

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра геодезії та землеустрою

**«Затверджую»
Завідувач кафедри
геодезії та землеустрою**

Ю.Л. Скляр 

“16” червня 2020 р

**РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
(СИЛАБУС)**

ВБ 20. Оцінка землі і нерухомості

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»


Освітня програма: Геодезія та землеустрій

Факультет: Юридичний

2020 – 2021 навчальний рік

Робоча програма з **Оцінки землі і нерухомості** за спеціальністю: 193 «Геодезія та землеустрій»

Розробники:

к.т.н., доцент кафедри геодезії та землеустрою Малашевський М.А. 

ст. викладач кафедри геодезії та землеустрою Канівець О.М. 

Робочу програму схвалено на засіданні кафедри геодезії та землеустрою.
Протокол від " 16 " червня 2020 року № 12

Завідувач кафедри
Геодезії та землеустрою



Ю.Л. Скляр

Погоджено:

Гарант освітньої програми



М.А. Малашевський

Декан факультету



С. І. Запара

Методист відділу якості освіти,
ліцензування та акредитації



Зареєстровано в електронній базі: дата: 26.06. 2020 р.

1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів – 3,0/3,0	Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»	<i>Нормативна</i>	
Модулів – 2	Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»	Рік підготовки:	
Змістових модулів: 3		2020-21-й	2020-21-й
Індивідуальне науково-дослідне завдання:		4 курс	5 курс
Загальна кількість годин – 90/90		Семестр	
		7-й	
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 2 самостійної роботи студента - 4	Освітній рівень: <i>бакалавр</i>	Лекції	
		16 год.	8
		Практичні, семінарські	
		30 год.	6
		Лабораторні	
		-	
		Самостійна робота	
		44 год.	76
Індивідуальні завдання:			
Вид контролю:			
	екзамен	екзамен	

Співвідношення кількості годин аудиторних занять до самостійної і індивідуальної роботи становить:

для денної форми навчання - 56,7/43,3 (46/44)

для заочної форми навчання – 15,5/84,5 (14/76)

2. Мета та завдання навчальної дисципліни

Мета: формування у студентів наукового напрямку оцінки земель та нерухомості; ознайомлення з нормативно-правовою базою та методиками проведення оцінки земель і нерухомості з врахуванням економічного врегулювання земельних відносин.

Завдання: надання майбутнім фахівцям знань про основи проведення бонітування ґрунтів, економічної та грошової оцінки землі і методики проведення процедури оцінки об'єктів нерухомості розташованих на ній.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен:

знати:

- теоретичні основи оцінки землі;
- методики проведення експертної оцінки землі;
- нормативно-правове регулювання земельно-оціночних робіт;

- процедуру експертної оцінки земельних ділянок;
- світовий досвід організації та регулювання оціночної діяльності;
- нормативно-правову документацію з регулювання питань оцінки будівель та споруд;
- різні методичні підходи при оцінці об'єктів нерухомості;
- класифікацію об'єктів нерухомості та видів їх зносу.

вміти:

- застосовувати різні методи оцінки землі для визначення сучасної її вартості;
- користуватися інформаційною базою при проведенні оцінки земельних ділянок;
- аналізувати ринок земельних ділянок;
- складати звіт про оцінку земельних ділянок;
- проводити оцінку будівель та споруд;
- визначати вартість об'єктів нерухомості, з урахуванням ринкового ціноутворення в будівництві;
- складати документацію для розрахунку вартості об'єкта нерухомості.

3. Програма навчальної дисципліни
(затверджена вченою радою СНАУ протокол № 5 від 31.10. 2018 р.)

Модуль 1. Оцінка землі.

Змістовий модуль 1. Загальні поняття та види оцінки земель.

Тема 1: Теоретичні основи оцінки землі.

Поняття, мета і завдання оцінки землі. Організація і планування оцінки земель. Види оцінки земель. Система оцінки земель. Становлення та розвиток оцінки земель. Історичні передумови розвитку земельно-оціночних робіт на території України. Земельно-оціночні роботи в Галичині. Пунктовий метод оцінки земель. Вегетаційний метод оцінки земель. Докучаєвський метод оцінки земель. Природно-історичний метод бонітування ґрунтів як один із видів оцінки земель. Права та обов'язки оцінювачів. Документація з оцінки земель та її затвердження.

