


МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
УМАНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ САДІВНИЦТВА

Кафедра геодезії, картографії і кадастру

“ЗАТВЕРДЖУЮ”

Гарант освітньої програми

 Михайло ШЕМЯКІН

“09” серпня 2023р.

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

“ ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ ТА НЕРУХОМОСТІ ”

(шифр і назва навчальної дисципліни)

Освітній ступінь: Бакалавр

Галузь знань: 19 Архітектура та будівництво

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій

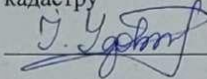
Освітня програма: Геодезія та землеустрій

Факультет: лісового і садово-паркового господарства

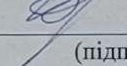
Умань – 2024 р.

Робоча програма навчальної дисципліни «Оцінка земель та нерухомості» для здобувачів вищої освіти спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» освітньої програми «Геодезія та землеустрій» – Умань: Уманський НУС, 2024. - 20 с.

Розробники: Удовенко Ірина Олександрівна к.е.н., доцент кафедри геодезії, картографії і кадастру

 Удовенко І.О.

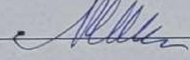
Робоча програма затверджена на засіданні кафедри геодезії, картографії і кадастру  
Протокол від «09» серпня 2024 року № 1

Завідувач кафедри  ( Кисельов Ю.О. )  
(підпис) (прізвище та ініціали)

«09» серпня 2024 року

Схвалено методичною комісією факультету «Лісове і садово-паркове господарство»

Протокол від «12» серпня 2024 року № 1

«12» серпня 2024 року Голова  ( Шемякін М.В. )  
(прізвище та ініціали) (підпис)

**1. Опис навчальної дисципліни  
«Оцінка земель та нерухомості»**

Найменування показників	Галузь знань, напрям підготовки, освітньо-кваліфікаційний рівень	Характеристика навчальної дисципліни	
		<b>денна форма навчання</b>	
Кількість кредитів – 4	Галузь знань <u>19 "Архітектура та будівництво"</u> (шифр і назва)	<u>Обов'язкова</u>	
Модулів – 1	Спеціальність <u>193 "Геодезія та землеустрій"</u> (шифр і назва)	<b>Рік підготовки:</b>	
Змістових модулів – 2		3- й	
Загальна кількість годин – 120		<b>Семестр</b>	
	6-й		
	<b>Лекції</b>		
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 3,7 самостійної роботи студента – 4,7	Освітній ступінь <u>Молодший бакалавр</u>  Освітня програма: <u>"Геодезія та землеустрій"</u>	28 год.	
		<b>Практичні, семінарські</b>	
		32 год.	
		<b>Лабораторні</b>	
		год.	год.
		<b>Самостійна робота</b>	
		60 год.	год.
		<b>Індивідуальні завдання: год.</b>	
Вид контролю: іспит			

## 2. Мета та завдання навчальної дисципліни

Робоча програма навчальної дисципліни «Оцінка земель та нерухомості» розроблена відповідно до Положення про методичне забезпечення освітнього процесу в Уманському національному університеті садівництва №01-16/18/од, затвердженого Вченою радою від 11 липня 2024р.

Навчальна дисципліна «Землеустрій» належить до обов'язкових дисциплін, вивчення яких передбачено освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» підготовки фахівців першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій 19 «Архітектура та будівництво».

**Мета вивчення дисципліни** «Оцінка земель та нерухомості» полягає у формуванні майбутніх фахівців, які володіли б системою знань щодо оцінки екологічного стану земельних ресурсів, виявлення кризових ситуацій та прийняття управлінських рішень направлених на покращення екологічної ситуації, що є актуальне в реалізації земельної реформи та регулювання економічних відносин на ринку землі та нерухомості.

**Завдання вивчення дисципліни** – дати студентам знання нормативного характеру щодо: змісту і структури системи оцінки земель та нерухомості; оцінки екологічного стану земельних ресурсів та виявлення кризових ситуацій на ринку землі та нерухомості; адекватних висновків екологічному стану земель та їх обороту.

**Предметом дисципліни** коло знань, яке стосується вивчення про методи та інструментарій оцінки землі та нерухомого майна, а також набуття практичних вмінь і навичок у галузі оцінки землі та нерухомості.

**Місце навчальної дисципліни в структурно-логічній схемі освітньо-професійної програми:** вивчення змісту дисципліни базується на освоєнні курсів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти: «Картографія», «Кадастр населених пунктів», «Земельний кадастр», «Землеустрій» та слугуватиме базовим підґрунтям для опанування освітніх компонентів: «Землевпорядне проектування», «Земельне право», «Управління земельними ресурсами», «Геодезія у природокористуванні».

Вивчення навчальної дисципліни «Оцінка земель та нерухомості» передбачає формування та розвиток у здобувачів компетентностей і програмних результатів навчання відповідно до освітньо-професійної програми за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій 19 «Архітектура та будівництво». (табл. 1).

