

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ
ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ**

**КАФЕДРА ФІНАНСІВ, БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ ТА
СТРАХУВАННЯ**

РОБОЧА ПРОГРАМА ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ

«ОЦІНКА ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК»


ГАЛУЗЬ ЗНАНЬ	07 «Управління та адміністрування»
СПЕЦІАЛЬНІСТЬ	072 «Фінанси, банківська діяльність та страхування»
РІВЕНЬ ВИЩОЇ ОСВІТИ	Другий (магістерський)
ФАКУЛЬТЕТ	Економічний

Оцінка вартості земельних ділянок. Робоча програма факультативного курсу для здобувачів вищої освіти економічного факультету зі спеціальності 072 «Фінанси, банківська діяльність та страхування», другий (магістерський) рівень вищої освіти/ Розробник: О.М. Варченко. Біла Церква: БНАУ, 2022. 12 с.

Розробник: доктор екон. наук, професор Варченко О.М.


Робочу програму затверджено на засіданні кафедри фінансів, банківської справи та страхування

(Протокол № 1 від 18.08.2022 р.)

Завідувач кафедри фінансів,
банківської справи та страхування,
канд. екон. наук, доцент  О.О. Драган

Гарант ОПП «Фінанси, банківська справа та страхування»
канд. екон. наук, доцент  Т.В. Артімонова

Схвалено методичною комісією економічного факультету
(Протокол № 1 від 22.08.2022 р.)

Голова науково-методичної комісії,
д-р екон. наук, професор  І.М. Паска

ЗМІСТ

1. ОПИС ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ	4
2. ПЕРЕДУМОВИ ДЛЯ ВИВЧЕННЯ ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ	5
3. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ	5
4. ПРОГРАМА ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ «ОЦІНКА ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК»	7
5. СТРУКТУРА ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ	7
6. ЗМІСТ ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ	8
6.1. Лекції	8
6.2. Практичні заняття	9
6.3. Самостійна робота	10
7. МЕТОДИ НАВЧАННЯ	10
8. ЕЛЕМЕНТИ КОНТРОЛЮ	11
РЕКОМЕНДОВАНІ ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ	11

1. ОПИС ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ

Згідно з навчальним планом на 2022–2023 навчальний рік на вивчення курсу «Оцінка вартості земельних ділянок» виділено всього 45 академічних годин (1,5 кредитів ECTS), у т.ч. аудиторних – 30 години (лекції – 18, практичні заняття – 12), самостійна робота студентів – 15 годин.

Опис факультативного курсу за показниками та формами навчання наведено в таблиці:

Найменування показників	Шифр та найменування галузі знань, спеціальності, рівень вищої освіти	Характеристика факультативного курсу	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів, відповідних ECTS – 1,5	Галузь знань 07 «Управління та адміністрування»	<i>Факультатив</i>	
		<i>Рік підготовки:</i>	
Змістових модулів – 1,5	Спеціальність: 072 «Фінанси, банківська справа та страхування»	1	2
		<i>Семестр</i>	
		<i>1-й, 2-й</i>	<i>3-й</i>
		<i>Лекції</i>	
Загальна кількість академічних годин – 45		18 год.	
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 1 самостійної роботи студента – 0,5	Другий (магістерський) рівень вищої освіти	<i>Практичні</i>	
		12 год.	
		<i>Самостійна робота</i>	
		15 год.	
		Підсумковий контроль: залік (сертифікат)	

Метою вивчення курсу «Оцінка вартості земельних ділянок» є поглиблення знань та формування практичних навичок, необхідних для виконання робіт щодо визначенню вартості земельних ділянок різного призначення.

Актуальність реалізації програми зумовлена відкриттям в країні та функціонування ринку землі, а також необхідність створення відповідної спеціалізованої інфраструктури ринку землі, де діяльність з оцінки вартості земельних ділянок буде важливою. Саме підготовка здобувачів цьому напрямі буде формувати для них додаткові конкурентні переваги та розширить можливість їхнього працевлаштування.

