

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Кафедра земельного кадастру



«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Декан факультету

д.е.н., проф. Тарас ЄВСІЮКОВ

“21” травня 2024 р.

«СХВАЛЕНО»

на засіданні кафедри земельного кадастру
протокол № 10 від «15» травня 2024р.

в.о. завідувача кафедри

д.е.н., доц. Наталія МЕДИНСЬКА

«РОЗГЛЯНУТО»

Гарант ОП «Геодезія та землеустрій» підготовки
здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»

д.е.н., проф. Андрій МАРТИН

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

«ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА»

(назва навчальної дисципліни)

спеціальність 193 "Геодезія та землеустрій"

освітня програма Геодезія та землеустрій

Факультет Землевпорядкування

Розробники:

Бавровська Н.М., доцент кафедри земельного кадастру, к.е.н., доцент

(вказати авторів, їхні посади, наукові ступені та вчені звання)

Київ – 2024 р.

Опис навчальної дисципліни «Оцінка землі та нерухомого майна»

Галузь знань, напрям підготовки, спеціальність, освітньо-кваліфікаційний рівень		
Освітній ступінь	Магістр	
Спеціальність	193 – «Геодезія та землеустрій»	
Освітня програма	Оцінка землі та нерухомого майна	
Характеристика навчальної дисципліни		
Вид	Вибіркова	
Загальна кількість годин	120	
Кількість кредитів ECTS	4	
Кількість змістових модулів	3	
Курсовий проект (робота) (якщо є в робочому навчальному плані)	_____ (назва)	
Форма контролю	Іспит	
Показники навчальної дисципліни для денної та заочної форм навчання		
	денна форма навчання	заочна форма навчання
Рік підготовки	3	3
Семестр	3	_____
Лекційні заняття	20 год.	6 год.
Практичні, семінарські заняття	_____ год.	_____ год.
Лабораторні заняття	40 год.	6 год.
Самостійна робота	60 год.	108 год.
Індивідуальні завдання	_____ год.	_____ год.
Кількість тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних	6 год.	

1. Мета, завдання, компетентності та програмні результати навчальної дисципліни

Мета – сформувати у студентів теоретико-методологічні та прикладні знання щодо оцінки нерухомості, забезпечити знаннями, необхідними для правильного практичного застосування методів оцінки нерухомості.

Завдання – дати студентам необхідні знання, що дозволять їм володіти виконанням нормативної та експертної оцінки нерухомого майна. Вивчення дисципліни має підготувати студентів до подальшого творчого осмислення і вирішення конкретних практичних і методичних задач, пов'язаних з оцінкою об'єкта нерухомості у конкретних умовах.

Основними завданнями, що мають бути вирішені в процесі викладання дисципліни, є:

- засвоєння студентами теоретичних засад формування та класифікації нерухомості, її завдань та цілей, алгоритму та концептуальних основ її оцінки;
- оволодіння сучасними методологічними підходами до оцінки та управління нерухомістю;
- вміння застосовувати теоретичні знання у практичній діяльності та оцінювати фактори впливу на формування вартості об'єктів нерухомості;
- аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан об'єктів нерухомості.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен

знати:

- особливості економіки нерухомості; поняття та види оцінки нерухомості;
- основні підходи і принципи оцінки нерухомості;
- етапи процесу оцінки нерухомості;
- стандарти та нормативно-правові положення оцінки;
- етапи оцінки;
- методи оцінки;

вміти:

- користуватися вивченими методиками у практичній діяльності;
- визначати ринкову вартість об'єкта оцінки;
- розумітися на діяльності оцінних фірм;
- визначати види вартості об'єкта оцінки;
- проводити аналіз ринку нерухомості та факторів, що впливають на його розвиток.

Набуття компетентностей:

інтегральна компетентність (ІК): Здатність розв'язувати задачі прикладного, дослідницького та/або інноваційного характеру в сфері геодезії та землеустрою.

загальні компетентності (ЗК):

ЗК01. Здатність виявляти, ставити та вирішувати проблеми.

ЗК03. Здатність розробляти проекти та управляти ними.

ЗК04. Здатність генерувати нові ідеї (креативність).

ЗК05. Здатність до адаптації та дії в новій ситуації.

