КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА

ННІ «Інститут геології»

Кафедра **геоінформатики**

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Заступник директора інституту
з навчальної роботи
_____
«29» серпня 2025 року

РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

(повна назва навчальної дисципліни)

для здобувачів освіти

галузь знань	**19 Архітектура та будівництво**
спеціальність	**193 Геодезія та землеустрій**
освітній рівень	**Бакалавр**
освітня програма	**Оцінка землі та нерухомого майна**
вид дисципліни	**Обов'язкова**

Форма навчання	**денна**
Навчальний рік	**2025/2026**
Семестр	**5**
Кількість кредитів ECTS	**6**
Мова викладання, навчання та оцінювання	**українська**
Форма заключного контролю	**іспит**

Викладач: Плічко Л.В., доктор філософії в галузі природничих наук, асистент кафедри геоінформатики

Пролонговано: на 20__/20__ н.р. _____(_____) __»___20__р.
(підпис, ПІБ, дата)

на 20__/20__ н.р. _____(_____) «__»___20__р.
(підпис, ПІБ, дата)

на 20__/20__ н.р. _____(_____) «__»___20__р.
(підпис, ПІБ, дата)

© ПЛІЧКО Л.В., 2025 р.

КИЇВ – 2025

Розробник:

Плічко Людмила Володимирівна, доктор філософії в галузі природничих наук, асистент кафедри геоінформатики

Затверджено на засіданні кафедри геоінформатики
Протокол № 1 від 29.08 2025 р.

зав. кафедри геоінформатики
_____ (Віталій ЗАЦЕРКОВНИЙ)
(підпис)

Схвалено науково - методичною комісією інституту **ННІ «Інститут геології»**

Протокол № 1 від 29.08 2025 року
Голова науково-методичної комісії _____ (Всеволод ДЕМИДОВ)
(підпис)

Метою вивчення дисципліни є формування у здобувачів освіти теоретичних та методичних знань і практичних навичок щодо оцінки землі та нерухомого майна.

Вимоги до вибору навчальної дисципліни:

З метою кращого освоєння навчального матеріалу дисципліни здобувачі освіти повинні до його початку володіти знаннями та навичками з основ кадастру, Держаного земельного кадастру.

Анотація навчальної дисципліни / референс**:**

Навчальна дисципліна «Основи оцінки землі та нерухомого майна» дозволяє отримати економічні, організаційні і правові знання щодо оцінки землі та нерухомого майна, заснованих на чинних законодавчих та нормативних актах, що регулюють управління різними об'єктами нерухомого майна та здійснення з ними цивільно-правових угод з метою визначення їх вартості. Дисципліна «Основи оцінки землі та нерухомого майна» спрямована на формування практичних навичок у здобувачів освіти щодо оцінки землі та нерухомого майна із застосування різних методичних підходів.

Завдання:

- отримання теоретичних та методичних знань з поняття оцінки землі та нерухомого майна;
- набуття практичних навичок в зборі, аналізі та використанні при оцінці інформації про землі, та інші об'єкти нерухомого майна;
- освоєння методичних підходів до оцінки землі та нерухомого майна;
- вміння аналізувати економічний, соціальний, інженерно-технічний стан об'єктів нерухомого майна.

Результати навчання:

Результат навчання (1. знати; 2. вміти; 3. комунікація; 4. автономність та відповідальність)		Форма/Методи викладання і навчання	Форма/ Методи оцінювання	Відсоток у підсумковій оцінці з дисципліни
Код	Результат навчання			
1	2	3	4	5
1.1	сутність, завдання і напрями оціночної діяльності; поняття оцінки землі та іншого нерухомого майна	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
1.2	принципи проведення оцінки землі та нерухомого майна; об'єкти та суб'єкти оцінки землі та нерухомого майна; базу оцінки землі та нерухомого майна.	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
1.3	організацію процесу оцінки землі нерухомого майна; правове та нормативно-методичне регулювання оцінки землі та іншого нерухомого майна.	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
1.4	види оцінки земель та нерухомого майна.	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
2.1	проводити нормативну грошову оцінку земельних ділянок	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
2.2	проводити експертну грошову оцінку землі та нерухомого майна порівняльним методичним підходом	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 15%

2.3	проводити експертну грошову оцінку землі та нерухомого майна дохідним методичним підходом	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
2.4	проводити експертну грошову оцінку землі та нерухомого майна витратним методичним підходом	лекція, практичне заняття	Письмова робота	до 10%
3.1	розуміти та усвідомлювати роль особистості в процесі оцінки землі та нерухомого майна.	самостійне навчання	---/--	до 5%
3.2	розуміти роль комунікації учасників в процесі оцінки землі та нерухомого майна.	самостійне навчання	---/--	до 5%
4.1	розуміння персональної відповідальності за особисту участь в процесі оцінки землі та нерухомого майна.	самостійне навчання	---/--	до 5%