Перспективи щодо цивілізованого функціонування ринку землі будуть формувати на ринку праці потребу в фахівцях, які володіють вузькоспеціалізованими компетенціями: знаннями, вміннями та навичками, проведення та контролю якості результатів вартісної оцінки.

Слухачі готуються до діяльності щодо визначення вартості земельної ділянки різного функціонального призначення. Діяльність включає наступні основні напрями: обробка (верифікація) переліку об'єктів оцінки; групування об'єктів оцінки; збирання та актуалізація інформації за факторами вартості об'єктів оцінки; збирання та обробка ринкових даних, моніторинг ринку землі; розрахунок вартості об'єктів оцінки (кадастрової, ринкової); контроль якості результатів визначення вартості.

За результатами підсумкової атестації слухач одержує відповідний сертифікат Білоцерківського національного аграрного університету.

2. ПЕРЕДУМОВИ ДЛЯ ВИВЧЕННЯ ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ

Факультативний курс «Оцінка вартості земельних ділянок» базується на знаннях таких дисциплін: «Аграрна економіка», «Фінансовий менеджмент», «Вартісно-орієнтованого управління».

3. ОЧІКУВАНІ РЕЗУЛЬТАТИ НАВЧАННЯ

За результатами успішного вивчення факультативного курсу «Оцінка вартості земельних ділянок» слухачі володітимуть наступними компетенціями:

- визначення вартості земельних ділянок;
- підготовчі роботи з визначення вартості земельних об'єктів (у т.ч. формування первинної інформації, проведення аналізу ринку землі);
- експертиза підсумкового документу по визначенню вартості;
- організація процесу визначення вартості та контроль діяльності у структурному підрозділі на рівні підприємства та в спеціалізованій структурі з оцінки вартості;

- методологічна діяльність в області визначення вартості земельних ділянок;
- консультаційний супровід вартісної оцінки земельних ділянок.

За результатами успішного освоєння додаткової програми слухачі будуть мати наступні специфічні знання, вміння та навички:

Знання:

- нормативних та правових актів, які регулюють здійснення вартісної оцінки (зокрема, проведення кадастрової оцінки в Україні);
- методичних підходів до вартісної оцінки та методів визначення вартості земельних ділянок різного призначення;
- методів контролю якості результатів вартісної оцінки;
- функціональних можливостей основного спеціального програмного забезпечення, яке можна використати для вартісної оцінки.

Вміння:

- працювати із геоінформаційними та картографічними сервісами;
- визначати вартість земельних ділянок різного функціонального призначення;
- працювати у спеціальному програмному забезпеченні, яке призначене для проведення вартісної оцінки;
- контролювати якість розрахованої вартісної оцінки.

Навички:

- проводити групування об'єктів оцінки;
- здійснювати роботу із геоінформаційними та картографічними сервісами;
- робити відповідні розрахунки щодо визначення вартості земельних ділянок;
- проводити контроль якості результатів розрахунку вартісної оцінки;
- використовувати спеціальне програмне забезпечення для розрахунку вартісної оцінки земельних ділянок.

4. ПРОГРАМА ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ «ОЦІНКА ВАРТОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК»

ТЕМИ ЛЕКЦІЙНИХ ЗАНЯТЬ

Тема 1. Вступ у вартісну оцінку.

Тема 2. Поняття, цілі та принципи оцінки земельних ділянок.

Тема 3. Правове регулювання земельних відносин в Україні.

Тема 4. Дохідний підхід до оцінки земельної ділянки.

Тема 5. Порівняльний підхід до оцінки земельних ділянок.

Тема 6. Затратний підхід до оцінки земельної ділянки.

ТЕМИ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

Тема 1. Оцінка вартості земель сільськогосподарського призначення

Тема 2. Оцінка вартості земельних ділянок для спеціальних цілей

Тема 3. Оцінка вартості земель різного цільового призначення

Тема 4. Практичні кейси та презентація індивідуально-дослідницького розрахункового завдання.

