

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ УКРАИНЫ
СУМСКОЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

Кафедра геодезии та землеустройства

**«Утверждаю»
Заведующий кафедрой
геодезии та землеустройства**



**Ю.Л. Скляр
“ 16 июня” 2020р.**

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ


**ВБ 20. Оценка земли и недвижимости
(СИЛАБУС)**


Специальность: 193 «Геодезия и землеустройство»
Образовательная программа: Геодезия и землеустройство

Факультет: Юридический

Рабочая программа по **Оценки земли и недвижимости** для студентов специальность: 193
«Геодезия и землеустройство»

разработчики:

к.т.н., доцент кафедры геодезии и землеустройства Малашевский Н.А. 

ст. преподаватель кафедры геодезии и землеустройства Канивец Е.Н. 

Рабочую программу одобрено на заседании кафедры геодезии и землеустройства.
Протокол от 16 июня 2020 № 12

Заведующий кафедрой
Геодезии и землеустройства





Ю.Л. Скляр

Согласовано:

Гарант образовательной программы  Н.А. Малашевский

Декан факультета  С.И. Запара

Методист отдела качества образования,
лицензирования и аккредитации  

Зарегистрировано в электронной базе: дата: 26.06 2020 г

1. Описание учебной дисциплины

Наименование показателей	Область знаний, направление подготовки, образовательно-квалификационный уровень	Характеристика учебной дисциплины	
		дневная форма учебы	заочная форма учебы
Количество кредитов – 3,0	Область знаний: 0801 Геодезия и землеустройство	Нормативная	
	Специальность: 193 «Геодезия и землеустройство»		
Модулей – 2		Год подготовки:	
Смысловых модулей: 3		2019-20й	
Индивидуальное научно-исследовательское задание:		4 курс	
		Семестр	
Общее количество часов - 90		7-й	
Недельных часов для дневной формы учебы : аудиторных - 2 самостоятельной работы студента - 4	Лекции		
	16 час.		
	Практические, семинарские		
	30 час.		
	Лабораторные		
	-		
	Самостоятельная работа		
	44 час.		
Индивидуальные задания:			
Вид контроля:			
экзамен			

Соотношение количества часов аудиторных занятий к самостоятельной и индивидуальной работе

представляет: для дневной формы учебы - 33,3/66,7 (46/44)

2. Цели и задачи учебной дисциплины

Цель: формулировка студентов научного направления оценки земель и недвижимости; ознакомление с нормативно-правовой базой и методиками проведения оценки земель и недвижимости с учетом экономического урегулирования земельных отношений.

Задача: предоставление будущим специалистам знаний об основах проведения бонитировки почв, экономической и денежной оценки земли и методики проведения процедуры оценки объектов недвижимости расположенных на ней.

В результате изучения учебной дисциплины студент должен:

знать:

- Теоретические основы оценки земли;
- Методики проведения экспертной оценки земли;
- Нормативно-правовое регулирование земельно-оценочных работ;
- Процедуру экспертной оценки земельных участков;
- Мировой опыт организации и регулирования оценочной деятельности;
- Нормативно-правовую документацию по регулированию вопросов оценки зданий и сооружений;
- Различные методические подходы при оценке объектов недвижимости;
- Классификацию объектов недвижимости и видов их износа.

уметь:

- Применять различные методы оценки земли для определения современной ее стоимости;
- Пользоваться информационной базой при проведении оценки земельных участков;
- Анализировать рынок земельных участков;
- Составлять отчет об оценке земельных участков;
- Проводить оценку зданий и сооружений;
- Определять стоимость объектов недвижимости, с учетом рыночного ценообразования в строительстве;
- Составлять документацию для расчета стоимости объекта недвижимости.

3. Программа учебной дисциплины

Модуль 1. Оценка земли.

Содержательный модуль 1. Экономическая оценка земли.

Тема 1: Теоретические основы оценки земли.

Понятие, цели и задачи оценки земли. Организация и планирование оценки земель. Виды оценки земель. Система оценки земель. Становление и развитие оценки земель. Исторические предпосылки развития земельно-оценочных работ на территории Украины. Земельно-оценочные работы в Галичине. Пунктовый метод оценки земель. Вегетационный метод оценки земель. Докучаевский метод оценки земель. Природно-исторический метод бонитировки почв как один из видов оценки земель.

Права и обязанности оценщиков. Документация по оценке земель и ее утверждения.

Тема 2. Основы бонитировки земель.

Понятие и задачи бонитировки почв. Объект, предмет и критерии бонитировки почв. Классификация, характеристика и диагностические признаки почв. Составление и проверка шкал бонитировки почв. Определение оценочных показателей агропромышленных групп почв земельных угодий.

