

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА

ННІ «Інститут геології»

Кафедра *геоінформатики*

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Заступник директора інституту
з навчальної роботи

В.Т. Демченко
« 26 » *серпня* 2022 року

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

(повна назва навчальної дисципліни)

для студентів

галузь знань
спеціальність
освітній рівень
освітня програма

19 Архітектура та будівництво
193 Геодезія та землеустрій
Бакалавр
Оцінка землі та нерухомого майна

вид дисципліни

Обов'язкова

Форма навчання	денна
Навчальний рік	2022/2023
Семестр	5
Кількість кредитів ECTS	6
Мова викладання, навчання та оцінювання	українська
Форма заключного контролю	іспит

Викладачі: Плічко Л.В., доктор філософії в галузі природничих наук, асистент кафедри геоінформатики

Пролонговано: на 20__/20__ н.р. _____ (_____) «__» 20__ р.
(підпис, ПІБ, дата)

на 20__/20__ н.р. _____ (_____) «__» 20__ р.
(підпис, ПІБ, дата)

на 20__/20__ н.р. _____ (_____) «__» 20__ р.
(підпис, ПІБ, дата)

© Плічко Л.В., 2022 р.

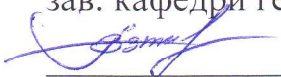
КИЇВ – 2022

Розробники:

Плічко Людмила Володимирівна, доктор філософії в галузі природничих наук,
асистент кафедри геоінформатики


Затверджено на засіданні кафедри
геоінформатики
Протокол № 1 від 26 серпня 2022 р.

зав. кафедри геоінформатики


(підпис) (Віталій ЗАЦЕРКОВНИЙ)

Схвалено науково - методичною комісією інституту **ІНІ «Інститут геології»**

Протокол №1 від 26 серпня 2022 року

Голова науково-методичної комісії 
(підпис) (Всеволод ДЕМИДОВ)

Метою вивчення дисципліни є формування у студентів теоретичних та методичних знань і практичних навичок про оцінку земель та земельних ділянок і іншого нерухомого майна.

Вимоги до вибору навчальної дисципліни:

З метою кращого освоєння навчального матеріалу дисципліни студенти повинні до його початку володіти знаннями та навичками в галузі земельних відносин, поняттями земельна ділянка та землекористування як об'єкт нерухомості, майнова, сільськогосподарська та природоохоронна нерухомість.

Анотація навчальної дисципліни / референс:

Навчальна дисципліна «Основи оцінки землі та нерухомого майна» дозволяє отримати економічні, організаційні і правові знання щодо оцінки землі, земельних ділянок та іншого нерухомого майна, заснованих на досягненнях науки, чинних законодавчих та нормативних актах, що регулюють управління різними об'єктами землекористування та здійснення з ними цивільно-правових угод з метою отримання бажаного комерційного та соціального результату. Дисципліна «Основи оцінки землі та нерухомого майна» спрямована на формування системи спеціальних і прикладних знань та практичних навичок у студентів щодо оцінки нерухомості, необхідних для правильного практичного застосування методів оцінки нерухомості. Важливою складовою даної дисципліни є вивчення методології та методик оцінки земель та земельних ділянок різних категорій та функціонального призначення.

Завдання:

- *отримання теоретичних та методичних знань з поняття та сутності оцінки земель, земельних ділянок та іншого нерухомого майна різних категорій як одного із визначальних ресурсів економічної діяльності;*
- *набуття практичних навичок в зборі, аналізі та використанні при оцінці інформації про землі, земельні ділянки та землекористування як об'єкт майнової, сільськогосподарської та природоохоронної нерухомості;*
- *освоєння методичних підходів до оцінки земель, земельних ділянок та іншого нерухомого майна різних категорій;*
- *вміння аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан землекористування як об'єктів нерухомості.*

Результати навчання:

