

Міністерство освіти і науки України  
Львівський національний університет природокористування  
Факультет землевпорядкування та туризму  
Кафедра земельного кадастру



## СИЛАБУС

навчальної дисципліни  
«Оцінка нерухомості та аналітика ринку»  
для здобувачів ступеня доктора філософії  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

### Профіль дисципліни

<i>Кафедра земельного кадастру</i>	<b>СПЕЦІАЛЬНІСТЬ</b> - 193 <i>Геодезія та землеустрій</i> <b>ГАЛУЗЬ ЗНАНЬ</b> - 19 <i>Архітектура та будівництво</i> <b>КВАЛІФІКАЦІЯ</b> - <i>Доктор філософії</i> <b>Кількість кредитів</b> – 4-120 год. <b>Рік підготовки</b> – 2- семестр -3 <b>Дні занять</b> – відповідно до розкладу <b>Консультації</b> – відповідно до графіка навчального процесу <b>Мова викладання</b> - <i>українська</i>
--	--

<b>ВИКЛАДА Ч</b>	<b>Ковалишин Олександра Федорівна</b> Доктор економічних наук, професор	
	Електронна пошта:	<i>kovalyshynlesya@ukr.net</i>
	Профіль у Google Scholar	<i>https://scholar.google.com.ua/citations?hl=uk&amp;user=k2gfXysA AAAJ</i>
	Телефон	+380676727106

## АНОТАЦІЯ КУРСУ

Оцінка нерухомості та аналіз ринку в умовах ринку поєднує в складну соціально-економічну систему оцінку та елементи ринку, в якій вони виконують соціальну та перерозподільну функції. Вона формує сучасне наукове мислення щодо досліджень складних соціально-економічних систем на базі багаторівневої аналітики ринку нерухомості із застосуванням системного модельного підходу.

Дисципліна вивчається у третьому семестрі другого курсу навчання, є обов'язковою для здобувачів ступеня доктора філософії. Її освоєння забезпечить отримання аспірантами компетенцій, необхідних як при написанні дисертаційної роботи і її захисті, так і для використання в професійній діяльності майбутнього доктора філософії – при виконанні наукових досліджень.

**Обсяг курсу** – 4 кредити (120 год.). Він передбачає 40 год. аудиторної (20 год. лекцій і 20 год. практичних занять або занять із викладачем) та 80 год. самостійної роботи. Підсумковий контроль – залік.

## МЕТА ТА ЗАВДАННЯ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

**Метою** дисципліни «Оцінка нерухомості та аналітика ринку» є опанування здобувачами ступеня доктора філософії (аспірантами) підходів і прийомів, отримання навиків, необхідних для проведення оцінки нерухомості, аналізу ціноутворення на ринку з використанням науково-методичних підходів.

Основними **завданнями** вивчення дисципліни є засвоєння аспірантами знань і умінь, що забезпечать здатність виконувати оцінку за новими уявленнями про загальноприйняті методики, створювати моделі оцінки, які б ґрунтувалися на нових методологічних засадах.

*У результаті навчання здобувач ступеня доктора філософії набуде компетентностей.*

### **Інтегральна компетентність:**

- здатність ідентифікувати і вирішувати комплексні проблеми професійної та/або інноваційно-дослідницької діяльності у сферах геодезії, землеустрою і кадастру, суміжних галузях, проводити самостійні наукові дослідження, результати яких мають теоретичну та практичну цінність, здійснювати науково-педагогічну діяльність.

## **Загальних:**

**ЗК1.** Здатність до абстрактного мислення, пошуку, критичного аналізу та синтезу інформації, генерування інноваційних ідей і застосування евристичних методів до вирішення складних завдань.

**ЗК7.** Здатність самонавчатись та самовдосконалюватись у процесі здійснення своєї професійної діяльності

## **Фахових:**

**ФК1.** Здатність до критичного осмислення проблем та стратегічних напрямів у професійній дослідницькій діяльності за спеціальністю на основі міждисциплінарного підходу та глибоких знань в галузі геодезії, фотограмметрії, кадастру та землеустрою, картографії та дистанційного зондування.

**ФК2.** Здатність оперувати основними нормативно-правовими актами, довідковими матеріалами, чинними стандартами, технічними умовами, інструкціями та іншими нормативно-розпорядчими документами, фаховим понятійно-категоріальним апаратом та методологічним інструментарієм при проведенні досліджень з геодезії та землеустрою.