спеціальні (фахові) компетентності (СК):

СК02. Здатність критично осмислювати сучасні проблеми і перспективні напрями розвитку геодезії та землеустрою та суміжних галузей знань.

СК03. Здатність ефективно застосовувати теорії, принципи та технології математики, природничих, технічних, соціальних, економічних наук при розв'язанні комплексних задач геодезії та землеустрою.

СК04. Здатність здійснювати пошук необхідної інформації, обирати і застосовувати сучасні методи обробки, аналізу, оцінювання та оприлюднення даних, зокрема геопросторових, та метаданих при розв'язанні комплексних задач геодезії та землеустрою.

СК05. Здатність обґрунтовувати і оцінювати методи обстежень, вишукувань, випробувань, діагностики, моніторингу об'єктів геодезії та землеустрою.

СК06. Здатність розробляти і реалізовувати проекти у сфері геодезії та землеустрою, а також дотичних до неї міждисциплінарних напрямів із урахуванням технічних, економічних, соціальних, правових та екологічних аспектів.

СК07. Здатність організовувати діяльність та ефективно керувати складними та/або непередбачуваними робочими процесами у сфері геодезії та землеустрою.

СК08. Здатність захищати інтелектуальну власність, комерціалізувати результати науково-дослідної, винахідницької та проектної діяльності.

СК10. Здатність планувати і виконувати топографо-геодезичні та землепорядні роботи при розв'язанні завдань економіки землекористування, реалізації земельної та аграрної політики для покращення якості життя людей.

Програмні результати навчання (ПРН):

РН03. Приймати ефективні рішення щодо розв'язання завдань прикладного, дослідницького та/або інноваційного характеру у сфері геодезії та землеустрою, аналізувати альтернативи, будувати прогнози, оцінювати ризики, зокрема в умовах неповної та/або суперечливої інформації та неоднозначних вимог.

РН04. Будувати і досліджувати концептуальні, математичні і комп'ютерні моделі об'єктів і процесів, застосовувати їх для створення інновацій у сфері геодезії та землеустрою.

РН06. Співпрацювати із замовниками та виконавцями робіт та послуг, готувати тендерні пропозиції в сфері геодезії та землеустрою, укладати відповідні договори.

РН07. Обґрунтовувати вибір обладнання, технологій і процесів щодо управління виробництвом і проведення досліджень у сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузях.

РН08. Розробляти і керувати проектами з урахуванням технологічних умов та вимог щодо управління виробництвом у сфері геодезії та землеустрою та з дотичних міждисциплінарних напрямів, з урахуванням економічних, соціальних, екологічних і правових аспектів; готувати технічні завдання, заявки на фінансування проектів, здійснювати планування робіт, планувати ресурси і керувати ними.

РН09. Розробляти і впроваджувати заходи з оперативного та перспективного управління, прогнозування і планування геодезичного, картографічного та землепорядного виробництва з урахуванням наявних ресурсів та часових обмежень.

РН10. Захищати інтелектуальну власність, комерціалізувати результати науково-дослідної, винахідницької та проектної діяльності.

РН11. Виконувати комплексний аналіз і оцінювання стану об'єктів геодезії та землеустрою і оцінювати наслідки від запровадження практичних заходів.

РН12. Зрозуміло і недвозначно доносити власні знання, висновки та аргументацію у сфері геодезії та землеустрою до фахівців і нефахівців, зокрема до осіб, які навчаються.

РН13. Виконувати обстеження, випробування, діагностику, моніторинг об'єктів геодезії та землеустрою, розробляти заходи з охорони земель та оцінювати їх наслідки.

РН15. Вміти комерціалізувати інновації у топографо-геодезичній діяльності та землеустрою при розв'язанні завдань економіки землекористування, реалізації земельної та аграрної політики.