5. СТРУКТУРА ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ

№ п/п	Теми	Всього, годин	Аудиторні			СРС
			Разом	З них		
				Лекції	Практичні	
1	Тема 1.	6	4	4	-	2
2	Тема 2.	7	4	2	2	3
3	Тема 3.	5	2	2	-	3
4	Тема 4.	8	5	2	3	3
5	Тема 5.	9	7	4	3	2
6	Тема 6.	10	8	4	4	2
Всього		45	30	18	12	15

Примітка: СРС – самостійна робота студентів

6. ЗМІСТ ФАКУЛЬТАТИВНОГО КУРСУ

6.1. Лекції

Тема і зміст лекції	К-ть годин
Тема 1. Вступ у вартісну оцінку. Розглянути дефініцію основних понять та їх сутність; систематизувати засади господарського та цивільного права в Україні в частині регулювання земельних відносин; нормативно-правове регулювання оцінки цілісних майнових комплексів, фінансових інтересів та інших майнових прав в Україні; представити засади теорії вартості грошей у часі та бухгалтерського обліку; визначити особливості проведення фінансового аналізу договорів з продажу земельних ділянок та порядок його проведення; висвітлити вимоги та узагальнити порядок здійснення професійної оціночної діяльності в Україні.	4
Тема 2. Поняття, цілі та принципи оцінки земельних ділянок. Висвітлити особливості земельної ділянки як об'єкта вартісної оцінки; розглянути основні цілі економічної оцінки та принципи оцінки земель сільськогосподарського призначення; узагальнити процедуру оцінки ринкової вартості земельної ділянки; представити специфіку обліку земельних ресурсів та відображення їх в звітності.	2
Тема 3. Правове регулювання земельних відносин в Україні. Детально розглянути специфіку земельних відносин та особливості їх регулювання; розглянути положення нормативно-правове регулювання земельних відносин та положення «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423-ІХ (законопроект № 2194) від 28.04.21; розглянути форми власності та дозвіл на використання земельної ділянки в рамках внесених змін.	2
Тема 4. Дохідний підхід до оцінки земельної ділянки. Представити економічний зміст дохідного підходу та доцільність його використання при розрахунку вартості земельних ділянок; розкрити метод капіталізації доходу при	2

оцінці вартості земельних ділянок, його переваги та недоліки; розглянути метод залишку при оцінюванні вартості земельних ділянок та метод очікуваного використання при оцінюванні вартості землі: доцільність та обмеження.	
Тема 5. Порівняльний підхід до оцінки земельних ділянок. Розглянути методи порівняння продажів, розподілу, виділення, узагальнити основні етапи їх проведення; переваги та недоліки у використанні вартісної оцінки землі.	4
Тема 6. Затратний підхід до оцінки земельної ділянки. Розглянути підходи до оцінки земель населених пунктів на основі затрат на відтворення інфраструктури; обґрунтувати методи оцінки вартості земельних ділянок за умовами інвестиційних контрактів.	4
Разом	18

6.2. Практичні заняття

Тема і зміст заняття	К-ть годин
Тема 1. Оцінка вартості земель сільськогосподарського призначення. Розглянути рентні відносини у сільському господарстві та їх урахування при проведенні вартісної оцінки; представити методичні підходи до визначення ринкової вартості сільськогосподарських угідь методом капіталізації земельної ренти; розглянути практичні підходи до проведення оцінка сільськогосподарських угідь з метою реалізації програм страхування.	2
Тема 2. Оцінка вартості земельних ділянок для спеціальних цілей. Довести необхідність урахування цілей використання земельних ділянок при розрахунку їх вартості; виділити підходи, які доцільно використовувати при оцінюванні вартості земельних ділянок для цілей застави; методи оцінювання вартості земельних ділянок при вилученні для державних та регіональних потреб.	3
Тема 3. Оцінка вартості земель різного цільового призначення. Розглянути вартісну та кадастрову оцінку земель населених пунктів та їх відмінності; представити підходи до розрахунку вартісної та кадастрової оцінки земель сільськогосподарського призначення; визначити особливості	3