Тема 2. Основи бонітування земель.

Поняття і завдання бонітування ґрунтів. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів. Класифікація, характеристика і діагностичні ознаки ґрунтів. Складання і перевірка шкал бонітування ґрунтів. Визначення оціночних показників агровиробничих груп ґрунтів земельних угідь.

Тема 3. Основи економічної оцінки земель.

Поняття і завдання економічної оцінки земель. Об'єкт, предмет і критерії економічної оцінки земель. Показники економічної оцінки земель. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів. Розрахунок обліку кількості та якості земель.

Модуль 2. Грошова оцінка землі.

Змістовий модуль 2. Загальні поняття нормативної та експертної оцінки

Тема 4. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Мета та інформаційна база нормативної грошової оцінки земель. Грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Грошова оцінка земель населених пунктів. Грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення. Грошова оцінка земель лісогосподарського призначення. Грошова оцінка земель водного фонду. Грошова оцінка земель транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Грошова оцінка земель запасу. Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Тема 5. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.

Загальні підходи до експертної оцінки нерухомості. Фактори, що впливають на вартість нерухомості. Послідовність та методичні підходи до оцінки нерухомості. Шість функцій грошей. Метод зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. Метод капіталізації чистого доходу. Метод врахування витрат затрат на земельні поліпшення. Взаємозв'язок між функціями складного процента.

Грошові суми. Ризик. Авансовий ануїтет. Прості та складні відсотки.

Змістовий модуль 3. Оцінка нерухомого майна.

Тема 6. Основи проведення оцінки об'єктів нерухомості.

Основний зміст робіт при оцінці Б і СП, пов'язаних з приватизацією. Сучасні проблеми економічної оцінки об'єктів приватизації. Структура органів приватизації об'єктів та їх оцінка. Метод розрахунку врахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна. Засади проведення оцінки майна згідно закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність України". Фактори ціноутворення вартості земель. Повноваження обласних (районних) рад у сфері оцінки земель. Повноваження сільських, селищних, міських рад у сфері оцінки земель. Заставна, балансова, інвестиційна вартість земельної ділянки. Грошова оцінка інвестиційної вартості земельних ділянок. Ймовірна ринкова ціна земельної ділянки.

Тема 7. Норми та нормативи, пов'язані з оцінкою будівель і споруд.

Нормативні акти нормування вартості об'єктів приватизації. Інвентаризаційна нормативна база. Фонд державного майна та його роль в процесі оцінки вартості будівель і споруд. Особливість підходів до оцінки вартості житлового фонду, що приватизується. Вивчення норм та нормативів, пов'язаних з оцінкою будівель і споруд. Порядок видачі Кваліфікаційного свідоцтва оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Продовження терміну дії кваліфікаційного свідоцтва після підвищення кваліфікації. Повторна видача кваліфікаційних свідоцтв.

4. Структура навчальної дисципліни

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
Модуль 1. Оцінка землі												
Змістовий модуль 1. Загальні поняття та види оцінки земель.												
Тема 1. Теоретичні основи оцінки землі	6	4	2	-	-			2				
Тема 2. Основи бонітування земель	4	2	2	-	-							
Тема 3. Основи економічної оцінки земель.	4	2	2	-	-	-		2				
Разом за змістовим модулем 1	14	8	6	-	-			4				
Усього годин за модуль 1	14	8	6	-	-			4				

Модуль 2. Грошова оцінка землі												
Змістовий модуль 2. Загальні поняття нормативної та експертної оцінки												
Тема 4. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок.	28	4	24	-	-				2	6		
Тема 5. Експертна грошова оцінка земельних ділянок.	4	4		-	-				2			
Разом за змістовим модулем 2	32	8	24						4	6		
Усього годин за модуль 2	32	8	24	-	-				4	6		
<u>Змістовий модуль 3. Оцінка нерухомого майна.</u>												
Тема 6. Основи проведення оцінки об'єктів нерухомості	20			-	-	20						30
Тема 7. Норми та нормативи, пов'язані з оцінкою будівель і споруд	24			-	-	24						46
Разом за змістовим модулем 3	44			-	-	44						76
Усього годин за модуль 3	44			-	-	44						76
Усього годин	90	16	30	-	-	44	90	8	6			76