**ФК3.** Здатність використовувати методи аналізу, прогнозування, моделювання, планування, проектування, оцінювання наукових та практичних результатів з використанням новітніх спеціалізованих програм та технологій у професійній діяльності.

**ФК4.** Здатність аналізувати і враховувати вплив соціо-економіко-екологічних явищ і процесів у суспільстві на реалізацію наукових рішень щодо стратегії сталого розвитку землекористування.

## **Програмні результати навчання:**

**ПРН1.** Демонструвати знання сутності сфери і рівня професійної діяльності, генезису розвитку вітчизняної та зарубіжної наукової думки, сучасних методів проведення досліджень та адаптувати їх для розв'язання конкретних наукових завдань, принаймні в одній з областей: геодезія; картографія; землеустрій та кадастр; оцінка землі та нерухомого майна; геоінформаційні системи і технології; фотограмметрія та дистанційне зондування.

**ПРН2.** Демонструвати здатність до критичного мислення, аналізу та синтезу, ґрунтовні знання теорії та новітніх технологій з геодезії та землеустрою, що охоплюють концептуальні засади розвитку, сформовані вітчизняними й зарубіжними науковими школами, вміння їх застосовувати та генерувати власні наукові ідеї для забезпечення сталого землекористування.

**ПРН3.** Демонструвати дослідницькі навички щодо володіння методологічними прийомами висунення наукових гіпотез, їх перевірки методами фундаментальних і прикладних досліджень для отримання нових знань з геодезії та землеустрою, здійснення інноваційних пропозицій, які мають наукову новизну, теоретичну, практичну цінність, сприяють розв'язанню значущих проблем у галузях.

**ПРН5.** Планувати і виконувати теоретико-прикладні та/або експериментальні дослідження з геодезії, землеустрою, кадастру й дотичних міждисциплінарних напрямів із використанням сучасного інструментарію.

**ПРН6.** Систематизувати та інтегрувати сукупність знань, отриманих у ході міждисциплінарного дослідження для вирішення теоретико-прикладних завдань.

## ОРГАНІЗАЦІЯ НАВЧАННЯ

Вивчення дисципліни «Оцінка нерухомості та аналітика ринку» відбувається у формі навчальних аудиторних занять, під час яких аспіранти отримують необхідні знання (лекції, практичні заняття, консультації) та виконання самостійної роботи в поза аудиторний час.

Вкладанні лекційного матеріалу відбувається у формі лекцій-бесід і лекції-візуалізації. Лекція-бесіда забезпечує безпосередній контакт викладача з аудиторією і дає змогу привернути увагу слухачів до найбільш важливих питань теми лекції, визначити у процесі діалогу особливості сприйняття навчального матеріалу. Лекція-візуалізація – візуальна форма подачі лекційного матеріалу з розгорнутим або коротким коментуванням візуальних матеріалів, що переглядають технічними засобами навчання.

При проведенні практичних занять передбачено поєднання таких форм і методів навчання, як виконання індивідуального завдання та дискусія.

Передбачено за необхідності проведення лекцій і практичних занять з використанням дистанційних методів навчання.

Консультації здійснюються у відведений для цього час, який доводиться до аспірантів на початку семестру. Вони, зокрема, використовуються для презентації виконаних аспірантами завдань у разі їх відсутності на заняттях.

Самостійна робота передбачає виконання завдань практичного характеру, передбачених програмою курсу, що не завершені чи не можуть бути виконані в рамках аудиторних занять, самостійне вивчення окремих питань.

Аспіранти працюють з друкованим інформативним матеріалом або з матеріалом мережі Інтернет, виконують усні та письмові завдання, виступають з доповідями і презентаціями, підготовленими індивідуально. Програмою передбачено виконання завдань, пов'язаних з темою дисертації аспірантів.

Аспіранти повинні інформувати викладача про неможливість відвідати заняття. Відпрацювання пропущених занять здійснюється згідно з «Положенням про порядок відпрацювання студентами Львівського національного аграрного університету пропущених лекційних, практичних, лабораторних та семінарських занять». Аспіранти представляють опрацьований практичний матеріал (виконане завдання) з відповідної теми.

Організація навчального процесу передбачає дотримання вимог академічної доброчесності. Письмові роботи аспірантів повинні відображати їх власні міркування, результати здійснених ними досліджень. Порушеннями академічної доброчесності під час вивчення дисципліни вважаються: академічний плагіат, фальсифікація, списування, обман, хабарництво, необ'єктивне оцінювання. Виявлення ознак академічної недоброчесності в письмовій роботі аспірантів є підставою для її незарахування викладачем.