Співвідношення результатів навчання дисципліни із програмними результатами навчання

Результати навчання дисципліни / **Програмні результати навчання**	1.1	1.2	1.3	1.4	2.1	2.2	2.3	2.4	3.1	3.2	4.1
РН12. 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.	+		+	+					+	+	+
РН15. Розробляти і приймати ефективні рішення щодо професійноїдіяльності у сфері геодезії та землеустрою, у тому числі за умов невизначеності.										+	+
РН16. Проводити оцінку цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав, з використанням геоінформаційних технологій та комп'ютерних програмних засобів і системи керування базами даних.	+	+	+	+	+	+	+	+			
РН18. Проводити аналіз та оцінювання ринків нерухомості.				+	+	+	+	+			

Структура курсу: лекційні і практичні заняття, самостійна робота.

Схема формування оцінки:

Форми оцінювання здобувачів освіти

1. Семестрове оцінювання

1) Модульна контрольна робота на тему: «Основи оцінки землі та нерухомого майна» – 10 балів (рубіжна оцінка 6 балів);
2) Модульна контрольна робота на тему: «Особливості оцінки та управління землі та нерухомого майна» – 10 балів (рубіжна оцінка 6 балів);
3) Оцінка за роботу на практичних заняттях – 40 балів (рубіжна оцінка 24 бали).

2. Підсумкове оцінювання

Підсумкове оцінювання проводиться у формі іспиту в письмово-усній формі. Здобувач освіти не допускається до підсумкового оцінювання якщо під час семестрів набрав менше ніж 36 балів. Під час іспиту студент відповідає на три теоретичні питання. Максимальна оцінка на іспиті 40 балів, рубіжна оцінка 24 балів. Підсумкове оцінювання у формі іспиту є обов'язковим.

3. Результати навчальної діяльності здобувачів освіти оцінюються за 100 бальною шкалою. Підсумкова оцінка виставляється як сума балів за систематичну роботу впродовж семестру, та кількості балів, отриманих на іспиті.

	Семестрова кількість балів за семестр	**ПКР** (підсумкова контрольна робота) чи/або **іспит**	**Підсумкова оцінка**
Мінімум	36	24	60
Максимум	**60**	**40**	**100**

4. Організація оцінювання. Контроль здійснюється за модульно-рейтинговою системою. На протязі семестру передбачено виконання 9 практичних робіт (де здобувачі освіти мають продемонструвати якість засвоєних знань та вирішити поставлені задачі використовуючи окреслені викладачем методи та засоби), проведення 2 письмових модульних контрольних робіт. Підсумкове оцінювання проводиться у формі письмово-усного іспиту.

Шкала відповідності

Відмінно / Excellent	90-100
Добре / Good	75-89
Задовільно / Satisfactory	60-74
Незадовільно / Fail	0-59

СТРУКТУРА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН ЛЕКЦІЙ І ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

№ п/п	Назва теми	Кількість годин		
		лекції	практичні	самостійна робота
Розділ 1. Основи оцінки землі та нерухомого майна				
1	**Вступ.** **Тема 1.** Сутність, завдання і напрями оціночної діяльності. Поняття оцінки земель та нерухомого майна.	2	2	10
2	**Тема 2.** Принципи проведення оцінки землі та нерухомого майна. Об'єкти та суб'єкти оцінки землі та нерухомого майна. База оцінки землі та нерухомого майна.	2	4	10
3	**Тема 3.** Організація процесу оцінки землі та нерухомого майна.	2	4	20
Розділ 2. Особливості оцінки землі та нерухомого майна				
4	**Тема 4.** Види оцінки земель. Бонітування ґрунтів.	2	4	10
5	**Тема 5.** Методичні засади визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки	2	2	10
6	**Тема 6.** Експертна грошова оцінка землі та нерухомого майна. Основні методичні підходи, що використовуються під час оцінки землі та нерухомого майна.	8	28	12
	Модульна контрольна робота 1	2		
Розділ 3. Особливості управління об'єктами нерухомого майна				
7	**Тема 7.** Види операцій з об'єктами нерухомого майна.	4	4	10
8	**Тема 8.** Особливості функціонування ринку землі та нерухомого майна.	2	8	10
	Модульна контрольна робота 2	2		
	ВСЬОГО	**28**	**56**	**92**

Загальний обсяг 180 год., в тому числі:
Лекцій **– 28 год.**
Практичні заняття - **56 год.**
Консультації - **4 год.**
Самостійна робота **– 92 год.**

