

ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ
ГЕОГРАФІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА КАДАСТРУ

СИЛАБУС

вибіркової навчальної дисципліни

МЕТОДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ

рівень вищої освіти

магістр

галузь знань

19 Архітектура та будівництво

Спеціальність

193 Геодезія та землеустрій

Освітньо-професійна програма

Геодезія та землеустрій

Луцьк – 2020



Силабус навчальної дисципліни «МЕТОДИ ЕКСПЕРТНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ» другого (магістерського) рівня вищої освіти, галузі знань 19 Архітектура та будівництво, спеціальності 193 Геодезія та землеустрій, за освітньо-професійною програмою Геодезія та землеустрій.

Розробник: Бліндер Ю.С., к.техн.н., доцент

Силабус навчальної дисципліни затверджений на засіданні кафедри геодезії, землевпорядкування та кадастру

протокол № 1 від 27.08.2020 р.

Завідувач кафедри:

проф. Уль А.В.



СИЛАБУС

навчальної дисципліни

Методи експертної грошової оцінки земель

ОПИС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Найменування показників	Галузь знань, спеціальність, освітня програма, освітній рівень	Характеристика навчальної дисципліни
Денна форма навчання	Галузь знань: 19 Архітектура та будівництво Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій Освітня програма: Геодезія та землеустрій, другий (магістерський) рівень освіти	Вибіркова
120 год. 4 кредити		Рік навчання – 1
ІНДЗ: немає		Семестр – 1
Мова навчання		Лекції – 26 год.
		Лабораторні – 26 год.
		Самостійна робота – 54 год.
	Консультації – 14 год.	
	Форма контролю: екзамен	
	українська	

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИКЛАДАЧА

Викладач	Бліндер Юрій Степанович
Науковий ступінь	Кандидат технічних наук
Вчене звання	Доцент
Посада	Доцент кафедри геодезії, землевпорядкування та кадастру
Профайл	
Телефон	+380509549251
e-mail	blinder.yurij@gmail.com
Консультації	Очні консультації: 2 академічні години кожен понеділок 15.00-16.20, аудиторія К-204



ОПИС ДИСЦИПЛІНИ

Анотація курсу

Дисципліна "Методи експертної грошової оцінки земель" складена відповідно до освітньо-професійної програми підготовки магістра спеціальності 193 – «Геодезія та землеустрій» галузі знань 19 – «Архітектура та будівництво» освітньо-професійної програми "Геодезія та землеустрій".

Предметом вивчення навчальної дисципліни є система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, регулюючих управління земельними ресурсами і здійснення з ними цивільно-правових операцій з метою отримання бажаного комерційного або соціального результату.

Пререквізити

Дисципліни першого (бакалаврського) та другого (магістерського) рівня вищої освіти, що містять знання, уміння й навички, необхідні для освоєння досліджуваної дисципліни: "Грунтознавство", "Геодезія", "Географічні інформаційні системи", "Картографія", "Землевпорядне проектування", "Землевпорядна експертиза" тощо.

Постреквізити

Дисципліни, для вивчення яких потрібні знання, уміння й навички, що здобуваються по завершенню вивчення дисципліни "Методи експертної грошової оцінки земель": "ГІС-технології в геодезії та землеустрої", "Новітні технології геодезії та землеустрою", а також дисципліни вільного вибору.

Мета і завдання навчальної дисципліни

Мета навчальної дисципліни навчальної дисципліни «Методи експертної грошової оцінки земель» є набуття у майбутніх фахівців теоретичних знань та професійних навичок у галузі експертної грошової оцінки нерухомості.

- 1.1. Основне **завдання** дисципліни «Методи експертної грошової оцінки земель» – дати студентам необхідні знання, що дозволять їм володіти виконанням нормативної та експертної грошової оцінки земель, в тому числі визначати вплив, який оцінка справляє на розвиток земельних відносин. Вивчення дисципліни має підготувати студентів до подальшого творчого осмислення і вирішення конкретних практичних і методичних задач, пов'язаних з оцінкою земель у конкретних умовах.

1.2. Згідно з вимогами освітньо-кваліфікаційної програми студенти повинні **знати**:

- теоретичні основи оцінки земель;
- правові основи грошової оцінки земель в Україні;
- інформаційну базу грошової оцінки;



- використання землевпорядної документації при оцінці земель;
- нормативну грошову оцінку земель;
- основні принципи експертної грошової оцінки земель;
- бази оцінки земель і види вартості земельних ділянок;
- загальна процедура оцінки земель;
- методичні підходи та методи експертної грошової оцінки земель (у розрізі різних за призначенням категорій земель).

