

**МІНІСТЕРСТВО ЗАХИСТУ ДОВКІЛЛЯ ТА ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ
УКРАЇНИ**

**ДЕРЖАВНА ЕКОЛОГІЧНА АКАДЕМІЯ
ПІСЛЯДИПЛОМНОЇ ОСВІТИ ТА УПРАВЛІННЯ**

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Перший проректор з науково-
педагогічної роботи ДЗ «ДЕА»


Г. С. Фінін
« 20 » 07 2020 р.



**РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
НОРМАТИВНА ТА ЕКСПЕРТНА ОЦІНКА
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Підготування магістрів
у галузі знань 19 – архітектура і будівництво
спеціальності – 193 – геодезія та землеустрій

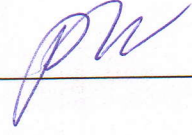
Робоча програма навчальної дисципліни «Нормативна та експертна оцінка земельних ділянок» для здобувачів вищої освіти на другому (магістерському) рівні за спеціальністю 193 – геодезія та землеустрій / освітньо-професійною програмою «Землеустрій та адміністрування землекористування».

Розробник: Шевченко Р.Ю., к.г.н., Галушкіна Т.П., д.е.н., проф..



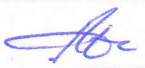
Програму рекомендовано на засіданні кафедри екологічного моніторингу геоінформаційних та аерокосмічних технологій

Протокол № 9 від 20.07.2020 р.

В.о завідувача випускової кафедри  _____ Шевченко Р.Ю.

ПОГОДЖЕНО

Директор ННІ екологічної безпеки та управління

20.07.2020 р.  _____ О.А.Улицький

Програму схвалено на засіданні Вченої ради Державної екологічної академії післядипломної освіти та управління (Протокол 4-20 від 27.10.2020 р.).

1. Опис навчальної дисципліни

Найменування показників	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		заочна форма навчання	дистанційна форма навчання
Кількість кредитів – 5	Галузь знань 19 «Архітектура та будівництво» та 10 – підготовка до спеціальності та магістр	За вибором НЗ, заочно форма навчання	
Модулів – 3	спеціальності: 193 «Геодезія та землеустрій» спеціалізація «землеустрій та адміністрування землекористування»	Рік підготовки	
Змістових модулів – 3			1-й
Загальна кількість годин – 150		Семестр	
			1-й
Тижневих годин для заочної форми навчання: аудиторних (лекції та практичні роботи) – 34, індивідуальної роботи – 0; самостійної роботи - 116	Освітньо-кваліфікаційний рівень: Магістр	Лекції	
			17 год
		Семінарські	
			17 год
		Лабораторні	
		-	-
		Самостійна робота	
			166 год
		Індивідуальні завдання:	
Вид контролю: залік			

Примітка:

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

- для заочної форми навчання – 24/66

2. Мета та завдання навчальної дисципліни

2.1. Метою викладання навчальної дисципліни «Експертна оцінка земельних ділянок» є:

надання теоретичних знань щодо видів оцінки, мети оцінки, щодо видів вартості;

надання практичних навичок щодо побудови моделей освоєння земельної ділянки інвестором, власником, користувачем;

ознайомлення з використанням інформаційних баз даних, технологіями аналізу в процесі професійної діяльності визначення корисних властивостей земельних ділянок;

організація процесу: пізнання об'єкту – пізнання процесу оцінки – виконання оцінки і підготовка звіту;

використання інформаційних відомостей для прийняття прогнозних, планувальних, проектних та управлінських рішень;

навчити магістра сформулювати власну думку та позицію, розуміти процеси та приймати рішення в будь яких ситуаціях (при зміні податкового законодавства, зміні фінансових інструментів, вдосконаленні земельних відносин), з якими може зустрітись при аналізі та оцінці земельних ділянок.

2.2. Завданням вивчення дисципліни «Експертна оцінка земельних ділянок» є:

- розуміння теорії оцінки земель та теорії вартості земельної ділянки;
- формування вмінь та навичок зі збору, характеристики земельної ділянки, процесу аналізу, моделювання освоєння ділянки;
- поглиблене вивчення нормативно-правового забезпечення з експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- знання процесу експертної грошової оцінки земельної ділянки;
- ознайомлення з механізмом регулювання земле-оціночної діяльності та інструментів дослідження сегменту ринку земельних ділянок;
- набуття практичних знань із застосування методів експертної грошової оцінки земельних ділянок;
- ознайомлення та розуміння особливостей реалізації державної земельної і податкової політики, при використанні звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.
- розуміння масової експертної оцінки та аналізу ринку земель за результатами експертної грошової оцінки земельних ділянок.

