

Міністерство освіти і науки України  
Сумський національний аграрний університет  
Факультет будівництва та транспорту  
Кафедра будівництва та експлуатації будівель, доріг та транспортних споруд

**Робоча програма (силабус) освітнього компонента**

**БК 14. ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ТА  
ОПЕРАЦІЇ З НЕРУХОМІСТЮ**  
(вибірковий)

Реалізується в межах освітніх програм «Будівництво та цивільна інженерія»

за спеціальністю 192 «Будівництво та цивільна інженерія»


на другому (магістерському) рівні вищої освіти

Суми – 2023

Розробник:



**Богінська Л.О., доцент, кандидат економічних наук**

Розглянуто та схвалено на затвердженні на засіданні кафедри будівельних конструкцій	Протокол від <u>25 квітня 2023 р. № 8</u>
	<p><b>Завідувач кафедри БЕБС</b></p> <p></p> <p><b>Луцьковський В.М.</b></p>

Погоджено:

Гарант освітньої програми



Срібняк Н.М.

Декан факультету, де реалізується освітня програма



Циганенко Л.А.

Рецензія на робочу програму надана



С.І. Терещенко

О.В. Юрченко

© СНАУ, 2023 рік

© СНАУ, 2023 рік

Інформація про перегляд робочої програми (силабусу):

Навчальний рік, в якому вносяться зміни	Номер додатку до робочої програми з описом змін	Зміни розглянуто і схвалено		
		Дата та номер протоколу засідання кафедри	Завідувач кафедри	Гарант освітньої програми

## 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОСВІТНІЙ КОМПОНЕНТ

1.	Назва ОК	<b>ВК 14 . ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ТА ОПЕРАЦІЇ З НЕРУХОМІСТЮ</b>							
2.	Факультет/кафедра	Факультет будівництва та транспорту/ кафедра будівництва та експлуатації будівель, доріг та транспортних споруд							
3.	Статус ОК	Вибірковий							
4.	Програма/Спеціальність (програми), складовою яких є ОК для (заповнюється для обов'язкових ОК)								
5.	ОК може бути запропонований для (заповнюється для вибіркового ОК)	Для студентів спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія»							
6.	Рівень НРК	Другий (магістерський) рівень вищої освіти							
7.	Семестр та тривалість вивчення	3 семестр, 1-10 тиждень							
8.	Кількість кредитів ЄКТС	5,0							
9.	Загальний обсяг годин та їх розподіл	Контактна робота(заняття)						Самостійна робота	
		Лекційні		Практичні /семінарські		Лабораторні			
		Денна 30	Заоч. 10	Денна 30	Заоч. 10	Денна	Заоч.	Денна 90	Заоч. 130
10.	Мова навчання	Державна (українська)							
11.	Викладач/Координатор освітнього компонента	Богінська Людмила Олексіївна – к.е.н., доцент кафедри будівництва та експлуатації будівель, доріг та транспортних споруд Години консультацій – кожного вівторка о 12.15, кабінет 435 (е)							
11.1	Контактна інформація	ludasumy341@gmail.com							
12.	Загальний опис освітнього компонента	<p><i>Основними завданнями дисципліни є:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ показати роль і значення оцінки у формуванні ринкових відносин;</li> <li>○ розкрити сутність ринкової вартості об'єкта оцінки та інших видів, відмінних від ринкової;</li> <li>○ вивчити особливості затратного та порівняльного підходу до оцінки нерухомості;</li> <li>○ виокремити специфіку формування оцінки нерухомого майна на основі законодавства України.</li> </ul> <p><b>Всі матеріали, викладені в силабусі, базуються на основі законодавчо-нормативних положень.</b></p>							
13.	Мета освітнього компонента	оволодіння теоретичними знаннями й набуття методичних та практичних навичок оцінки нерухомого майна та вміння їх застосовувати для фінансово-господарчих операцій на ринку нерухомості.							
14.	Передумови вивчення ОК, зв'язок з іншими освітніми компонентами ОП	Компетентності, яких набуває студент після вивчення освітнього компонента, необхідні в тому числі й для виконання кваліфікаційної роботи. Цей освітній компонент дозволяє глибше засвоїти програмні результати навчання освітніх компонентів: ОК 8 «Економічно-організаційний розвиток будівництва»							