РЕКОМЕНДОВАНІ ДЖЕРЕЛА

Основні:

1. Експертна та грошова оцінка землі: збірник законодавчих і нормативних актів. –К.: ПАЛИВОДА А.В. 2017. – 208 с.
2. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні. Навчальний посібник. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. – R.: Профі. 2007. – 624 с.
3. Третяк А.М. Концептуальні проблеми розвитку грошової оцінки земель в Україні / Третяк А.М. –К.: ІЗ УААН , 2001.– 50 с.
4. Оцінка нерухомості : навч. посіб. / О. І. Драпіковський, І. Б. Іванова, Ю. В. Крумеліс. – Київ : [Тов. СІК ГРУП Україна], 2015. – 424 с.
5. Оцінка земель: навч. посібник /М.Г.Ступень, Р.Й. Гулько, І.Р. Залуцький, О.Я. Микула та ін.. : За аг.ред. М.Г. Ступеня. Львів: «Новий світ-2000». – 2005. – 308с.
6. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

Додаткові:

1. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV.
2. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року № 2658-III.
3. Національні стандарти оцінки - К., УТО, 2007,- 120с.- (Бібліотека Українського товариства оцінювачів).
4. Постанова КМУ « Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від від 11 жовтня 2002 р. № 1531
5. Постанова КМУ «Про затвердження Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав» від 10 вересня 2003 р. № 1440
6. Постанова КМУ Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» від 28 жовтня 2004 р. № 1442
7. Третяк А. М. Економіка земельного ринку: базові засади теорії, методології, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, О.Ф. Ковалишин, Н.А. Третяк; [за е. ед.. А.М. Третяка]. – Львів : СПОЛОМ, 2019. – 486 с.

ПЕРЕЛІК ПИТАНЬ НА ІСПИТ
З ДИСЦИПЛІНИ «ОСНОВИ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА»

1. Поняття та сутність оцінки землі, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна.
2. Сутність та характеристика об'єктів нерухомості.
3. Принципи оцінки. Види оцінки землі, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна.
4. Об'єкти та суб'єкти оцінки землі та іншого нерухомого майна.
5. Правове та нормативно-методичне регулював¬ння оцінки землі оцінки землі, земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна.
6. Основні принципи експертної оцінки землі, різновиди бази оцінки.
7. Методика та порядок економічної оцінки землі.
8. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення.
9. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.
10. Методика та порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.
11. Експертна оцінка ринкової вартості земельних ділянок та землекористування.
12. Особливості експертної оцінки ринкової вартості земельних ділянок та землекористування сільськогосподарського призначення.
13. Особливості застосування методичних підходів до оцінки земельних ділянок різного цільового призначення.
14. Експертна оцінка балансової вартості земельних ділянок та землекористування.
15. Організаційно-процедурні питання оцінки земельних ділянок, землекористування та іншого нерухомого майна.
16. Законодавча база оцінки нерухомості в Україні.
17. Особливості методу співвіднесення при оцінці земельних ділянок.
18. Особливості методу розподілення доходу при оцінці земельних ділянок.
19. Основні чинники, що впливають на вартість нерухомості.
20. Покажіть характерні риси оцінки дохідної нерухомості.
21. Визначіть дохідний підхід до оцінки нерухомого майна.
22. Охарактеризуйте особливості застосування порівняльного підходу до оцінки нерухомості.
23. Висвітліть проблеми та перспективи інвестиційної діяльності в Україні.
24. Розрахунок вартості будівництва як об'єкта нерухомості
25. Визначить класифікацію об'єктів та основні етапи оцінки нерухомості з незавершеним будівництвом.
26. Покажіть важливість практики достовірного визначення повної відновлюваної вартості.
27. Назвіть основні екологічні фактори, що впливають на вартість нерухомого майна та їх експертизу.
28. Визначить економічні збитки від забруднення навколишнього середовища як втрату вартості об'єкта нерухомості.
29. Розкрийте вартісну структуру економічних збитків від забруднення навколишнього середовища.
30. Висвітліть методику "валових викидів" при визначенні економічного збитку від забруднення.
31. Сутність методики "концентрацій" при визначенні економічного збитку від забруднення.
32. Індекси якості навколишнього середовища в системі оцінки вартості
33. об'єкта нерухомості.
34. Структура та функції системи масової оцінки нерухомості.
35. Сутність аналізу ринкових даних та їх підготовка до моделювання вартості нерухомості.

36. Визначіть дохідний підхід до оцінки земельних ділянок.
37. Висвітліть порівняльний підхід до оцінки зе ділянок.
38. Покажіть витратний підхід до земельної оцінки.
39. Правовий режим об'єктів нерухомого майна, у тому числі земельних ділянок.