Таблиця 1

**Матриця компетентностей і програмних результатів навчання, що формуються під час вивчення навчальної дисципліни «Оцінка земель та нерухомості»**

Шифр компетентності	Компетентності	Шифр програмних результатів навчання	Програмні результати навчання
<b>Загальні компетентності (ЗК)</b>			
ЗК 2	Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях.	ПРН 2	Організовувати і керувати професійним розвитком осіб і груп.
		ПРН 4	Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи,

			довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей
		<b>ПРН 5</b>	Застосовувати концептуальні знання природничих і соціально-економічних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.
		<b>ПРН 12</b>	Розробляти документацію із землеустрою, кадастрову документацію і документацію з оцінки земель із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем та цифрової фотограмметрії, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.
		<b>ПРН 15</b>	Розробляти і приймати ефективні рішення щодо професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою, у тому числі за умов невизначеності.
<b>ЗК 12</b>	Здатність реалізувати свої права та обов'язки як члена суспільства; усвідомлення цінності громадянського (вільного демократичного) суспільства і необхідності його сталого розвитку, верховенства права, прав та свобод людини і громадянина в Україні.	<b>ПРН 3</b>	Доносити до фахівців і нефахівців інформацію, ідеї, проблеми, рішення, власний досвід та аргументацію.
		<b>ПРН 15</b>	Розробляти і приймати ефективні рішення щодо професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою, у тому числі за умов невизначеності.
<b>Спеціальні (фахові) компетентності (СК)</b>			
<b>ФК 02</b>	Здатність застосовувати теорії, принципи, методи фізико-математичних, природничих, соціально-економічних, інженерних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою	<b>ПРН 1</b>	Вільно спілкуватися в усній та письмовій формах державною та іноземною мовами з питань професійної діяльності.
		<b>ПРН 3</b>	Доносити до фахівців і нефахівців інформацію, ідеї, проблеми, рішення, власний досвід та аргументацію.
		<b>ПРН 5</b>	Застосовувати концептуальні знання природничих і соціально-економічних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.
<b>ФК 03</b>	Здатність застосовувати нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали у професійній діяльності.	<b>ПРН 1</b>	Вільно спілкуватися в усній та письмовій формах державною та іноземною мовами з питань професійної діяльності.
		<b>ПРН 4</b>	Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей.
		<b>ПРН 5</b>	Застосовувати концептуальні знання природничих і соціально-економічних

			наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.
<b>ФК 10</b>	Здатність здійснювати моніторинг та оцінку земель.	<b>ПРН 4</b>	Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей.
		<b>ПРН 5</b>	Застосовувати концептуальні знання природничих і соціально-економічних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.
		<b>ПРН 12</b>	Розробляти документацію із землеустрою, кадастрову документацію і документацію з оцінки земель із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем та цифрової фотограмметрії, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.
<b>ФК 13</b>	Здатність розробляти документацію із землеустрою та з оцінки земель, кадастрову документацію, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.	<b>ПРН 4</b>	Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей.
		<b>ПРН 12</b>	Розробляти документацію із землеустрою, кадастрову документацію і документацію з оцінки земель із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем та цифрової фотограмметрії, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.
		<b>ПРН 15</b>	Розробляти і приймати ефективні рішення щодо професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою, у тому числі за умов невизначеності.

Методи навчання та засоби діагностики, що відповідають визначеним результатам навчання за навчальною дисципліною «Оцінка земель та нерухомості», наведено в табл. 2, 3.

Таблиця 2

**Результати, методи навчання та методи контролю за навчальною дисципліною «Оцінка земель та нерухомості»**

Результати навчання за навчальною дисципліною		Методи навчання	Методи контролю
<b>1</b>	<b>Знання:</b>		
1.1	сутності землевпорядних категорій «нерухомість», «цільове призначення», «функціональне зонування території», «кондомініум», «вартість», «ціна», «оцінка майна» тощо;	лекція, практичне заняття, дискусія, вирішення проблемних ситуацій, самонавчання через Moodle	усне опитування, експрес-контроль, тестування, участь у дискусії, виконання індивідуальних і

1.2	етапи історичного розвитку та сучасний стан ринку нерухомості;		командних завдань, складання тематичних кросвордів, підготовка та представлення презентацій, контрольна (модульна) робота, підсумковий контроль
1.3	нормативно-правове та методичне регулювання оціночної діяльності в Україні;		
1.4	чинне законодавство та структурно-функціональну організацію ринку землі та нерухомості;		
1.5	сутність сучасної процедури оцінки земель та нерухомості в Україні.		
<b>2</b>	<b>Уміння/навички:</b>		
2.1	застосувати знання в професійній діяльності, а також збирати дані щодо оціночної діяльності в цілому та прогнозувати зміни, що можуть вплинути на стратегічне позиціонування країни;	лекція, практичне заняття, дискусія, аналітична робота, вирішення проблемних ситуацій та виробничих задач, кейс-метод, самонавчання через Moodle	усне опитування, тестування, участь у дискусії, виконання індивідуальних і командних завдань, складання тематичних кросвордів, підготовка та представлення презентацій, контрольна (модульна) робота, підсумковий контроль
2.2	обґрунтовувати зміст і порядок проведення оціночної діяльності;		
2.3	характеризувати методи розрахунку вартості та визначати їх доцільність щодо реалізації оціночної діяльності.		
<b>3</b>	<b>Комунікація:</b>		
3.1	переконливе донесення до фахівців і нефахівців стратегічних цілей організації оцінки землі та нерухомого майна на всіх рівнях;	практичне заняття, дискусія, аналітична робота, кейс-метод, вирішення проблемних задач і ситуацій	участь у дискусії, виконання індивідуальних і командних завдань, представлення презентацій, виконання розрахунково-графічних робіт, вирішення виробничих задач і ситуацій, підсумковий контроль
3.2	розробка та презентація алгоритму оцінки майна та землі;		
3.3	ведення діалогу про методи оцінки землі та нерухомості, забезпечуючи зрозумілість для всіх учасників незалежно від їхнього рівня знань у сфері землеустрою.		
<b>4</b>	<b>Відповідальність і автономія</b>		
4.1	визнання власної ролі щодо організації розробки та формування документообігу, а також актуалізація оціночної діяльності у сфері землеустрою та відповідальності за збереження та правове дотримання законодавчих норм;	практичне заняття, дискусія, вирішення проблемних ситуацій	представлення презентацій, есе, виконання розрахунково-графічних робіт, вирішення проблемних ситуацій,

