



**Силабус навчальної дисципліни
ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

підготовки

Магістр

(назва освітнього ступеня)

спеціальності 192-075 «Девелопмент нерухомості»

(назва спеціальності)

Освітньо-наукова програма

Девелопмент нерухомості

(назва освітньої програми)

Статус дисципліни	Нормативна
Мова навчання	Українська
Факультет	Економічний
Кафедра	Автомобільних доріг, геодезії та землеустрою
Контакти кафедри	вул. Архітектора Олега Петрова 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/EK/ROZKLADK.HTML
Консультації	https://pgasa.dp.ua/wp-content/uploads/2022/01/GRAFIK-konsultatsij2-sem-2021-2022.pdf

Анотація навчальної дисципліни

Дисципліна ґрунтується на теоретичних та правових засадах оцінки майна в Україні, визначеннях з оцінки, принципах оцінки та видах 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 земельних ділянок у складі дохідної нерухомості, промислової, сільськогосподарської, житлової, історичної нерухомості, об'єктів незавершеного будівництва та визначення збитків.

Розглянуто застосування нормативної грошової оцінки земельних ділянок, експертної грошової оцінки земельних ділянок, бонітування ґрунтів та масової оцінки земель.

Викладання здійснюються за змішаною системою навчання відповідно до розпоряджень по навчальному закладу.

	Години	Кредити	Семестр 3
			3
лекції	24	3	24
лабораторні роботи	-		-
практичні заняття	6		6
Самостійна робота, у т.ч:	30		30
підготовка до аудиторних занять	18		18
підготовка до контрольних заходів	8		8
опрацювання розділів програми, які не викладаються на лекціях	4		4
підготовка до екзамену	30		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,основи архітектури, правознавство, оцінка нерухомості.

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

Компетентності(відповідно до міждисциплінарної освітньо-наукової програми «Девелопмент нерухомості»СВОПДАБА 192-075-ДН-2022):

Інтегральна компетентність ІК Здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми під час професійної діяльності у сфері девелопменту нерухомості або у процесі навчання, що передбачає застосування теоретичних знань підходів та методів оцінки земельних ділянок.

Загальні компетентності

- ЗК1. Здатність приймати обґрунтовані рішення.
- ЗК2. Здатність генерувати нові ідеї (креативність).
- ЗК6. Здатність до пошуку, оброблення та аналізу інформації з різних джерел.
- ЗК7. Здатність виявляти ініціативу та підприємливість.
- ЗК8. Здатність розробляти проекти та управляти ними.
- ЗК9. Здатність проводити дослідження на відповідному рівні.
- ЗК10. Здатність до гнучкого способу мислення, який дає можливість розуміти і вирішувати проблеми та задачі девелопменту нерухомості, зберігаючи при цьому критичне відношення до усталених наукових концепцій формування міського середовища.

Спеціальні компетентності

- СК2. Здатність до проведення самостійних досліджень, інтерпретації їх результатів у сфері будівництва та маркетингу, а також презентування та оприлюднення отриманих результатів, як державною, так і іноземною мовами.
- СК3. Здатність застосовувати творчий підхід до роботи за фахом.
- СК4. Здатність до діагностування маркетингової діяльності ринкового суб'єкта, здійснення маркетингового аналізу та прогнозування.
- СК5. Здатність обирати і застосовувати ефективні засоби управління маркетинговою діяльністю ринкового суб'єкта на рівні організації, підрозділу, групи, мережі.
- СК7. Знання наукових понять, теорій і методів, необхідних для розуміння принципів оцінювання та вибору найефективнішого використання земельних ресурсів і застосування сучасних технологій при створенні та експлуатації об'єктів нерухомості.
- СК8. Здатність формувати ефективні проектні та управлінські рішення, розробляти, обґрунтовувати і реалізовувати девелоперські проекти.
- СК9. Здатність інтегрувати знання з інших галузей для розв'язання складних задач у мультидисциплінарному контексті.
- СК10. Уміння аргументувати вибір методів розв'язування спеціалізованих задач, критично оцінювати отримані результати і захищати прийняті рішення.
- СК11. Уміння застосовувати інструменти і стратегії щодо надання послуг із проєктування, будівництва і експлуатації об'єктів нерухомості.

Заплановані результати навчання.

P1. Знати і вміти застосовувати у практичній діяльності сучасні принципи, теорії, методи та практичні прийоми планування і розвитку територій, організації будівельної діяльності, реконструкції та експлуатації будівель, землеустрою, девелопменту і маркетингу.

P2. Вміти адаптовувати і застосовувати нові досягнення в теорії та практиці девелопменту і маркетингу для досягнення конкретних цілей і вирішення задач суб'єкта господарювання.

P3. Вміти планувати і здійснювати власні дослідження у сфері будівництва та маркетингу, аналізувати їх результати і обґрунтовувати ефективні рішення в умовах невизначеності, презентувати результати наукових досліджень, проєктів державною та іноземною мовами.

