

Силабус курсу:

**Технічна експертиза та оцінка нерухомого
майна**



**СХІДНОУКРАЇНСЬКИЙ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВОЛОДИМИРА ДАЛЯ**

<i>Ступінь вищої освіти:</i>	бакалавр
<i>Спеціальність:</i>	192 «Будівництво та цивільна інженерія»
<i>Рік підготовки:</i>	4
<i>Семестр викладання:</i>	весняний
<i>Кількість кредитів ЄКТС:</i>	6
<i>Мова(-и) викладання:</i>	українська
<i>Вид семестрового контролю</i>	екзамен

Автор курсу та лектор:

Шпарбер Марина Євгенівна

вчений ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я та по-батькові

ст. викладач кафедри будівництва, урбаністики та просторового планування

посада

shparber_m@ukr.net

електронна адреса

+38-099-704-08-88

телефон

Skype:
shparbermarina

месенджер

412 ГК, за

розкладом

консультації

Викладач лабораторних занять:*

вчений ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я та по-батькові

посада

електронна адреса

телефон

месенджер

консультації

Викладач практичних занять:*

вчений ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я та по-батькові

посада

електронна адреса

телефон

месенджер

консультації

* – 1) дані підрозділи вносяться до силабусу в разі, якщо практичні та (або) лабораторні заняття проводить інший викладач, котрий не є автором курсу та лектором; 2) припустимо змінювати назву підрозділу на «**Викладач лабораторних та практичних занять:**», якщо лабораторні та практичні заняття проводить один викладач, котрий не є автором курсу та лектором.

В процесі вивчення даної дисципліни студенти знайомляться з основними видами і методами проведення технічної експертизи житлового фонду та здобувають навички використання їх в інженерній практиці

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

Анотація навчального курсу

Цілі вивчення курсу:

Основним завданням вивчення дисципліни «Технічна експертиза та оцінка нерухомого майна» є ознайомлення студентів з основними питаннями щодо змісту, функції, завдань оціночної діяльності, з основними видами і методами проведення технічної експертизи житлового фонду.

Основним завданням вивчення курсу є:

- сформуванню 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 методи проведення різних видів технічної експертизи;
- 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 проведення технічної експертизи об'єктів нерухомості;

Знання і навички, отримані при вивченні дисципліни студенти зможуть застосувати при організації і проведенні технічної експертизи та при визначення вартості різних об'єктів нерухомості.

Результати навчання:

Знати: нормативну базу для проведення будівельної і других видів експертизи, основні методи проведення різних видів технічної експертизи; 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: проведення будівельної експертизи, будівельного контролю, обстеження будівель і споруд; виявити основну мету проведення оцінки; чітко ідентифікувати об'єкт оцінки; 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.

Передумови до початку вивчення:

Базові знання та уявлення зі сфери, які пов'язані з формуванням і розвитком ринку нерухомості, що обумовило потребу в підготовці професійних оцінників, експертів з оцінки майна та нерухомості тощо.

Мета курсу (набуті компетентності)

В наслідок вивчення даного навчального курсу здобувач вищої освіти набуде наступних компетентностей:

1. Знання та розуміння предметної області та розуміння професійної діяльності;
2. Здатність приймати обґрунтовані рішення;
3. Знання основних нормативно-правових актів та довідкових матеріалів, чинних стандартів і технічних умов, інструкцій та інших нормативно-розпорядчих документів в галузі архітектури та будівництва;
4. Навички виконувати пошук, оброблення та аналіз інформації з різних усних, письмових та електронних джерел;
5. Здатність до абстрактного мислення, аналізу та синтезу нових ідей при діях в нестандартних ситуаціях.

Структура курсу

№	Тема	Години (Л/ЛБ/ПЗ)	Стислий зміст	Інструменти і завдання
1.	Поняття та види нерухомості.	2/0/2	Сутність категорії «нерухомість». Нерухомість як об'єкт оцінки. Класифікація об'єктів нерухомості. Родові та власні ознаки нерухомого майна	Участь в обговоренні Тести Інд. завдання
2.	Земельна ділянка – основа нерухомості	2/0/2	Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини. Економіко-планувальне зонування територій. Кадастровий облік земель	Участь в обговоренні Тести Індивідуальні завдання
3.	Ринок нерухомості у системі ринків	2/0/2	Ринок нерухомості: поняття, функції, особливості. Види ринків нерухомості. Суб'єкти ринку нерухомості. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку	Участь в обговоренні Тести Інд. завдання
4.	Основні засади професійної оціночної діяльності.	2/0/2	Необхідність оцінювання вартості майна. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Їх права та обов'язки	Участь в обговоренні Тести Індивідуальні завдання
5.	Вартість як основна категорія оцінки	2/0/2	Вартість об'єктів оцінки. Види вартості. Фактори, що впливають на ціну об'єктів. Принципи оцінки	Участь в обговоренні Тести Інд. завдання
6.	Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна	2/0/2	Структура процесу оцінки. Методичні підходи до оцінки майна. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.	Участь в обговоренні Тести Інд. завдання
7.	Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом.	2/0/2	Особливості застосування витратного підходу. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення. Визначення зносу об'єктів нерухомості	Участь в обговоренні Тести Інд. завдання
8.	Оцінка нерухомості за доходним підходом.	2/0/2	Особливості застосування доходного підходу. Метод прямої капіталізації доходу. Метод дисконтування грошових потоків	Участь в обговоренні Тести Інд. завдання
9.	Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж.	2/0/2	Характеристика порівняльного підходу. Коригування даних про об'єкти-аналоги. Переваги та недоліки підходу	Участь в обговоренні Тести Інд. завдання
10.	Експертна грошова оцінка земельних ділянок.	2/0/2	Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Процедура проведення експертної грошової оцінки.	Участь в обговоренні Тести Інд. завдання
11.	Види операцій з об'єктами нерухомості.	2/0/2	Вимоги до операцій з об'єктами нерухомості. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості. Операції щодо зміни права користування та володіння.	Участь в обговоренні Тести Інд. завдання