15.	Політика академічної доброчесності	<p>Відповідно до Кодексу академічної доброчесності Сумського НАУ, академічна доброчесність – це сукупність принципів, правил поведінки учасників освітнього процесу, спрямованих на формування самостійної і відповідальної особистості, спроможної вирішувати завдання відповідно до освітнього рівня з дотриманням норм права та суспільної моралі.</p> <p>Дотримання академічної доброчесності здобувачами вищої освіти передбачає самостійне виконання навчальних завдань, завдань поточного та підсумкового контролю, результатів навчання. Очікується, що здобувачі вищої освіти будуть дотримуватися принципів академічної доброчесності, усвідомлюючи наслідки її порушення, що визначається нормативними документами Сумського національного аграрного університету, зокрема Кодексу академічної доброчесності, Положенням про запобігання та виявлення академічного плагіату в Сумському НАУ (повний перелік нормативних документів розміщений на сайті університету <a href="http://surl.li/hbkdt">http://surl.li/hbkdt</a>).</p> <p>За порушення академічної доброчесності здобувачі вищої освіти можуть бути притягнені до такої академічної відповідальності:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– повторне проходження оцінювання (контрольної роботи, іспиту, заліку тощо);</li> <li>– повторне проходження навчального курсу;</li> <li>– попередження;</li> <li>– винесення догани;</li> <li>– відрахування з університету; (ч. 5 ст. 48 проекту Закону України «Про освіту»); .</li> </ul>
16.	Посилання на курс у системі Moodle	<a href="https://cdn.snau.edu.ua/moodle/course/view.php?id=1388">https://cdn.snau.edu.ua/moodle/course/view.php?id=1388</a>

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ ЗА ОСВІТНІМ КОМПОНЕНТОМ ТА ЇХ ЗВ'ЯЗОК З ПРОГРАМНИМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ НАВЧАННЯ

Результати навчання за ОК: Після вивчення освітнього компонента студент очікувано буде здатен...»	Як оцінюється РНД
ДРН 1. Аналізувати теоретичні основи аналізу та оцінювання будівельної продукції у відповідності з чинним законодавством	Проведення модульного контролю та атестаційного контролю. Знання глосарію
ДРН 2. Досліджувати проведення оціночних операцій в особливій сфері фінансового ринку - ринку нерухомості	Практична робота 1
ДРН 3. Обґрунтовувати та впроваджувати для кожного конкретного випадку з урахуванням конкретних обставин та умов, що виникли, найбільш актуальні та економічно ефективні методи управління будівництвом. з врахуванням нормативної бази будівництва	Практична робота 2
ДРН 4. Обґрунтувати застосування основних методик, порядок і принципи оцінювання нерухомості та засоби його здійснення згідно з законодавством України	Індивідуальна робота (реферат, презентація, стаття, теза)

### 3. ЗМІСТ ОСВІТНЬОГО КОМОПОНЕНТА (ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ)

Тема. Перелік питань, що будуть розглянуті в межах теми	Розподіл в межах загального часу денна форма/заочна форма			Рекомендов. література <sup>1</sup>
	Аудитор. робота		Самост. робота	
	Лк	П.з		
Тема 1. <i>Сутність, цілі, завдання та принципи економічної оцінки споруджень.</i> Сутність та принципи оцінки нерухомості. Основні дефініції дисципліни. Ознаки, за якими класифікуються об'єкти нерухомості. Місце оцінки нерухомості в системі суспільних інтересів і ринкових відносин. Предмет, завдання, принципи дисципліни «Економічна оцінка будівель і споруд та операцій з нерухомістю»	2/-	2/-	10/14	[11, 12, 14, 17]
Тема 2. <i>Методологія оцінки вартості будівель та споруд.</i> Чинники та цілі оцінки вартості майна. Вартість нерухомості та її основні види: споживча, мінова, страхова, орендна, інвестиційна, балансова, вартість для оподаткування та інші. Етапи процесу оцінки нерухомості. Методи оцінки. Підходи в оцінці нерухомості. Формування ціни.	2/-	2/-	10/14	[9, 16, 17, 18]
Тема 3. <i>Технічна інвентаризація об'єктів приватизації.</i> <i>Класифікація об'єктів нерухомості та їх комплексна оцінка.</i> Аналіз будинків та споруд. Види інвентаризації. Оцінка зносу об'єктів нерухомості. Облік нерухомого майна. Грошові потоки в будівництві.	2/2	4/2	12/18	[12, 16, 18]
Тема 4. <i>Ринок нерухомості, його структура і функції</i> Місткість ринку нерухомості. Поняття і оцінка ринку нерухомості в сучасних умовах. Негативні фактори ринку нерухомості. Класифікація нерухомості на ринку	2/2	2/2	10/14	[6, 5, 7, 9, 2]
Тема 5. <i>Оціночно-будівельна експертиза.</i> Основні завдання оціночно-будівельної експертизи. Перелік вирішуваних експертизою питань. Вимоги щодо проведення експертизи. Бази оцінки. <b>Законодавчий супровід оцінки</b>	2/2	4/2	12/14	[20]
Тема 6. <i>Основна оціночна документація та порядок її складання</i> Перелік документів та інформації, необхідних для проведення оцінки вартості нерухомості: перелік документів, необхідних для оцінки житлових приміщень; перелік документів, необхідних для оцінки земельної ділянки; перелік документів, необхідних для оцінки нежитлових приміщень, будівель, та споруд; перелік документів, необхідних для оцінки цілісного майнового комплексу	2/2	4/2	12/14	[12, 11, 4, 3, 19, 2]
Тема 7. <i>Економічно-нормативні засади оцінки будівель та споруд, операцій з нерухомістю</i> <b>Правове регулювання оцінки. Нормативні акти для нормування вартості (оцінки) БіСП.</b> Інвентаризаційно - нормативна база та її роль і формуванні оцінки БіСП.	2/2	4/2	12/14	[16, 10, 8, 21]

Приватизаційний процес. Визначенні початкової ціни майна.				
Тема 8. <i>Деякі особливості оцінки вартості об'єктів приватизації в будівництві. Техніка та методика щодо оцінки вартості визначеного майна при приватизації.</i> Приватизаційний процес в будівництві. Визначення вартості будівництва. Особливості в оцінці будівель і споруд: особливості оцінки незавершеного будівництва, орендованого майна, будівель виробничого та невиробничого призначення. Особливості експертної оцінки цілісних комплексів, нерухомого майна, яке належить бюджетним організаціям. Оцінка вартості цілісного майнового комплексу.	2/-	6/-	12/14	[1-9, 16-19]
Тема 9. <i>Економічна оцінка землі у складі цілісного майнового комплексу</i> Аналіз земельної ділянки і застосування принципу найбільш ефективного її використання в будівництві. Особливості, методичні підходи, принципи оцінки землі. Земельні відносини, зонування земель. <b>Земельне законодавство України.</b>	2/-	2/-	12/14	[14, 16]
<b>Всього</b>	<b>18/10</b>	<b>30/10</b>	<b>102/130</b>	

#### 4. МЕТОДИ ВИКЛАДАННЯ ТА НАВЧАННЯ

ДРН	Методи викладання (робота, що буде проведена викладачем під час аудиторних занять, консультацій)	Кіл-ть годин	Методи навчання (які види навчальної діяльності має виконати <u>студент самостійно</u> )	Кіл-ть годин
ДРН 1. Аналізувати теоретичні основи аналізу та оцінювання будівельної продукції у відповідності з чинним законодавством	проведення лекційних та практичних занять з мультимедійними презентаціями до кожної з тем з використанням курсу освітнього компонента на електронній платформі Moodle та у відповідності з законодавчою базою	12/4	опрацювання термінологічного словника, додаткове опрацювання лекційного матеріалу та літератури з <b>законодавчо-нормативної бази</b>	24/32
ДРН 2. Досліджувати проведення оціночних операцій в особливій сфері фінансового ринку - ринку нерухомості	ознайомлення студентів зі складом оцінювальних операцій в будівництві та формуванням ринку нерухомості в Україні	12/6	аналіз роботи під час виконання практичних завдань та написання ґрунтовних висновків до робіт; проміжне тестування з тем дисципліни	26/32
ДРН 3. Обґрунтовувати та впроваджувати для кожного конкретного випадку з урахуванням конкретних обставин та умов, що виникли, найбільш актуальні та економічно ефективні	набуття знань з оцінювання будівель та споруд, операцій з нерухомості у відповідності з нормативно-правовою базою будівельного виробництва	12/6	Аналіз діяльності певного підприємства з заданими організаційно-економічними показниками <b>та правовою основою</b>	26/32