4.2	здатність оцінювати вплив різних факторів на формування вартості землі та нерухомості, а також організувати громадський контроль за цільовим використанням земельних ділянок в контексті сучасних темпів розвитку світового господарства		підсумковий контроль
4.3	вміння організувати командну роботу під час вирішення проблемних ситуацій та професійно-орієнтовних задач		

Таблиця 3

**Методи навчання та методи контролю програмних результатів навчання з навчальної дисципліни «Оцінка земель та нерухомості»**

Програмний результат навчання	Метод навчання	Методи контролю
<b>ПРН 1</b> Вільно спілкуватися в усній та письмовій формах державною та іноземною мовами з питань професійної діяльності.	Лекція, практичні заняття з вирішенням професійно-орієнтованих задач, інтерактивні заняття, самонавчання через Moodle	усне опитування, тестування, участь у дискусії, індивідуальних і командних завдань, презентація есе, контрольна (модульна) робота, підсумковий контроль
<b>ПРН 2</b> Організувати і керувати професійним розвитком осіб і груп.	Лекція, практичні заняття з вирішенням професійно-орієнтованих задач, дискусія, «мозковий штурм», інтерактивні заняття, самонавчання через Moodle	усне опитування, експрес-контроль, тестування, участь у дискусії, виконання індивідуальних завдань, складання тематичних кросвордів, підготовка та представлення презентацій та рефератів, контрольна (модульна) робота, підсумковий контроль
<b>ПРН 3</b> Доносити до фахівців і нефахівців інформацію, ідеї, проблеми, рішення, власний досвід та аргументацію	Лекція, практичні заняття, індивідуальні консультації, мозковий штурм. самонавчання через Moodle	усне опитування, експрес-контроль, тестування, участь у дискусії, виконання індивідуальних і командних завдань, складання тематичних кросвордів, підготовка та представлення презентацій, контрольна (модульна) робота, підсумковий контроль
<b>ПРН 4</b> Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою	Інтерактивні заняття, практичні заняття, дискусія, самостійна робота з підготовкою рефератів, есе і презентацій, самонавчання через Moodle	усне опитування, експрес-контроль, тестування, участь у дискусії, розв'язання задач, виконання індивідуальних завдань, складання тематичних кросвордів, розв'язання задач, підготовка та представлення презентацій та рефератів,



	і суміжних галузей.		контрольна (модульна) робота, підсумковий контроль
<b>ПРН 5</b>	Застосовувати концептуальні знання природничих і соціально-економічних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.	Лекція, практичні заняття з вирішенням професійно-орієнтованих задач, інтерактивні заняття, самонавчання через Moodle	усне опитування, тестування, участь у дискусії, індивідуальних і командних завдань, презентація есе, контрольна (модульна) робота, підсумковий контроль
<b>ПРН 12</b>	Розробляти документацію із землеустрою, кадастрову документацію і документацію з оцінки земель із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем та цифрової фотограмметрії, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.	Лекція, практичні заняття, індивідуальні консультації, самонавчання через конспекти та посібники, самонавчання	Усне опитування, тестування, участь у дискусії, розв'язання задач, індивідуальних і командних завдань, контрольна (модульна) робота, підсумковий контроль
<b>ПРН 15</b>	Розробляти і приймати ефективні рішення щодо професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою, у тому числі за умов невизначеності.	Інтерактивні заняття, практичні заняття, дискусія, самостійна робота з підготовкою рефератів, есе і презентацій, самонавчання через Moodle	усне опитування, експрес-контроль, тестування, участь у дискусії, виконання індивідуальних завдань, складання тематичних кросвордів, підготовка та представлення презентацій та рефератів, контрольна (модульна) робота, підсумковий контроль

### 3. Програма та структура навчальної дисципліни

**Змістовий модуль 1. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок та нерухомості**

#### **Тема 1. Поняття та види нерухомості**

Сутність категорії «нерухомість». Юридичне визначення вказаного майна як нерухомого зумовлене тим, що воно дороге коштує й потребує особливого порядку реєстрації, передбаченого для нерухомого майна. Специфічним різновидом нерухомості є також кондомініум. Кондомініум означає «спільну власність».

## **Тема 2. Основоютворюючі поняття економічної оцінки земель та нерухомості**

Валовий продукт і витрати на його виробництво. Диференційовані та абсолютні рентні доходи. Вихідна оцінювальна основа. Головним в економічній оцінці земель є визначення їх якості через родючість ґрунту, яка найбільш яскраво відбивається в урожайності сільськогосподарських культур або валовому продукті. Тому урожайність належить до найважливіших показників в земельнооцінювальних роботах.

## **Тема 3. Перебіг економічної оцінки земель**

Підготовчі роботи до оцінки земель. Визначення економічних показників. Складання оцінювальних шкал. економічна оцінка земель виконується в межах земельно-оцінювального району, початковою вихідною основою такої оцінки повинні бути планово-картографічні матеріали району з даними великомасштабних ґрунтових обстежень про характер ґрунтового покриття. Завдяки врахуванню цих даних, визначається структура ґрунтового покриття шляхом групування грошових відмінностей у групи ґрунтів, складаються номенклатурний список і картограми груп ґрунтів, аналізується інформація про властивості ґрунтових відмінностей, що увійшли до складу груп ґрунтів.

## **Тема 4. Земельна ділянка – основа нерухомості**

Сутнісна характеристика земельної ділянки як об'єкта нерухомості. Земельні відносини. Економіко-планувальне зонування територій. Кадастровий облік земель.