Рекомендована література

Основна

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оцінну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року №2658- III.
2. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. №1378 – IV.
3. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна й майнових прав» від 10 вересня 2003 року № 1440.
4. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 року № 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. Постанова КМУ «Про затвердження Методики оцінки майна» від 10 грудня 2003 р. № 1891.
8. Зотов И. В., Моченков А.В., Ткачев А.А. Искусство проведения операций с недвижимостью: Учебное пособие. – 2-е изд. – Х.: «Каравелла», 2002. – 300 с.
9. Котик З. Нерухоме майно та методи його оцінки: Навчальне видання. – Львів: Каменярь, 2002. – 95 с.
10. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник/ [В.Р.Кучеренко, М.А.Заєць, О.В.Захарченко, Н.В.Сментина, В.О.Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. –272 с

Додаткова

11. Економіка нерухомості: Підручник. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я.. – К.: — Лібра, 2004. – 304 с.
12. Ксенко Я. Оцінка вартості майна: правове і методичне регулювання та основні засади // Справочник економіста. – 2005. - № 5. – С.21-26.
13. Никитина А.С., Романенко М.В. Техническая эксплуатация и технология ремонта зданий и сооружений. – Санкт-Петербург, 2003. – 250 с.
14. Ринок нерухомості / Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В: Навч. посібник. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 387с.
15. Семенко Б.А. Теоретические и практические вопросы экспертной оценки. – Сумы: Инициатива, 1998. – 128 с.
16. Сивец С., Баширова Л. Как должна проводится экспертная оценка недвижимости (рекомендации для заказчика) //Орієнтир – 2000. – № 28 – С. 10-13.

Методичне забезпечення

1. Конспект лекцій з дисципліни «Технічна експертиза та оцінка нерухомого майна» (для студентів спеціальності 192 – «Будівництво та цивільна інженерія» усіх форм навчання) /Укл. М.Є. Шпарбер – Сєверодонецьк: СНУ ім. В. Даля, 2020. –144с. - електронне видання.

Оцінювання курсу

За повністю виконані завдання студент може отримати визначену кількість балів:

Інструменти і завдання	Кількість балів
Участь в обговоренні	15
Тести	15
Індивідуальні завдання	20
Іспит	50
Разом	100

Шкала оцінювання студентів

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою	
		для екзамену, курсового проекту (роботи), практики	для заліку
90 – 100	A	відмінно	зараховано
82-89	B	добре	
74-81	C		
64-73	D	задовільно	
60-63	E		
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

Політика курсу

Плагіат та академічна доброчесність:

Студент може пройти певні онлайн-курси, які пов'язані з темами дисципліни, на онлайн-платформах. При поданні документу про проходження курсу студенту можуть бути перезараховані певні теми курсу та нараховані бали за завдання.

Під час виконання завдань студент має дотримуватись політики академічної доброчесності. Запозичення мають бути оформлені відповідними посиланнями. Списування є забороненим.

Завдання і заняття:

Всі завдання, передбачені програмою курсу мають бути виконані своєчасно і оцінені в спосіб, зазначений вище. Аудиторні заняття мають відвідуватись регулярно. Пропущені заняття (з будь-яких причин) мають бути відпрацьовані з отриманням відповідної оцінки не пізніше останнього тижня поточного семестру. В разі поважної причини (хвороба, академічна мобільність тощо) терміни можуть бути збільшені за письмовим дозволом декана.

Поведінка в аудиторії:

На заняття студенти вчасно приходять до аудиторії відповідно до діючого розкладу та обов'язково мають дотримуватися вимог техніки безпеки.

Під час занять студенти:

- не вживають їжу та жувальну гумку;
- не залишають аудиторію без дозволу викладача;
- не заважають викладачу проводити заняття.

Під час контролю знань студенти:

- є підготовленими відповідно до вимог даного курсу;
- розраховують тільки на власні знання (не шукають інші джерела інформації або «допомоги» інших осіб);
- не заважають іншим;
- виконують усі вимоги викладачів щодо контролю знань.