

СИЛАБУС НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

«Економічна оцінка земельних ресурсів та ринок землі»



Ступінь освіти	бакалавр
Освітня програма	281 Публічне управління та адміністрування 076 Підприємництво, торгівля та біржова діяльність
Тривалість викладання	8 чверть
Заняття:	4 семестр
Лекції	розклад
Практичні	розклад
Мова викладання	українська
Кафедра, що викладає	прикладної економіки, підприємництва та публічного управління
Консультації:	за окремим розкладом, погодженим зі здобувачами вищої освіти
Інформація про викладачів:	

Терехов Євген Володимирович	доц., канд. екон. наук
Персональна сторінка	https://pe.nmu.org.ua/ua/pro-kafedru/vikladachi/terekhov/terehov.php
Е-пошта:	Terekhov.ye.V@nmu.one

Сторінка курсу в СДО НТУ «ДП»: <https://do.nmu.org.ua/course/view.php?id=4289>

1. Анотація до курсу

Оцінка земель як науковий напрям і навчальна дисципліна сформувалася та розвивається як складова земельного кадастру. Якщо в минулому її використовували зазвичай для обґрунтування планових показників розвитку економіки, то сьогодні роль оцінки земель істотно зросла, особливо щодо формування економічних механізмів регулювання земельних відносин.

Останніми роками в Україні чимало зроблено для правового базису оцінки земель, запровадження ринку земель сільгосппризначення. удосконалюється науково-методичне забезпечення цього процесу. Формування знань з ціноутворення земель та забезпечення їх ринкового обігу є важливим для управління розвитком земельних відносин принагідно до потреб різних суб'єктів господарювання.

Мета та завдання навчальної дисципліни

Мета дисципліни – отримання студентами знань з основ економічної оцінки земель, механізму формування їх ринкової вартості та здійснення ринкових угод та трансакцій в процесі обігу земельних ділянок. Студенти повинні знати методичні основи оцінки земель, нормативно-правове забезпечення функціонування ринку землі, застосовувати при оцінці землевпорядну, містобудівну та іншу документацію, вміти аналізувати та використовувати інформаційні джерела і бази даних.

Завдання дисципліни: визначення методичних підходів до визначення різних видів економічної оцінки земельних угідь, встановлення цільового призначення видів грошової оцінки землі, ознайомлення з інформаційною та нормативною базою оціночного процесу, визначення засад організації ринкового обігу земель різного цільового призначення.

2. Результати навчання:

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен:

- визначати вартість землі за відомими методичними підходами;
- визначати критерії економічної оцінки земель;
- знати механізми формування орендної плати та ціни на землю;
- розуміти сутність та призначення формування нормативної та експертної оцінки земельних ділянок;
- визначати економічну сутність та функціональне призначення інфраструктури ринку земель
- обґрунтовувати організаційно-правові передумови проведення земельних торгів та здійснювати класифікацію типів земельних аукціонів
- проводити аналіз нормативного регулювання використання та ринкового обігу земельних угідь
- здійснювати організацію земельних відносин з приводу ринкового обігу земель та їх платного використання
- планувати використання земель відповідно до норм Земельного кодексу України;
- розробляти заходи з охорони та раціонального використання земельних ресурсів у підприємницькій діяльності.

3. Структура курсу

Лекції

ТЕМА 1. Особливості оцінки землі як об'єкту нерухомості

Сутність земель за їх економічним значенням. Класифікація земель за призначенням. Специфіка земельної ділянки як економічної основи об'єкта оцінки. Зміст економічної оцінки земельних ресурсів. Види економічної оцінки землі. Огляд методичних підходів до оцінювання земельних ресурсів.

ТЕМА 2. Законодавчо-нормативна підтримка оціночного процесу

Стандарти оцінки. Законодавчо-нормативні положення здійснення оцінки землі. Міжнародні, європейські та національні стандарти оцінки. Підстави для проведення оцінки. Методологічні засади нормативної та експертної грошової оцінки земель. Ринкова та неринкова види вартості земель.

ТЕМА 3. Нормативна грошова оцінка земель

Основні поняття та терміни, загальні принципи проведення нормативної грошової оцінки земель. Основні джерела інформації для нормативної грошової оцінки. Особливості методичних підходів до нормативної оцінки земель різного функціонального призначення. Послідовність проведення нормативної грошової оцінки земель та оформлення її результатів.

ТЕМА 4. Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Загальні засади проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок. Основні положення та особливості застосування різних методичних підходів. Основні джерела інформації для експертної грошової оцінки. Структура та зміст звіту з експертної грошової оцінки. Особливості методичних підходів для експертної оцінки земель різного функціонального призначення.

ТЕМА 5. Нормативно-правове забезпечення ринкового обігу земельних угідь

Законодавчі положення щодо організації обігу земельних угідь. Особливості ринкового обігу земель різного функціонального призначення. Обмеження у набутті права власності, користування та розпорядження земельними ділянками. Державні органи контролю за цільовим використанням земель.

