



Силабус навчальної дисципліни

ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ

підготовки

Магістр

(назва освітнього ступеня)

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

(назва спеціальності)

освітньо-професійної програми

Геодезія та землеустрій

(назва освітньої програми)

Статус дисципліни	Нормативна
Мова навчання	Українська
Факультет	Цивільної інженерії та екології
Кафедра	Автомобільних доріг, геодезії та землеустрою
Контакти кафедри	вул. Чернишевського 24 а, каб. 418а (четвертий поверх головного корпусу), (056) 756-93-27, geodesy@pgasa.dp.ua
Викладачі-розробники	Юрій Олександрович Кірічек, доктор технічних наук, професор
Контакти викладачів	Kirichek.yurii@pgasa.dp.ua, 0675665438
Розклад занять	https://pgasa.dp.ua/timetable/WSIGMA/CT/ROZKLADP.HTML
Консультації	https://pgasa.dp.ua/wp-content/uploads/2022/01/GRAFIK-konsultatsij2-sem-2021-2022.pdf

Анотація навчальної дисципліни

Дисципліна охоплює теоретичні та правові основи оцінки майна, визначення з оцінки, принципи оцінки та види вартості, що застосовуються з метою оцінки земель, основи теорії вартості грошей у часі, підходи, методи оцінки та історичний досвід.

Викладається аналіз нормативної бази оціночної діяльності, інженерно-будівельної та землепорядної документації, що застосовується у землеоціночній практиці. Розглянуті методи та процедури оцінки дохідної нерухомості, промислової, сільськогосподарської, житлової, історичної нерухомості, об'єктів незавершеного будівництва та збитків.

Розглянуто оцінку земель різного цільового призначення, застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок, експертної грошової оцінки земельних ділянок, бонітування ґрунтів та масової оцінки земель.

	Години	Кредити	Семестр
			VIII
лекції	46	4,5	76
лабораторні роботи	-		-
практичні заняття	30		30
Самостійна робота, у т.ч:	104		104
підготовка до аудиторних занять	30		30
підготовка до контрольних заходів	30		30
виконання курсового проєкту або роботи	15		15
опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях	14		14
підготовка до екзамену	30	1	30
Форма підсумкового контролю			Екзамен

Мета вивчення дисципліни – отримання студентами знань та умінь із оціночних робіт, що виконуються під час нормативної грошової оцінки в межах державного земельного кадастру та експертної грошової оцінки для розрахунку вартості земельних ділянок.

Завдання вивчення дисципліни – передбачає отримання студентами знань та умінь із оціночних робіт, що виконуються під час нормативної грошової оцінки в межах державного земельного кадастру та експертної грошової оцінки для розрахунку ринкової вартості земельних ділянок та неринкових видів вартості.

Пререквізити дисципліни – вивчення даної навчальної дисципліни студент розпочинає, прослухавши такі навчальні дисципліни як математика, топографія, геодезія, оцінка нерухомості.

Постреквізити дисципліни – формування теоретичної бази для розробки технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, проектів із землеустрою.

Компетентності (відповідно до освітньо-професійної програми «Геодезія та землеустрій» СВО ПДАБА-193мп-2020):

Інтегральна компетентність ІК Здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми під час професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою або у процесі навчання, що передбачає застосування теоретичних знань та методів геодезичних, фотограмметричних, геоінформаційних, картографічних технологій і систем та кадастру і оцінки нерухомості.

Загальні компетентності

ЗК1. Здатність до абстрактного мислення, аналізу та синтезу.

ЗК2. Здатність планувати та управляти часом.

ЗК3. Знання та розуміння предметної області та розуміння професійної діяльності.

ЗК8. Здатність до пошуку, оброблення та аналізу інформації з різних джерел.

ЗК12. Вміння виявляти проблему, ставити та вирішувати завдання.

ЗК13. Здатність приймати обґрунтовані рішення.

ЗК14. Здатність працювати в команді.

ЗК17. Здатність розробляти та управляти проектами.