2.3. Згідно з вимогами освітньо-професійної програми студенти магістратури повинні:

знати:

- теорію оцінки та теорію вартості;
- законодавство у сфері оцінки земельних ділянок;
- процес збору та аналізу інформації про земельні ділянки;
- процес моделювання використання та освоєння земельної ділянки
- методи та методологію оцінки земельних ділянок;
- принципи оцінки земельних ділянок.

уміти:

- характеризувати земельну ділянку і визначати її корисність;
- проводити аналіз просторової, правової, економічної, екологічної інформації про земельні ділянки;
- збирати інформаційні відомості про земельну ділянку для оцінки вартості і прийняття управлінських рішень;
- формувати та застосовувати сучасні технології та засоби для аналізу стану земельних ділянок та сегментів земельного ринку;
- використовувати методичні підходи до оцінки та здійснити організаційно-технічне забезпечення процесу оцінки.

На вивчення навчальної дисципліни відведено 90 годин 5 кредитів ЄКТС.

3. Інформаційний обсяг навчальної дисципліни

Змістовий модуль 1.

Теоретичні основи експертної оцінки земельної ділянки.

Тема 1. Теоретичні засади оцінки

Теорія оцінки. Теорія попиту та пропозиції. Місце і роль експертної оцінки земельних ділянок в системі земельного ринку. Суть, зміст вартості земельної ділянки. Історичні передумови. Теорія вартості. Поняття і ознаки землекористування. Суть і зміст процесу оцінки. Місце і роль оцінки земель та земельних ділянок у ринковій системі та державного управління.

Тема 2. Види вартості.

Види об'єктів оцінки Види вартості, ціна та цінність. Мета оцінки. Найбільш ефективне використання. Поняття ринку землі. Поняття ринку оренди землі. Поняття ринку послуг з оцінки. Види об'єктів оцінки.

Тема 3. Земельна ділянка, як об'єкт оцінки Зміст характеристики земельної ділянки. Правові обмеження та різновиди права. Ресурсні якості ділянки. Земельні поліпшення та стадії освоєння ділянки. Правова обґрунтованість забудови. Характеристика оточення. Потенціал та корисність. «Мертвий» капітал та наслідки безоплатної приватизації на попит і пропозицію.

Змістовий модуль 2.

Інституціональне забезпечення експертної оцінки земельних ділянок в Україні.

Тема 1. Поняття і проблеми ринку земельних ділянок

Процес оцінки. Об'єкт оцінки. Суб'єкти оцінки. Контролюючі органи та регулятори ринку. Саморегулювання в оціночній діяльності. ЗМІ про оцінку та земельний ринок. Терміни і поняття.

Тема 2. Еволюція розвитку оцінки Історія виникнення оцінки.

Розвиток саморегулювання. Історія процесу контролю над оцінювачами та результатами оцінки.

Тема 3. Інституціональне забезпечення експертної оцінки

Нормативно-правові засади процесу оцінки земель та земельних ділянок. Державна політика щодо оцінки земель державної та комунальної власності. Державна політика щодо оподаткування земель. Нормативно-правові акти, що регулюють процес та якість оцінки земель в Україні. Закордонний досвід..

Тема 4 Методи оцінки земель.

Вимоги до Звітів з експертної оцінки. Проблеми застосування принципу найбільш ефективного використання. Методи та методичні підходи до оцінки земельних ділянок. Узгодження результатів оцінки Оформлення результатів у Звіт. Менеджмент процесу оцінки земельних ділянок.

Змістовий модуль 3.

Забезпечення та управління діяльністю у сфері експертної оцінки земельних ділянок.

Тема 1. Інформаційне забезпечення

Офіційна інформація. Публічна інформація. Результати натурних обстежень. Інформація надана замовником. Спеціальні дослідження та тенденції ринку. Проблеми відомостей Державного земельного кадастру.

Тема 2. Моделювання альтернативного використання ділянки та моделювання «розвитку» земельного ринку

Основні принципи оцінки та застосування принципу найбільш ефективного використання (НЕВ). Фактори НЕВ – методика моделювання. Особливості моделювання в районах «пасивного» ринку. Особливості моделювання освоєння ділянок об'єктами спеціального призначення та в районах з обмеженим ринком. Моделювання «розвитку» земельного ринку для цілей оцінки.