## **Тема 5. Вартість як основна категорія оцінки**

Вартість об'єктів оцінки. Види вартості. Фактори, що впливають на ціну об'єктів. Принципи оцінки.

## **Тема 6. Кондомініум – специфічний різновид нерухомості**

Сутність кондомініуму. Організаційно-правова форма управління кондомініумом. Сутність категорії «кондомініум», особливості регламентації відносин власності у багатоквартирному будинку, об'єкт управління у багатоквартирному будинку, виконавців управлінських функцій в кондомініумі.

## **Topic 6. Condominium is a specific type of real estate**

The essence of the condominium. Organizational and legal form of condominium management. The essence of the "condominium" category, the peculiarities of the regulation of property relations in an apartment building, the object of management in an apartment building, the performers of management functions in a condominium.

## **Тема 7. Грошова оцінка земель**

Грошова оцінка сільськогосподарських земель. Грошова оцінка земель населених пунктів. Грошова оцінка земель водного фонду. Грошова оцінка земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Грошова оцінка земель інших категорій

## **Змістовий модуль 2. Властивості землі та нерухомості в площині економічних та суспільних категорій**

### **Тема 8. Методичні основи нормативної грошової оцінки земель**

Розглядається нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення у відповідності до існуючих нормативно-методичних вказівок. Розглядається нормативна грошова оцінка земель населених пунктів у відповідності до існуючих нормативно-методичних вказівок. Розглядається нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів у відповідності до існуючих нормативно-методичних вказівок. Розглядається постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531 «Про експертну грошову оцінку» та Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав».

### **Тема 9. Експертна грошова оцінка земельних ділянок**

Теоретичні засади розвитку національного ринку нерухомості. Чинники, які впливають на формування експертної грошової оцінки земельних ділянок через ринок нерухомості

### **Тема 10. 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.

### **Тема 11. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом**

Особливості застосування витратного підходу. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення. Визначення зносу об'єктів нерухомості.

### **Тема 12. Оцінка нерухомості за доходним підходом**

Особливості застосування доходного підходу. Метод прямої капіталізації доходу. Метод дисконтування грошових потоків. Принцип найбільш ефективного використання, принцип очікування, принцип заміщення, пряма капіталізація, дисконтування грошових потоків, ставка дисконту, потенційний валовий дохід, дійсний валовий дохід, чистий операційний дохід, постійні витрати, змінні витрати, резервні витрати.

### **Тема 13. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж**

Характеристика порівняльного підходу. Коригування даних про об'єкти-аналоги. Переваги та недоліки підходу. Об'єкт-аналог, коригування, метод загальної суми, метод мультиплікативних відхилень.

### **Тема 14. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб**

Розглядається Закон України «Про відчуження земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності».

Викуп земельних ділянок у нормах чинного законодавства України. Примусовий викуп земельної ділянки

## **Тема 15. Основні засади професійної оціночної діяльності**

Необхідність оцінювання вартості майна. Нормативно-правова та методична база експертної оцінки. Професійна оціночна діяльність: форми, суб'єкти та об'єкти. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності. Їх права та обов'язки. Оцінка вартості майна, професійна оціночна діяльність, об'єкт оцінки, майно, майнові права, суб'єкт оціночної діяльності, незалежна оцінка, кваліфікаційне свідоцтво, сертифікат суб'єкта оціночної діяльності.

## Структура навчальної дисципліни

Назва змістових модулів і тем	Кількість годин							
	денна форма				заочна форма			
	усього	у тому числі				у тому числі		
		лек	пр/сем	Срс		лек	лаб	пр/сем
Змістовий модуль 1. Методичні підходи до експертної оцінки земельних ділянок та нерухомості								
Тема 1. Поняття та види нерухомості	8	2	2	4				
Тема 2. Основоютворюючі поняття економічної оцінки земель та нерухомості	8	2	2	4				
Тема 3. Перебіг економічної оцінки земель	8	2	2	4				
Тема 4. Земельна ділянка – основа нерухомості	8	2	2	4				
Тема 5. Вартість як основна категорія оцінки	10	2	4	4				
Тема 6. Кондомініум – специфічний різновид нерухомості Topic 6. Condominium is a specific type of real estate **	9	2	2	5				
Тема 7. Грошова оцінка земель	9	2	2	5				
Разом за ЗМ 1	60	14	16	30				
Змістовий модуль 2. Властивості землі та нерухомості в площині економічних та суспільних категорій								
Тема 8. Методичні основи нормативної грошової оцінки земель	8	2	2	4				
Тема 9. Експертна грошова оцінка земельних ділянок	8	2	2	4				
Тема 10. Загальна характеристика процесу оцінки вартості майна*	8	2	2	4				
Тема 11. Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом	7	1	2	4				
Тема 12. Оцінка нерухомості за доходним підходом	7	1	2	4				
Тема 13. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж	8	2	2	4				
Тема 14. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб	8	2	2	4				
Тема 15. Основні засади професійної оціночної діяльності	6	2	2	2				
Разом за ЗМ 2	60	14	16	30				
Разом	120	28	32	60				

\*залучений стейкхолдер для спільного проведення аудиторного заняття

\*\*тема викладається англійською мовою

### 5. Теми практичних занять

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Тема 1. Законодавче регулювання формування та розвитку ринку земель в Україні	2
2	Тема 2. Ринок земель	2
3	Тема 3. Законодавче та нормативно-методичне забезпечення грошової оцінки земельних ділянок.	2
4	Тема 4. Методичні основи нормативної грошової оцінки земель.	2
5	Тема 5. Інвентаризація земель та організація територій	2
6	Тема 6. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб.	2
7	Тема 7. Земельний устрій та земельні реформи Topic 7. Land system and land reforms**	2
8	Тема 8. Основи формування ринку нерухомості України Topic 8. Fundamentals of formation of the real estate market of Ukraine**	2
9	Тема 9. Земельні торги та аукціонна діяльність	2
10	Тема 10. Експертна грошова оцінка земельних ділянок	2
11	Тема 11. Розв'язання задач з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Визначення базової вартості земель населеного пункту Базова підготовка та підвищення кваліфікації експертів оцінювачів	2
12	Тема 12. Розв'язання задач з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Зонування території населеного пункту	2
13	Тема 13. Розв'язання задач з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. Визначення коефіцієнтів місцерозташування земельних ділянок	2
14	Тема 14. Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення	2
15	Тема 15. Розв'язання задач оцінки земельних поліпшень витратним підходом. Вартість відтворення та заміщення. Розрахунок фізичного, функціонального та економічного зносу	2
16	Тема 16. Розв'язання задач оцінки нерухомого майна дохідним підходом. Розрахунок земельної ренти, чистого операційного доходу, ставки дисконту та капіталізації.	2
Разом		32

### 6. Самостійна робота

№ з/п	Назва теми	Кількість годин
1	Функції процесу оцінки земель	6
2	Значення оцінки земель в сфері екологобезпечного землекористування	6
3	Оцінка земель щодо їх радіаційного забруднення.	6
4	Критерії та нормативи екологічного стану меліорованих земель	6
5	Принцип законності	6
6	Принцип об'єктивності	6

7	Головні якості дистанційних зображень	6
8	Оформлення правовстановлюючих документів на землю	6
9	Обмеження прав на землю	6
10	Право земельного сервітуту	6
Разом		60

Самостійна робота студентів є важливим елементом успішного засвоєння матеріалу. Самостійна робота студентів є важливим елементом успішного засвоєння матеріалу дисципліни. Основне в цієї роботі полягає в самостійній праці студентів з вітчизняною та закордонною літературою, ресурсів Інтернет, нормативними актами щодо сфері використання матеріально технічної бази.

Самостійна робота являється інструментом опанування навчальним матеріалом у час, вільний від обов'язкових навчальних занять; основними видами самостійної роботи, запропонованої студентам є: обов'язкове вивчення або закріплення матеріалу, отриманого під час лекцій; опрацювання інформації з літератури, рекомендованої до вивчення; систематизування та вивчення отриманої інформації; підготовка до практичних (семінарських) занять, дискусій, роботи, у групах, опитування, тестування; контрольна перевірка кожним студентом-слухачем якості особистих знань за запитаннями для самостійного поглибленого вивчення та самоконтролю; підготовка матеріалу до практичного заняття у вигляді тез, доповідей, рефератів.

## 8. Методи навчання

Вивчення дисципліни досягається інформаційним, ілюстративним, дистанційним та проблемним методами навчання.

Лекції проводяться з використанням технічних засобів навчання і супроводжуються демонстрацією схем, відомостей і таблиць. На практичних заняттях розв'язуються завдання, наближені до реальних виробничих задач. Самостійна підготовка студентів з вивчення дисципліни передбачає виконання зазначених вище завдань самостійної роботи методом опрацювання базової, допоміжної навчальної та навчально-методичної літератури, виконання графічних, розрахункових, розрахунково-графічних робіт.

Для досягнення мети і завдань вивчення дисципліни студентам надаються індивідуальні консультації, проводяться пояснення окремих питань, бесіди, дискусії.

Матеріали курсу «Оцінка земель та нерухомості» розміщені на платформі Moodle: <https://moodle.udau.edu.ua/course/view.php?id=1410>

В умовах дистанційної освіти проведення лекцій і практичних занять відбувається у форматі відеоконференцій. Для організації освітнього процесу використовуються такі технічні сервіси, як Zoom, Viber, Telegram, Moodle та електронна пошта.

## 12. Методи контролю

Поточний контроль знань студентів з навчальної дисципліни проводяться в за допомогою оцінки правильності та якості виконання поставлених завдань.

Контроль самостійної роботи проводиться шляхом перевірки звітів з самостійної роботи та захисту розглянутих в них питань.

Оцінювання результатів поточної роботи (завдань, що виконуються на практичних заняттях та консультаціях, результати самостійної роботи студентів) проводиться за наступними критеріями (у % від кількості балів, виділених на завдання із заокругленням до цілого числа):

0% – завдання не виконано;

40% – завдання виконано частково та містить суттєві помилки методичного або розрахункового характеру;

60% – завдання виконано повністю, але містить суттєві помилки у розрахунках або в методиці;

80% – завдання виконано повністю і вчасно, проте містить окремі несуттєві недоліки (розмірності, висновки, оформлення тощо);

100% – завдання виконано правильно, вчасно і без зауважень.

Підсумковий контроль знань відбувається на іспиті в усній формі.

**До іспиту не допускається** студент, який набрав, менше ніж 42 балів за навчальну роботу протягом семестру, не виконав і не здав всіх лабораторних робіт, не відвідував без поважних причин більшу частину лекцій.

### 10. Розподіл балів, які отримують студенти

Поточне тестування та самостійна робота																Додатко ві*	Підсумко вий контроль	Сума
Змістовий модуль 1								Змістовий модуль 2								10	30	100
T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16			
2	2	4	4	4	4	4	6	2	2	4	4	4	4	4	6			

\* бали за науково-дослідну роботу/заохочувальні бали

#### **Поточний контроль.**

Об'єктами *поточного контролю* знань студентів є активність і систематичність роботи на практичних заняттях, виконання завдань для самостійної роботи студентів, розв'язання модульних завдань.

При контролі на *практичних заняттях* оцінці підлягають: рівень знань, продемонстрований у відповідях і виступах; активність при обговоренні заявлених на занятті питань; результати блицопитування та письмового або тестового контролю знань.

Під час контролю виконання завдань для *самостійної роботи* оцінюванню підлягають: правильність і повнота врахування усіх складових завдання; обґрунтованість відповіді.

При контролі виконання *модульних завдань* оцінці підлягають теоретичні знання та практичні навички, яких набули студенти після опанування тем змістового модуля. Контроль проводиться у вигляді відповідей на тестові питання.

Максимальна сума балів поточного контролю з дисципліни «Оцінка земель та нерухомості» – 70. Бали розподіляються наступним чином:

1. Систематичність та активність роботи на практичних заняттях оцінюється в 4 бали:

- а) відповідь з питань / виконання практичних завдань – 2–3 бали;
- б) змістовні доповнення при обговоренні питань на заняттях – 1 бал.

2. Виконання завдань для самостійної роботи студентів оцінюється в 1 бал:

- а) складання тематичних флеш-карт – 0,5–1 бал;
- б) підготовка презентації – 0,5–1 бал.

3. Модульний контроль містить 30 тестів, відповідь на кожен з яких оцінюється в 0,5 балів ( $0,5 \times 30$  тестів) – 15 балів.

Заохочувальні бали – представлення результатів науково-дослідних робіт: участь у студентських олімпіадах, конкурсах наукових робіт, грантах, науково-дослідних проєктах – 1–10 балів; публікація наукових статей, тез доповіді на конференції – 1–10 балів.

Виконання студентами завдання повинно носити виключно самостійний характер. Тому, за використання заборонених джерел (шпаргалок, засобів зв'язку та ін.) чи підказок студент одержує нульову оцінку. Списування під час контрольних заходів



заборонені (в т.ч. із використанням мобільних девайсів). Мобільні пристрої дозволяється використовувати лише під час он-лайн тестування.

#### **Підсумковий контроль.**

Форма проведення підсумкового контролю з дисципліни «Землеустрій» є комбінованою: передбачає усну відповідь на два теоретичних питання і письмово на один комплект із десяти тестових завдань. Повна та вичерпна відповідь на кожне з питань оцінюється за шкалою від 0 до 10 балів. За 1 правильно вирішене тестове завдання студент отримує 1 бал.

Загалом під час іспиту студент може отримати 30 балів.

#### **Шкала оцінювання: національна та ECTS**

Сума балів за всі види навчальної діяльності	Оцінка ECTS	Оцінка за національною шкалою
		для екзамену
90 – 100	<b>A</b>	відмінно
82 – 89	<b>B</b>	добре
74 – 81	<b>C</b>	
64 – 73	<b>D</b>	задовільно
60 – 63	<b>E</b>	
35 – 59	<b>FX</b>	незадовільно з можливістю повторного складання

**Оцінка «відмінно» (90 – 100 балів).** Здобувач має систематичні та глибокі знання навчального матеріалу, вміє без помилок виконувати практичні завдання, які передбачені програмою курсу, засвоїв основну й ознайомився з додатковою літературою, викладає матеріал у логічній послідовності, робить узагальнення й висновки, наводить практичні приклади у контексті тематичного теоретичного матеріалу.

**Оцінка «добре» (74 – 89 балів).** Здобувач повністю засвоїв навчальний матеріал, знає основну літературу, вміє виконувати практичні завдання, викладає матеріал у логічній послідовності, робить певні узагальнення й висновки, але не наводить практичних прикладів у контексті тематичного теоретичного матеріалу або допускає незначні помилки у формулюванні термінів, категорій, невеликі помилки у розрахунках при вирішенні практичних завдань.

**Оцінка «задовільно» (60 – 73 бали).** Здобувач засвоїв матеріал не у повному обсязі, дає неповну відповідь на поставлені теоретичні питання, припускається грубих помилок при вирішенні практичного завдання.

**Оцінка «незадовільно» (менше 60 балів).** Здобувач не засвоїв навчальний матеріал, дає неправильні відповіді на поставлені теоретичні питання, не володіє основними методами наукових досліджень при виконанні практичних завдань. Здобувач не допускається до складання іспиту, якщо кількість балів одержаних за результати успішності під час поточного та модульного контролю (відповідно змістовому модулю) впродовж семестру в сумі не досягла 35 балів.

### **11. Методичне забезпечення**

Конспекти лекцій, методичні розробки до проведення практичних занять, навчальні посібники, нормативні документи, ілюстративні матеріали, природний матеріал.

1. І.О. Удовенко, Ю.О. Кисельов, М.В. Шемякін, П.М. Боровик, Н.А. Прокопенко Методичні вказівки для проведення практичних занять з дисципліни «Оцінка землі та нерухомості» для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» Умань: Редакційно-видавничий відділ УНУС, 2023. 64 с. (3,5 у.д.а.)

2. Кривов В.М. Проблеми управління земельними ресурсами та шляхи його удосконалення // Матеріали круглого столу на тему «Управління земельними ресурсами в контексті стратегії сталого розвитку». – К. – 2005. – 338 с.
3. Кривов В.М., Мартин А.Г. Сучасні організаційно – правові проблеми охорони земель і ґрунтів України // Землеустрій і кадастр. – 2007. – №3. – С. 44–48.
4. Кривов В.М., Тихенко Р.В. Еколого–економічні аспекти оптимізації структури земельних угідь сучасних агроландшафтів та формування екологічної мережі в ринкових умовах // Матеріали круглого столу на тему «Управління земельними ресурсами в контексті стратегії сталого розвитку». – К. – 2005. – 338 с.