Спеціальні компетентності

СК.3. Знання основних нормативно-правових актів та довідкових матеріалів, чинних стандартів і технічних умов, інструкцій та інших нормативно-розпорядчих документів в професійній діяльності;

СК.5. Знання спеціалізованого програмного забезпечення і ГІС систем та базові вміння програмувати для вирішення прикладних професійних задач;

СК.8. Уміння застосовувати та інтегрувати знання і розуміння дисциплін суміжних інженерних галузей;

СК.10. Здатність розуміти і враховувати соціальні, екологічні, етичні, економічні аспекти, що впливають на формування технічних рішень;

СК.11. Здатність застосовувати професійно-профільовані знання й практичні навички для розв'язання типових задач спеціальності, а також вибору технічних засобів для їх виконання;

СК.15. Уміння аргументувати вибір методів розв'язування спеціалізованих задач, критично оцінювати отримані результати та захищати прийняті рішення;

СК.16. Використання відповідної термінології та форм вираження у професійній діяльності.

Заплановані результати навчання.

РН 1. Використовувати усно і письмово технічну українську мову та вміти спілкуватися іноземною мовою (англійською) у колі фахівців з геодезії та землеустрою;

РН 2. Знати теоретичні основи геодезії, вищої та інженерної геодезії, топографічного і тематичного картографування, складання та оновлення карт, дистанційного зондування Землі та фотограмметрії, землеустрою, оцінювання нерухомості і земельного кадастру;

РН 3. Знати нормативно-правові засади забезпечення питань раціонального використання, охорони, обліку та оцінки земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях, процедур державної реєстрації земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості та обмежень у їх використанні;

РН 4. Застосовувати методи і технології створення державних геодезичних мереж та спеціальних інженерно-геодезичних мереж, топографічних знімачів місцевості, топографо-геодезичних вимірювань для вишукування, проектування, зведення і експлуатації інженерних споруд, громадських, промислових та сільськогосподарських комплексів з використанням сучасних наземних і аерокосмічних методів;

РН 5. Використовувати методи збирання інформації в галузі геодезії і землеустрою, її систематизації і класифікації відповідно до поставленого проектного або виробничого завдання;

РН.8. Розробляти проекти землеустрою, землевпорядної і кадастрової документації та документації з оцінки земель, складати карти і готувати кадастрові дані із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем і цифрової фотограмметрії;

1. ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН ДИСЦИПЛІНИ

Назва змістових модулів і тем	Кількість годин, у тому числі				
	усього	лек	пр	лаб	с/р
1	2	3	4	5	6
Змістовий модуль 1. Розвиток теоретичних основ оцінки земель					
1. Вступ до дисципліни. Поняття та визначення з оцінки земель	4	2	-	-	2
2. Розвиток теорії вартості.	8	2	2	-	4
3. Історія розвитку оцінки земель.	6	2	2	-	2
4. Міжнародний досвід з оцінки земель.	6	2	2	-	2
Разом за змістовим модулем 1	24	8	6	-	10
Змістовий модуль 2. Нормативна грошова оцінка земель					
5. Види оцінки земель. Бонітування ґрунтів. Грошова оцінка земель. Земельна рента, як важіль ефективного використання земель.	6	2	-	-	4
6. Основні положення з оцінки земель. Земельне право. Нормативно-правове регулювання оцінки земель	6	2	2	-	2
7. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель.	8	2	2	-	4
8. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів).	8	2	2	-	4
Разом за змістовим модулем 2	28	8	6		14

Назва змістових модулів і тем	Кількість годин, у тому числі				
	усього	лек	пр	лаб	с/р
Змістовий модуль 3. Експертна грошова оцінка земельних ділянок					
9. Природа та класифікація принципів оцінки земель. Принципи, що відображають точку зору користувача, ринкове середовище, властивість земель. Ринкова та неринкові бази оцінки земель.	7	2	2	-	3
10. Особливість земельної ділянки, як об'єкту оцінки. Види земельної ренти.	5	2	-	-	3
11. Застосування підходів оцінки земельних ділянок. Методи оцінки земельних ділянок.	6	2	-	-	4
12. Оцінка земельних ділянок різного цільового призначення. Оцінка сільськогосподарських угідь. Оцінка родовищ корисних копалин.	7	2	2	-	3
13. Оцінка прав оренди, земельних ділянок з сервітутами та обмеженнями.	6	2	-	-	4
14. Процедури експертної грошової оцінки земельних ділянок. Аналіз сегментів ринку нерухомості. Інформаційне забезпечення оцінки земель.	7	2	2	-	3
Разом за змістовим модулем 3	38	12	6		20
Змістовий модуль 4. Масова оцінка земельних ділянок					
15. Масова оцінка земель. Теоретичні основи масової оцінки. Кадастрове зонування земель. Категорії факторів, що впливають на вартість земель.	8	2	2	-	4
16. Методи масової оцінки. Світовий досвід масової оцінки. Масова оцінка земель сільськогосподарського призначення.	8	2	2	-	4
17. Оцінка забудованих земельних ділянок. Класифікація територій, земельних ділянок за цінністю. Кадастрова класифікація земель та земельних поліпшень.	6	2	-	-	4
18. Технічні основи оцінки забудованих земельних ділянок. Землевпорядна документація. Проектна документація.	8	2	2	-	4
19. Види земельних поліпшень. Якісні та кількісні характеристики земельних поліпшень. Характеристики будівель.	6	2	2	-	2
20. Визначення технічного стану земельних поліпшень.	6	2	2	-	2
21. Державна реєстрація та бухгалтерський облік забудованих земельних ділянок.	4	2	-	-	2
22. Особливості оцінки земельних ділянок у складі різних видів нерухомості. Оцінка земельних ділянок у складі об'єктів незавершеного будівництва. Оцінка земельних ділянок у складі культурної спадщини.	6	2	-	-	4

