методів оцінки об'єктів нерухомості

4.4. Метод заміщення.

4.5. Метод балансової вартості.

**Студент повинен знати** : сутність витратного підходу об'єктів нерухомості.

**Вміти:** при оцінюванні об'єктів нерухомості застосовувати метод заміщення , метод балансової вартості, дотримуватись закону при проведенні оцінки, забезпечувати збереження документів отриманих для оцінки.

Література: /1. Р 8./

## Тема 5

### Характеристика порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості

5.4. Метод порівняння продажів.

5.5. Метод інвестицій

**Студент повинен знати** : особливості використання порівняльних методів оцінки об'єктів нерухомості.

**Вміти:** при оцінюванні об'єктів нерухомості застосовувати метод порівняння продажів, метод інвестицій.

Література: /1. Р 9 /

## Тема 6

### Дохідні та комбіновані методи оцінки об'єктів нерухомості

6.4. Комбіновані методи оцінки нерухомості.

6.4.1. Метод підрядчика.

6.4.2. Метод залишку.

6.4.3. Метод підприємницької оцінки.

**Студент повинен знати** : порядок застосування дохідних і комбінованих методів оцінки нерухомості.

**Вміти:** оцінювати об'єкти нерухомості за допомогою дохідних та комбінованих методів оцінки .

Література: /1. Р 10. /

## **Тема 7**

### **Особливості оцінки земельних ділянок**

7.5. Порівняльний підхід оцінки земельних ділянок.

7.6. Дохідний підхід оцінки земельних ділянок.

**Студент повинен знати :** загальні положення та принципи експертної оцінки землі

**Вміти:** організувати процес оцінки, визначати найефективніший варіант використання земельної ділянки, виявити доцільність використання конкретних методів.

Література: /1. Р 11./