2. Програма та структура навчальної дисципліни для:

– повного терміну денної (заочної) форми здобуття вищої освіти;

Назви змістових модулів і 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
Змістовий модуль 1. Загальні засади проведення оціночної діяльності												
Тема 1. Професійна оціночна діяльність в Україні та вимоги до її здійснення	21	2		4		15	12			1		28
Тема 2. Міжнародні та національні стандарти оціночної діяльності	6	2		4			13	1		1		
Тема 3. Об'єкт оцінки, його ідентифікація. Організація процесу оцінки	21	2		4		15	12	1		1		28
Тема 4. Еволюція методологій нормативної грошової оцінки земельних ділянок	6	2		4				1				
Тема 5. Експертна оцінка земельних ділянок	6	2		4								
Разом за змістовим модулем 1.	60	10		20		30	37	3		3		54
Змістовий модуль 2. Практичні механізми оцінки нерухомості.												
Тема 6. Масова оцінка земель	21	2		4		15	14	1		1		28
Тема 7. Витратний підхід в оцінці нерухомого майна	6	2		4			13			1		
Тема 8. Дохідний підхід в оцінці нерухомого майна	21	2		4		15	12	1				28
Тема 9. Порівняльний підхід в оцінці нерухомого майна	6	2		4			11	1				
Тема 10. Оцінка реальних збитків та упущеної вигоди. Збитки внаслідок бойових дій	6	2		4			11			1		
Разом за змістовим модулем 2	60	10		20		30		3		3		54
Усього годин	120	20		40		60	120	6		6		108

3. Теми лабораторних (практичних, семінарських) занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1.	Нормативна грошова оцінка земельних ділянок і сфери її застосування	4 год.
2.	Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки	4 год.
3.	Розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки сільськогосподарського призначення	4 год.
4.	Розрахунок ринкової вартості земельної ділянки за допомогою методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок	4 год.
5.	Методичний підхід капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок	4 год.
6.	Визначення ринкової вартості земельної ділянки методом залишку для землі	4 год.
7.	Функції грошової одиниці у процедурах оцінки земель	4 год.
8.	Витратний підхід до оцінки ринкової вартості нерухомості	4 год.
9.	Дохідний підхід до визначення ринкової вартості землі та нерухомості	4 год.
10.	Розрахунок розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану	4 год.
	Разом	40

4. Теми самостійної роботи

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Професійна термінологія в оцінці нерухомого майна	15
2	Регулювання оціночної діяльності	15
3	Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна	15
4	Масова оцінка землі та нерухомості: перспективи запровадження в Україні	15
	Всього годин	60

5. Засоби діагностики результатів навчання:

- екзамен;
- модульні тести;
- реферати;
- розрахункові та розрахунково-графічні роботи;

- захист практичних робіт;

6. Методи навчання:

- словесний метод (лекція, дискусія, співбесіда тощо);
- практичний метод (лабораторні, практичні заняття);
- наочний метод (метод ілюстрацій, метод демонстрацій);
- робота з навчально-методичною літературою (конспектування, тезування, анотування, рецензування, складання реферату);
- відеометод (дистанційні, мультимедійні, веб-орієнтовані тощо);
- самостійна робота (виконання завдань);
- індивідуальна науково-дослідна робота здобувачів вищої освіти.
- інші види.

7. Методи оцінювання.

- екзамен;
- усне або письмове опитування;
- модульне тестування;
- командні проєкти;
- реферати, есе;
- захист практичних робіт;
- презентації та виступи на наукових заходах
- інші види.

8. Розподіл балів, які отримують здобувачі вищої освіти. Оцінювання знань здобувача вищої освіти відбувається за 100-бальною шкалою і переводиться в національні оцінки згідно з табл. 1 чинного «Положення про екзамени та заліки у НУБіП України»

Рейтинг здобувача вищої освіти, бали	Оцінка національна та результати складання	
	екзаменів	заліків
90-100	відмінно	зараховано
74-89	добре	
60-73	задовільно	
0-59	незадовільно	не зараховано

Для визначення рейтингу здобувача вищої освіти із засвоєння дисципліни $R_{\text{дис}}$ (до 100 балів) одержаний рейтинг з атестації (до 30 балів) додається до рейтингу здобувача вищої освіти з навчальної роботи $R_{\text{НР}}$ (до 70 балів): $R_{\text{дис}} = R_{\text{НР}} + R_{\text{ат}}$.