Результат навчання (1. знати; 2. вміти; 3. комунікація; 4. автономність та відповідальність)		Форма/Метод и викладання і навчання	Форма/ Методи оцінювання	Відсоток у підсумковій оцінці з дисципліни
Код	Результат навчання			
1	2	3	4	5
1.1	поняття та сутність оцінки земель, земельних ділянок, землекористування та нерухомого майна.	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
1.2	види оцінки земель, земельних ділянок та нерухомого майна	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
1.3	об'єкти та суб'єкти оцінки земель, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
1.4	правове та нормативно-методичне регулювання оцінки земель оцінки	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
2.1	проводити економічну оцінку земель	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
2.2	проводити нормативну грошову оцінку земель різних категорій та функціонального призначення	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 15%
2.3	здійснювати експертну оцінку земельних ділянок	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
2.4	застосовувати методичних підходів до оцінки земельних ділянок різного цільового призначення	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
3.1	Розуміти та усвідомлювати роль особистості в процесі оцінки земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна	самостійне навчання	---/--	до 5%
3.2	Розуміти роль комунікації учасників в процесі оцінки земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна	самостійне навчання	---/--	до 5%
4.1	Розуміння персональної відповідальності за особисту участь в процесі оцінки земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна	самостійне навчання	---/--	до 5%

Співвідношення результатів навчання дисципліни із програмними результатами навчання

Програмні результати навчання	Результати навчання дисципліни											
	1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	2.4	3.1	3.2	4.1	
PH12. Розробляти документацію із землеустрою, кадастрову документацію і документацію з оцінки земель із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем та цифрової фотограмметрії, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.	+		+	+						+	+	+
PH15. Розробляти і приймати ефективні рішення щодо професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою, у тому числі за умов невизначеності.											+	+
PH16. Проводити оцінку цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав, з використанням геоінформаційних технологій та комп'ютерних програмних засобів і системи керування базами даних.	+	+	+	+	+	+	+	+				
PH18. Проводити аналіз та оцінювання ринків нерухомості				+	+	+	+	+				

Структура курсу: лекційні і практичні заняття, самостійна робота.

Схема формування оцінки:

Форми оцінювання студентів

1. Семестрове оцінювання

- 2 контрольні роботи із основ оцінки землі та нерухомого майна як науковій дисципліни та нормативній грошовій оцінці земельних ділянок – 10 балів (рубіжна оцінка 6 балів)
- Оцінка за роботу на практичних заняттях – 40 балів (рубіжна оцінка 24 бали)

2. Підсумкове оцінювання

Підсумкове оцінювання проводиться у формі іспиту в письмово-усній формі. Студент не допускається до підсумкового оцінювання якщо під час семестрів набрав менше ніж 36 балів. Під час іспиту студент відповідає на три теоретичні питання. Максимальна оцінка на іспиті 40 балів, рубіжна оцінка 24 балів. Підсумкове оцінювання у формі іспиту є обов'язковим.

3. Результати навчальної діяльності студентів оцінюються за 100 бальною шкалою. Підсумкова оцінка виставляється як сума балів за систематичну роботу впродовж семестру, та кількості балів, отриманих на іспиті.

	Семестрова кількість балів за семестр	ПКР (підсумкова контрольна робота) чи/або іспит	Підсумкова оцінка
Мінімум	36	24	60
Максимум	60	40	100

4. Організація оцінювання. Контроль здійснюється за модульно-рейтинговою системою. На протязі семестру передбачено виконання 14 практичних робіт (де студенти мають продемонструвати якість засвоєних знань та вирішити поставлені задачі використовуючи окреслені викладачем методи та засоби), проведення 2 письмових модульних контрольних робіт. Підсумкове оцінювання проводиться у формі письмово-усного іспиту.

Шкала відповідності

Відмінно / Excellent	90-100
Добре / Good	75-89
Задовільно / Satisfactory	60-74
Незадовільно / Fail	0-59

СТРУКТУРА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН ЛЕКЦІЙ І ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

№ п/ п	Назва теми	Кількість годин		
		лекції	практичні	самостійна робота
5 семестр				
Розділ 1. Основи оцінки землі та нерухомого майна як наукова дисципліна				
	Вступ.			
1	Тема 1. Поняття та сутність оцінки земель, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна. Основні терміни та їх визначення.	4	4	10
2	Тема 2. Принципи оцінки. Види оцінки земель, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна	4	4	10
3	Тема 3. Об'єкти та суб'єкти оцінки земель, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна	2	4	20
4	Тема 4. Правове та нормативно-методичне регулювання оцінки земель оцінки землі, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна	2	4	10
	Модульна контрольна робота 1	2		
Розділ 2. Економічна та нормативна грошова оцінка землі та земельних ділянок				
5	Тема 5. Методика та порядок економічної оцінки земель.	2	12	10
6	Тема 6. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення, населених пунктів	4	12	12
Розділ 3. Експертна оцінка земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна				
7	Тема 7. Експертна оцінка ринкової та балансової вартості земельних ділянок та землекористування	4	8	10
8	Тема 8. Організаційно-процедурні питання оцінки земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна	2	8	10
	Модульна контрольна робота 2	2		
	ВСЬОГО	28	56	92