## 12. Рекомендована література

### Базова

1. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України. 2004. № 15. 229 с.
2. Рекомендації Держкомзему України „Законодавче регулювання формування та розвитку ринку земель в Україні” – Матеріали Круглого столу 5 травня 2006 року
3. Проект Закону України „Про державний земельний кадастр” (Таблиця поправок для розгляду у другому читанні). Реєстраційний № 5394
4. Про оцінку земель: Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), № 720-IX від 17.06.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
5. Цивільний кодекс України, № 435-IV від 16 січня 2003 року . URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
6. Грошова оцінка земель, 2020. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний сайт. URL: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel>
7. Гунченко О.В. Теоретико-методичні аспекти оцінки економічної ефективності використання земель сільськогосподарських підприємств. Вісник Харківського національного аграрного університету ім. Докучаєва. Сер.: Економічні науки. 2011. №6. С. 1-8.
8. Інформація про нормативну грошову оцінку земель, 2020. Державна податкова служба України. Офіційний портал. URL: <https://tax.gov.ua/dovidniki--reestri--perelik/dovidniki-/325490.html>
9. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами. Вінниця: Нова Книга, 2006. 360 с.
10. Трофименко Н.В. Стан та ефективність використання сільськогосподарських земель землевласниками та землекористувачами. Вісник Житомирського національного агроекологічного університету. 2015. № 2(51). Т. 2. С. 12-20.
11. Удовенко І.О. Особливості експертної оцінки стану земельних ресурсів. Традиційні та інноваційні напрямки досліджень у геодезії, землеустрої та кадастрі: матер. Міжнар. наук.-практ. Інтер.-конф. (м. Умань, 27 квітня 2022 р.). Умань, 2022. 50 с. – С. 38-40.
12. Удовенко І.О., Гой В.В., Харів В.В. Міжнародний досвід та стандарти оцінки вартості землі та їх вплив на ринкову ціну земельних ділянок. *Комунальне господарство міст*, 2024, том 1, випуск 182. Харків, 2024. – С. 151-159. (**Index Copernicus**)
13. Удовенко, І., Степаненко, Т., & Ліхва, Н. (2024). *Методи оцінки земельної вартості та їх впливу на ринкову ціну земельних ділянок. Містобудування та територіальне планування*, (86), 487–503. <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.86.487-503>
14. Удовенко І. О., Рудий Р. М., Шемякін М. В. Оцінка ефективності використання земельних ресурсів на регіональному рівні // Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". Серія: "Економічні науки". - 2022. - №9. <https://doi.org/10.25313/2520-2294-2022-9-8266>

15. Удовенко І.О., Шемякін М.В., Кононенко С.І. Оцінка та прогнозування використання земельно-ресурсного потенціалу території: теоретико-методологічний аспект. *Агросвіт*. 2020. № 21. С. 61-70.
16. Kozhukhivska, R., Shemyakin, M., Udovenko, I. and Verniuk, N. The innovation principles of economic model of the cadastral land valuation for business activity. *Problems and Perspectives in Management*. 2017. № 15(3). P. 253-265. doi:10.21511/ppm.15(3-1).2017.09

#### Допоміжна

1. Андрійчук В.Г. Економіка підприємств агропромислового комплексу. Київ: КНЕУ. 2013. 779 с.
2. Деркач Л.В., Удовенко І.О., Боровик П.М. Алгоритм здійснення грошової оцінки земельних паїв. *Пріоритетні напрямки наукових та прикладних досліджень у геодезії та землеустрої: зб. матер.* Міжнар. наук.-практ. Інтер.- конф. (м. Умань, 18-19 квітня 2024 р.). Умань, 2024. С. 105-109.
3. Золотухін О. Чи доцільно розраховувати орендну плату за «людську» землю у відсотках від її НГО: бухгалтерська дискусія? *Uteka*, 2017. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/agro-4-zemlya-ta-zemelni-pravovidnosini-32-celesoobrazno-li-rasschityvat-arendnuyu-platu-za-lyudskuyu-zemlyu-v-procentax-ot-ee-ndo-buxgalterskaya-diskussiya>
4. Кучер О.О., Горбатович С.М. Викуп і примусове відчуження земельних ділянок: правові та економічні аспекти. – *Землевпорядний вісник*, 2006.
5. Семененко Б.Г. Пропозиції по типовій програмі підготовки експертів оцінювачів земельних ділянок.
6. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан та напрями вдосконалення / І.К.Бистріков, О.С.Новаторов, Т.С.Ніколаєнко та ін. К.: НАУ України, РВПС України, 2002. 134 с.
7. Макарова В.В. Ефективність використання земельних угідь с.-г. підприємствами. *Економічний простір*. 2011. № 52/1. С. 284-290.
8. Мельничук Л.С. Ефективність використання земельних ресурсів сільськогосподарських підприємств. *Сталий розвиток економіки*. 2015. № 1. С. 135-140.
9. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Навчальний посібник / Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М.- К.: Профі, 2007. – 624 с.
10. Михасюк Р.І. Регулювання земельних відносин. – Львів: 2020. 218 с.
11. Нізалов Д., Яремко В. Оцінка стану земельних відносин для міст та районів України. Проект «Підтримка реформ у сільському господарстві та земельних відносинах в Україні». 2017. URL: <http://www.kse.org.ua/download.php?downloadid=813>
12. Панас Р.М, Малинчук М.С. Порівняльна оцінка земельних кадастрів зарубіжних країн і України. *Геодезія, картографія і аерофотознімання*, 2008. Вип. 70. С. 68-75.
13. Ріпенко А.І. Тривимірний земельний кадастр: проблеми міжгалузевого правового регулювання та перспективи запровадження в Україні. *Землевпорядний вісник*, 2010. № 8. С.14-21.
14. Ряснянська А.М. Оцінка ефективності використання земель сільськогосподарських підприємств. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство. 2016. Вип. 8, Ч. 2. С. 65-69.