ТЕМА 6. Особливості формування земельного ринку в Україні

Об'єкти земельних відносин та земельного ринку. Учасники земельних відносин та земельного ринку. Склад земель в Україні і віднесення їх до категорій, особливості розподілу та переведення земель із однієї категорії в іншу. Сутність, особливості й структура земельних ринків. Ринок придбання земельних ділянок у власність. Ринок оренди землі. Ринок іпотеки земельних ділянок. Ціноутворення на земельному ринку.

ТЕМА 7. Організація ринкового обігу земельних угідь.

Мета, завдання та принципи обігу земельних ділянок. Основні цілі регулювання обігу земельних ділянок. Особливості організації ринку іпотеки земельних ділянок. Особливості організації ринку права оренди земельних ділянок, його функціональна структура. Особливості організації ринку купівлі-продажу земельних ділянок, його функціональна структура. Особливості організації земельних торгів через аукціони.

Практичні заняття

1. Класифікація показників економічної оцінки земель
2. Розрахунок основних показників економічної оцінки земель
3. Ознайомлення з кадастровою системою оцінки земель.
4. Розрахунок нормативної грошової оцінки земель.
5. Розрахунок експертної грошової оцінки земель.

4. Технічне обладнання та/або програмне забезпечення

Дистанційна платформа Moodle.

Активованій акаунт університетської пошти (student.i.p.@nmu.one) на Офіс365.

5. Система оцінювання та вимоги

6.1. Навчальні досягнення здобувачів вищої освіти за результатами вивчення курсу оцінюватимуться за шкалою, що наведена нижче:

Рейтингова шкала	Інституційна шкала
90 – 100	відмінно
74-89	добре
60-73	задовільно
0-59	незадовільно

6.2. Здобувачі вищої освіти можуть отримати підсумкову оцінку з навчальної дисципліни на підставі поточного оцінювання знань за умови, якщо набрана кількість балів з поточного тестування та самостійної роботи складатиме не менше 60 балів.

Практичні роботи приймаються за контрольними запитаннями до кожної з роботи.

Індивідуальні завдання та контрольні роботи оцінюються експертно за допомогою критеріїв, що характеризують співвідношення вимог до рівня компетентностей і показників оцінки за рейтинговою шкалою.

Зміст критеріїв спирається на компетентнісні характеристики, визначені Національною рамкою кваліфікації (НРК) для магістерського рівня вищої освіти.

6.3. Критерії оцінювання підсумкової роботи

Підсумкове оцінювання (якщо здобувач вищої освіти набрав менше 60 балів та/або прагне поліпшити оцінку). Максимальна кількість балів при підсумковому оцінюванні: 100.

Рівень, рейтингова шкала	Теоретична підготовка	Практичні уміння і навички
Високий, 90–100, відмінно	Студент має глибокі, міцні і систематичні знання всіх положень теорії, може не тільки вільно сформулювати, але й самостійно довести закони, теореми, принципи, використовує здобуті знання і вміння в нестандартних ситуаціях, здатний вирішувати проблемні питання. Відповідь студента відрізняється точністю формулювань, логікою, достатній рівень узагальненості знань.	Студент самостійно розв'язує типові задачі різними способами, стандартні, комбіновані й нестандартні завдання, здатний проаналізувати й узагальнити отриманий результат. При виконанні практичних та індивідуальних робіт студент дотримується усіх вимог, передбачених програмою курсу. Крім того, його дії відрізняються раціональністю, вмінням оцінювати помилки й аналізувати результати.
Вище середнього, середній 82-89; 74-81; дуже добре,	Студент знає і може самостійно сформулювати основні теоретичні положення, принципи та пов'язати їх з реальними явищами, може привести вербальне формулювання	Студент самостійно розв'язує типові (або за визначеним алгоритмом) завдання, володіє базовими навичками з виконання необхідних логічних операцій та перетворень, може

добре	основних положень теорії, навести приклади їх застосування в практичній діяльності, але не завжди може самостійно довести їх. Студент може самостійно застосовувати знання в стандартних ситуаціях, його відповідь логічна, але розуміння не є узагальненим.	самостійно сформулювати типову задачу за її словесним описом, скласти типову схему та обрати раціональний метод розв'язання, але не завжди здатний провести аналіз і узагальнення результату.
Достатній, 64-73, 60-63 задовільно, посередньо	Студент відтворює основні поняття і визначення курсу, але досить поверхово, не виділяючи взаємозв'язок між ними, може сформулювати з допомогою викладача основні положення теорії, знає істотні ознаки (засади) основних теоретичних положень та їх відмінність, може записати окремі термінологічні дефініції теоретичного положення за словесним формулюванням і навпаки; допускає помилки, які повною мірою самостійно виправити не може.	Студент може розв'язати найпростіші типові завдання за зразком, виявляє здатність виконувати основні елементарні аналізи, але не спроможний самостійно сформулювати задачу за словесним описом і визначити метод її розв'язання.
Низький, 0-59, незадовільно	Відповідь студента при відтворенні навчального матеріалу елементарна, фрагментарна, зумовлена нечіткими уявленнями про теоретичні положення. У відповіді цілком відсутня самостійність. Студент знайомий лише з деякими основними поняттями та визначеннями курсу, з допомогою викладача може сформулювати лише деякі основні положення теорії.	Студент знає умовні позначення та вміє розрізняти основні величини, вміє розв'язувати завдання лише на відтворення основних формул, здійснювати найпростіші математичні дії.

