



СИЛАБУС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ «Оцінка землі та нерухомого майна»

Ступінь вищої освіти - Магістр
Спеціальність «193 Геодезія та землеустрій»
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»
Рік навчання 2, семестр 3
Форма здобуття вищої освіти денна/заочна
Кількість кредитів ЄКТС 4
Мова викладання українська

Лектор навчальної дисципліни	к.е.н., доцент кафедри земельного кадастру НУБіП України Бавровська Н.М.
Контактна інформація лектора (e-mail)	bavrovskan@nubip.edu.ua
URL ЕНК на навчальному порталі НУБіП України	https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=1905

ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Дисципліна «Оцінка 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.

Предметом вивчення дисципліни «Оцінка землі та нерухомого майна» є система економічних, організаційних і правових знань щодо оцінки майна, заснованих на досягненнях науки, чинних законодавчих та нормативних актах, що регулюють управління різними об'єктами майна та здійснення з ними цивільно-правових угод з метою отримання бажаного комерційного та соціального результату. Основні завдання дисципліни «Оцінка землі та нерухомого майна» 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.

Компетентності навчальної дисципліни:

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 навчальної дисципліни:

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, укласти 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 проєктами 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 проєктів, 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 проєктної 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.

СТРУКТУРА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Тема	Години (лекції/ лабораторні)	Результати навчання	Завдання	Оцінювання
3 семестр				
Модуль 1				
Тема 1. Професійна оціночна діяльність в Україні та вимоги до її здійснення	2/4	Знати мету і завдання вивчення дисципліни. Аналізувати чинні нормативно-правові акти і методики. Розрізняти поняття: майно, яке підлягає оцінці; майнові права, які можуть оцінюватися; форми оціночної діяльності; суб'єкти оціночної діяльності; обов'язкові випадки проведення оцінки майна; методичне регулювання оцінки майна. Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.	Виконання лабораторної та самостійної роботи в elearn	10 5
Тема 2. Міжнародні та національні стандарти оціночної діяльності	2/4	Знати міжнародні стандарти оцінки (МСО) та європейськими стандартами оцінки (EVS). Розуміти їх схожості та відмінності між національними та міжнародними стандартами оцінки; завдання та напрями гармонізації стандартів; способи узгодження	Виконання лабораторної роботи в elearn	10

		національних стандартів оцінки з міжнародними, гармонізацію українських стандартів оцінки з міжнародними; національні стандарти, що ідентичні європейським стандартам. Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.		
Тема 3. Об'єкт оцінки, його ідентифікація. Організація процесу оцінки	2/4	Знати основні поняття та терміни у сфері оцінки. Розрізняти основні види вартості об'єктів, цілей та принципів оцінки та класифікація об'єктів нерухомості. Розуміти чинники, які впливають на вартість нерухомості Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.	Виконання лабораторної роботи в elearn	10
Тема 4. Еволюція методологій нормативної грошової оцінки земельних ділянок	2/4	Знати методику та порядок експертної грошової оцінки земель. Вміти застосовувати методичні підходи: капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок; врахування витрат на земельні поліпшення; підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. Вміти складати звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.	Виконання лабораторної та самостійної роботи в elearn	10 10
Тема 5. Експертна оцінка земельних ділянок	2/4	Знати методику та порядок експертної грошової оцінки земель. Вміти застосовувати методичні підходи: капіталізації чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок; врахування витрат на земельні поліпшення; підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. Вміти складати звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.	Виконання лабораторної роботи в elearn Написання тестів	15 10 20
Модуль 2				
Тема 6. Масова оцінка земель	2/4	Розуміти принципи проведення масової оцінки земель. Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.	Виконання самостійної роботи в elearn	10

Тема 7. Витратний підхід в оцінці нерухомого майна	2/4	Знати алгоритм методичного підходу, який ґрунтується на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна. Вміти розраховувати знос об'єктів нерухомості. Розрізняти методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення. Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.	Виконання лабораторної	15
Тема 8. Дохідний підхід в оцінці нерухомого майна	2/4	Знати алгоритм методичного підходу, який ґрунтується на капіталізації чистого доходу; володіти поняттям чистого операційного доходу. Вміти класифікувати та визначати витрати власника нерухомості; володіти поняттям ставки капіталізації та ознайомитися з методами її визначення. Розрізняти суть методів: прямої капіталізації доходу, дисконтування грошових потоків. Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.	Виконання лабораторної та самостійної роботи в elearn	15 10
Тема 9. Порівняльний підхід в оцінці нерухомого майна	2/4	Знати алгоритм методичного підходу, який ґрунтується на зіставленні цін продажів об'єктів аналогів та вміти використовувати його на практиці; знати види поправок, вміти їх розраховувати та вводити до цін продажів аналогів; володіти знаннями щодо узгодження даних у підході з погляду зіставних продажів. Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.	Виконання лабораторної роботи в elearn	15
Тема 10. Оцінка реальних збитків та упущеної вигоди. Збитки внаслідок бойових дій	2/4	Розуміти мету і завдання проведення оцінки збитків нерухомості. Розрізняти поняття «визначення збитків», «розмір відшкодування». Застосовувати здобуті знання у практичній діяльності за фахом. Використовувати здобуті знання при розробці документації з оцінки земель та нерухомого майна.	Виконання лабораторної роботи в elearn Написання тестів	15 20
Всього за 3 семестр				70
Екзамен				30
Всього за курс				100

ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Політика щодо дедлайнів та перескладання:	Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку. Перескладання модулів відбувається із дозволу лектора за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний).
Політика щодо академічної доброчесності:	Списування під час контрольних робіт та екзаменів заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). Курсові роботи, реферати повинні мати коректні текстові посилання на використану літературу
Політика щодо відвідування:	Відвідування занять є обов'язковим. За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, міжнародне стажування) навчання може відбуватись індивідуально (в он-лайн формі за погодженням із деканом факультету)

ШКАЛА ОЦІНЮВАННЯ ЗНАТЬ ЗДОБУВАЧІВ ВИЩОЇ ОСВІТИ

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

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=dCCMfOm7xBWMdTQEZiow0IZkNI4cQs80msh8Ie6>.
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.