Тема 3. Основы экономической оценки земель.

Понятие и задачи экономической оценки земель. Объект, предмет и критерии экономической оценки земель. Определение оценочных показателей агропромышленных групп почв земельных угодий.

Содержательный модуль 2. Денежная оценка земли.

Тема 4. Нормативная денежная оценка земельных участков.

Порядок ведения нормативной оценки земель на местном уровне. Организация оценки земель. Стоимость земельных участков определенных нормативными методами оценки. Цель и

информационная база нормативной денежной оценки земель. Денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения. Денежная оценка земель населенных пунктов. Денежная оценка земель несельскохозяйственного назначения. Денежная оценка земель лесного фонда. Денежная оценка земель водного фонда. Денежная оценка земель транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения. Денежная оценка земель запаса. Денежная оценка земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения.

Тема 5. Экспертная денежная оценка земельных участков.

Общие подходы к экспертной оценке недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Последовательность и методические подходы к оценке недвижимости. Шесть функций денег. Метод сопоставления цен продажи подобных земельных участков. Метод капитализации чистого дохода. Метод учета затрат на земельные улучшения. Взаимосвязь между функциями сложного процента.

Денежные суммы. Риск. Авансовый аннуитет. Простые и сложные проценты.

Модуль 2. Оценка недвижимости.

Содержательный модуль 3. Оценка недвижимого имущества.

Тема 6. Основы проведения оценки объектов недвижимости.

Основное содержание работ при оценке Б и СП, связанных с приватизацией. Современные проблемы экономической оценки объектов приватизации. Структура органов приватизации объектов и их оценка. Метод расчета учета расходов на строительство объектов недвижимого имущества. Принципы проведения оценки имущества согласно закону Украины "Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности Украины". Факторы ценообразования стоимости земель. Полномочия областных (районных) советов в сфере оценки земель. Полномочия сельских, поселковых, городских советов в сфере оценки земель. Закладная, балансовая, инвестиционная стоимость земельного участка. Денежная оценка инвестиционной стоимости земельных участков. Предполагаемая рыночная цена земельного участка.

Тема 7. Нормы и нормативы, связанные с оценкой зданий и сооружений.

Нормативные акты нормирования стоимости объектов приватизации. Инвентаризационная нормативная база. Фонд государственного имущества и его роль в процессе оценки стоимости зданий и сооружений. Особенность подходов к оценке стоимости жилого фонда, приватизируется. Изучение норм и нормативов, связанных с оценкой зданий и сооружений. Порядок выдачи Квалификационного свидетельства оценщика по экспертной денежной оценке земельных участков. Продление срока действия квалификационного свидетельства после повышения квалификации. Повторная выдача квалификационных свидетельств.

4. Структура учебной дисциплины

Названия смысловых модулей и тем	Количество часов											
	дневная форма						Заочная форма					
	Всего	у тому числе					Всего	у тому числе				
		л	п	лаб	инд	с.р.		л	п	лаб	инд	с.р.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Модуль 1. Оценка земли												
Смысловой модуль 1. Экономическая оценка земли												
Тема 1. Теоретические основы оценки земли	6	4	2	-	-							
Тема 2. Основы бонітування земель.	4	2	2									
Тема 3. Основы еко-	4	2	2	-	-	-						

номічної оцінки земель													
Вместе за смысловым модулем 1	14	8	6	-	-								
Вместе	14	8	6										
Смысловой модуль 2. Денежная оценка земли													
Тема 4. Нормативная денежная оценка земельных участков	28	4	24	-	-	-							
Тема 5. Экспертная денежная оценка земельных участков	4	4		-	-								
Вместе за смысловым модулем 2	32	8	24										
Всего часов за 1 модуль	32	8	24	-	-								
Модуль 2. Оценка недвижимости													
Смысловой модуль 3. Оценка недвижимого имущества.													
Тема 6. Основы проведения оценки объектов недвижимости	20			-	-	20							
Тема 7. Нормы и нормативы, связанные с оценкой зданий и сооружений	24			-	-	24							
Вместе за смысловым модулем 3	44			-	-	44							
Всего часов за модуль 2	44			-	-	44							
Всего часов	90	16	30	-	-	44							

**5. Темы и план лекционных занятий
(Дневная форма обучения)**

№ п/п	Наименование тем	Количество часов
1	Теоретические основы оценки земли План. 1. Понятие, цель и задачи оценки земли. 2. Организация и планирование оценки земель. 3. Заказчики и разработчики земельно-оценочной документации	2
2	Теоретические основы оценки земли План.	2

