

**Силабус
вибіркового компоненту ВК**

Методи оцінювання земельних ресурсів

Назва дисципліни:	Методи оцінювання земельних ресурсів
Сторінка курсу в Moodle:	https://dl2022.khadi-kh.com/course/view.php?id=959
Обсяг освітнього компоненту	4 кредити (120 годин)
Форма підсумкового контролю	Залік
Консультації:	за графіком
Назва кафедри:	кафедра проектування доріг, геодезії і землеустрою
Мова викладання:	українська
Керівник курсу:	Юхно Альона Сергіївна, к.е.н.
Контактний телефон:	+38 (057) 707-37-32
E-mail:	rp@khadi.kharkov.ua

Короткий зміст освітнього компоненту:

Метою є формування теоретичних знань про принципи, методи та інструментарій оцінювання земельних ресурсів, регулювання ринку земельних відносин, а також набуття практичних вмінь та навичок щодо використання методичного підходу в оціночній діяльності.

Предмет: система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, регулюючих управління земельними ресурсами і здійснення з ними цивільно-правових операцій з метою отримання бажаного комерційного або соціального результату.

Основними завданнями вивчення навчальної дисципліни є:

- набути теоретичні основи оцінки земель;
- вивчити правові основи грошової оцінки земель в Україні;
- вивчити інформаційну базу грошової оцінки;
- аналіз землепорядної документації при оцінці земель;
- провадити нормативну грошову оцінку земель;
- засвоїти основні принципи експертної грошової оцінки земель;
- володіти загальною процедурою оцінки земель;
- знати методичні підходи та методи експертної грошової оцінки земель.

Передумови для вивчення освітнього компоненту:

Геодезія; Вища математика; Землеустрій.

Компетентності, яких набуває здобувач:

Загальні компетентності:

Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях.

Здатність використовувати інформаційні та комунікаційні технології.

Спеціальні (фахові) компетентності:

Здатність застосовувати нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали у професійній діяльності.

Здатність застосовувати сучасне інформаційне, технічне і технологічне забезпечення для вирішення складних питань геодезії та землеустрою.

Здатність розробляти документацію із землеустрою та з оцінки земель, кадастрову документацію, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.

Результати навчання:

Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей.

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.

Застосовувати концептуальні знання з нормативної та експертної грошової оцінки земель, провадження оціночної діяльності.

Тематичний план

№ теми	Назва тем (ЛК, ЛР, ПР, СЗ, СР)	Кількість годин	
		очна	заочна
1	2	3	4
1	ЛК – Земля як природний ресурс. Класифікація природних ресурсів. Земельна ділянка як об'єкт нерухомості.	2	–
	ПР – Визначення НГО 1 м ² земель різного функціонального використання	2	–
	СР – Вивчення матеріалу теми 1. Структуризація земель України.	4	–
2	ЛК – Визначення основних підходів щодо оцінювання вартості. Нормативне забезпечення оціночної діяльності в Україні.	2	–
	СР – Вивчення матеріалу теми 2. Процедура здійснення оціночної діяльності.	4	–
3	ЛК – Рента та її складові. Від'ємна вартість земельної ділянки. Характеристика ринку землі в Україні.	2	–
	ПР – Визначення базової вартості земель.	2	2
	СР – Вивчення матеріалу теми 3. Характеристика ринку землі в Україні.	4	–
4	ЛК – Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення.	2	–
	СР – Зонування території України	4	–
5	ЛК – Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів	2	–
	ПР – Витратний підхід до визначення ринкової вартості земель.	2	–
	СР – Вивчення структури витрат на освоєння та облаштування території населеного пункту	4	–
6	ЛК – Нормативна грошова оцінка земель несільськогосподарського призначення.	2	–
	СР – Порядок складання технічної документації з НГО	4	–
7	ЛК – Методи оцінки ринкової вартості землі. Метод капіталізації земельної ренти. Метод залишків. Метод порівняння продаж. Метод розподілення.	2	2
	ПР – Визначення вартості землеоціночних робіт з	2	–