Назва змістових модулів і тем	Кількість годин, у тому числі				
	усього	лек	пр	лаб	с/р
23. Методи масової оцінки забудованих земельних ділянок. Відмінності індивідуальної та масової оцінки. Методологічна основа. Оціночні статистичні моделі.	8	2	2	-	4
Разом за змістовим модулем 4	60	18	12	-	30
Разом	150	46	30		74
Курсова робота	15				15
Підготовка до екзамену	30	-	-	-	30
Усього годин	225	46	30		149

2. САМОСТІЙНА РОБОТА

ОПРАЦЮВАННЯ РОЗДІЛІВ ПРОГРАМИ, ЯКІ НЕ ВИКЛАДАЮТЬСЯ НА ЛЕКЦІЯХ:

Назва теми	Посилання
1. Правові основи господарської діяльності	[1] С.58-63
2. Капіталізація за розрахунковими моделями	[1] С.235-247
3. Економічна оцінка земель	[1] С.405 - 408
4. Європейські стандарти оцінки	https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf
5. Міжнародні стандарти оцінки	https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf

ВИКОНАННЯ КУРСОВОЇ РОБОТИ

Курсова робота присвячена грошовій нормативній оцінці земельної ділянки відповідно до методичних вказівок за темою роботи. Завдання до курсової роботи видається на практичних заняттях. Порядок розв'язання задач за тематикою курсової виконується під час проведення практичних занять.

ОРІЄНТОВНА ТЕМАТИКА ІНДИВІДУАЛЬНИХ ТА/АБО ГРУПОВИХ ЗАВДАНЬ

Індивідуальні та/або групові завдання не передбачені.

3. ПОРЯДОК ТА КРИТЕРІЇ НАРАХУВАННЯ БАЛІВ

Критерії оцінювання з окремих змістовних модулів

Оцінювання успішності навчання студентів по дисципліні базується на таких засадах. Оцінювання проводять за 100-бальною шкалою протягом семестру окремо за теоретичним матеріалом, що викладається на лекціях, за результатами опрацювання практичних занять та складання екзамену. Протягом семестру заплановано два поточних контролю за теоретичною частиною навчання у вигляді тестів по матеріалу лекцій та два поточних контролю по матеріалу практичних занять за результатами контрольних робіт. Підсумування результатів поточного контролю вкінці семестру виконується за ваговими коефіцієнтами відповідно даних таблиці 1.

Вагові коефіцієнти до результатів поточного контролю

Таблиця 1.

Види поточного контролю	Поточний контроль №1	Поточний контроль №2	Разом
Контрольна робота за теоретичним курсом	0,3	0,3	0,6
З практичних занять	0,2	0,2	0,4
Разом	0,5	0,5	1

В разі відсутності пропусків занять, регулярної активної участі студента у навчальному процесі та за умови високої оцінки за результатами поточного контролю викладач в якості стимулювання може зараховувати її в якості оцінки по дисципліні. Оцінка по дисципліні в такому разі складається за формулою:

$$C = K_1 T_1 + K_2 T_2 + K_3 П_1 + K_4 П_2$$

Результати складання екзамену мають ваговий коефіцієнт отриманої оцінки 0,4, а для результатів поточного контролю 0,6, відповідно оцінка по дисципліні складається за формулою :

$$C = 0,6 (K_1 T_1 + K_2 T_2 + K_3 П_1 + K_4 П_2) + 0,4 \text{ ІСП}$$

Де T_1, T_2 оцінки поточного контролю теоретичних знань;
 $П_1, П_2$ оцінки поточного контролю практичних робіт;
 $K_1 - K_4$ вагові коефіцієнти (табл.1).