вміти:

- аналізувати матеріали грошової оцінки щодо всіх категорій земель за цільовим призначенням;
- враховувати характер оцінювання об'єктів, їх типовість (у співставленні з іншими земельними ділянками) та строки оцінювання;
- застосовувати матеріали оцінки земель при вирішенні конкретних практичних або методичних задач, пов'язаних із організацією території, укладанні цивільно-правових угод, трансакцій.

Результати навчання (компетентності)

До кінця навчання студенти будуть компетентними у таких питаннях:

- володіти інформаційною базою грошової оцінки;
- використовувати землевпорядну документацію при оцінці земель;
- користуватись нормативною грошовою оцінкою земель;
- методичними підходами та методами експертної грошової оцінки земель (у розрізі та різними за призначенням категоріями земель);
- аналізувати матеріали грошової оцінки щодо всіх категорій земель за цільовим призначенням; – теоретичних основах оцінки земель;
- правових основах грошової оцінки земель в Україні;
- основними принципами експертної грошової оцінки земель;
- базами оцінки земель і видами вартості земельних ділянок;
- загальною процедурою оцінки земель;



- застосовувати матеріали оцінки земель при вирішенні конкретних практичних або методичних задач, пов'язаних із організацією території, укладанні цивільно-правових угод, трансакцій;
- враховувати характер оцінювання об'єктів, їх типовість (у співставленні з іншими земельними ділянками) та строки оцінювання.

Структура навчальної дисципліни

Тема	Кількість годин відведених на:				
	усього	у тому числі			
		лекції	практичні	консультації	самостійна робота
Змістовий модуль I. Сутність об'єктів нерухомості та загальні підходи до їх оцінки. Нормативна грошова оцінка земель.					
Тема 1. Вступ. Сутність та характеристика об'єктів нерухомості	4	2	2		
Тема 2. Економічні категорії, що використовуються при оцінці землі	12	2	2	2	6
Тема 3. Методика та порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення	14	2	2	2	8
Тема 4. Грошова оцінка земель населених пунктів	18	4	4	2	8
Змістовий модуль II. Експертна грошова оцінка земель					
Тема 1. Основні принципи експертної оцінки землі, різновиди бази оцінки	18	4	4	2	8
Тема 2. Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок	18	4	4	2	8
Тема 3. Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого доходу	18	4	4	2	8
Тема 4. Методичний підхід, що ґрунтується	18	4	4	2	8



на врахуванні витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці					
Всього	120	26	26	14	54

Завдання для самостійного опрацювання

Індивідуальних науково-дослідних завдань для самостійного опрацювання матеріалу дисципліни в поза аудиторний час не передбачено.

Методи та форми навчання

Словесні методи: лекція, пояснення, розповідь, бесіда: відбувається з використанням традиційних засобів навчання у поєднанні з засобами ІКТ.

Наочні методи: мультимедійні презентації з **методи експертної грошової оцінки земель**.

Практичні методи: експерименти на основі імітаційного комп'ютерного моделювання, розв'язування задач з професійно-орієнтованим змістом.

Методи стимулювання інтересу до навчання і мотивації: дискусії і диспути, створення ситуації пізнавальної новизни та зацікавленості.

Методи контролю: індивідуальне та фронтальне опитування, дискусія, модульний контроль за допомогою комп'ютера – комп'ютерне тестування, іспит.

Методи самоконтролю: самостійний пошук помилок, уміння самостійно критично оцінювати свої знання, визначати пріоритетні напрямки власного навчального процесу, самоаналіз.

Форми роботи: індивідуальна, групова, фронтальна.

Форми організації навчання: лекційні заняття, лабораторні заняття, самостійна робота студентів, контрольні заходи.

ПОЛІТИКА ОЦІНЮВАННЯ

Політика викладача щодо студента

Для одержання високого рейтингу необхідно виконувати наступні умови:

- не пропускати навчальні заняття, не спізнюватися на них та не займатися сторонніми справами на заняттях;
- чітко й вчасно виконувати навчальні завдання та завдання для самостійної роботи;
- виключати мобільний телефон під час занять і під час контролю знань;
- брати участь у контрольних заходах (поточний, модульний, підсумковий та контроль самостійної роботи).

За об'єктивних причин (наприклад, хвороба, міжнародне стажування) навчання може відбуватись в он-лайн формі (змішана форма навчання) за погодженням із деканатом та керівником курсу.