## **ПЛАН ЛЕКЦІЙНИХ ЗАНЯТЬ З ДИСЦИПЛІНИ**

### **ТЕМА 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ ТА АНАЛІТИКИ РИНКУ**

Неокласичний рівноважний ринок і теорія оцінки. Основні принципи оцінки. Ринкова вартість як найбільш імовірна ціна. Особливості ринку нерухомості в країнах з ринковою економікою, що розвивається. Формулювання цілей аналітики ринку нерухомості та шляхів їх вирішення.

### **ТЕМА 2. ІНФОРМАЦІЙНА БАЗА ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ ТА ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ**

Методологія аналізу ринку. Індикатори ринку нерухомості. Використання фінансових звітів. Державний земельний кадастр та реєстр нерухомості як інформаційна база. Містобудівна та землевпорядна документація. Нормативно-кошторисна документація. Міжнародні та національні стандарти оцінки.

### **ТЕМА 3. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА МЕТОДИЧНИХ ПІДХОДІВ ТА МЕТОДІВ В ОЦІНЦІ НЕРУХОМОСТІ**

Цілі та завдання експертної оцінки, сфери її застосування, обов'язковість оцінки. Основні елементи, що формують вартість землі (корисність, дефіцитність, попит, можливість обміну). Характеристика методичних підходів та методів при оцінці нерухомості. Особливості оцінки земельних ділянок різного функціонального використання.

### **ТЕМА 4. ЕКОНОМІКО-МАТЕМАТИЧНІ МЕТОДИ В ОЦІНЦІ НЕРУХОМОСТІ**

Методологія побудови кривої індексу вартості. Валовий рентний мультиплікатор. Індекс цінового очікування. Визначення динаміки індексів фінансового часового ряду. Метод експертних оцінок. Метод рангової кореляції, парний регресійний аналіз. Моделі множинної регресії. Застосування апарату лінійної та метричної алгебри в методі зіставлення цін продажу. Визначення статистичної оціночної моделі для визначення вартості об'єкту нерухомості.

### **ТЕМА 5. ОСОБЛИВОСТІ ОЦІНКИ ЗА ДОХІДНИМ МЕТОДИЧНИМ ПІДХОДОМ**

Способи визначення показників рівня дохідності. Аналіз доходів і витрат при оцінці права оренди. Визначення ставки прямої капіталізації, ставки

дисконтування і модельної капіталізації. Застосування прямої капіталізації в інвестиційному методі та методі зисків. Моделі зміни доходу і вартості. Узагальнена модель Інвуда. Визначення корекції на «торг». Застосування методу дисконтованих грошових потоків на підставі моделювання реального розвитку ринку.

## **ТЕМА 6. ОЦІНКА НЕРУХОМОСТІ ЗА ПОРІВНЯЛЬНИМ ДОХОДОМ НА ОСНОВІ МЕТОДОЛОГІЇ ПАРАМЕТРИЧНОГО МОДЕЛЮВАННЯ РИНКУ**

Подібність об'єктів та порівняльність даних. Методи аналізу рівня цін та їх динаміки. Методи аналізу зв'язку між ціною та факторними ознаками. Модель ринкового ціноутворення. Визначення числового значення коригувань за основними і спеціальними факторам ціноутворення. Перевірка моделі на адекватність. Індивідуальна і масова оцінка. Комп'ютеризована масова оцінка вартості.

## **ТЕМА 7. ПРОГНОЗНЕ МОДЕЛЮВАННЯ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ**

Створення середньої довгострокової прогнозу моделі на базі інформаційних технологій. Методичні основи використання нейромереж для прогнозування часових рядів. Методологія створення прогнозу моделі (предикатора). Методологія екстраполяційного прогнозування ринку. Вибір апроксимуючих функцій та побудова прогнозних трендів. Розрахунок вірогідних прогнозних темпів приросту цінних рівнів вартості та доходності. Прогнозна модель на підставі експертних оцінок. Використання нечіткої логіки при оцінці сільськогосподарських земель.

