

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА

ГЕОГРАФІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра економічної та соціальної географії



«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Заступник декана з навчальної роботи

Володимир ПАСЬКО

«30» вересня 2022 року

**РОБОЧА ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ
ПЛАНУВАННЯ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
ТА ОЦІНКА ЗЕМЛІ**

для студентів

галузь знань **10 природничі науки**
спеціальність **106 – Географія**
освітній рівень **бакалавр**
освітня програма **Урбаністика та міське планування**
вид дисципліни **обов'язкова**

Форма навчання	денна
Навчальний рік	2022/2023
Семестр	5
Кількість кредитів ECTS	4
Мова викладання, навчання та оцінювання	українська
Форма заключного контролю	іспит

Викладач:

Запотоцький Сергій Петрович, професор кафедри економічної та соціальної географії, доктор географічних наук, професор

Пролонговано: на 20__/20__ н. р. _____ (_____) «__» 20__ р.

на 20__/20__ н. р. _____ (_____) «__» 20__ р.


КИЇВ – 2022

Розробник: Запотоцький Сергій Петрович, професор кафедри економічної та соціальної географії, доктор географічних наук, професор

ЗАТВЕРДЖЕНО

«12» травня 2022 р.

Завідувач кафедри

 проф. Костянтин МЕЗЕНЦЕВ

Протокол № 15 від «12» травня 2022 р.

Схвалено науково - методичною комісією географічного факультету

Протокол № 6 від «29» серпня 2022 року

Голова науково-методичної комісії  доц. Наталія КОРОГОДА

«29» серпня 2022 року

ВСТУП

1. Мета дисципліни – ознайомлення студентів із об'єктно-предметною сутністю планування міського землекористування та оцінки землі, отримання студентами необхідних теоретичних знань та набуття практичних навичок в розв'язанні складних спеціалізованих задач та практичних проблем з організації системи планування міського землекористування та оцінки земель, набуття навичок планувальної роботи у сфері землекористування та оцінки міських земель, обґрунтування містобудівних та землеоціночних рішень.

2. Попередні вимоги до опанування або вибору навчальної дисципліни:

1. Успішне опанування дисциплін «Теорія та практика планування», «Суспільна географія», «Географія світу: міста та регіони», «Картографія», «Вступ до урбаністичних студій».
2. Володіти елементарними навичками аналізу просторового розвитку.
3. Знати сучасні кількісні та якісні методи географічних досліджень, вміти їх застосовувати у науково-дослідницькій діяльності.

3. Анотація навчальної дисципліни: Дана навчальна дисципліна присвячена вивченню теоретичних та методичних засад планування міського землекористування та оцінки земель, практичних навичок з розробки планів міського землекористування, нормативної грошової оцінки земель, експертної грошової оцінки земельних ділянок. Дисципліна спрямована на формування у студентів спеціальних професійних, соціальних та особистісних компетенцій, накопичення знань щодо теоретичних основ планування міського землекористування та оцінки земель, землеустрою, інформаційної бази грошової оцінки, містобудівної та землепорядної документації в оцінці. Окремими складовими дисципліни є вивчення нормативної грошової оцінки земель, грошової оцінки земель населених пунктів. Блок експертної грошової оцінки земельних ділянок передбачає опанування методичними підходами, що ґрунтуються на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, опанування механізмів доходного та затратного підходів в оцінці.

4. **Завдання** вивчення дисципліни полягають у наданні студентам загальних та фахових компетентностей, передбачених освітньою програмою «Урбаністика та міське планування», зокрема:
 - знання та розуміння предметної області та розуміння професійної діяльності щодо планування міського землекористування та оцінки землі (ЗК2);
 - здатність до пошуку, оброблення та аналізу інформації у сфері планувальної та землеоціночної діяльності з різних джерел (ЗК7);
 - здатність до проведення досліджень у сфері планувальної та землеоціночної діяльності на відповідному рівні (ЗК6);
 - здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях, брати участь у плануванні та виконанні наукових та науково-технічних проектів у сфері планувальної та землеоціночної діяльності (ЗК1, СК1);
 - здатність застосовувати знання і розуміння основних характеристик, процесів, історії і складу природи і суспільства при плануванні міського землекористування та оцінці землі (СК2);
 - здатність інтегрувати польові спостереження з теорією у послідовності: від спостереження на ринку міських земель до синтезу у містопланувальній діяльності (СК6);
 - здатність працювати в колективах виконавців, у тому числі в міждисциплінарних проектах в системі міського землекористування, планування та управління містом (СК11);
 - здатність реалізувати свої права і обов'язки як члена суспільства, усвідомлювати цінності громадянського суспільства та необхідність його сталого розвитку, верховенства права, прав і свобод людини і громадянина в Україні (ЗК11).