Тема 3 Програмне та організаційне забезпечення

Програмне забезпечення. Автоматизація процесу аналізу земельного ринку. Менеджмент процесу оцінки земельних ділянок. Особливості оцінки земельних ділянок товарного сільськогосподарського призначення на який поширюється мораторій. Особливості оцінки земельних ділянок з обмеженим ринком та в «депресивних» районах.

Тема 4. Управління діяльністю експертної оцінки земельних ділянок

Практика моніторингу за результатами оцінки. Проблеми адекватності мети та точності результатів експертної оцінки. Удосконалення вимог до оцінювачів, землевпорядників. Саморегулювання і державний контроль. Система експертної оцінки.

4. Структура навчальної дисципліни

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин					
	загалом	з них				
		лекції	семінар. практ.	лаб. робота	науков. робота	самост. робота
1	2	3	4	5	6	7
Змістовий модуль 1.						
Теоретичні основи оцінки земельних ділянок						
Тема 1. Теоретичні засади оцінки	7		1			6
Тема 2. Види вартості. Принципи оцінки.	8	1	1			6
Тема 3. Земельна ділянка, як об'єкт оцінки	9	1	2			6

Разом за змістовим модулем 1	24	2	4			18
Змістовий модуль 2.						
Інституціональне забезпечення експертної оцінки земельних ділянок в Україні						
Тема 4. Законодавче забезпечення експертної грошової оцінки	7		1			6
Тема 5. Компетенція та відповідальність оцінювача	8	1	1			6
Тема 6. Методи та методичні підходи до експертної грошової оцінки	8	1	1			6
Тема 7 Еволюція розвитку оцінки та сучасні проблеми якості	7		1			6
Разом за змістовим модулем 2	30	2	4			24
Змістовий модуль 3.						
Управління діяльністю та Забезпечення якості у сфері експертної оцінки земельних ділянок.						
Тема 8. Інформаційне забезпечення та сертифікація якості	9	1	2			6
Тема 9. Моделювання найбільш ефективного використання ділянки та моделювання процесу освоєння земельної ділянки	9	1	2			6
Тема 10. Процедура проведення експертної грошової оцінки	9	1	2			6
Тема 11. Управління і менеджмент оціночної діяльності	9	1	2			6
Разом за змістовим модулем	36	4	8			24
Разом годин	150	17	17			116

5. Теми практичних занять

<i>№</i>	<i>Тема</i>	<i>Кількість годин</i>
1.	Теоретичні засади оцінки	1
2.	Види вартості. Принципи оцінки.	1
3.	Земельна ділянка, як об'єкт оцінки	2
4.	Законодавче забезпечення експертної грошової оцінки	1
5.	Компетенція та відповідальність оцінювача	1
6.	Методи та методичні підходи до експертної грошової оцінки	1
7.	Еволюція розвитку оцінки та сучасні проблеми якості	1
8.	Інформаційне забезпечення та сертифікація якості	2
9.	Моделювання найбільш ефективного використання ділянки та моделювання процесу освоєння земельної ділянки	2
10.	Процедура проведення експертної грошової оцінки	2
11.	Управління і менеджмент оціночної діяльності	3
	Разом	17

6. Самостійна робота

Студент може знайти і ознайомитися з додатковою літературою або матеріалами, що викладені в мережі Інтернет для більш детального ознайомлення з інформацією відповідно до тем лекційних і семінарських занять. В процесі підготовки студент повинен самостійно опрацювати робочу програму та матеріал Електронного класу. Для опрацювання і закріплення навчального матеріалу студент використовує питання для самоконтролю відповідно до тем лекційних занять та готує не менше однієї письмової роботи (реферат, есе, доповідь) по кожному модулю Робочої програми. Письмові роботи здаються в електронному вигляді в Електронному класі, але можуть бути здані в паперовому вигляді, про що робиться відмітка та оцінка.

Якщо студент не згідний з оцінкою за письмову роботу, то реферат, есе, доповідь підлягає публічному захисту на кафедрі. Захист такої роботи складається з публічного виступу на одному з аудиторних занять з обговоренням питань, які можуть виникнути в аудиторії слухачів. Публічний виступ триває 5 – 10 хвилин. Промова має включати: назву вибраної теми, аналіз предмету досліджень, проблеми в цій галузі, тезисні викладки згідно з проблематикою письмової роботи, презентацію, висновки.

Самостійне навчання оцінюється за результатами семінарських занять.

