



Силабус курсу

ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОСТІ

Ступінь вищої освіти – бакалавр

Галузь знань: 19 Архітектура та будівництво

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій

Освітньо-професійна програма «Експертна оцінка землі та нерухомого майна»

Рік навчання: III, Семестр: V

Кількість кредитів: 3 Мова викладання: українська

Керівник курсу

ППП

д.т.н., професор Перович Ігор Львович

Контактна
інформація

i.perovych@wunu.edu.ua, +38 (0352) 47 50 50 *12272

Опис дисципліни

Мета навчальної дисципліни «Оцінка землі та нерухомості» є формування у студентів теоретичних знань про методи та інструментарій оцінки землі та нерухомого майна, а також набуття практичних вмінь і навичок у галузі оцінки землі та нерухомості.

Структура курсу

Години (лек. / пр.)	Тема	Результати навчання	Завдання
2 / 2	Тема 1. Оцінка земельних ресурсів.	Види оцінки земель, їх призначення та порядок проведення. Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Документація з оцінки земель.	Тести, питання

2 / 1	Тема 2. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.	Землі сільськогосподарського призначення, їх класифікація. Порядок проведення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.	Тести, питання
2 / 2	Тема 3. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів.	Населений пункт, як категорія та об'єкт нормативної грошової оцінки земель. Порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.	Тести, питання
2 / 1	Тема 4. Нормативна грошова оцінка земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.	Поняття та склад земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення відповідно до Земельного Кодексу України. Порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.	Тести, питання
3 / 1	Тема 5. Нормативна грошова оцінка земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.	Поняття та склад земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення відповідно до Земельного Кодексу України. Порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.	Тести, питання
3 / 1	Тема 6. Нормативна грошова оцінка земель водного фонду.	Поняття та склад земель водного фонду відповідно до Земельного Кодексу України. Порядок розрахунку нормативної грошової оцінки земель водного фонду.	Тести, питання

3 / 1	Тема 7. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна.	Структура процесу оцінки. Методичні підходи до оцінки майна. Узгодження результатів, отриманих за допомогою різних підходів. Вимоги до складання звіту про оцінку майна.	Тести, питання
3 / 1	Тема 8. Оцінка об'єктів нерухомості дохідним підходом.	Сутність дохідного методичного підходу, сфера його застосування. Метод прямої та непрямой капіталізації доходу.	Тести, питання
3 / 1	Тема 9. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом.	Особливості застосування витратного підходу. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення. Визначення зносу об'єктів нерухомості.	Тести, питання
3 / 1	Тема 10. Оцінка об'єктів нерухомості порівняльним підходом.	Характеристика порівняльного підходу. Коригування даних про об'єкти-аналоги. Переваги та недоліки підходу.	Тести, питання
3 / 1	Тема 11. Загальна характеристика процесу оцінки земельних ділянок.	Процедура проведення експертної грошової оцінки. Принцип найкращого та найбільш ефективного використання земельної ділянки.	Тести, питання
3 / 1	Тема 12. Методичні підходи експертної оцінки земельних ділянок.	Методичний підхід зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок. Методичний підхід капіталізації чистого доходу земельної ділянки. Методичний підхід урахування витрат на спорудження об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці.	Тести, питання

Літературні джерела

1. Боднарук І. Л. Економіка та ринок нерухомості: конспект лекцій / І. Л. Боднарук. -Івано-Франківськ : ІФНТУНГ, 2021 - 120 с.
2. Боднарук І. Л. Економіка та ринок нерухомості : методичні вказівки для самостійної роботи / І. Л. Боднарук. - Івано-Франківськ : ІФНТУНГ, 2016. - 23 с.
3. Боднарук І. Л. Економіка та ринок нерухомості : практикум / І. Л. Боднарук. - Івано-Франківськ: ІФНТУНГ, 2020
4. Сметантина Н. В. Оцінка бізнесу та нерухомості: навч. посіб. / Н. В. Сметантина, Я. П. Квач, В. О. Улибіна, А.В. Андрейченко, К. С. Левінський / за заг. ред. проф. В. Р. Кучеренко. - 2-ге вид. - Одеса: Астроприн, 2018. - 234 с. Режим доступу: <http://surl.li/iaysk>
5. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості: навчальний посібник/В.І. Пазинич, Л.А. Свистун-К. Центр учбової літератури, 2019.- 434 с. Режим доступу: <http://surl.li/iaurp>
6. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Засць, О. В. Захарченко, Н. В. Сметантина, В. О. Улибіна]. - Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2018. - 272 с. Режим доступу: <http://surl.li/uupj>
7. Калінеску Т. В. Оцінювання майна : навч. посіб. / Т. В. Калінеску, Ю. А. Романовська, О. Д. Кирилов. - К. : ЦУЛ, 2022. - 311 с. Режим доступу: http://culonline.com.ua/Books/Ocinuvannya_mayna_Kolesnik2012.pdf.
8. Наказ Державного комітету України по земельним ресурсам. Стандарт СОУ ДКЗР 0032632-012:2009 „Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”. Зареєстровано ДП "Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості" за №32595752/1927 від 10 вересня 2009 року.
9. Перович Л.М. Оцінка нерухомості: навч. Посібник / Л.М. Перович, Ю.П. Губар. – Львів: Вид-во Львівської політехніки, 2010. – 296с.
10. Vodnaruk I.L. (2018), «Research of organizational and economic forms of functioning of activities of development companies on the real estate market in the Ivano-Frankivsk city», Sciences of Europe (Praha, Czech Republic) -VOL 3, No 33, pp. 14-18.
11. Розум Р.І., Буряк М.В., Вітровий А.О., Волошин Р.В. [та ін.] Геодезія та землеустрій: монографія; за заг. ред. Р.І. Розума. – Тернопіль: ТНЕУ, 2020. 247 с. <http://surl.li/iprta>