### **Структура навчальної дисципліни**

Назви тем	Кількість годин											
	денна форма						заочна форма					
	усього	у тому числі					усього	у тому числі				
		л	п	лаб	інд	с.р.		л	п	лаб	інд.	с.р.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Рік підготовки 2 Семестр 4						Рік підготовки 2 Семестр 4					
<b>Розділ 1. Назва</b>												
Тема 1.	11	2	2			7	11	2	2			7
Тема 2.	11	2	2			7	11	2	2			7
Тема 3.	11	2	2			7	11	2	2			7
Тема 4.	11	2	2			7	11	2	2			7

Тема 5.	15	4	4			7	15	4	4			7
Тема 6.	15	4	4			7	15	4	4			7
Тема 7.	16	4	4			8	16	4	4			8
Іспит	30					30	30					30
Всього годин	120	20	20			80	120	20	20			80

### Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	К-ть годин
1	Визначення та аналіз індикаторів ринку нерухомості	2
2	Використання фінансових розрахунків при проведенні оцінки	2
3	Методи та моделі оцінки за дохідним підходом	2
4	Методи визначення ставки капіталізації та дисконтування	2
5	Розрахунки вартості об'єктів нерухомості за порівняльним підходом на основі методології параметричного моделювання ринку	4
6	Використання економіко-математичних методів в оцінці нерухомості. Комбінування методичних підходів	4
7	Моделювання тенденцій розвитку ринку нерухомості	4
Всього		20

### МЕТОДИ КОНТРОЛЮ ТА ОЦІНЮВАННЯ

Для перевірки рівня засвоєння аспірантами матеріалу з наведеної дисципліни та сформованості в них компетентностей застосовується комплекс методів контролю:

1. Усне опитування (фронтальне, індивідуальне).
2. Перевірка виконаних в аудиторії та поза аудиторією робіт (підготовлених відповідей, виконання практичної роботи, рішення професійних завдань).

Контроль здійснюється з дотриманням принципів: індивідуальний характер перевірки та оцінювання знань, систематичність, об'єктивність, умотивованість оцінок, вимогливість, єдність вимог.

Види контролю: поточний контроль, семестрова атестація (залік).

Результати навчальної діяльності оцінюються за 100-бальною шкалою. Залік виставляється за умови отримання 60 і більше балів як результату підсумку балів за засвоєння окремих тем дисципліни:

## Розподіл балів, які отримують аспіранти

Поточне тестування та самостійна робота							Іспит	Сума
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	50	100
7	7	7	7	7	7	8		

T1, T2 ... T7 – теми змістових модулів.

## Рекомендована література

### Основна

1. Третяк А.М., Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Третяк Н.А. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія. Львів : СПОЛОМ, 2019. 486 с.
2. Воронін В.О., Ляпце Е.В., Мамчин М.М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки: монографія. Львів: «Магнолія 2006». 2014. 304 с.
3. Драпіковський О. І, Іванова І. Б., Терещенко Н.О. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Навч.пос. Київ. ПАТ «Віпол», 2016. 512 с.
4. Драпіковський О. І, Іванова І. Б., Крумеліс Ю.В. Оцінка нерухомості. Навч.пос. Київ. ТОВ «СІКГРУП УКРАЇНА», 2015. 424 с.
5. Оцінка земель / за ред. М.Г. Ступеня. Львів „Новий світ – 2000”. 2005. 308 с.
6. Дехтяренко Ю. Ф., Лихогруд М. Г., Манцевич Ю. М., Палеха Ю. М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: навчально-методичний посібник. Київ: Профі, 2006. 280 с.
7. Гавва В. Н., Божко Е. А. Потенціал підприємства: Формування та оцінювання. Київ: ЦНЛ, 2004. 224 с.
8. Дехтяренко Ю. Ф., Драпіковський О. І, Іванова І. Б. Регулювання земельних відносин в місті. Київ: Основи, 1997. 144 с.

### Допоміжна література:

1. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/>.
2. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок: наказ Держкомзему України від 09.01.2003 р. № 2. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>.
3. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»: Закон України від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
4. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>
6. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.
7. Про затвердження Національного стандарту № 1: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. URL: [akon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п).



8. Про затвердження Національного стандарту № 2: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. №1442. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>.

9. Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws>

10. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=161-14>.

11. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>.

12. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <http://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=146>.

#### **Інформаційні ресурси:**

1. Бібліотечно-інформаційні ресурси – книжковий фонд, періодика та фонди на електронних носіях бібліотеки ЛНАУ.
2. Електронні інформаційні ресурси мережі інтернет.