Політика щодо академічної доброчесності

Прослуховуючи цей курс, Ви погодились виконувати положення принципів академічної доброчесності:

- виконувати всі поточні завдання та підсумковий контроль самостійно без допомоги сторонніх осіб;
- списування під час контрольних заходів (в т. ч. із використанням мобільних пристроїв) заборонено;
- надавати для оцінювання лише результати власної роботи;
- не вдаватися до кроків, що можуть нечесно покращити Ваші результати чи погіршити/покращити результати інших студентів;
- не публікувати відповіді на питання, що використовуються в рамках курсу для оцінювання знань студентів.

Політика щодо дедлайнів та перескладання

Самостійно вивчати матеріал пропущеного заняття, за умов не виконання завдань практичного або лабораторного занять відпрацювати їх під керівництвом викладача та захистити у час передбачений графіком консультацій викладача.

Роботи, які здаються із порушенням термінів без поважних причин, оцінюються на нижчу оцінку (до -50%). Перескладання модулів відбувається із дозволу деканату за наявності поважних причин.

ПІДСУМКОВИЙ КОНТРОЛЬ

Рейтингову кількість балів здобувача освіти формують бали, отримані за дві модульні контрольні роботи, які проводяться у формі комп'ютерного тестування (максимум – 60 балів) та виконання завдань тем змістових модулів (максимум – 40 балів).

До модульної контрольної роботи допускаються здобувачі освіти, які опрацювали весь обсяг теоретичного матеріалу в т.ч. і матеріал самостійно, виконали лабораторні роботи. Модульний контроль проводиться у вигляді комп'ютерного тестування, завдання якого обов'язково включають матеріал, який передбачено до самостійного опрацювання студентами. Тестове завдання кожної модульної контрольної роботи складається з 30 питань. За кожну правильну відповідь студент отримує 1 бал.

Рейтинг студента з навчальної роботи визначається відповідно до "Положення про організацію контролю та оцінювання навчальних досягнень здобувачів освіти..." у Східноєвропейському національному університеті імені Лесі Українки.

Якщо у підсумку виконання всіх видів навчальної роботи з даної дисципліни студент набирає не менше 75 балів, то вона може бути зарахована як підсумкова оцінка з навчальної дисципліни. У протилежному випадку, або за бажанням підвищити рейтинг, студент складає екзамен. При цьому бали, набрані за результатами модульних контрольних робіт, анулюються. Екзаменаційна оцінка визначається в балах (від 0 до 60) за результатами виконання екзаменаційних завдань.

На іспит виносяться основні питання, типові та комплексні задачі,



ситуації, завдання, що потребують творчої відповіді та уміння синтезувати отриманні знання і застосовувати їх під час розв'язання практичних задач.

До екзамену не допускається здобувач вищої освіти, який набрав менше ніж 20 балів за навчальну роботу впродовж семестру, не виконав і не здав усі практичні завдання, не відвідував без поважних причин більшу частину лекцій.

Орієнтований перелік питань до екзамену

1. Мета оцінки нерухомості.
2. Суб'єкти ринку нерухомості.
3. Розрахунок вартості прав орендаря.
4. Законодавча база оцінки нерухомості в Україні.
5. Об'єкти ринку нерухомості.
6. Розрахунок вартості майнових прав орендодавця.
7. Основні типи нерухомості.
8. Основні сегменти ринку нерухомості.
9. Оцінка вилучення частини майнових прав.
10. Основні принципи оцінки нерухомості.
11. Особливості ринку житла.
12. Особливості відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.
13. Види вартості в оцінці нерухомості.
14. Особливості ринку земельних ділянок.
15. Особливості оцінки майнових прав.
16. Основні чинники, що впливають на вартість нерухомості.
17. Особливості ринку комерційної нерухомості.
18. Особливості оцінки земельних ділянок при недостатній кількості продажів.
19. Особливості та вимоги до здійснення незалежної оцінки майна.
20. Особливості ринку промислової нерухомості.
21. Методи оцінки земельної ділянки.
22. Основні норми професійної оцінювальної діяльності.
23. Види зносу будівель і споруд.
24. Основні види оренди.
25. Наведіть особливості ринку нерухомості України.
26. Фізичний знос будівель і споруд.
27. Основні види майнових прав.
28. Основні функції ринку нерухомості.
29. Особливості нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
30. Інформаційна база експертної грошової оцінки земель.
31. Особливості нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
32. Особливості нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту.
33. Особливості нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.
34. Особливості нормативної грошової оцінки земель водного фонду.