	виготовлення звіту з нормативної грошової оцінки. СР – Вивчення матеріалу теми 7. Метод передбачуваного використання.	4	12
8	ЛК – Методи оцінки ринкової вартості землі. Метод визначення витрат на освоєння. Метод визначення витрат на відтворення чи заміщення інфраструктури. Метод за умовами інвестиційних контрактів. СР – Вивчення матеріалу теми 8. Метод за умовами інвестиційних контрактів.	2 4	2 12
9	ЛК – Оцінка за витратним підходом. Особливості застосування витратного підходу. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення. ПР – Оцінка землі з використанням фінансових коефіцієнтів. СР – Вивчення матеріалу теми 9. Методи розрахунку вартості відтворення та вартості заміщення.	2 2 4	– – 12
10	ЛК – Оцінка за доходним підходом. Особливості застосування доходного підходу. Метод прямої капіталізації доходів. СР – Вивчення матеріалу теми 10. Формування виписки з нормативної грошової оцінки земельної ділянки населеного пункту.	2 4	2 12
11	ЛК – Оцінка методом порівняльного аналізу продажу. Характеристика порівняльного підходу. Переваги та недоліки підходу. ПР – Розроблення витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки. СР – Вивчення матеріалу теми 11. Коригування даних про об'єкти-аналоги.	2 2 4	– 2 10
12	ЛК – Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок. Процедура проведення грошової оцінки земельних ділянок. СР – Вивчення матеріалу теми 12. Оформлення витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.	2 4	– 10
13	ЛК – Види експертної грошової оцінки земельних ділянок. Експертна грошова оцінка земельної ділянки за методом попарного порівняння, за економічним методом, за методом співвіднесення, за методом зисків ПР – Метод аналогів. ПР – Розроблення витягу зі звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки. СР – Вивчення матеріалу теми 13. Інвестиційний метод	2 2 2 6	– – – 10
14	ЛК – Види експертної грошової оцінки земельних ділянок. Експертна грошова оцінка земельної ділянки за методом залишку для землі, за методом розподілення доходу, за методом розвитку, за методом статистичного аналізу ринку СР – Вивчення матеріалу теми 14. Підготовка до практичних занять. Оформлення витягу зі звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки .	2 6	– 10
15	ЛК – Аналіз вартості земельних ділянок. Вибір подібних земельних ділянок. Розрахунок поправки за місце	2	–

	розташування земельної ділянки. Визначення коефіцієнту ставки капіталізації за методом екстракції. Прогнозування вартості землі. Моніторинг ринку землі		
	ПР – Розроблення витягу зі звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.	2	–
	СР – Вивчення матеріалу теми 15. Підготовка до практичних занять. Розроблення алгоритму розрахунку ринкової вартості земельної ділянки.	6	10
16	ЛК – Професійна підготовка оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок. Етапи професійної підготовки. Суб'єкти професійної діяльності	2	–
	СР – Вивчення матеріалу теми 16. Підготовка до практичних занять. Узагальнення даних щодо ціноутворюючих факторів земельних ділянок. Визначення вартості права користування земельною ділянкою. Визначення розміру збитків власникам землі та землекористувачам.	6	12
Усього за семестр		120	120
УСЬОГО за дисципліною		120	120

Методи навчання:

словесні (лекція, пояснення, розповідь, бесіда, дискусія, робота з книгою), наочні (метод ілюстрацій та демонстрацій), практичні завдання та самостійна робота здобувача.

Система оцінювання та вимоги:

Поточна успішність

1 Поточна успішність здобувачів за виконання навчальних видів робіт на навчальних заняттях і за виконання завдань самостійної роботи оцінюється за допомогою чотирибальної шкали оцінок з наступним перерахуванням у 100-бальною шкалу. Під час оцінювання поточної успішності враховуються всі види робіт, передбачені навчальною програмою.

1.1 Лекційні заняття оцінюються шляхом визначення якості виконання конкретизованих завдань.

1.2 Практичні заняття оцінюються якістю виконання контрольного або індивідуального завдання, виконання та оформлення практичної роботи.

2 Оцінювання поточної успішності здобувачів вищої освіти здійснюється на кожному практичному занятті (лабораторному чи семінарському) за чотирибальною шкалою («5», «4», «3», «2») і заносяться у журнал обліку академічної успішності.

– «відмінно»: здобувач бездоганно засвоїв теоретичний матеріал, демонструє глибокі знання з відповідної теми або навчальної дисципліни, основні положення;

– «добре»: здобувач добре засвоїв теоретичний матеріал, володіє основними аспектами з першоджерел та рекомендованої літератури, аргументовано викладає його; має практичні навички, висловлює свої міркування з приводу тих чи інших проблем, але припускається певних неточностей і похибок у логіці викладу теоретичного змісту або при аналізі практичного;

– «задовільно»: здобувач в основному опанував теоретичні знання навчальної теми, або дисципліни, орієнтується у першоджерелах та рекомендованій літературі, але непереконливо відповідає, плутає поняття, невпевнено відповідає на додаткові питання, не має стабільних знань; відповідаючи на питання практичного характеру,

виявляє неточність у знаннях, не вміє оцінювати факти та явища, пов'язувати їх із майбутньою професією;

– «незадовільно»: здобувач не опанував навчальний матеріал теми (дисципліни), не знає наукових фактів, визначень, майже не орієнтується в першоджерелах та рекомендованій літературі, відсутнє наукове мислення, практичні навички не сформовані.