Критерії оцінки за окремими змістовими модулями

Поточний контроль за теоретичним курсом проводиться у вигляді тестів. Максимальна кількість балів за контроль – 100. Кількість балів за вірну відповідь на одне питання дорівнює $100/n$, де n - кількість питань у білеті (від 10 до 20).

Критерії оцінювання практичних робіт

Контроль успішності студента на практичних роботах здійснюється за допомогою 100-бальної системи. Оцінка складається з наступних складових: готовність до виконання роботи (ознайомлення, оформлення роботи); виконання практичної роботи у аудиторії; захист.

Вищезазначені складові мають відповідні кількісні показники:

- готовність до виконання роботи, тобто ознайомлення, оформлення роботи та виконання завдання у аудиторії із розрахунку 60 балів максимально;
- у разі часткового або неналежного оформлення роботи оцінка 40-50 балів;
- у разі часткового або неналежного оформлення роботи та пасивності при виконанні роботи оцінка 20 - 30 балів;
- захист практичної роботи (із розрахунку 40 балів максимально) здійснюється після виконання завдання у аудиторії та обробки результатів із відповідним записом у зошиті, а також висновками. Нижче наведені критерії оцінювання студентів на захисті практичних робіт.

Критерії оцінювання на захисті практичних робіт

1. Для отримання 40 балів студент повинен виявити уміння самостійно аналізувати ситуації, давати їм оцінку, робити узагальнення, висновки, а також повинен дати правильну, повну і обґрунтовану відповідь на питання за темою практичної роботи. Відповіді повинні бути логічними, послідовними і самостійними.

Висвітлюючи теоретичні положення, студент повинен, де це можливо, наводити конкретні приклади, які розкривають ці положення, а, де необхідно, застосовувати графічні методи аналізу.

2. Для отримання 30 - 39 балів студент повинен дати самостійну й обґрунтовану відповідь на поставлені запитання, виявляючи при цьому певні труднощі при висвітленні окремих проблем. Допускається одна-дві неточності (одна-дві незначні помилки).
3. 20 - 29 балів виставляється за відповідь із суттєвою (грубою) однією помилкою та неточностями (одна-дві) або значною кількістю незначних помилок (три-чотири).
4. 10 - 19 балів виставляється у тому випадку, коли студент не зумів розкрити суть питань і не виявив позитивних знань з роботи, до якого відносяться питання або відповідь із суттєвими (грубими) помилками (дві) та незначними помилками (чотири-пять). При цьому обов'язковим повинно бути чітке уявлення про предмет роботи, методи дослідження та знання основних категорій, термінів, понять.
5. 0 - 9 балів виставляється у тому випадку, коли студент не зумів розкрити суть питань і не виявив позитивних знань з роботи, до якого відносяться питання або відповідь із суттєвими (грубими) помилками (більше двох) та незначними помилками.

За семестр розраховується середня оцінка із отриманих студентом за цей період.

Критерії оцінювання за результатами екзамену

Екзамен проводиться за білетами, які включають два питання із лекційного курсу та практичних занять. Максимальна кількість балів – 100.

90-100 балів – вичерпна відповідь на два питання з всіма необхідними формулами та залежностями, графіками, схемами, технологічними параметрами, обґрунтувавши пояснення.

82-89 балів – розкрито суть двох питань, але у відповіді допущено не більше двох помилок, які принципово не впливають на кінцеву суть відповіді, зроблена спроба навести необхідні формули та залежності, графіки, схеми, технологічні параметри, відсутня необхідна деталізація.

75-82 балів – розкрито суть двох питань, але у відповіді допущено більше двох помилок, які принципово не впливають на кінцеву суть відповіді, відсутня необхідна деталізація.

60-74 балів – розкрита суть двох питань, але у відповіді допущені невірні тлумачення, відсутня необхідна деталізація.

40-59 балів – розкрита суть одного питання, у відповіді допущені грубі помилки.

20-39 балів – розкрита суть одного питання, у відповіді допущені грубі помилки, які порушують логіку відповіді та ускладнюють сприйняття відповіді.

0-20 балів – повна відсутність відповіді або неправильна відповідь.