Інформаційні ресурси

- 1.Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 року № 1378-IV. [Електронний ресурс].-Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>, вільний. – Назва з екрана.
- 2.Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України від 12.07.2001 року № 2658. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>, вільний. – Назва з екрана.
- 3.Про затвердження Методики оцінки майна// Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. №1891. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1891-2003-%D0%BF>, вільний. - Назва з екрана.
- 4.Податковий кодекс України //Кодекс від 02.12.2010 за № 2755-VI [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>, вільний. - Назва з екрана.

5. Земельний Кодекс України//Закон України від 25.10.2001 за № 2768- III [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>, вільний. - Назва з екрана.
6. Загальнонаціональна (всеукраїнська нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://ngo.land.gov.ua/>, вільний. - Назва з екрана.
7. Публічна кадастрова карта [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>, вільний. - Назва з екрана.
8. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: Наказ Держкомзему від 23.07.2010 р. № 548 [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>, вільний. - Назва з екрана.
9. 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>, вільний. - Назва з екрана.
10. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n3>
11. Про затвердження Методики оцінки об'єктів оренди: постанова Кабінету міністрів України від 10 серпня 1995 р. № 629. [Електронний ресурс] : Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/629-95-%D0%BF#Text>
12. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 року №1440. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF>, вільний. – Назва з екрана.
13. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна»: постанова Кабінету міністрів України від 28 жовтня 2004 року №1442. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF>, вільний. – Назва з екрана.
14. Про затвердження Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів»: постанова Кабінету міністрів України від 29 листопада 2004 року №1655. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF>.
15. Національний стандарт №4 "Оцінка майнових прав інтелектуальної власності" від 3 жовтня 2007 року №1185. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF>, вільний. – Назва з екрана
16. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/>
17. Українське товариство оцінювачів (Офіційний сайт) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://uto.com.ua>
18. Фонд державного майна України (Офіційний сайт) [Електронний ресурс]. -Режим доступу:[http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf- estimatebasereport.html](http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimatebasereport.html)
19. Про затвердження Порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку Фонд державного

майна; Наказ, Порядок, Форма типового документа[...] від 17.05.2018 за № 658 [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0677-18>, вільний. – Назва з екрана.

20. 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.

21. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності //Фонд державного майна; Наказ, Порядок, Форма [...] від 10.06.2013 р. № 796. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0937-13#n19>, вільний. – Назва з екрана

Неурядові організації

1. ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні» («Моя Земля») - інформаційна підтримка земельної реформи в Україні – <http://myland.org.ua>
2. Асоціація «Земельна спілка України» (заснована групою землевпорядних організацій та установ): <http://zsu.org.ua>

Асоціація міст України (посилання на локальні нормативно-правові акти з питань регулювання земельних відносин) – www.auc.org.ua

Політика оцінювання

Політика щодо дедлайнів та перескладання: Перескладання модулів відбувається із дозволу деканату 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).

Політика щодо відвідування: Відвідування занять є обов'язковим.

Оцінювання

Підсумковий бал (за 100-бальною шкалою) з дисципліни «Оцінка землі та нерухомості» визначається як середньозважена величина, в залежності від питомої ваги кожної складової залікового кредиту:

Модуль 1		Модуль 2	Модуль 3	Модуль 4
20%	20%	5%	15%	40%
Поточне опитування	Модульний контроль	Тренінг	Самостійна робота	Екзамен
Підсумкова оцінка за поточне оцінювання визначається як середнє арифметичне з оцінок, отриманих під час занять (кожен здобувач має бути оцінений не менше одного разу на два заняття)	Модульна робота по темах 1 -12	Підсумкова оцінка за тренінг визначається як середнє арифметичне з оцінок, отриманих за виконання двох завдань тренінгу	Підсумкова оцінка за самостійну роботу визначається як середнє арифметичне з оцінок, отриманих за виконання кожного із п'яти завдань роботи	Структура екзаменаційного білету: тестові завдання (20 тестів по 2 бали за тест) – макс. 40 балів; пит. 1 – макс. 20 балів; пит. 2 – макс. 20 балів; задача – макс. 20 балів.

За шкалою Університету	За національною шкалою	За шкалою ECTS
90-100	відмінно	A (відмінно)
85-89	добре	B (дуже добре)
75-84		C (добре)
65-74	задовільно	D (задовільно)
60-64		E (достатньо)
35-59	незадовільно	FX (незадовільно з можливістю повторного складання)
1-34		F (незадовільно з обов'язковим повторним курсом)