3 Підсумковий бал за поточну діяльність визнається як середньоарифметична сума балів за кожне заняття, за індивідуальну роботу, поточні контрольні роботи за формулою:

$$K^{поточ} = \frac{K1 + K2 + \dots + Kn}{n},$$

де $K^{поточ}$ – підсумкова оцінка успішності за результатами поточного контролю;

$K1, K2, \dots, Kn$ – оцінка успішності n -го заходу поточного контролю;

n – кількість заходів поточного контролю.

Оцінки конвертуються у бали згідно шкали перерахунку (таблиця 1).

Таблиця 1 – Перерахунок середньої оцінки за поточну діяльність у багатобальну шкалу

4-бальна шкала	100-бальна шкала	4-бальна шкала	100-бальна шкала	4-бальна шкала	100-бальна шкала	4-бальна шкала	100-бальна шкала
5	100	4,45	89	3,90	78	3,35	67
4,95	99	4,4	88	3,85	77	3,3	66
4,9	98	4,35	87	3,80	76	3,25	65
4,85	97	4,3	86	3,75	75	3,2	64
4,8	96	4,25	85	3,7	74	3,15	63
4,75	95	4,20	84	3,65	73	3,1	62
4,7	94	4,15	83	3,60	72	3,05	61
4,65	93	4,10	82	3,55	71	3	60
4,6	92	4,05	81	3,5	70	від 1,78 до 2,99 повторне складання	
4,55	91	4,00	80	3,45	69	від 0 до 1,77	від 0 до 34
4,5	90	3,95	79	3,4	68	повторне вивчення	

Підсумкове оцінювання

1 Здобувач вищої освіти отримує залік на останньому занятті з дисципліни за результатами поточного оцінювання. Середня оцінка за поточну діяльність конвертується у бали за 100-бальною шкалою, відповідно до таблиці перерахунку (таблиця 1).

Здобувачі вищої освіти, які мають середню поточну оцінку з дисципліни нижче ніж «3» (60 балів), на останньому занятті можуть підвищити свій поточний бал шляхом складання тестів з дисципліни.

Оцінювання знань здобувачів шляхом тестування здійснюється за шкалою:

- «Відмінно»: не менше 90 % правильних відповідей;
- «Дуже добре»: від 82 % до 89 % правильних відповідей;
- «Добре»: від 74 % до 81 % правильних відповідей;
- «Задовільно»: від 67 % до 73% правильних відповідей;
- «Задовільно достатньо»: від 60 % до 66 % правильних відповідей;

– «Незадовільно»: менше 60 % правильних відповідей.

2 Умовою отримання заліку є:

- відпрацювання всіх пропущених занять;
- середня поточна оцінка з дисципліни не нижче «3» (60 балів).

3 За виконання індивідуальної самостійної роботи та участь у наукових заходах здобувачам нараховуються додаткові бали.

3.1 Додаткові бали додаються до суми балів, набраних здобувачем вищої освіти за поточну навчальну діяльність (для дисциплін, підсумковою формою контролю для яких є залік), або до підсумкової оцінки з дисципліни, підсумковою формою контролю для якої є екзамен.

3.2 Кількість додаткових балів, яка нараховується за різні види індивідуальних завдань, залежить від їх об'єму та значимості:

- призові місця з дисципліни на міжнародному / всеукраїнському конкурсі наукових студентських робіт – 20 балів;
- призові місця з дисципліни на всеукраїнських олімпіадах – 20 балів;
- участь у міжнародному / всеукраїнському конкурсі наукових студентських робіт – 15 балів
- участь у міжнародних / всеукраїнських наукових конференціях студентів та молодих вчених – 12 балів;
- участь у всеукраїнських олімпіадах з дисципліни – 10 балів
- участь в олімпіадах і наукових конференціях ХНАДУ з дисципліни – 5 балів;
- виконання індивідуальних науково-дослідних (навчально-дослідних) завдань підвищеної складності – 5 балів.

3.3 Кількість додаткових балів не може перевищувати 20 балів.