Розподіл годин самостійної роботи

№	Тема	Кількість годин
1	Теоретичні засади оцінки	10
2	Види вартості. Принципи оцінки.	10
3	Земельна ділянка, як об'єкт оцінки	10
4	Законодавче забезпечення експертної грошової оцінки	10
5	Компетенція та відповідальність оцінювача	10
6	Методи та методичні підходи до експертної грошової оцінки	10
7	Еволюція розвитку оцінки та сучасні проблеми якості	10
8	Інформаційне забезпечення та сертифікація якості	10
9	Моделювання найбільш ефективного використання ділянки та моделювання процесу освоєння земельної ділянки	10
10	Процедура проведення експертної грошової оцінки	10
11	Управління і менеджмент оціночної діяльності	11
	Разом	116

7. Методи навчання

- Пояснювально-ілюстративний метод або інформаційно-рецептивний;
- репродуктивний метод (репродукція – відтворення);
- метод проблемного викладу;
- частково-пошуковий, або евристичний;

- дослідницький метод;
- дискусійні методи;
- метод моделювання.

Навчання спрямоване на максимальне засвоєння та усвідомлення навчального матеріалу і подальшого застосування отриманих знань, умінь та навичок на практиці.

Засобами для навчання є Електронні класи, де кожен має власну поштову скриньку та пароль, входить ідентифікуючи себе та отримує доступ до інформації (навчального плану, робочого плану, інтерактивної інформації для навчання та самоосвіти). Студент отримує настанови та вступ до дисципліни на настановній сесії. У між сесійний період Студент має змогу спілкуватись та отримувати консультації та настанови від викладача шляхом спілкування у Електронному класі.

Підходи до викладання визначається викладачем і можуть включати п'ять методів: **практичний, наочний, словесний, робота з книгою, відео-метод**. Заочна та дистанційна форма навчання спрямована на Самонавчання (англ. self-instruction — направлена індивідуумом діяльність на самостійне отримання знань і досвіду). Слово (лат.) «студент» — самонавчальний.

Якість отримуваних знань при заочному і дистанційному навчанні на пряму залежить від якості і кількості необхідного доступного матеріалу, а також від бажання (мотивації) індивідуума їх отримати. При навчанні здійснюється цілеспрямований процес, взаємодія студента і викладача для формування знань, умінь і навичок.

Процес навчання забезпечується Інтерактивними он-лайн та оф-лайн лекціями та семінарами, методикою самостійного навчання, оф-лайн презентаціями, електронними документами та посиланнями на інтернет-ресурси, ю-туб новини, електронні бібліотеки або статті.

Підходи до викладу лекцій та контролю знань можуть містити:

- 1) Кооперацію студентів в групах або парах для вирішення питань, кейсів, задач спільно.
- 2) Публічні виступи студентів (презентації, ессе, доповіді, «мозковий штурм»).

8. Методи контролю

Мета поточного контролю — оцінити ступінь засвоєння теоретичного і практичного матеріалу та рівень знань студентів з відповідних розділів дисципліни.

Рівень поточних знань оцінюється в балах по кожному із передбачених видів практичних завдань окремо:

- володіння теоретичним матеріалом;
- доповіді за тематикою творчих робіт.
- кожен модуль навчання оцінюється за сумою балів, але не більше ніж 25 балів за кожен модуль!

Загальна кількість балів за вивчення модулів і поточних знань не перевищує 70 балів.

Залікова робота оцінюється за 30 бальною шкалою.

Згідно до методики рейтингової оцінки поточний рейтинг студента розраховується як сума балів за всіма видами практичних завдань (плюс показники відвідування лекційних чи аудиторних занять) нараховується протягом семестру.

Студенти, поточні знання яких оцінені на “незадовільно” (0-29 балів), вважаються не атестованими і до заліку з дисципліни не допускаються. Студенти, які за роботу в семестрі та на заліку набрали 30-59 балів мають право на перескладання.

Підсумковий контроль знань здійснюється наприкінці семестру шляхом складання заліку.

Залік проводиться в змішаній формі, по завданнях, які складені на основі програми курсу та мають однаковий рівень складності. Перед заліком проводиться консультація протягом 2 годин. На підготовку питань під час іспиту відводиться 45 хвилин.

9. Розподіл балів, які отримують студенти

Поточне тестування та самостійна робота			Залік	Макс Сума
Модуль 1	Модуль 2	Модуль 3		
20	20	30	30	100

10. Шкала оцінювання: національна та ЄКТС

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка за національною шкалою	
	для екзамену, курсової роботи, практики	для заліку
90-100 (A)	відмінно	зараховано
81-89 (B)	добре	
71-80 (C)		
66-70 (D)	задовільно	
60-65 (E)	незадовільно з можливістю повторного складання	не зараховано з можливістю повторного складання
30-59 (F)	незадовільно з обов'язковим повторним вивченням дисципліни	не зараховано з обов'язковим повторним вивченням дисципліни
0-29 (F)	неприйнятно; потрібна значна додаткова робота	

11. Рекомендована література

Законодавча база

1. Земельний Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами) – К. : ВВР, 2002, № 3-4. – с. 27.