P6. Вміти використовувати методи маркетингового стратегічного аналізу та інтерпретувати його результати з метою вдосконалення маркетингової діяльності ринкового суб'єкта.

P7. Вміти здійснювати діагностування та стратегічне й оперативне управління маркетингом задля розробки та реалізації маркетингових стратегій, проєктів і програм.

P8. Вміти керувати маркетинговою діяльністю ринкового суб'єкта, а також його підрозділів, груп і мереж, визначати критерії та показники її оцінювання.

P9. Вміти формувати маркетингову систему взаємодії, будувати довгострокові взаємовигідні відносини з іншими суб'єктами ринку.

P10. Вміти збирати необхідні дані з різних джерел, обробляти і аналізувати їх результати із застосуванням сучасних методів та спеціалізованого програмного забезпечення.

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. Теоретичні та правові основи оцінки земельних ділянок					
1. Вступ до дисципліни. Поняття та визначення з оцінки земельних ділянок. Місце оцінки земельних ділянок у девелопменті.	4	2	-	-	2
2. Історія теорії вартості. Розвиток оціночної діяльності в світі та національні особливості в Україні. Міжнародний досвід з оцінки нерухомості.	4	2	-	-	2
3. Нормативне регулювання оцінки земельних ділянок. Види оцінки земель. Земельна рента, як важіль ефективного використання земель.	4	2	-	-	2
Разом за змістовим модулем 1	12	6	-	-	6
Змістовий модуль 2. Індивідуальна оцінка земельних ділянок					
4. Особливість земельної ділянки, як об'єкту оцінки. Інформаційне забезпечення оцінки земель: Аналіз сегментів ринку нерухомості.	4	2	-	-	2
5. Застосування підходів, методів та моделей оцінки земельних ділянок.	4	2	-	-	2
6. Види земельних поліпшень. Якісні та кількісні характеристики земельних поліпшень. Технічний стан та ціноутворюючі характеристики будівель та споруд	4	2	-	-	2
7. Оцінка забудованих земельних ділянок. Оцінка сільськогосподарських угідь. Оцінка земельних ділянок різного іншого цільового	4	2	-	-	2

Назва змістових модулів і тем	Кількість годин, у тому числі				
	усього	лек	пр	лаб	с/р
призначення з урахуванням обмежень та обтяжень					
8. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок. Процедури експертної грошової оцінки земельних ділянок різного цільового призначення. Вимоги до звіту з оцінки земельних ділянок.	6	2	-	-	4
Разом за змістовим модулем 2	22	10	-		12
Змістовий модуль 3. Масова оцінка земельних ділянок					
9. Теоретичні основи масової оцінки. Категорії факторів, що впливають на вартість земельних ділянок. Оціночні статистичні моделі.	6	2	2	-	2
10. Методи масової оцінки. Масова оцінка земель сільськогосподарського призначення. Методи масової оцінки забудованих земельних ділянок. Особливості оцінки земельних ділянок у складі різних видів нерухомості.	6	2	2	-	2
11. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів. Оціночне зонування територій. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель.	8	2	2	-	4
12. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Заключні положення за курсом.	6	2		-	4
Разом за змістовним модулем 3	26	8	6	-	12
Разом	60	24	6	-	30
Підготовка до екзамену	30				
Усього годин	90				

2. САМОСТІЙНА РОБОТА

ОПРАЦЮВАННЯ РОЗДІЛІВ ПРОГРАМИ, ЯКІ НЕ ВИКЛАДАЮТЬСЯ НА ЛЕКЦІЯХ

Назва теми	Посилання
1. Європейські стандарти оцінки	https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf
2. Міжнародні стандарти оцінки	https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf

ОРІЄНТОВНА ТЕМАТИКА ІНДИВІДУАЛЬНИХ ТА/АБО ГРУПОВИХ ЗАВДАНЬ

Індивідуальні та/або групові завдання не передбачені.

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 та самостійної роботи за результатами контрольних робіт. Підсумування результатів поточного контролю вкінці семестру виконується за ваговими коефіцієнтами відповідно даних таблиці.

Вагові коефіцієнти до результатів поточного контролю

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), та з урахуванням складності питання.

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 один з 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 опитуванням 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, використані 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. Драпіковський 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. Драпіковський О.Ш., Іванова І.Б., Крумеліс Ю.В., Оцінка нерухомості. – Київ. – Сік груп Україна. 2015, - 424 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. Драпіковський 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 І.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 Yall. – 1996. – 270 p.
6. S. Rushmore. Hotels, Motels, Restaurants. Valuations and Market 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  (Юрій КІРІЧЕК)

Гарант освітньої програми  (Євгенія МОРОЗОВА)

Силабус затверджено на засіданні кафедри
автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

(назва кафедри)

Протокол від «20» січня 2022 року № 6

В.о. завідувача кафедри  (Євген ЛАНДО)