4 Результат навчання оцінюється (*обрати потрібне*):

- за двобальною шкалою (зараховано/не зараховано) згідно з таблицею 2;
 - за 100-бальною шкалою (для диференційованого заліку) згідно з таблицею 3.
- Підсумкова оцінка разом з додатковими балами не може перевищувати 100 балів.

Таблиця 2 – Шкала переведення балів у національну систему оцінювання

За 100-бальною шкалою	За національною шкалою
від 60 балів до 100 балів	зараховано
менше 60 балів	незараховано

Таблиця 3 – Шкала оцінювання знань здобувачів за результатами підсумкового контролю з навчальної дисципліни

Оцінка в балах	Оцінка за національною шкалою		Оцінка за шкалою ЄКТС	
	екзамен	залік	Оцінка	Критерії
90-100	Відмінно	Зараховано	A	Теоретичний зміст курсу освоєний цілком, без прогалин, необхідні практичні навички роботи з освоєним матеріалом сформовані, усі передбачені програмою навчання навчальні завдання виконані, якість їхнього виконання оцінено числом балів, близьким до максимального

Оцінка в балах	Оцінка за національною шкалою		Оцінка за шкалою ЄКТС	
	екзамен	залік	Оцінка	Критерії
80–89	Добре	Зараховано	B	Теоретичний зміст курсу освоєний цілком, без прогалин, необхідні практичні навички роботи з освоєним матеріалом в основному сформовані, усі передбачені програмою навчання навчальні завдання виконані, якість виконання більшості з них оцінено числом балів, близьким до максимального
75-79			C	Теоретичний зміст курсу освоєний цілком, без прогалин, деякі практичні навички роботи з освоєним матеріалом сформовані недостатньо, усі передбачені програмою навчання навчальні завдання виконані, якість виконання жодного з них не оцінено мінімальним числом балів, деякі види завдань виконані з помилками
67-74	D		Теоретичний зміст курсу освоєний частково, але прогалини не носять істотного характеру, необхідні практичні навички роботи з освоєним матеріалом в основному сформовані, більшість передбачених програмою навчання навчальних завдань виконано, деякі з виконаних завдань, можливо, містять помилки	
60–66	E		Теоретичний зміст курсу освоєний частково, деякі практичні навички роботи не сформовані, багато передбачених програмою навчання навчальних завдань не виконані, або якість виконання деяких з них оцінено числом балів, близьким до мінімального.	
35–59	Незадовільно		Не зараховано	FX

Оцінка в балах	Оцінка за національною шкалою		Оцінка за шкалою ЄКТС	
	екзамен	залік	Оцінка	Критерії
0–34	Неприйнятно		F	Теоретичний зміст курсу не освоєно, необхідні практичні навички роботи не сформовані, усі виконані навчальні завдання містять грубі помилки, додаткова самостійна робота над матеріалом курсу не приведе до якого-небудь значущого підвищення якості виконання навчальних завдань (з обов'язковим повторним курсом)

Політика курсу:

- курс передбачає роботу в колективі, середовище в аудиторії є дружнім, творчим, відкритим до конструктивної критики;
- освоєння дисципліни передбачає обов'язкове відвідування лекцій і практичних занять, а також самостійну роботу;
- самостійна робота передбачає вивчення окремих тем навчальної дисципліни, які винесені відповідно до програми на самостійне опрацювання, або ж були розглянуті стисло;
- усі завдання, передбачені програмою, мають бути виконані у встановлений термін;
- якщо здобувач вищої освіти відсутній на заняттях з поважної причини, він презентує виконані завдання під час самостійної підготовки та консультації викладача;
- під час вивчення курсу здобувачі вищої освіти повинні дотримуватись правил академічної доброчесності, викладених у таких документах: «Правила академічної доброчесності учасників освітнього процесу ХНАДУ» (https://www.khadi.kharkov.ua/fileadmin/P_Standart/pologeniya/stvnz_67_01_dobroch_1.pdf), «Академічна доброчесність. Перевірка тексту академічних, наукових та кваліфікаційних робіт на плагіат» (https://www.khadi.kharkov.ua/fileadmin/P_Standart/pologeniya/stvnz_85_1_01.pdf), «Морально-етичний кодекс учасників освітнього процесу ХНАДУ» (https://www.khadi.kharkov.ua/fileadmin/P_Standart/pologeniya/stvnz_67_01_MEK_1.pdf).
- у разі виявлення факту плагіату здобувач отримує за завдання 0 балів і повинен повторно виконати завдання, які передбачені у силабусі;
- списування під час контрольних робіт та екзаменів заборонені (в т.ч. із використанням мобільних пристроїв). Мобільні пристрої дозволяється використовувати лише під час он-лайн тестування.

Рекомендована література:

1. Тимошевський В.В. Застосування тривимірних моделей при розробці проектів землеустрою // Проблеми землеустрою: Науковий журнал Львівського національного аграрного університету. Львів: ЛНАУ, 2021. С. 109-112.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: Наук. Вид. / Ю.Ф. Дехтяренко, М.Г. Лихогруд, Ю.М. Манцевич, Ю.М. Палеха. К.: Профі, 2007. 256 с.
3. Кірічек Ю.О. К43 Оцінка земель. Навчальний посібник. Дніпропетровськ: Літограф, 2016. 454с.

4. Паньків Зіновій Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник / Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с.

5. Тимошевський В.В. Економічна оцінка недоліків просторового розміщення землекористувань // Економіка: Вісник ХНАУ № 3, 2021. С. 58-62.

6. Щепак В.В. Нормативно-правове забезпечення моніторингу земель / В.В. Щепак, А.М. Карюк, Г. І. Шарий, В.В. Тимошевський // Бізнес Інформ. 2018. № 10. С. 209–214.

7. Тимошевський В.В. Оцінка здійснення консолідації земель / В.В. Тимошевський, Т.І. Тимошевська // Проблеми землеустрою. 2019. №3. С. 32–38.

8. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. / Г.І. Шарий, В.В. Тимошевський, Р.А. Міщенко, І.А. Юрко. Полтава : ПолтНТУ, 2019. 172 с.

9. Вервейко А.П. Земельний кадастр. Оцінка землі. Практикум. / А.П. Вервейко. К.: Одіссей, 2009.

10. Методичні вказівки до практичних занять з дисципліни «Методи оцінювання земельних ресурсів» / А.Г. Батракова, С.М. Урдзік, В.В. Тимошевський. Харків: ХНАДУ, 2020. 96 с.

11. Юхно А.С. Формування показників нормативної грошової оцінки земель промисловості під впливом факторів місця розташування / А.С. Юхно, В.П. Погойда // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель: наук.-вироб. журн. Київ: Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України, 2020. № 2-3. С. 67 - 76.

12. Юхно А.С. Формування нормативної грошової оцінки земель водного фонду та її практичне застосування / А.С. Юхно, О.В. Клепчава, В.П. Погойда, // Український журнал прикладної економіки. 2021. Том 6. №1. С. 177 - 184.

13. Юхно А.С. Земельні торги: сучасні тенденції та перспективи / А.С. Юхно, О.В. Князь, В.П. Погойда, Н.В. Кондратюк // Вісник ХНАУ ім. В.В. Докучаєва, Серія „Економічні науки”. № 2., Т. 2. 2021 р. С. 131 - 140.

14. Іпотека землі та нерухомості: навч. посібник / І.В. Кошкалда, О.А. Домбровська та ін. / за ред. І.В. Кошкалди / Харк. нац. аграр. ун-т. ім. В.В. Докучаєва. Х., 2020. 122 с.

15. Iukhno A. Normative monetary valuation of industrial lands under influence of location factors. Management, finance, economics: modern problems and ways of their solutions: collective monograph / Zhydovska N., etc. International Science Group. Boston, USA: Primedia eLaunch, 2021. P. 468 - 475.

16. Юхно А.С. Сучасний стан та методи удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення / А.С. Юхно // Матеріали всеукр. наук.-практ. конф. "Формування нової парадигми управління земельними ресурсами в умовах посилення євроінтеграційних процесів в Україні" Харк. нац. аграр. ун-ту ім. В.В. Докучаєва: [тези доп.]. Х.: ХНАУ, 2017. С. 119 – 122.

Додаткові джерела:

1. дистанційний курс:

<https://dl2022.khadi-kh.com/course/view.php?id=959>

2. Довідник показників нормативної грошової оцінки земель населених пунктів: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/hroshova-otsinka-zemel/otsinka-zemelnaselenykh-punktiv.html>

3. Публічна кадастрова карта України : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>

4. <http://files.khadi.kharkov.ua>

5. <http://www.nbvv.gov.ua>

6. <http://korolenko.kharkov.com>

Розробник (розробники)
силабусу навчальної дисципліни

підпис

Альона ЮХНО
ПІБ

Завідувач кафедри

підпис

Євген ДОРОЖКО
ПІБ