	1.Документация по оценке земель 2.Державный фонд сведений и документов оценки земель	
3	Основы бонитировки почв План. 1. Понятие и задачи бонитировки почв. 2. Объект, предмет и критерии бонитировки почв. 3. Классификация, характеристика и диагностические признаки почв.	2
4	Основы экономической оценки земель. План. 1.Понятие и задачи экономической оценки земель. 2. Объект, предмет и критерии экономической оценки земель. 3.Показатели экономической оценки земель 4.Экономический оценка земель в составе кадастра природных ресурсов	2
5	Нормативная денежная оценка земельных участков. План. 1. Основные понятия о нормативной денежной оценке 2. Порядок проведения денежной оценка земель сельскохозяйственного назначения.	2
6	Нормативная денежная оценка земельных участков. План. 1.Грошова оценка земель населенных пунктов. 2.Индексация нормативной денежной оценки земель	2
7	Экспертная денежная оценка земельных участков. План. 1.Информация база экспертной денежной оценки земельных участков 2. Порядок проведения экспертной оценки	2
8	Экспертная денежная оценка земельных участков. 1. Методические подходы к экспертной оценки земельных участков 2.Процедура подготовки и переподготовки кадров в сфере оценки земель	2
	Итого	16

6. Темы практических занятий
(Дневная форма обучения)

№ п/п	Наименование тем	Количество часов
1	Теоретические основы оценки земель	2
2	Составление и проверка шкал бонитировки почв. Определение оценочных показателей агропромышленных групп почв земельных угодий.	2
3	Расчет учета количества и качества земель.	2
4	Расчет нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения	12
5	Расчет нормативной денежной оценки земель населенных пунктов	12
	Итого	30

7. Самостоятельная работа (Дневная форма обучения)

№ п/п	Наименование тем	Количество часов
1	Основы проведения оценки объектов недвижимости	20
2	Нормы и нормативы, связанные с оценкой зданий и сооружений	24
	Итого	44

8. Индивидуальные задания

1. Расчетная работа

Задача: Рассчитать нормативную денежную оценку земельного участка

1.1. Определить и дать подробную характеристику категории земель, оценку которой нужно определить.

1.2. Раскрыть суть нормативной (денежной) оценки земель данной категории земель.

1.3. Рассчитать нормативную денежную оценку земель по заданию.

1.4. Определить полную стоимость земельного участка.

1.5. Рассчитать экспертной оценке данного земельного участка. Раскрыть особенности ее проведения.

9. Методы обучения

1. Методы обучения по источнику знаний:

1.1. Словесные: рассказ, объяснение, беседа.

1.2. Наглядные: демонстрация, иллюстрация.

1.3. Практические: практическая работа.

2. Методы обучения по характеру логики познания.

Аналитический

3. Методы обучения по характеру и уровню самостоятельной мыслительной деятельности студентов.

Частично-поисковый (эвристический)

4. Активные методы обучения - использование технических средств обучения, мозговая атака, использование проблемных ситуаций, групповые исследования, использование опорных конспектов лекций.

5. Интерактивные технологии обучения - использование мультимедийных технологий.

10. Методы контроля

1. Рейтинговый контроль по 100-балльной шкале оценивания ЕКТС

2. Проведение промежуточного контроля в течение семестра (промежуточная аттестация)

3. Поликритериальная оценка текущей работы студентов:

- Уровень знаний, продемонстрированный на практических занятиях;

- Активность при обсуждении вопросов, вынесенных на занятия;

- Самостоятельную проработку темы в целом или отдельным вопросам;

- Выполнение аналитически-расчетных задач;

- Результаты тестирования;

- Письменные задания при проведении контрольных работ.

11. Распределение баллов, которые получают студенты на экзамене (Дневная форма обучения)

Текущее тестирование и самостоятельная работа							С Р С	Вместе за модули и СРС	Атестация	Итоговый тест - экзамен	Сумма
Модуль 1 20 баллов			Модуль 2 20 баллов								
Содержательный модуль 1 - 8 баллов		Содержательный модуль 2 - 12 баллов			Содержательный модуль 3 - 20 баллов						
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	15	55 (40+15)	15	30	100
4	4	4	4	4	10	10					

12. Шкала оценки: национальная и ECTS

Сумма баллов за все виды учебной деятельности	Оценка ECTS	Оценка по национальной шкале	
		для экзамена, курсового проекта (работы), практики	для зачета
90 – 100	A	отлично	зачтено
82-89	B	хорошо	
75-81	C		
69-74	D	удовлетворительно	
60-68	E		
35-59	FX	неудовлетворительно с возможностью повторной сдаче	не зачислены возможностью повторного составления
0-34	F	неудовлетворительно с обязательным повторным изучением дисциплины	не зачислены обязательным повторным изучением дисциплины

13. Методическое обеспечение

1. Кузин Н.В., Муха Л.В., Коротинский И.В. Оценка земли и недвижимости. Методические указания по самостоятельной работе студентов для студентов 4 курса специальности «Землеустройство и кадастр» - Сумы, 2008.