6. Політика курсу

7.1. Політика щодо академічної доброчесності

Академічна доброчесність здобувачів вищої освіти є важливою умовою для опанування результатами навчання за дисципліною і отримання задовільної оцінки з поточного та підсумкового контролів. Академічна доброчесність базується на засудженні практик списування (виконання письмових робіт із залученням зовнішніх джерел інформації, крім дозволених для використання), плагіату (відтворення опублікованих текстів інших авторів без зазначення авторства), фабрикації

(вигадування даних чи фактів, що використовуються в освітньому процесі). Політика щодо академічної доброчесності регламентується положенням "Положення про систему запобігання та виявлення плагіату у Національному технічному університеті "Дніпровська політехніка". http://www.nmu.org.ua/ua/content/activity/us_documents/System_of_prevention_and_detection_of_plagiarism.pdf.

У разі порушення здобувачем вищої освіти академічної доброчесності (списування, плагіат, фабрикація), робота оцінюється незадовільно та має бути виконана повторно. При цьому викладач залишає за собою право змінити тему завдання.

7.2. Комунікативна політика

Здобувачі вищої освіти повинні мати активовану університетську пошту.

Усі письмові запитання до викладачів стосовно курсу мають надсилатися на університетську електронну пошту.

7.3. Політика щодо перескладання

Перескладання відбувається із дозволу деканату за наявності поважних причин (наприклад, лікарняний) та регламентується нормативними документами про організацію навчального процесу в університеті.

7.4. Відвідування занять

Для здобувачів вищої освіти денної форми відвідування занять є обов'язковим. Поважними причинами для неявки на заняття є хвороба, участь в університетських заходах, академічна мобільність, які необхідно підтверджувати документами. Про відсутність на занятті та причини відсутності здобувач вищої освіти має повідомити викладача або особисто, або через старосту.

За об'єктивних причин (наприклад, міжнародна мобільність) навчання може відбуватись в он-лайн формі за погодженням з керівником курсу.

7.5. Політика щодо оскарження оцінювання

Якщо здобувач вищої освіти не згоден з оцінюванням його знань він може оскаржити виставлену викладачем оцінку у встановленому порядку.

7. Рекомендовані джерела інформації

Основні:

1. Глушенкова І. С., Сухомлін Л. В., Анопрієнко Т. В. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка земель несільськогосподарського призначення : навч. посібник. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 156 с.

2. Експертна та грошова оцінка землі: збірник законодавчих і нормативних актів (станом на 07.03.2017 р.) Видавець: ПАЛИВОДА А.В. 2017, 208 с.

3. Мамонов К. А., Глушенкова І. С., Анопрієнко Т. В. Методологія оцінки нерухомості. Оцінка сільськогосподарських земель: навч. посібник. Харк. нац. ун-т міськ. госп-ва імені О. М. Бекетова. Х.: ХНУМГ, 2014. 338 с.

4. Паламарчук Л.В. Ринок землі та нерухомості в Україні. К.: «ЦП «КОМПРИНТ», 2013. 365 с.

5. Прядка Т. Формування та розвиток структурних елементів ринку землі. Центр навчальної літератури 2018. 276 с.

6. Пазинич В., Свистун Л. Оцінка об'єктів нерухомості. Центр навчальної літератури. 2017. 434 с.

7. Hauke Petersen, Jürgen Schnoor, Wolfgang Seitz. Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung (Deutsch) Gebundene Ausgabe, Februar. 2018. 620 S.

8. Martijn van der Heide, Wim Heijman, Willem Heijman. The Economic Value of Landscapes Routledge, 2013. 329 p.

Нормативні:

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення : Проект Закону України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/II00604A.html.

2. Земельний кодекс України. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2002, № 3-4.

3. Податковий кодекс України. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17.

4. Цивільний кодекс України. *Офіційний вісник України* від 28.03.2003 р., № 11, стор. 7, ст. 461.

5. Про землеустрій: Закон України. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2003, № 36, ст. 282.

6. Про оцінку земель : Закон України. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.

7. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні: Закон України. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2001, № 47, ст.251.

8. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Закон України (від 21.06.2019 р.) – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п#Text>.

9. Про Методику нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів): постанова Кабінету міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278 // *Офіційний вісник України* від 23.12.2011 р., № 97, стор. 138, ст. 3538. 24.

10. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок: постанова Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. *Офіційний вісник України* від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144.

10. Міжнародні стандарти оцінки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.vipo.biz.ua/ru/mezhdunarodnye-standarty-oczenki.html>.

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