**5. Теми та план лекційних занять
(денна форма навчання)**

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Теоретичні основи оцінки землі План. 1. Поняття, мета і завдання оцінки землі. 2. Організація і планування оцінки земель. 3. Замовники і розробники земельно-оціночної документації	2/2
2	Теоретичні основи оцінки землі План. 1. Документація з оцінки земель 2. Державний фонд відомостей і документів оцінки земель	2
3	Основи бонітування ґрунтів План. 1. Поняття і завдання бонітування ґрунтів. 2. Об'єкт, предмет і критерії бонітування ґрунтів. 3. Класифікація, характеристика і діагностичні ознаки ґрунтів.	2
4	Основи економічної оцінки земель. План. 1. Поняття і завдання економічної оцінки земель.	2/2

	2. Об'єкт, предмет і критерії економічної оцінки земель. 3. Показники економічної оцінки земель 4. Економічна оцінка земель у складі кадастру природних ресурсів	
5	Нормативна грошова оцінка земельних ділянок. План. 1. Основні поняття про нормативну грошову оцінку 2. Порядок проведення грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.	2/2
6	Нормативна грошова оцінка земельних ділянок. План. 1. Грошова оцінка земель населених пунктів. 2. Індексація нормативної грошової оцінки земель	2
7	Експертна грошова оцінка земельних ділянок. План. 1. Інформаційна база експертної грошової оцінки земельних ділянок 2. Порядок проведення експертної оцінки	2/2
8	Експертна грошова оцінка земельних ділянок. 1. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок 2. Процедура підготовки та перепідготовки кадрів у сфері оцінки земель	2
	Разом	16/8

6. Теми практичних занять (денна форма навчання)

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Теоретичні основи оцінки земель	2
2	Складання і перевірка шкал бонітування ґрунтів. Визначення оціночних показників агропромислових груп ґрунтів земельних угідь.	2
3	Розрахунок обліку кількості та якості земель.	2
4	Розрахунок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення	12/4
5	Розрахунок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів	12/2
	Разом	30/6

7. Самостійна робота (денна форма навчання)

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Основи проведення оцінки об'єктів нерухомості	20/30
2	Норми та нормативи, пов'язані з оцінкою будівель і споруд	24/46
	Разом	44/76

8. Індивідуальні завдання

1. Розрахункова робота

Завдання: Розрахувати нормативну грошову оцінку земельної ділянки

- 1.1. Визначити та дати детальну характеристику категорії земель, оцінку якої потрібно визначити.
- 1.2. Розкрити суть нормативної (грошової) оцінки земель даної категорії земель.
- 1.3. Розрахувати нормативну грошову оцінку земель згідно із завданням.
- 1.4. Визначити повну вартість земельної ділянки.
- 1.5. Розрахувати експертну грошову оцінку даної земельної ділянки. Розкрити особливості її проведення.

9. Методи навчання

1. Методи навчання за джерелом знань:

- 1.1. *Словесні:* розповідь, пояснення, бесіда.
- 1.2. *Наочні:* демонстрація, ілюстрація.
- 1.3. *Практичні:* практична робота.

2. Методи навчання за характером логіки пізнання.

Аналітичний

3. Методи навчання за характером та рівнем самостійної розумової діяльності студентів.

Частково-пошуковий (евристичний)

4. Активні методи навчання - використання технічних засобів навчання, мозкова атака, використання проблемних ситуацій, групові дослідження, використання опорних конспектів лекцій.

5. Інтерактивні технології навчання - використання мультимедійних технологій.

10. Методи контролю

1. Рейтинговий контроль за 100-бальною шкалою оцінювання ЄКТС
2. Проведення проміжного контролю протягом семестру (проміжна атестація)
3. Полікритеріальна оцінка поточної роботи студентів:
 - рівень знань, продемонстрований на практичних заняттях;
 - активність під час обговорення питань, що винесені на заняття;
 - самостійне опрацювання теми в цілому чи окремих питань;
 - виконання аналітично-розрахункових завдань;
 - результати тестування;
 - письмові завдання при проведенні контрольних робіт.