Загальний обсяг 180 год., в тому числі:

Лекцій – **28 год.**

Практичні заняття - **56 год.**

Консультації - **2 год.**

Самостійна робота – **92 год.**

РЕКОМЕНДОВАНІ ДЖЕРЕЛА

Основні:

1. Експертна та грошова оцінка землі: збірник законодавчих і нормативних актів. – К.: ПАЛИВОДА А.В. 2017. – 208 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Навчальний посібник. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – Р.: Профі. 2007. – 624 с.
3. Третяк А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні / Третяк А.М. –К.: ІЗ УААН , 2001.– 50 с.
4. Оцінка нерухомості : навч. посіб. / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова, Ю. В. Крумеліс. – Київ : [Тов. СІК ГРУП Україна], 2015. – 424 с.
5. Оцінка земель: навч. посібник /М.Г.Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін.. : За аг.ред. М.Г. Ступеня. Львів: «Новий світ-2000». – 2005. – 308с.
6. 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.

Додаткові:

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV.
2. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III.
3. Національні стандарти оцінки - К., УТО, 2007,- 120с.- (Бібліотека Українського товариства оцінювачів).
4. Постанова КМУ « Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від від 11 жовтня 2002 р. № 1531
5. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р. № 1440
6. Постанова КМУ Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 р. № 1442
7. Третяк А. М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк; [за е. ед.. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с.
8. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Монографія. – Львів. СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

ПЕРЕЛІК ПИТАНЬ НА ІСПИТ

З ДИСЦИПЛІНИ «ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА»

1. Поняття та сутність оцінки земель, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна.
2. Сутність та характеристика об'єктів нерухомості.
3. Принципи оцінки. Види оцінки земель, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна.
4. Економічні категорії, що використовуються при оцінці землі.
5. Об'єкти та суб'єкти оцінки земель, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна.
6. Правове та нормативно-методичне регулювання оцінки земель оцінки землі, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна.
7. Основні принципи експертної оцінки землі, різновиди бази оцінки.
8. Методика та порядок економічної оцінки земель.
9. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
10. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
11. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.
12. Експертна оцінка ринкової вартості земельних ділянок та землекористування.
13. Особливості експертної оцінки ринкової вартості земельних ділянок та землекористування сільськогосподарського призначення.
14. Особливості застосування методичних підходів до оцінки земельних ділянок різного цільового призначення.
15. Експертна оцінка балансової вартості земельних ділянок та землекористування.
16. Організаційно-процедурні питання оцінки земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна.
17. Законодавча база оцінки нерухомості в Україні.
18. Особливості методу співвіднесення при оцінці земельних ділянок.
19. Особливості методу розподілення доходу при оцінці земельних ділянок.
20. Основні чинники, що впливають на вартість нерухомості.
21. Покажіть характерні риси оцінки дохідної нерухомості.
22. Визначіть дохідний підхід до оцінки нерухомого майна.
23. Охарактеризуйте особливості застосування порівняльного підходу до оцінки нерухомості.

24. Висвітліть проблеми та перспективи інвестиційної діяльності в Україні.
25. Розрахунок вартості будівництва як об'єкта нерухомості
26. Визначить класифікацію об'єктів та основні етапи оцінки нерухомості з незавершеним будівництвом.
27. Покажіть важливість практики достовірного визначення повної відновлюваної вартості.
28. Назвіть основні екологічні фактори, що впливають на вартість нерухомого майна та їх експертизу.
29. Визначить економічні збитки від забруднення навколишнього середовища як втрату вартості об'єкта нерухомості.
30. Розкрийте вартісну структуру економічних збитків від забруднення навколишнього середовища.
31. Висвітліть методикау “валових викидів” при визначенні економічного збитку від забруднення.
32. Сутність методики “концентрацій” при визначенні економічного збитку від забруднення.
33. Індокси якості навколишнього середовища в системі оцінки вартості
34. об'єкта нерухомості.
35. Структура та функції системи масової оцінки нерухомості.
36. Сутність аналізу ринкових даних та їх підготовка до моделювання вартості нерухомості.
37. Визначіть дохідний підхід до оцінки земельних ділянок.
38. Висвітліть порівняльний підхід до оцінки зе ділянок.
39. Покажіть витратний підхід до земельної оцінки.
40. Правовий режим об'єктів нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок.