

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

Назва освітнього компоненту	Методичні підходи до оцінки нерухомості
Вид	вибіркова
Семестр(и), в якому викладається	6
Кількість кредитів ЄКТС	5
Рівень вищої освіти	перший (бакалаврський)
Освітня (і) програма (и)	освітньо-професійна програма Геодезія, картографія та землеустрій
Мова викладання, навчання	українська
ННІ/факультет	ННІ будівництва та цивільної інженерії
Кафедра	земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Лектор (викладач)	к.т.н., доц., доцент кафедри Юлія РАДЗІНСЬКА
Контакти лектора (викладача)	адреса для очного контакту адреса e-mail yuliia.radzinska@kname.edu.ua

Мета: отримання теоретичних знань та професійних навичок у сфері оцінки нерухомості, забезпечення знаннями, необхідними для правильного практичного застосування методів оцінки нерухомості.

Освітні компоненти, на які спирається: Регулювання оціночної діяльності, Геодезія, Основи земельно-кадастрових робіт.

Зміст: Поняття та принципи оцінки. Особливості формування ринку нерухомості. Класифікація об'єктів нерухомості, видів вартості об'єктів, цілей та принципів оцінки. База оцінки та порядок визначення ринкової та неринкових видів вартості об'єктів нерухомості. Формування і обґрунтовування використання правил вибору баз оцінки. Оцінка вартості нерухомості витратним підходом. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок за методичним підходом, який базується на основі зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок. Сутність методу відновної вартості за аналогами. Метод порівняння продажів. Оцінка вартості нерухомості порівняльним підходом. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та використання отриманих результатів. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок за методичним підходом, який базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу. Метод капіталізації прибутку. Метод дисконтування грошових потоків. Оцінка вартості нерухомості доходним підходом.

Результати навчання: Вміти виконувати нормативну грошову оцінку земель, експертну грошову оцінку земель та нерухомого майна, розробляти технічну

документацію з оцінки земель та нерухомого майна, вирішувати питання геоінформаційної підтримки нормативної і експертної грошової оцінки земельних ділянок та нерухомого майна.

Методи навчання: Словесний, практичний, наочний, дискусійний.

Методи контролю та порядок оцінювання результатів навчання: Методи поточного контролю знань студентів: письмовий контроль - перевірка звітів з виконання практичних завдань, усне опитування під час практичних занять, захист звіту з розрахунково-графічної роботи. Модульний контроль за змістовими модулями (тестування у віртуальному освітньому середовищі на платформі MOODLE), перевірка завдань для самостійної роботи за змістовими модулями. Підсумковий семестровий контроль - письмовий екзамен за екзаменаційними білетами.

Матеріально-технічне та інформаційне забезпечення:

Методичне забезпечення

1. Методичні підходи до оцінки нерухомості : дистанційний курс [Електронний ресурс] / Ю. Б. Радзінська, М. Л. Мироненко ; Харківський національний університет міського господарства ім. О.М. Бекетова. – Режим доступу : <https://dl.kname.edu.ua/course/view.php?id=1670>.

Рекомендована література та інформаційні ресурси

1. Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс] : Наказ Держ. ком. України по зем. ресурсах від 09.01.2003 р. № 2 : станом на 18 черв. 2004 р. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>. – Назва з екрана.

2. Про оцінку земель [Електронний ресурс] : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV : станом на 24 лип. 2021 р. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>. – Назва з екрана.

3. Методика оцінки майна / Кабінет Міністрів України. Постанова від 10.12.2003 № 1891. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>.

4. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс] : Постанова Каб. Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147 : станом на 1 липня 2022 р. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-п#n11>. – Назва з екрана.

5. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості [Електронний ресурс] / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Київ : Центр учб. літ., 2009. – 434 с. – Режим доступу : <https://subject.com.ua/pdf/236.pdf>. – Назва з екрана.

6. Глушенкова І. С. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення : навч. посібник / І. С. Глушенкова, Л. В. Сухомлін, Т. В. Анопрієнко. – Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. – 156 с. – Режим доступу :

https://eprints.kname.edu.ua/50381/1/2018%20%D0%BF%D0%B5%D1%87.%20%D0%9D%20_%D0%9C%D0%9E%D0%9D%20%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D1%81_%D1%85%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%202018_%D0%BF%D0%B5%D1%87.doc.pdf. – Назва з екрана.

INFORMATION REFERENCE

Full name of the discipline	Methodological approaches to real estate valuation
Type of discipline	selective
Semester	6
Number of ECTS credits	5
Level of higher education	first (bachelor's degree)
Educational programme	Educational and professional program Geodesy, cartography and land management
Language of instruction, teaching	Ukrainian
ESI/faculty	Educational and Research Institute of Construction and Civil Engineering
Department	land administration and geographic information systems
Name of lecturer(s)	Candidate of Technical Sciences, Associate Professor Yulia RADZINSKAYA
Contacts of lecturer(s)	address for face-to-face contact e-mail yuliia.radzinska@kname.edu.ua

The purpose of the discipline: Acquiring theoretical knowledge and professional skills in the field of real estate valuation, providing the knowledge necessary for the correct practical application of real estate valuation methods.

Interdisciplinary connections: Regulation of appraisal activities, Geodesy, Fundamentals of land cadastral works

Contents: Concepts and principles of valuation. Features of the real estate market formation. Classification of real estate objects, types of value of objects, purposes and principles of valuation. Valuation basis and procedure for determining market and non-market types of real estate value. Formation and justification of the use of rules for selecting valuation bases. Valuation of real estate using the cost approach. The procedure for conducting an expert monetary valuation of land plots using a methodological approach based on the comparison of sales prices of similar land plots. Methodological approaches to expert valuation of land plots. The essence of the method of replacement cost by analogues. The method of sales comparison. Valuation of real estate by the comparative approach. The procedure for conducting a normative monetary valuation of land plots and the use of the results obtained. Methodological approaches to expert valuation of land plots. The procedure for conducting an expert monetary valuation of land plots using a methodological approach based on the capitalization of net operating or rental income. Profit capitalization method. The method of discounting cash flows. Valuation of real estate by the income approach.

Learning outcomes: Be able to perform regulatory monetary valuation of land, expert monetary valuation of land and real estate, develop technical documentation

for the valuation of land and real estate, and resolve issues of geographic information support for regulatory and expert monetary valuation of land and real estate.

Teaching methods: Verbal, practical, visual, discussion.

Methods of control and the procedure for assessing learning outcomes: Methods of current control of students' knowledge: written control - checking reports on practical tasks, oral questioning during practical classes, defense of a report on calculation and graphic work. Modular control of content modules (testing in the virtual educational environment on the MOODLE platform), checking tasks for independent work on content modules. The final semester control is a written examination based on examination tickets.

Material and technical and information support:

Methodological support

1. Methodical approaches to real estate valuation: a distance course [Electronic resource] / Y. B. Radzinska, M. L. Mironenko ; Kharkiv National University of Urban Economy named after A. M. Beketov. – Access mode : <https://dl.kname.edu.ua/course/view.php?id=1670>.

Recommended reading and information resources

1. On Approval of the Procedure for Conducting Expert Monetary Evaluation of Land Plots [Electronic resource]: Order of the State Comm. of Ukraine for Land Resources of 09.01.2003, No. 2: as of June 18, 2004. 2004 - Access mode : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>.

2. On land valuation [Electronic resource]: Law of Ukraine of 11.12.2003 No. 1378-IV: as of July 24, 2021 - Access mode : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

3. Methodology of property valuation / Cabinet of Ministers of Ukraine. Resolution of 10.12.2003 № 1891. - [Electronic resource]. - Access mode : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>.

4. On approval of the Methodology of normative monetary valuation of land plots [Electronic resource]: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine. of Ministers of Ukraine of November 3, 2021, No. 1147: as of July 1, 2022 - Access mode: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF>.

5. Pazynych V. I. Evaluation of real estate objects [Electronic resource] / V. I. Pazynych, L.A. Kyiv: Center for Educational Literature, 2009. 434 p. - Access mode.: <https://subject.com.ua/pdf/236.pdf>.

6. Methodology of real estate valuation. Evaluation of non-agricultural land: a textbook / I. S. Glushenkova, L. V. Sukhomlin, T.V. Anoprienko. Anoprienko, Kharkiv National University of Municipal Economy named after O.M. Beketov: KhNUMH, 2018. - 156 p. - Access mode : https://eprints.kname.edu.ua/50381/1/2018%D0%BF%D0%B5%D1%87.%20%D0%9D%20%D0%9C%D0%9E%D0%9D%20%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%BD%D0%B5%D1%81%D1%85%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%202018_%D0%BF%D0%B5%D1%87.doc.pdf.