35. Особливості нормативної грошової оцінки земель лісогосподарського призначення.
36. Особливості методу співвіднесення при оцінці земельних ділянок.
37. Особливості методу розподілення доходу. при оцінці земельних ділянок.
38. Основні чинники, що впливають на вартість нерухомості.
39. Особливості оцінки земельних ділянок при недостатній кількості продажів.
40. Просторові чинники, що впливають на вартість нерухомості.
41. Розкрийте поняття “страхова вартість”.
42. Як попит та пропозиція впливають на вартість нерухомості?
43. Розкрийте поняття “ринкова вартість”.
44. Наведіть загальну процедуру оцінки нерухомості.
45. Розкрийте поняття “витрати”.

ШКАЛА ОЦІНЮВАННЯ

Навчальна дисципліна оцінюється за 100 бальною шкалою. Переведення балів внутрішньої 100 бальної шкали в національну шкалу здійснюється наступним чином:

Оцінка в балах за всі види навчальної діяльності	Оцінка
90 – 100	Відмінно
82 – 89	Дуже добре
75 - 81	Добре
67 -74	Задовільно
60 - 66	Достатньо
1 – 59	Незадовільно

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА ТА ІНТЕРНЕТ-РЕСУРСИ

Основна

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. – К.: Атіка, 2004. – 304 с.
2. Житловий Кодекс України.
3. Земельний Кодекс України.
4. Конституція України.
5. Павлов В.І., Асаул А.М., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В. Ринок нерухомості. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
6. Перович Л.М., Губар Ю.П. Оцінка нерухомості Навчальний посібник. – Львів: НУ „ЛП”, 2010. - 296с.
7. Ю.Дехтяренко, М.Лихогруд, Ю.Манцевич, Ю.Палеха "Методичні основи грошової оцінки земель в Україні", НВЦ "Профі", Київ, 2006.



8. Шаркова І. М. Правове регулювання ринку нерухомості в Україні Навч. посіб. – К.: КНЕУ, : 2005р. – 180 с.
9. Мартин А.Г., Земельний кадастр: навчальний посібник / А.Г. Мартин, О.В. Тихенко, Л.В. Паламарчук. – К.: Медінформ, 2015.– 550 с.
10. Палеха Ю. М., Економіко-географічні аспекти формування вартості території населених пунктів / Ю. М. Палеха. – К., 2006 – 345 с.
11. Трегуб М.В., Формування просторової інформації для державного земельного кадастру: монографія / М. В. Трегуб; М-во освіти і науки України; Нац. Гірн.ун-т – Д. : НГУ, 2014. – 136 с.
12. Шипулін В. Д., Основи ГІС-аналізу : навч. посібник / В. Д. Шипулін; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х. : ХНАМГ, 2012. – 336 с.
13. Шипулін В. Д., Посібник з навчання роботі з кадастрово-реєстраційною системою / В. Д. Шипулін, компанія ІЛС Україна. – К. : ЕСОММ Со, 2011. – 440 с.
14. Шипулін В. Д., ГІС-технології в оцінці землі та нерухомого майна : навч. посібник / В.Д. Шипулін, Ю.М. Палеха, Е.С. Штерндок. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 183 с.
15. Закон України “Про Державний земельний кадастр”[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
16. Войтехович А. В., Просторовий аналіз впливу факторів на нормативну грошову оцінку земель Савинської селищної ради / А. В. Войтехович, В. Д. Шипулін // – Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова, 2013. - 112 с.
17. Мартин А.Г., Планування розвитку території : монографія / А.Г. Мартин, Л.А. Гунько, І.Г. Колганова. – К.: ЦП «Компригт», 2015 р., 276 с.
18. Перович Л. М., Губар Ю. П. Оцінка нерухомості: навчальний посібник / Л.М. Перович, Ю.П. Губар. - Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2010. - 296 с.



19. Ступень М. Г. Теоретичні основи державного земельного кадастру: навч. посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ-2000», 2006. - 336 с.
20. Тихенко Р. В. Еколого-економічна ефективність землеустрою в умовах трансформації земельних відносин в Україні: монографія / Р. В. Тихенко. – К.: Анва-прінт, 2011. –208 с..
21. Третяк А. М. Організація землекористування структурних елементів екомережі України на місцевому рівні: Монографія / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Л. А. Гунько, Ю. В. Лобунько. – К.: ДП «Компринт», 2016. – 167 с.
22. Штерндок Е. С., Система геоінформаційної підтримки експертної грошової оцінки землі і нерухомого майна / Е. С. Штерндок, В. Д. Шипулін/. – Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова, 2013. - 141 с.

Інші джерела