9. Навчально-методичне забезпечення

- електронний навчальний курс навчальної дисципліни (на навчальному порталі НУБіП України eLearn - <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=1315>);

- конспекти лекцій та їх презентації (в електронному вигляді);
- підручники, навчальні посібники, практикуми;
- методичні матеріали щодо вивчення навчальної дисципліни для здобувачів вищої освіти денної та заочної форм здобуття вищої освіти;

10. Рекомендовані джерела інформації)

1. Бавровська Н.М. Методичні вказівки для виконання лабораторних робіт з дисципліни «Оцінка землі та нерухомого майна» для студентів денної та заочної форми навчання ОС «Магістр» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» / Н.М.Бавровська. - К.: ЦП «Компринт». – 2018. – 174 с.

2. Оцінка нерухомого майна: Навч. підручник/ О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, С. Смольнікова.. – Київ, видавничий дім «АртЕк», 2023. - 432 с.

3. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник / Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. – Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2021. – 344 с.

4. Оцінка нерухомості: Навч. посіб./ О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, Ю.В. Крумеліс. – К.: ТОВ «СІК ГРУП Україна», 2015. – 424 с.

5. Методи і моделі оцінювання нерухомого майна. Навч. посіб. / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова, Н.О.Терещенко. – К.: ПАТ «Віпол», 2016. – 512 с.

6. Jack P. Friedman, Nicholas Ordway Income Property Appraisal and Analysis: Reston Publishing Company, 1981, 490 s.

7. Пазинич В.І. Оцінка об'єктів нерухомості / В. І. Пазинич, Л. А.Свистун. - Київ: Центр учбової літератури, 2009. - 434 с.

8. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав»: постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>

9. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>

10. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: постанова Кабінету міністрів України від 29 листопада 2004 року №1655. URL: <https://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>

11. Національний стандарт №4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності" від 3 жовтня 2007 року №1185. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF>

12. Стандарт державного комітету України із земельних ресурсів. Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів СОУ ДКЗР 00032632- 012:2009

13. IVS 2017. International Valuation Standards 2017. General Standards. IVS 103. Reporting. International Valuation Standards Council, 2017. URL: <http://www.cas.org.cn/docs/2017-01/20170120142445588690.pdf>

14. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: Постанова Кабінету Міністрів України №284 від 19 квітня 1993 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF#Text>.

15. EVS 2016. European Valuation Standards 2016. Eighth edition. The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). URL: www.tegova.org.

16. EVS 2022. International Valuation Standards. URL: https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf

17. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 року № 2658. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>, вільний. – Назва з екрана.

18. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 року № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>, вільний. – Назва з екрана.

19. Про затвердження Методики оцінки майна// Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. №1891. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>.

20. Податковий кодекс України //Кодекс від 02.12.2010 за № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>.

21. Земельний Кодекс України//Закон України від 25.10.2001 за № 2768-III URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

22. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 № 1147 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.

23. Загальнонаціональна (всеукраїнська нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення), URL: <https://ngo.land.gov.ua/>.

24. Публічна кадастрова карта [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> .

25. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051 [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>.

26. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531 [Електронний ресурс] / Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF>.

27. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди: постанова Кабінету міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629. [Електронний ресурс] : Режим доступу: <https://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF?%20test=dCCMfOm7xBWMdTQEziow0IZkHI4cQs80msh8Ie6>.

28. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/>, вільний. – Назва з екрана.

29. Українське товариство оцінювачів (Офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://uto.com.ua>, вільний. – Назва з екрана.

30. Фонд державного майна України (Офіційний сайт) URL: <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimatebasereport.html>, вільний. – Назва з екрана.

31. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку Фонд державного майна; Наказ, Порядок, Форма типового документа [...] від 17.05.2018 за № 658 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18>, вільний. – Назва з екрана.

32. Про затвердження Положення про порядок рецензування звітів про оцінку майна та майнових прав рецензентами, що працюють у штаті Фонду державного майна України, його [...] //Фонд державного майна; Наказ, Положення від 31.10.2011 р. за № 1585/1. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1351-11#n15>, вільний. – Назва з екрана.

33. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності //Фонд державного майна; Наказ, Порядок, Форма [...] від 10.06.2013 р. за № 796. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0937-13#n19>, вільний. – Назва з екрана.