15. Сохнич А.Я., Грушкевич Г.С. Особливості використання земельних ресурсів. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент». 2015. Вип. 13. С. 162-165.
16. Удовенко І.О. Оцінка земель: зарубіжний досвід / І. О. Удовенко. // Актуальні проблеми управління територіальним розвитком: зб. тез Всеукр. наук.-практ. Інтернет-конф., м. Умань, 13-14 квітня 2017р. – Умань, 2017. –94 с. – С. 21-24.
17. Удовенко І.О. Якісне оцінювання земельних ресурсів з метою визначення цінності природних ресурсів / І. О. Удовенко//Екологічно безпечне, високопродуктивне використання ґрунту та застосування добрив: зб. тез Всеукр. наук.-практ. конф., м. Умань, 29 березня 2017р. – Умань, 2017. – 151 с. – С. 109-110.
18. Удовенко І.О. Специфіка здійснення оцінки земель / І. О. Удовенко // Актуальні питання сучасної аграрної науки: зб. тез V Міжнародної науково-практичної конф., м. Умань, 15 листопада 2017 року. – Умань, 2017. – С. 203-204.
19. Удовенко І.О., Кібаленко С.-І. Г. Сучасні наукові погляди щодо проведення грошової оцінки земель населених пунктів. Перспективні досягнення молодих науковців у геодезії та землеустрої: **матер.** Всеукр. наук.-практ. Інтер.- конф. (м. Умань, 16 листопада 2023 р.). Умань, 2023. 171 с. С. 46-49.
20. Удовенко І.О., Кукла О. Грошова оцінка земель є складовою державного земельного кадастру. Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції «Актуальні проблеми землеустрою в сільському господарстві: глобальний, національний та регіональний аспекти», м. Умань, 3-4 травня 2018 року. – Умань, 2018. – С. 37-38.
21. Удовенко І.О. Особливості становлення процесу оцінки землі в сучасних умовах. Наукова думка ери інформації: надбання, виклики, пріоритети : зб. матеріалів між дисциплін. наук.-практ. конф., Київ, 21 грудня 2018 р. / [ уклад. Л. І. Юдіна]. Київ, 2019. URL : <http://futuolog.com.ua/publish/14/zbirnyk.pdf#page=41>.
22. Удовенко І.О., Рудий Р.М. Особливості оцінки використання землі у регіонах. *Перспективи розвитку лісового господарства*. матер. Всеукраїнської наукової Інтернет-конференції (25 листопада 2022 року). Умань: УНУС, 2022. С. 82-83.

### 13. Інформаційні ресурси

1. Держгеокадастр повідомляє про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2021 рік. Головне управління Держгеокадастру у Черкаській області. 2022. URL: <https://cherkaska.land.gov.ua/icat/rynok-ta-otsinka-zemel/>
2. Державна науково-технічна бібліотека України. Охорона навколишнього середовища. 19/03/2009. URL://ntbu.ru/bs/un/054\_on.htm
3. URL://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=146
4. URL://zakon1.rada.gov.ua/

### 14. ПЕРЕЗАРАХУВАННЯ ТА ВИЗНАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НАВЧАННЯ

Перезарахування та визнання результатів навчання з дисципліни «Землеустрій» або окремого її елемента відбувається відповідно до Положення про порядок визнання в Уманському національному університеті садівництва результатів навчання, отриманих у неформальній та/або інформальній освіті.

Здобувачі вищої освіти мають право на визнання результатів навчання в неформальній та інформальній освіті (курси навчання в центрах освіти, курси інтенсивного навчання, семінари, конференції, олімпіади, конкурси наукових робіт, літні

чи зимові школи, тренінги тощо) в обсязі, що загалом не перевищує 25 % освітньої програми.

### **15. ПОЛІТИКА АКАДЕМІЧНОЇ ДОБРОЧЕСНОСТІ**

У процесі навчання з дисципліни «Оцінка земель та нерухомості», студенти повинні дотримуватися встановлених правил академічної доброчесності, визначених Кодексом доброчесності Уманського національного університету садівництва. При підготовці рефератів, виконанні індивідуальних науково-дослідних завдань, а також під час проведення контрольних заходів очікується, що всі роботи подані студентами будуть їхніми оригінальними дослідженнями та міркуваннями.

Будь-які види порушення академічної доброчесності, зокрема плагіат, неправомірне використання чужих ідей, фальсифікація даних чи співучасть у таких діях, є абсолютно неприпустимими і не толеруються. Виявлення ознак академічної недоброчесності у письмовій роботі студента є підставою для її незарахування викладачем, незалежно від обсягу порушення.

З метою запобігання порушенням і підвищення якості академічних робіт, студентам настійно рекомендується користуватися належними академічними ресурсами та інструментами для перевірки робіт на плагіат, а також звертатися за консультаціями з питань правильного цитування і академічного письма.

### **16. Зміни у робочій програмі на 2024/2025 навчальний рік**

У робочій програмі навчальної дисципліни «Оцінка земель та нерухомості» на 2024/2025 навчальний рік були реалізовані такі зміни: збалансовано та узгоджено відповідно до навантаження розподіл годин лекційних та практичних занять; актуалізовано перелік та взаємозв'язок компетентностей і програмних результатів навчання відповідно до освітньо-професійної програми за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій 19 «Архітектура та будівництво»; усучаснено список рекомендованої літератури.