5. Результати навчання за дисципліною:

Результат навчання (1. знати; 2. вміти; 3. комунікація; 4. автономність та відповідальність*)		Форми (та/або і методи технології) викладання навчання	Методи оцінювання та пороговий критерій оцінювання	Відсоток підсумковій оцінці дисципліни
Код	Результат навчання			
1.1	сутність та зміст планування міського землекористування та оцінки землі; особливості міського землекористування, розвиток міського землекористування за правами власності, соціально-економічні функції міського землекористування	<i>лекція, практичне заняття, аналітична робота, самостійна робота</i>	<i>тест, виконання практичних, творчих аналітично-розрахункових робіт, іспит</i>	10%
1.2	нормативно-правове забезпечення розвитку міського землекористування, законодавство України про землеустрій, функціонування ринку землі, порядок та механізми проведення моніторингу ринку земель, володіти знаннями щодо напрямків державної регуляторної політики земельним ринком, відчуження земельних ділянок та об'єктів нерухомості	<i>лекція, практичне заняття, самостійна робота</i>		10%
1.3	механізм функціонування державного земельного кадастру як інформаційної бази грошової оцінки, склад містобудівної та землевпорядної документації в грошовій оцінці	<i>лекція, практичне заняття, аналітична робота</i>		5%
1.4	типологію містобудівної та землевпорядної документації, систему містобудівної документації, механізми формування концепції та генерального плану розвитку міста;	<i>лекція, практичне заняття, самостійна робота</i>		5%
1.5	сфери застосування нормативної грошової оцінки, нормативно-методичну базу нормативної грошової оцінки, методику нормативної грошової оцінки земель населених пунктів;	<i>лекція, практичне заняття, аналітична робота</i>		5%
1.6	сутність та зміст поняття корисності, ціни, витрат, вартості, собівартості об'єкта оцінки; економічний зміст поняття вартості, ринкової вартості, основні неринкові види вартості, вплив фактору часу на зміну вартості, шість функцій складного відсотка;	<i>лекція, практичне заняття, самостійна робота</i>		5%
1.7	сутність та зміст експертної грошової оцінки земельних ділянок, зміст методичних підходів, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, доходного та	<i>лекція, практичне заняття, самостійна робота</i>		5%

	затратного підходів.			
2.1	застосовувати критичне мислення, аналіз і синтез інформації з планування міського землекористування та оцінки земель, шукати, обробляти та аналізувати інформацію з різних джерел	<i>практичне заняття, аналітична робота</i>		
2.2	застосовувати інструментарій містобудування в системі міського землекористування, визначати, формулювати і вирішувати проблеми у сфері міського землекористування та оцінки земель, проводити планування та прогнозування регіональних схем використання земель та схем землеустрою	<i>практичне заняття, аналітична робота</i>		
2.3	кількісно і якісно аналізувати дані Державного земельного кадастру як інформаційної база грошової оцінки, здійснювати планування використання земель відповідно до норм Земельного кодексу України, володіти методами ведення земельно-кадастрових робіт	<i>практичне заняття, аналітична робота</i>	<i>тест, виконання практичних, творчих аналітично-розрахункових робіт, іспит</i>	до 35%
2.4	застосовувати на практиці методiku та порядок здійснення нормативної оцінки земель населеного пункту, визначати цільове призначення земельних масивів	<i>практичне заняття, аналітична робота</i>		
2.5	самостійно визначати й встановлювати грошову оцінку одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів, нормативну грошову оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), стартову ціну права оренди земельної ділянки; застосовувати на практиці методичні підходи, що ґрунтуються на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, капіталізації чистого операційного або рентного доходу, врахуванні витрат на земельні поліпшення	<i>практичне заняття, аналітична робота</i>		
2.6	здійснювати моніторинг містобудівного розвитку в системі землекористування, працювати в системі земельного кадастру населених пунктів, оцінки земель	<i>практичне заняття, аналітична робота</i>		
3.1	комунікація: вироблення у студентів практичних навичок здійснення проектного дослідження і вирішення актуальних проблем із застосуванням відповідних методів і прийомів отримання, зберігання й здійснення первинної обробки емпіричних даних та їх належного представлення за	<i>практичне заняття, вирішення конкретних задач та ситуацій</i>		