2. Закон України "Про державний земельний кадастр" від 07.07.2011 № 3613-VI (зі змінами) – К. : ВВР, 2012, № 8. – с. 61.

3. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.2003 № 858-IV (зі змінами) – К. : ВВР, 2003, № 36. – с. 282.

4. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III.
5. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV.
6. Постанова КМУ «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 р. № 1531
7. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р. № 1440
8. Постанова КМУ Про затвердження Національного стандарту № 2 "Оцінка нерухомого майна" від 28 жовтня 2004 р. № 1442

Базова навчальна література

1. Оцінка нерухомості. Навч. посібник. /О.І. Драпіковський, І.Б.Іванова, Ю.В.Крумеліс. К.:2017
2. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Засєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
3. Економіка нерухомості: Підручник. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я.. – К.: —Лібра, 2004. – 304 с.
4. Ернандо де Сото. Загадка капіталу. Переклад з англійської Миколи Климчука. Київ: Наш формат, 2017.
- 5 Оцінка земель: навч. посібник /М.Г.Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін.. : За аг.ред. М.Г. Ступеня. Львів: «Новий світ-2000». – 2005. – 308 с.
6. Національні стандарти оцінки - К., УТО, 2007,- 120с.- (Бібліотека Українсько-го товариства оцінювачів).
7. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Фридман Дж., Ордуей Н.; Пер. с англ.-М.: Дело ЛТД, 1997.-480с.
8. Тенденції ринку нерухомості України. Реалії та прогнози / [Воронін В.О., Галасюк В.В., Гусельніков А.С. та ін.]; - К: АртЕк, 2009. - 224 с.
9. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки. Воронін В.О.,Лянце Е.В., Мамчин М.М. Мнонографія. – Львів: вид-цтво «Магнолія 2006», 2014. – с. 304.

Додаткова

10. Wendt P.F. Critical Analysis and recent developments in Appraisal Theory / P.F. Wendt // The Appraisal Journal. - 1969,- p. 485 - 500.
11. Артеменков А.И., Неоклассические и постнеоклассические перспективы в теории оценки стоимости / Артеменков А.И., Михайлец В.Б. // [Электронный ресурс]. - Режим доступа:
www.labrate.ru/articles/artemenkov_mihaillec_fsonedlyapso-2008
12. Воронин В.А. Использование статистических методов расчета при определении точности и согласования результатов / В.А. Воронин // Вісник оцінки. - 2007 - № 4 (24). -С. 63-66.
13. Воронин В.А. Рынок коммерческой недвижимости в условиях кризиса / , [Воронин В.А., Костик А.В., Лянце З.В., Вороненко С.М.]. - К: Янус-Нерухомість. - 2009 - № 19 (366).С. 8-9. - № 20 (367).С.14-15. № 21 (368)С. 8-11.

14. Воронін В.О. Ринок нерухомості в умовах фінансово-економічної кризи / [Воронін В.О., Лянце Е.В., Вороненко С.М.] // Янус-Нерухомість. - 2009. № 12 (359).-С.14-17.
15. Воронін В.О. Загальні положення визначення похибки та узгодження результатів оцінки при визначенні ринкової вартості об'єкта / Воронін В.О., Маркус Я.І. // Вісник оцінки. -2005. -№ 3. -С. 26.
16. Воронин В.А. От анализа рынка к оценке / В.А.Воронин // Янус-Нерухомість. -2009.- №23 (370).-С. 8-9.-№ 24 (371). - С. 14-15.
17. Воронин В. А. Проблема точности и согласование результатов оценки / Воронин В. А. // Вісник оцінки.- 2007.- № 2.- С. 44-54.
18. Воронін В.О. Проблеми інформаційного забезпечення оцінювальних процедур / В.О. Воронін // Нерухомі об'єкти культурної спадщини: матер. міжнар. конфер.: Львів: АртЕкономі, 2012.-С.67-69
19. Воронин В.А. Особенности оценки при изменении экономических условий / В.А. Воронин // Практика оценки имущества. - 2010. - № 1. Доходная и ком-мерческая недвижимость. - С. 138-179.