4. ПОЛІТИКА КУРСУ

Політика курсу передбачає відповідальність викладача і студента; прозорість оцінювання; інформування та реалізацію політики академічної доброчесності. При організації освітнього процесу здобувачі вищої освіти та викладачі діють відповідно до нормативної бази академії. Курс передбачає індивідуальну та групову роботу в колективі. Середовище в аудиторії є дружнім, творчим, відкритим до конструктивної критики. Передбачається систематичне відвідування студентами занять, за винятком поважних причин. Усі завдання, передбачені програмою, мають бути виконані у встановлений термін. Якщо здобувач вищої освіти був відсутній з поважної причини, він/вона презентує виконані завдання під час консультацій викладача.

Порядок зарахування пропущених занять. Пропущені заняття з поважної причини відпрацьовуються на наступному занятті шляхом додаткового опитування або тестування за темою пропущеного заняття.

За відсутності документів, що підтверджують поважність причин пропуску занять, вважається, що пропуск занять здійснено без поважних причин.

Відпрацювання лекцій відбувається шляхом надання студентом конспекту за темою лекції, розбірливим почерком, обсягом не більше 10 сторінок лекційного зошита, і проведення співбесіди за темою пропущеної лекції.

Обов'язкове дотримання академічної доброчесності студентами.

Студенти академії мають керуватися у своїй діяльності Кодексом академічної доброчесності Державного вищого навчального закладу «Придніпровська державна академія будівництва та архітектури» ПЛПМ 0812-001:2018, яким встановлено загальні моральні принципи та правила етичної поведінки.

Дотримання академічної доброчесності здобувачами вищої освіти передбачає:

– самостійне виконання всіх видів робіт, завдань, форм контролю, передбачених робочою програмою навчальної дисципліни (для осіб з особливими освітніми потребами ця вимога застосовується з урахуванням їхніх індивідуальних потреб і можливостей);

– дотримання норм законодавства про авторське право і суміжні права;

– посилення на джерела інформації у разі використання ідей, розробок, тверджень, відомостей інших авторів;

– надання достовірної інформації про результати власної (наукової, творчої) діяльності, використанні методики досліджень і джерела інформації.

Дотримуємося Положення про запобігання та виявлення академічного плагіату у Придніпровській державній академії будівництва та архітектури.

Жодні форми порушення академічної доброчесності не толеруються. Якщо студент має сумніви або непевність, що його дії або бездіяльність можуть порушити Кодекс академічної доброчесності Академії, він може звернутися за консультацією до Комісії з питань академічної доброчесності.

5. РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Основна

1. Кірічек Ю.О. Оцінка земель. Дніпропетровськ. Літограф. 2016.- 454 с.
2. Драпиковський О.І., Іванова І.Б. Оцінка земельних ділянок. Київ. Прінт-експрес, 2004. – 296. с.
3. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М., Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Київ. Профі. 2007. – 624.
4. Ступень М.Г. Оцінка земель. Львів. Науковий світ. 2008. 311 с.
5. Драпиковський О.Ш., Іванова І.Б., Крумеліс Ю.В., Оцінка нерухомості. – Київ. – Сік груп Україна. 2015, - 424 с.

Допоміжна

1. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій. Київ. Профі. – 324 с. 2006. – 324 с.
2. Дехтяренко Ю.Ф., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Грошова оцінка земель в Україні. Київ, Профі. – 2013. 230 с.
3. Перович И.Л. Сай В.М. Кадастр територій. Львів. Видавництво Львівської політехніки. 2012. – 264 с.
4. W.V. Ventolo. M.R.Williams. Fundamentals of Real Estate Appraisal. DFPI.- Chicago. – 2005. – 445 p.

5. D.J.McKenzie. R.M. Betts. Essentials of Real Estate Economics. – New Jersey.- Prentice Hall. – 1996. – 270 p.
6. S. Rushmore. Hotels, Motels, Restaurants. Valuations and Marcet Studies. Chicago, Illinois. AIREA, 1983. – 280 p.
7. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – Київ. – Кий – 2015. – 504 с.

6. ІНТЕРНЕТ-РЕСУРСИ

1. https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf
2. <http://www.geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php?part=land&art=3101>
3. http://pidruchniki.com/1601071757867/pravo/groshova_otsinka_zemelnih_dilyanok
4. http://geoknigi.com/book_view.php?id=1001
5. https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOV_A_EVS_2020_digital.pdf

Розробник  професор Юрій КІРІЧЕК

Гарант освітньої програми  доцент Ганна ШУТИНА

Силабус затверджено на засіданні кафедри
автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

(назва кафедри)

Протокол від «20» січня 2022 року № 6

Завідувач кафедри  професор Юрій КІРІЧЕК