2. Кузин Н.В., Муха Л.В., Коротинский И.В. Оценка земли и недвижимости. Методические указания по проведению практических работ для студентов 4 курса специальности «Землеустройство и кадастр» - Сумы, 2008.

14. Рекомендуемая литература

Базовая

1. Теоретичні основи державного земельного кадастра: учебное пособие / М. Г. Степень, Р.Й. Гулько, А. Я. Микула и др .; Под общ. ред. М. Г. Степени. - Львов: Априори, 2003. - 341с.
2. Оценка земель: учебное пособие / Н. Г. ступней, Р.Й. Гулько, И.Р. Залуцкий, А.Я. Микула и др .: Под общ. ред .. М. Степени. - Львов: «Новый мир - 2000». - 2005. - 308.
3. Практичний посібник по експертній оцінці підприємств. Лебедь Н.П. Мендрул А.Г.
4. Беловол В.В., Высочин И.А. Сметное дело и оценка объектов приватизации / Учебное пособие - Сумы: Издательство "Окружающая среда", 2005 - С. 364 - 415.
5. Дехтяренко Ю, Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методические основы денежной оценки земель в Украине. -К., 2002. - 246с.
6. Закон Украины от 11 декабря 2003 года N 1378-IV «Об оценке земли» // www.rada.gov.ua.
7. Закон Украины "Об оценке имущества, имущественных прав и профессиональной оценочной деятельности в Украине" от 12 июля 2001 № 2658-III // www.rada.gov.ua.
8. Наказ Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 09.01.2003р. № 2 «Об утверждении Порядка проведения экспертной денежной оценки земельных участков» // www.rada.gov.ua
9. Наказ Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 27.01.2006р. № 18/15/21/11 «О Порядке нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов» // www.rada.gov.ua
10. Постановление Кабинета Министров Украины от 30.05.1997р. №525 «О методике нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель населенных пунктов)» // www.rada.gov.ua
11. Постановление Кабинета Министров Украины от 23.03.1995р. №213 «О методике нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов» // www.rada.gov.ua
12. Постановление Кабинета Министров Украины от 11.10.2002р. №1531 «Об экспертной денежной оценке земельных участков» // www.rada.gov.ua
13. Национальный стандарт №1 «Общие основы оценки имущества и имущественных прав» утвержден постановлением Кабинета Министров Украины от 10.09.2003г. №1440 // www.rada.gov.ua
14. Национальный стандарт №2 «Оценка недвижимого имущества» утвержден постановлением Кабинета Министров Украины от 28.10.2004р. №1442 // www.rada.gov.ua
15. Стандарт Госкомзема СОУ ДКЗР 0032632-012: 2009 "Оценка земель. Правила разработки технической документации по нормативной денежной оценке земель населенных пунктов" от 11.11.2009р. // [Http://www.dazru.gov.ua](http://www.dazru.gov.ua).
16. Наказ Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 09.01.2003р. № 2 «Об утверждении Порядка проведения экспертной денежной оценки земельных участков» // www.rada.gov.ua
17. Наказ Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 27.01.2006р. № 18/15/21/11 «О Порядке нормативной денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов» // www.rada.gov.ua
18. Наказ Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 27.01.2006р. № 19/16/22/11/17/12 «О Порядке нормативной денежной оценки земель несельскохозяйственного назначения (кроме земель в пределах населенных пунктов)» // www.rada.gov.ua

Вспомогательная

1. Науково-методические положения оценки земель Украины в мировых ценах. - Львов, 1995. - 68.
2. Державні строительні норми України. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. ДБН 360-92 Киев, 1992.
3. Беловол В.В. Основы ценообразования в строительстве. Суммы, ВВП "Мечта", 1996 - 96с.
4. Буркута А.В., Губень П.И., Шаранов Т.А. Сборник нормативных и методических документов по вопросам ценообразования и организации строительства. НВР - "Инпроект", - Киев, 2000 - 784с.
5. Методика оценки стоимости имущества при приватизации. Постановление Кабинета Министров Украины № 1347 от 30.06.99. року.
6. Правила определения стоимости строительства (ДБН Д.1.1-1-2003) Госстрой Украины - Киев, 2000. - 130с.

15. Информационные ресурсы

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