методи управління будівництвом. з врахуванням нормативної бази будівництва				
ДРН 4. Обґрунтувати застосування основних методик, порядок і принципи оцінювання нерухомості та засоби його здійснення згідно з законодавством України	вивчення вітчизняного і зарубіжного досвіду в сфері оцінювання будівельної продукції та розвитку ринку нерухомості	12/4	Індивідуальна дослідницька робота: презентація з доповіддю, наукова стаття, теза	26/34
<b>Всього</b>		<b>48/20</b>		<b>102/130</b>

## 5. ОЦІНЮВАННЯ ЗА ОСВІТНІМ КОМПОНЕНТОМ

### 5.1. Сумативне оцінювання

5.1.1. Для оцінювання очікуваних результатів навчання передбачено

№	Методи сумативного оцінювання	Бали / Вага у загальній оцінці	Дата складання
1.	Усне опитування	10 балів /10%	До 10 тижня
2.	Практична робота 1.	10 балів /10%	До 3тижня
3.	Практична робота 2.	10 балів/10%	До 6 тижня
4.	Атестація (тест множинного вибору)	15 балів /15%	6 тиждень
5.	Практична робота 3.	10 балів /10%	До 8 тижня
6.	Індивідуальна дослідницька самостійна робота (презентація з доповіддю або написання статті, тези)	25 балів /25%	До 9 тижня
7.	Залік	20 балів /20%	10 тиждень

№	Методи сумативного оцінювання	Бали / Вага у загальній оцінці	Дата складання
1.	Усне опитування	10 балів / 10%	Протягом вивчення тем 1-9
2.	Письмові (контрольні) роботи	30 балів / 30%	Після вивчення тем 1-9
3.	Індивідуальна дослідницька робота (Презентація теми – доповідь)	25 балів / 25%	Протягом вивчення тем
4.	Тестування (атестація)	15 балів/ 15%	7 тиждень
5.	Залік – опитування по курсу	20 балів / 20%	15 тиждень

### 5.1.2 Критерії оцінювання

Компонент <sup>2</sup>	Незадовільно	Задовільно	Добре	Відмінно <sup>3</sup>
	0-2 балів	3-5 балів	6-9 балів	10 балів
Усне опитування	Залежить від знання глосарію		Чітке орієнтування в теоретичному матеріалі	
Практична робота	0-2 балів	3-5 балів	6-9 балів	10 балів
	Практична робота не виконана або виконана не вірно	Враховано не всі умови задачі	Задачі вираховані з незначними помилками, студент не достатньо орієнтується в теоретичному матеріалі	Всі дії розраховано, студент добре орієнтується в теоретичному матеріалі
Модульний контроль атестація (тест множинного вибору)	0-3 балів	3-7 балів	7-13 балів	13-15 балів
	Залежить від кількості вірних відповідей на тест	Залежить від кількості вірних відповідей на тест	Залежить від кількості вірних відповідей на тест	Залежить від кількості вірних відповідей на тест
Самостійна робота	<12 балів	12-15	15-18 балів	19-25 балів
	Самостійна (індивідуальна) робота не виконана або виконана не вірно	Виконані вірно не всі завдання самостійної (індивідуальної) роботи	Завдання виконані з незначними помилками, студент не достатньо орієнтується в теоретичному матеріалі	Всі завдання практичної роботи виконано, студент добре орієнтується в теоретичному матеріалі
Модульний контроль (тест множинного вибору)	0-7 балів	7-15 балів	15-19 балів	20 балів
	Правильна (повна) відповідь на одне питання	Правильна (розгорнута) відповідь на два питання	Правильні відповіді на теоретичні питання та вірно вирішене практичне завдання	Правильна відповідь на додаткові питання (тести)

### 5.2. Формативне оцінювання:

Для оцінювання поточного прогресу у навчанні та розуміння напрямів подальшого удосконалення передбачено

№	Елементи формативного оцінювання	Дата
1.	Усне опитування після вивчення кожної теми	Після завершення вивчення теми
2.	Проходження тестування з атестації та модульного контролю зі зворотнім зв'язком з викладачем	Відповідно до графіку навчального процесу
3.	Проходження тестування після закінчення вивчення кожної теми для самостійного контролю знань та підготовки до складання іспиту (в системі Moodle)	Регулюється студентом самостійно
4.	Захист практичних робіт	Через тиждень після їх здачі
5.	Усний зворотний зв'язок від викладача під час роботи над практичними роботами протягом занять	Впродовж всього семестру

самооцінювання може використовуватися як елемент сумативного оцінювання, так і формативного оцінювання.