проведення вартісної та кадастрової оцінок лісових земель.	
Тема 4. Практичні кейси та презентація індивідуально-дослідницького розрахункового завдання. Представлення емпіричних даних ринку землі: кількість угод, ціни купівлі-продажу; презентація індивідуально-дослідницького розрахункового завдання здобувачів.	4
Разом	12

6.3. Самостійна робота

Самостійна робота магістрів, зорієнтована на вивчення та поглибленні знань, а також розвиток практичних вмінь щодо практичного використання методичних підходів до оцінювання вартості земельних ділянок:

- в опрацюванні здобувачами лекційного матеріалу, пошуку та аналізі наукової літератури та електронних джерел інформації за досліджуваною проблематикою;

- у виконанні завдань щодо підбору наукової літератури за темою злиття та поглинання, а також прояв синергетичних ефектів.

Здобувачі повинні працювати індивідуально над презентаціями доповідей, які презентують протягом всього курсу на початку кожного заняття. Кожна презентація базується на одному варіанті статті з рецензованого журналу. Розгляд презентацій буде обговорюватися на заняттях протягом усього терміну вивчення курсу. Кожен здобувач повинен зробити 1 презентацію протягом вивчення курсу на основі опрацювання наукових статей за темами цієї дисципліни, серед яких обов'язково одна зарубіжного видання. Здобувач може вибрати тему, яка його цікавить, але необхідно отримати схвалення теми у викладача, перш ніж почати працювати над доповіддю. Розроблену презентацію за обраною темою здобувач презентує згідно графіку захистів, який погоджено з викладачем курсу.

7. МЕТОДИ НАВЧАННЯ

Під час лекційного курсу застосовуються слайдові презентації у програмі Microsoft Office Power Point, роздатковий матеріал, дискусійне обговорення проблемних питань. Практичні заняття проводяться у вигляді семінарів-практикумів з розглядом реальних ситуацій.

8.ЕЛЕМЕНТИ КОНТРОЛЮ

Аудиторна робота
Домашні завдання
Підготовка слайдів до презентація

РЕКОМЕНДОВАНІ ДЖЕРЕЛА ІНФОРМАЦІЇ

Основна література:

1. Закон України. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин. від 28.04.2021 № 1423-IX. Зміни до Земельного Кодексу України. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>
2. Земельний Кодекс України (із змінами). <https://tax.gov.ua/diyalnist-/zakonodavstvo-pro-diyalnis/kodeksi/63772.html>
3. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
4. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» від 16.11.2016 № 831 URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п>
5. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів». URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п>
6. Damodaran, A. (2012). Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset (Vol. 3rd ed). Hoboken, New Jersey: Wiley. https://www.academia.edu/34156597/Investment_Valuation_Tools_and_Techniques_for_Valuing_Any_Asset_BY_Aswath_Damodaran_PDF_Qwerty80

Додаткова література:

7. Про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.03.1995 р. № 213. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213-95%D0%BF/ed20111031>.
8. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Постанова Кабінету Міністрів

України від 16.11.2016 р. № 831. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/831-2016%D0%BF/para%28n1%29>.

9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31.03.2020 р. № 552-IX. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/T200552?an=71>.

10. Гнаткович Д. И. Земельный кадастр: экономика землепользования. Львов: Вища школа, 1986. 136 с.

11. Месель-Веселяк В. Я., Федоров М. М. Нові методичні підходи щодо удосконалення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Економіка АПК. 2016. № 2. С. 22–29

12. Мартин А. Г. Оновлення методичних засад нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій і кадастр. 2013. № 3. С. 30–51.

13. Новаковський Л. Я. Проблеми методичного забезпечення нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Вісник аграрної науки. 2015. № 12. С. 11–16.