	допомогою сучасних технічних засобів у вигляді причинно-наслідкового аналізу міського землекористування та оцінка земель			
4 автономність та відповідальність: продемонструвати розуміння особистої відповідальності за професійні та/або управлінські рішення в системі містобудування при:				
4.1	аналізі та прийнятті управлінського рішення в системі планування міського землекористування та оцінка землі; аналізі та прийнятті управлінського рішення в умовах розробки планувальної організації забудови території міста та оцінки міських земель	<i>практичне заняття, дискусія, вирішення конкретних задач та ситуацій</i>	<i>тест, виконання практичних, творчих аналітично-розрахункових робіт, іспит</i>	до 10%

6. Співвідношення результатів навчання дисципліни із програмними результатами навчання

Результати навчання дисципліни	Програмні результати Навчання															
	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	3.1	4.1	
Знати, розуміти і вміти використовувати на практиці базові поняття з теорії географії, а також світоглядних наук (P01)	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+			+	+	
Аналізувати географічний потенціал території (P04)								+	+	+	+	+	+		+	
Збирати, обробляти та аналізувати інформацію в області географічних наук (P05)	+							+		+						

7. Схема формування оцінки

Рівень досягнення всіх запланованих результатів навчання визначається за результатами виконання практичних робіт, написання письмових контрольних робіт, іспиту.

Питома вага результатів навчання у підсумковій оцінці за умови її опанування на належному рівні така:

- результати навчання – **1.1-1.2 (знання)** – до 10% за кожен, **1.3-1.7 (знання)** – до 5% за кожен;
- результати навчання – **2.1-2.6 (вміння)** – до 35%;
- результати навчання – **3.1 (комунікація)** – до 10%;
- результати навчання – **4.1 (автономність та відповідальність)** – до 10%

7.1. Форми оцінювання студентів.

У курсі передбачено 2 змістових частини. Заняття проводяться у вигляді лекцій, практичних занять, розв'язування конкретних задач та ситуацій, передбачено виконання індивідуального завдання. Завершується дисципліна *іспитом* у письмовій формі.

Семестрове оцінювання: кількість балів, що студент отримує протягом семестру є сумою балів, що були отримані при оцінюванні роботи на практичних заняттях та виконанні

тематичних контрольних робіт.

Організація оцінювання: Робота на практичних заняттях оцінюється по завершенню, відповідно до графіку проведення практичних занять. Після завершення відповідних тем, проводяться тематичні письмові контрольні роботи у вигляді тестів із відкритими питаннями.

Умови допуску до іспиту: рекомендований мінімум для допуску до іспиту – **36 балів**. Студенти, які набрали сумарно меншу кількість балів ніж рекомендований мінімум (36 балів) для отримання допуску до іспиту виконують додаткове самостійне завдання (написання реферату).

Підсумкове оцінювання у формі іспиту проводиться в письмовому форматі. Максимальна кількість балів під час іспиту – 40, мінімальна кількість балів, що додаються до семестрових – 24 (*60% максимальної кількості балів, відведених на іспит*).

Загалом, формування оцінки спирається на «Положення про організацію освітнього процесу у Київському національному університеті імені Тараса Шевченка», введеного в дію наказом № 716-32 від 31 серпня 2018 року.

7.2. Шкала відповідності:

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

8. СТРУКТУРА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Назва теми	Кількість годин		
	лекції	практичні заняття	самостійна робота
Змістова частина 1. Теоретико-методологічні основи планування міського землекористування та оцінки землі			
Тема 1. Теоретичні основи планування міського землекористування та оцінки земель	2	4	6
Тема 2. Нормативно-правове забезпечення розвитку міського землекористування	4	2	5
Тема 3. Землеустрій. Інформаційна база грошової оцінки.	4	4	6
Тема 4. Містобудівна та землевпорядна документація в оцінці	4	4	5
Тема 5. Нормативна грошова оцінка земель. Грошова оцінка земель населених пунктів	4	2	5
Тема 6. Ідентифікація об'єкта оцінки. Поняття вартості в теорії оцінки.	2	2	6
Змістова частина 2. Прикладні засади планування міського землекористування та оцінки землі			
Тема 7. Планування міського землекористування, прогнозування регіональних схем використання земель та схем землеустрою, ведення земельно-кадастрових робіт	2	2	5
Тема 8. Експертна грошова оцінка	2	4	6

земельних ділянок.			
Тема 9. Методичний підхід, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок	2	2	5
Тема 10. Методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу	2	2	6
Тема 11. Методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення	2	2	5
РАЗОМ	30	30	60

Загальний обсяг **120 год.**, в тому числі:

лекцій – **30 год.**,

практичні заняття – **30 год.**,

самотійна робота – **60 год.**

9. РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА

Основна:

1. Дехтяренко Ю.Ф., Лихогруд М.Г., Манцевич Ю.М., Палеха Ю.М. Методичні основи грошової оцінки земель в Україні: наукове видання. Київ: Профі, 2002. 256 с.
2. Палеха Ю. М. Регіональне планування: методичний посібник. Київ: Логос, 2020. 224 с.
3. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 р. № 489) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16#Text> (дата звернення 21.05.2021)
4. Стратегічне планування розвитку об'єднаної територіальної громади: навч. посіб. / Берданова О. В., Вакуленко В. М., Валентюк І. В., Ткачук А. Ф. Київ, 2017. 121 с.
5. Топчієв О.Г. Мальчикова Д. С. Планування території: навчальний посібник. Херсон: Грінь Д. С. , 2014. 268 с.

Додаткова:

1. Аніщенко В.О., Боровий В.О. Моніторинг і охорона земель. Київ: КНУБА, 2003. 176 с.
2. Власик С. Земельні аукціони в Україні у цифрах і фактах. *Приватизація землі: закон, практика, проблеми*. 2004. Вип. № 3. С.45 - 50.
3. Воробйов Є.М., Кадикова І.М. Формування цін на земельні ділянки в умовах аграрної реформи в Україні. *Землеустрій і кадастр*. 2006. № 3. С. 67-82.
4. Деякі питання функціонування Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Постанова Кабінету Міністрів України від 6 червня 2018 р. № 484. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/484-2018-%D0%BF#Text> (дата звернення 21.05.2021)
5. Добряк Д.С., Мартин А. Г., Паламарчук Л. В. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення розвитку ринку земель в Україні. *Землеустрій і кадастр*. 2006. № 2. С. 3-7.
6. Дробенко Г.О., Брусак Р.Л., Свірський Ю.І. Стратегічне планування розвитку територіальних громад. Львів: СПОЛОМ, 2021. 118 с.
7. Запотоцька В.А. Основні напрямки реконструкції житлового фонду в Україні. Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Серія Географія. 2018. Вип. 3 (72). С.37-41.

8. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 21.05.2021)
9. Інструменти регіонального розвитку в Україні: навчальний посібник. За ред. Берданової О. В., Вакуленка В. М. Київ: НАДУ, 2013. 310 с.
10. Ляшенко Ю., Кобзан С., Левко В. та ін. Операції із землею. 2-ге вид., перероблене та доповнене. Харків: Фактор, 2008. 896 с.
11. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (затв. Постановою Кабінету Міністрів №213 від 23.03.95р. у редакції 2019 р.) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF#Text> (дата звернення 21.05.2021)
12. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення (затв. Постановою Кабінету Міністрів № 831 від 16.11.2016 р.) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення 21.05.2021)
13. Олійник Я. Б., Запотоцький С. П., Запотоцька В. А. Ринок житла Київського регіону: суспільно-географічний вимір : монографія. Київ: Київський університет, 2019. 172 с.
14. Паламарчук Л. В. Іпотека землі: історичний досвід та проблеми сучасності.: МВЦ «Медінформ», 2012. 182 с.
15. Паламарчук Л. В. Ринок землі та нерухомості в Україні. Київ: «ЦП «КОМПРИНТ», 2013. 365 с.
16. Паламарчук Л.В., Мартин А.Г., Матвійчик О.В., Рачинський О.С. Ринок землі в Україні: напрями розвитку механізму функціонування. Київ: МВЦ «Медінформ», 2011. 259 с.
17. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 21.05.2021)
18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 1 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 21.05.2021)
19. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів). Постанова Кабінету Міністрів України від 23 листопада 2011 р. № 1278. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1278-2011-%D0%BF#Text> (дата звернення 21.05.2021)
20. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення 21.05.2021)
21. Про оцінку земель. Закон України від 11 грудня 2003р. № 1378 IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення 21.05.2021)
22. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність. Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення 21.05.2021)
23. Розвиток права власності на землю в Україні / за ред. Паламарчук Л. В. Київ: МВЦ «Медінформ», 2012. 222 с.
24. Розроблення та впровадження стратегічного плану розвитку регіону: практичний посібник / за ред. Санжаровського І. Київ: К.І.С, 2008. 214 с.
25. Savchuk I.G., Zapototskyi S.P. Cottage settlements in capital region of Ukraine. Journal of Geology, Geography and Geocology. 2020. Vol 29 (2).
26. Zapototskyi S. P., Zapototska V. A. Modern revitalization of Kyiv. National Interest academic journal. No. 3. 2021. P.12-18. <https://sc01.tcithaijo.org/index.php/NIT/login>