## Програмне забезпечення освітнього компоненту

1. Курс освітнього компонента на електронній платформі МУДЛ
2. Програма STATISTICA
3. Програма Finanlon.com

## 6. НАВЧАЛЬНІ РЕСУРСИ (ЛІТЕРАТУРА)

### Основна

1. Закон України “ Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” від 12.07.2001 № 2658 – 14 //Відомості ВР України. – 2001. - №47. ст. 251.
2. Оценка имущества и имущественных прав /Ю.Грабар, А.Драпиковский, И.Иванова, В.Ларцев, Н.Лебедь, А.Мендрул, С.Скрынько, А.Филлипович. Под общ. ред. С. Скрынько. – К.: ООО«УКЦ Эксперт-Л», 2007. – 746 с.
3. Указ Президента України №591 (99 від 28.05-99: “Про особливості приватизації незавершеного будівництва”.
4. Богінська Л.О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості . Науковий вісник Ужгородського університету, серія «Економіка», спецвипуск, частина 1, 2015р., стр. 58-64
5. Богінська Л.О. Економічна оцінка землі у складі цілісного майнового комплексу. Вісник СНАУ (Серія “Будівництво). Випуск 10 (19), С., 2016.- С.150-155
6. Богінська Л.О. Дотримання чинного законодавства у будівництві. МНПК «Актуальні питання юриспруденції: теоретичний та практичний виміри. Частина 2» 25-26 квітня Суми, 2018 р. с. 114-117
7. Богінська Л.О. Визначення вартості об’єкта нерухомості. 13-17 квітня 2020 року Щорічна науково-практична конференція викладачів, аспірантів та студентів Сумського національного аграрного університету.
8. Богінська Л.О. Процес оцінки як складова формування та розвитку ринку нерухомості в Україні. Фінансово-економічна політика в контексті інноваційного розвитку України, Частина 1 : монографія / Л. М. Мельник, Л. О. Богінська, С. В. Дитчук та ін. Київ : Видавничий дім «Кондор», 2021. с., С. 81-88
9. Асаул А.М., Брижань І.А. Економіка нерухомості. – К.:Атіка, 2014. – 304 с.
10. Ринок нерухомості: Навчальний посібник. За заг. ред. І.І.Пилипенка. - К.: ІВЦ Держкомстату України. - 2004. – 387
11. Методика оцінки вартості майна під час приватизації (постанова КМ України від 22.07.-1998р. №1114)
12. Інструкція щодо переоцінки і визначення зношення основних фондів, Держбуд України, К., 1993. –12с.
13. ОР<sub>(р)</sub> – один. розцінки на ремонт.-будівел. роботи, К.,Держбуд України, 2000. –50 с.
14. Методичні рекомендації з дисципліни «Економічна оцінка будівель і споруд та операції з нерухомістю» щодо виконання самостійної роботи студентами денної форми навчання спеціальності 192 «Промислове і цивільне будівництво» освітньо кваліфікаційного рівня «спеціаліст», «магістр» , 2016р.

### *Допоміжна*

15. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ навч. закл.] / В.І. Пазинич, Л.А. Свистун. – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.
16. Пузенко С.А. "Основы теории оценки. Порядок проведения независимой оценки в Украине: Учебник", К.: ФАДА, ЛТД, 2007. – 192 с.
17. Положення про інвентаризацію майна державних підприємств, що приватизуються, Постанова КМ України від 02.03-93-№153.
18. Закон України "Про приватизацію державного житлового фонду"

### **13. Інформаційні ресурси**

19. <http://agent.ua> 1,2
20. [www.ukrstat.gov.ua/](http://www.ukrstat.gov.ua/) Державний комітет статистики України