11. Розподіл балів, які отримують студенти на іспиті (денна форма навчання)

Поточне тестування та самостійна робота							С Р С	Разом за модулі та СРС	Атестація	Підсумковий тест - екзамен	Сума
Модуль 1 20 балів			Модуль 2 20 балів		Модуль 3 – 20 балів						
Змістовий модуль 1 - 12 балів	Змістови й модуль 2 – 8 балів		Змістовний модуль 3 – 20 балів								
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	15	55 (40+15)	15	30	100
4	4	4	4	4	10	10					

12. Шкала оцінювання: національна та ECTS

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою
		для екзамену, курсового проекту (роботи), практики
90 – 100	A	відмінно
82-89	B	добре
75-81	C	
69-74	D	
60-68	E	задовільно
35-59	FX	незадовільно з можливістю повторного складання
0-34	F	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни

13. Методичне забезпечення

1. Малашевський М.А., Канівець О.М. Оцінка землі і нерухомості. Методичні вказівки щодо виконання самостійної роботи для студентів 4 курсу спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» – Суми: СНАУ, 2018. – 45с.

2. Малашевський М.А., Канівець О.М. Оцінка землі і нерухомості. Методичні вказівки щодо виконання практичної роботи для студентів 4 курсу спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» – Суми: СНАУ, 2019. – 33с.

3. Малашевський М.А., Канівець О.М. Оцінка землі і нерухомості. Курс лекцій для студентів 4 курсу спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» – Суми: СНАУ, 2019. – 66с.

14. Рекомендована література

Базова

1. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навчальний посібник / М. Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.; За заг. ред. М. Г. Ступеня. – Львів: Априорі, 2003. – 341с.
2. Оцінка земель: навчальний посібник / М. Г. ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін.: За заг. ред. М.Г. Ступеня. – Львів: «Новий світ – 2000». – 2005. – 308.
3. Практичний посібник по експертній оцінці підприємств. Лебідь Н.П. Мендрул А.Г.
4. Беловол В.В., Височин І.А. Кошторисна справа та оцінка об'єктів приватизації / Навчальний посібник - Суми: Видавництво "Довкілля", 2005 - С. 364 - 415.
5. Дехтяренко Ю,Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М., Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. –К., 2002. – 246с.
6. Закон України від 11 грудня 2003 року N 1378-IV «Про оцінку землі» // www.rada.gov.ua.
7. Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" від 12 липня 2001 року № 2658-III // www.rada.gov.ua.
8. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003р. № 2 «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» // www.rada.gov.ua
9. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 27.01.2006р. № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» // www.rada.gov.ua
10. Постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.1997р. №525 «Про методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» // www.rada.gov.ua
11. Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.1995р. №213 «Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» // www.rada.gov.ua

- 12.Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002р. №1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» // www.rada.gov.ua
- 13.Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003р. №1440 // www.rada.gov.ua
- 14.Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004р. №1442 // www.rada.gov.ua
- 15.Стандарт Держкомзему СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 "Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів" від 11.11.2009р. // <http://www.dazru.gov.ua>.
- 16.Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 09.01.2003р. № 2 «Про затвердження Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» // www.rada.gov.ua
- 17.Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 27.01.2006р. № 18/15/21/11 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» // www.rada.gov.ua
- 18.Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 27.01.2006р. № 19/16/22/11/17/12 «Про Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель у межах населених пунктів)» // www.rada.gov.ua

Допоміжна

- 1.Науково-методичні положення оцінки земель України у світових цінах. – Львів, 1995. – 68.
- 2.Державні будівельні норми України. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. ДБН 360-92 Київ, 1992.
- 3.Беловол В.В. Основи ціноутворення в будівництві. Суми, ВВП "Мрія", 1996 - 96с.
- 4.Буркута А.В., Губень П.І., Шаранова Т.О. Збірник нормативних та методичних документів з питань ціноутворення та організації будівництва. НВР - "Інпроект", - Київ, 2000 - 784с.
- 5.Методика оцінки вартості майна під час приватизації. Постанова Кабінету Міністрів України № 1347 від 30.06.99.року.
- 6.Правила визначення вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1-2003) Держбуд України - Київ, 2000. - 130с.

15. Інформаційні ресурси

1. <http://zakon.rada.gov.ua>